

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa Paola Salmaso

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 184/2023 R.G.E.**

Custode Giudiziario Vegi S.r.l.s. Tel.: 0459813484 mail: info@ivgverona.it

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO  
MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Dott. Silvio Scuccimarra, Notaio in Bardolino (VR), presso nov@, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Salmaso

**AVVISA CHE**

**il giorno 30 aprile 2025 alle ore 15:40** (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 15.30) presso la Camera di Commercio di Verona, in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/a, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

**BENI IMMOBILI****Lotto 1**

In **Comune di Verona**, Quartiere Borgo Roma, all'angolo tra Via Redipuglia e Via Udine s.n.c., **piena proprietà di area urbana adibita a parcheggio ad uso pubblico (PUA Vigente 7110117) di superficie catastale pari a 1.628 mq. e di deposito/magazzino con corte esclusiva.**

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 351:

mapp. 905 sub 108, Via Udine z.c. 3, P. T, cat. C/2 - cl. 4 sup.cat. mq. 31 - mq. 22 - R.C. Euro 69,31

mapp. 905 sub 1, Via Udine P. T, area urbana - mq. 1.628

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

**al valore d'asta di Euro 28.000,00 (ventottomila)****offerta minima Euro 21.000,00 (ventunomila)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 1.000,00 (mille)**

**Situazione catastale**

Della perizia emerge che: L'ente urbano foglio 351 m.n. 905 sub 1 è conforme allo stato di fatto. La planimetria catastale relativa all'immobile individuato al foglio 351 mappale 905 subalterno 108, è conforme allo stato di fatto.

**Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari poste in vendita è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di **realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21.03.2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02.02.2007;**

- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16.04.2007 con n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002696/2007;

- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01.04.2009 con n. prot. 78395 P.E. n. 06.03/002053/2009/DIA per Variante alla DIA n. 2696 del 16.04.2007;

- Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10.06.2009 n. prot. 138366: l'agibilità è stata rilasciata in data 23.06.2009 con n. prot. 149310;

- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001 - 2014 n. prot. 249141.

L'unità immobiliare foglio 351 mappale 905 sub 1 e l'unità immobiliare foglio 351 mappale 905 subalterno 108 rappresentano lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla società esecutata con atto di compravendita del 25 febbraio 2005 Rep. n. 85546 Notaio Antonio Salvo, trascritto a Verona in data 11 marzo 2005 ai nn. 9674/6106.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che:

1) Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n. 7110117, giusta **convenzione urbanistica stipulata in data 21 marzo 2007 n. 87565/6386 Rep. Notaio Antonio Salvo, trascritta a Verona in data 30 marzo 2007 ai nn. 15887/9253 a favore del Comune di Verona.**

**Le norme contenute in tale atto sono opponibili ai successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, della società esecutata: Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.**

2) A carico degli immobili posti in vendita **è stato trascritto in data 30 marzo 2007 ai nn. 15887/9254 vincolo di destinazione**, giusta atto stipulato in data 21 marzo 2007 n. 87565/6386 Rep. Notaio Antonio Salvo, **a favore del Comune di Verona.**

**Le norme contenute in tale atto sono opponibili ai successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, della società esecutata: Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.**

**Nella perizia in atti si evidenzia che:**

- la predetta Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro la società esecutata stabilisce che: "L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

- il predetto vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona contro la società esecutata stabilisce che: "Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5ª Circostrizione.

- "Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253. L'area di sedime del

compleso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. **Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1.** Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale.

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

- mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628): Convenzione con il Comune di Verona e vincolo di destinazione d'uso a parcheggio a favore del Comune di Verona. Il bene è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5<sup>a</sup> Circoscrizione.

Si invitano gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere attenta visione del più volte citato atto di "CONVENZIONE ai sensi dell'art. 19 della Legge Regionale Veneto 23 Aprile 2004 n. 11 - PUA Piano Attuativo Urbanistico (PP n. 7110117) e VINCOLO DI DESTINAZIONE" del 21.03.2007 n. 87565 Rep. Notaio Antonio Salvo, trascritto a Verona ai nn. 15887/9253 e ai nn. 15888/9254, allegato alla perizia in atti.

- il bene su 108 è Libero. Si evidenzia tuttavia che a pag. 59 della perizia, il perito afferma che: "il deposito e magazzino se pur identificato con altro sub è stato ritenuto locale di servizio del parcheggio."

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

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

1) l'area urbana sub 1 consiste in uno spazio adibito a parcheggio a forma quadrangolare con pavimentazione in asfalto, e caditoie per la raccolta delle acque meteoriche, spazi pavimentati e zone verdi con opportune cordonate, sono inseriti inoltre i lampioni collegati alla rete di pubblica illuminazione a carico della ditta pignorata (collaudati ma mai messi in funzione), sono ricomprese all'interno del sub 1 i vani scala ed un ascensore con torrete fuori terra, **lo spazio adibito a parcheggio ad uso pubblico** è opportunamente recintato con zoccolo in cls e recinzione in ferro zincato a disegno semplice. Tutti gli spazi adibiti a parcheggio comprensivi di quelli per le persone disabili ad uso pubblico sono segnalati.

2) **L'accesso carraio** avviene da Via Udine, con sbarra automatica, e con **accesso pedonale** su tutti i lati al Piano Terra anche da Via RediPuglia.

3) I locali, gli spazi, gli impianti e i servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.

4) L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore ha rilasciato dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 108 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 108 sono pari ad Euro 72,90.

L'amministratore e il legale rappresentante della società esecutata non hanno comunicato al perito le spese relative alla gestione del parcheggio ad uso pubblico - sub 1 - precisando che l'illuminazione non è mai stata messa in funzione e che le normali spese di gestione e pulizia sono state sostenute dalla ditta esecutata.

#### **Regime fiscale**

Per tutti i Lotti:

Si precisa che la presente procedura esecutiva è promossa nei confronti di soggetto IVA, con conseguente facoltà di esercizio opzionale dell'IVA da parte del cedente (immobili strumentali per natura e/o immobili costruiti/ristrutturati da parte esecutata oltre i 5 anni).

#### **Lotto 2**

In **Comune di Verona**, Quartiere Borgo Roma, Via Udine s.n.c., **piena proprietà di autorimessa** posta al primo piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 351:

mapp. 905 sub 6, Via Udine z.c. 3, P. S1, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 19 - mq. 18 - R.C. Euro 66,00

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

**al valore d'asta di Euro 9.000,00 (novemila)**

**offerta minima Euro 6.750,00 (seimilasettecentocinquanta)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento)**

#### **Situazione catastale**

Della perizia emerge che la planimetria catastale relativa all'immobile individuato al foglio 351 mappale 905 subalterno 6 è conforme allo stato di fatto.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari poste in vendita è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di **realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21.03.2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02.02.2007;**

- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16.04.2007 con n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002696/2007;

- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01.04.2009 con n. prot. 78395 P.E. n. 06.03/002053/2009/DIA per Variante alla DIA n. 2696 del 16.04.2007;

- Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10.06.2009 n. prot. 138366: l'agibilità è stata rilasciata in data 23.06.2009 con n. prot. 149310;

- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001 - 2014 n. prot.

249141.

L'unità immobiliare di cui al foglio 351 mappale 905 sub 6 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla società esecutata con atto di compravendita del 25 febbraio 2005 Rep. n. 85546 Notaio Antonio Salvo, trascritto a Verona in data 11 marzo 2005 ai nn. 9674/6106.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che:

**Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n. 7110117, giusta convenzione urbanistica stipulata in data 21 marzo 2007 n. 87565/6386 Rep. Notaio Antonio Salvo, trascritta a Verona in data 30 marzo 2007 ai nn. 15887/9253 a favore del Comune di Verona.**

**Le norme contenute in tale atto sono opponibili ai successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, della società esecutata: Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.**

#### **Nella perizia in atti si evidenzia che:**

La predetta Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro la società esecutata stabilisce che: "L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Si specifica altresì che è stato costituito "vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5<sup>a</sup> Circoscrizione".

In perizia si precisa altresì che: "Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253. L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. **Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1.** Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzialmente una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del

medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile facente parte del presente lotto è libero.

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

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

1) **L'accesso carraio** avviene da Via Udine da scivolo comune particella 905 sub 2, con sbarra automatica. **L'accesso pedonale** su tutti i lati al Piano Terra con accesso ai vani scala comuni di collegamento ai piani interrati.

2) I locali, gli spazi, gli impianti e i servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.

3) L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore ha rilasciato dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 6 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 6 sono pari ad Euro 59,22

#### **Lotto 3**

In **Comune di Verona**, Quartiere Borgo Roma, Via Udine s.n.c., **piena proprietà di autorimessa** posta al primo piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 351:

mapp. 905 sub 7, Via Udine z.c. 3, P. S1, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 19 - mq. 18 - R.C. Euro 66,00

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

**al valore d'asta di Euro 9.000,00 (novemila)**

**offerta minima Euro 6.750,00 (seimilasettecentocinquanta)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento)**

#### **Situazione catastale**

Della perizia emerge che la planimetria catastale relativa all'immobile individuato al foglio 351 mappale 905 subalterno 7 è conforme allo stato di fatto.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari poste in vendita è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di **realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21.03.2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02.02.2007;**
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16.04.2007 con n. prot. 86979

P.E. n. 06.03/002696/2007;

- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01.04.2009 con n. prot. 78395 P.E. n. 06.03/002053/2009/DIA per Variante alla DIA n. 2696 del 16.04.2007;

- Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10.06.2009 n. prot. 138366: l'agibilità è stata rilasciata in data 23.06.2009 con n. prot. 149310;

- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001 - 2014 n. prot. 249141.

L'unità immobiliare di cui al foglio 351 mappale 905 sub 7 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla società esecutata con atto di compravendita del 25 febbraio 2005 Rep. n. 85546 Notaio Antonio Salvo, trascritto a Verona in data 11 marzo 2005 ai nn. 9674/6106.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che:

**Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n. 7110117, giusta convenzione urbanistica stipulata in data 21 marzo 2007 n. 87565/6386 Rep. Notaio Antonio Salvo, trascritta a Verona in data 30 marzo 2007 ai nn. 15887/9253 a favore del Comune di Verona.**

**Le norme contenute in tale atto sono opponibili ai successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, della società esecutata: Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.**

#### **Nella perizia in atti si evidenzia che:**

La predetta Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro la società esecutata stabilisce che: "L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Si specifica altresì che è stato costituito "vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5<sup>a</sup> Circoscrizione".

In perizia si precisa altresì che: "Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253. L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn.

15888/9254. **Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1.**

Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile facente parte del presente lotto è libero.

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

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

1) **L'accesso carroia** avviene da Via Udine da scivolo comune particella 905 sub 2, con sbarra automatica. **L'accesso pedonale** su tutti i lati al Piano Terra con accesso ai vani scala comuni di collegamento ai piani interrati.

2) I locali, gli spazi, gli impianti e i servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.

3) L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore ha rilasciato dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 7 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 7 sono pari ad Euro 59,22

#### **Lotto 4**

In **Comune di Verona**, Quartiere Borgo Roma, Via Udine s.n.c., **piena proprietà di autorimessa** posta al primo piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 351:

mapp. 905 sub 8, Via Udine z.c. 3, P. S1, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 19 - mq. 18 - R.C. Euro 66,00

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

**al valore d'asta di Euro 9.000,00 (novemila)**

**offerta minima Euro 6.750,00 (seimilasettecentocinquanta)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento)**

#### **Situazione catastale**

Della perizia emerge che la planimetria catastale relativa all'immobile individuato al foglio 351 mappale 905 subalterno 8 è conforme allo stato di fatto.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità

immobiliari poste in vendita è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di **realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21.03.2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02.02.2007;**
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16.04.2007 con n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002696/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01.04.2009 con n. prot. 78395 P.E. n. 06.03/002053/2009/DIA per Variante alla DIA n. 2696 del 16.04.2007;
- Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10.06.2009 n. prot. 138366: l'agibilità è stata rilasciata in data 23.06.2009 con n. prot. 149310;
- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001 - 2014 n. prot. 249141.

L'unità immobiliare di cui al foglio 351 mappale 905 sub 8 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla società esecutata con atto di compravendita del 25 febbraio 2005 Rep. n. 85546 Notaio Antonio Salvo, trascritto a Verona in data 11 marzo 2005 ai nn. 9674/6106.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che:

**Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n. 7110117, giusta convenzione urbanistica stipulata in data 21 marzo 2007 n. 87565/6386 Rep. Notaio Antonio Salvo, trascritta a Verona in data 30 marzo 2007 ai nn. 15887/9253 a favore del Comune di Verona.**

**Le norme contenute in tale atto sono opponibili ai successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, della società esecutata: Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.**

#### **Nella perizia in atti si evidenzia che:**

La predetta Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro la società esecutata stabilisce che: "L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Si specifica altresì che è stato costituito "vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5<sup>a</sup> Circoscrizione".

In perizia si precisa altresì che: "Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253. L'area di sedime

del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. **Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1.** Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile facente parte del presente lotto è libero. Si invitano, in ogni caso, gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere contatto con il custode giudiziario per informazioni in merito all'attuale stato di occupazione.

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

- 1) **L'accesso carroia** avviene da Via Udine da scivolo comune particella 905 sub 2, con sbarra automatica. **L'accesso pedonale** su tutti i lati al Piano Terra con accesso ai vani scala comuni di collegamento ai piani interrati.
- 2) I locali, gli spazi, gli impianti e i servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.
- 3) L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore ha rilasciato dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 8 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 8 sono pari ad Euro 59,22.

#### **Lotto 9**

In **Comune di Verona**, Quartiere Borgo Roma, Via Udine s.n.c., **piena proprietà di autorimessa** posta al primo piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 351:

mapp. 905 sub 55, Via Udine z.c. 3, P. S1, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 19 - mq. 17 - R.C. Euro 62,34

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

**al valore d'asta di Euro 11.500,00 (undicimilacinquecento)**

**offerta minima Euro 8.625,00 (ottomilaseicentoventicinque)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere

inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento)**

#### **Situazione catastale**

Della perizia emerge che la planimetria catastale relativa all'immobile individuato al foglio 351 mappale 905 subalterno 55 è conforme allo stato di fatto.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari poste in vendita è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di **realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21.03.2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02.02.2007;**
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16.04.2007 con n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002696/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01.04.2009 con n. prot. 78395 P.E. n. 06.03/002053/2009/DIA per Variante alla DIA n. 2696 del 16.04.2007;
- Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10.06.2009 n. prot. 138366: l'agibilità è stata rilasciata in data 23.06.2009 con n. prot. 149310;
- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001 - 2014 n. prot. 249141.

L'unità immobiliare di cui al foglio 351 mappale 905 sub 55 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla società esecutata con atto di compravendita del 25 febbraio 2005 Rep. n. 85546 Notaio Antonio Salvo, trascritto a Verona in data 11 marzo 2005 ai nn. 9674/6106.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che:

**Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n. 7110117, giusta convenzione urbanistica stipulata in data 21 marzo 2007 n. 87565/6386 Rep. Notaio Antonio Salvo, trascritta a Verona in data 30 marzo 2007 ai nn. 15887/9253 a favore del Comune di Verona.**

**Le norme contenute in tale atto sono opponibili ai successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, della società esecutata: Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.**

#### **Nella perizia in atti si evidenzia che:**

La predetta Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro la società esecutata stabilisce che: "L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Si specifica altresì che è stato costituito "vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il

mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^ Circoscrizione".

In perizia si precisa altresì che: "Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253. L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. **Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1.** Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile facente parte del presente lotto è libero.

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

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

1) **L'accesso carroia** avviene da Via Udine da scivolo comune particella 905 sub 2, con sbarra automatica. **L'accesso pedonale** su tutti i lati al Piano Terra con accesso ai vani scala comuni di collegamento ai piani interrati.

2) I locali, gli spazi, gli impianti e i servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.

3) L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore ha rilasciato dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 55 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 55 sono pari ad Euro 47,70.

#### **Lotto 10**

In **Comune di Verona**, Quartiere Borgo Roma, Via Udine s.n.c., **piena proprietà di autorimessa** posta al secondo piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 351:

mapp. 905 sub 56, Via Udine z.c. 3, P. S2, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 21 - mq. 20 - R.C. Euro 73,34

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti e spazi di uso

comune ai sensi dell'art. 1117 C.C., ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato.

**al valore d'asta di Euro 9.000,00 (novemila)**

**offerta minima Euro 6.750,00 (seimilasettecentocinquanta)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento)**

#### **Situazione catastale**

Della perizia emerge che la planimetria catastale relativa all'immobile individuato al foglio 351 mappale 905 subalterno 56 è conforme allo stato di fatto.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari poste in vendita è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di **realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21.03.2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02.02.2007;**

- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16.04.2007 con n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002696/2007;

- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01.04.2009 con n. prot. 78395 P.E. n. 06.03/002053/2009/DIA per Variante alla DIA n. 2696 del 16.04.2007;

- Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10.06.2009 n. prot. 138366: l'agibilità è stata rilasciata in data 23.06.2009 con n. prot. 149310;

- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001 - 2014 n. prot. 249141.

L'unità immobiliare di cui al foglio 351 mappale 905 sub 56 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla società esecutata con atto di compravendita del 25 febbraio 2005 Rep. n. 85546 Notaio Antonio Salvo, trascritto a Verona in data 11 marzo 2005 ai nn. 9674/6106.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che:

**Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n. 7110117, giusta convenzione urbanistica stipulata in data 21 marzo 2007 n. 87565/6386 Rep. Notaio Antonio Salvo, trascritta a Verona in data 30 marzo 2007 ai nn. 15887/9253 a favore del Comune di Verona.**

**Le norme contenute in tale atto sono opponibili ai successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, della società esecutata: Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.**

**Nella perizia in atti si evidenzia che:**

La predetta Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro la società esecutata stabilisce che: "L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Si specifica altresì che è stato costituito "vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^ Circoscrizione".

In perizia si precisa altresì che: "Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253. L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. **Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1.** Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile facente parte del presente lotto è libero.

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

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

- 1) **L'accesso carraio** avviene da Via Udine da scivolo comune particella 905 sub 2, con sbarra automatica. **L'accesso pedonale** su tutti i lati al Piano Terra con accesso ai vani scala comuni di collegamento ai piani interrati.
- 2) I locali, gli spazi, gli impianti e i servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.
- 3) L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore ha rilasciato dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 56 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 56 sono pari ad Euro 66,42.

#### **Lotto 11**

In Comune di Verona , Quartiere Borgo Roma, Via Udine s.n.c., **piena proprietà di autorimessa** posta al secondo piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 351:

mapp. 905 sub 57, Via Udine z.c. 3, P. S2, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 21 - mq. 20 - R.C. Euro 73,34

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

**al valore d'asta di Euro 9.000,00 (novemila)**

**offerta minima Euro 6.750,00 (seimilasettecentocinquanta)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento)**

#### **Situazione catastale**

Della perizia emerge che la planimetria catastale relativa all'immobile individuato al foglio 351 mappale 905 subalterno 57 è conforme allo stato di fatto.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari poste in vendita è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di **realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21.03.2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02.02.2007;**

- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16.04.2007 con n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002696/2007;

- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01.04.2009 con n. prot. 78395 P.E. n. 06.03/002053/2009/DIA per Variante alla DIA n. 2696 del 16.04.2007;

- Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10.06.2009 n. prot. 138366: l'agibilità è stata rilasciata in data 23.06.2009 con n. prot. 149310;

- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001 - 2014 n. prot. 249141.

L'unità immobiliare di cui al foglio 351 mappale 905 sub 57 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla società esecutata con atto di compravendita del 25 febbraio 2005 Rep. n. 85546 Notaio Antonio Salvo, trascritto a Verona in data 11 marzo 2005 ai nn. 9674/6106.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che:

**Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n. 7110117, giusta convenzione urbanistica stipulata in data 21 marzo 2007 n. 87565/6386 Rep. Notaio Antonio Salvo, trascritta a Verona in data 30 marzo 2007 ai nn. 15887/9253 a favore del Comune di Verona.**

**Le norme contenute in tale atto sono opponibili ai successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, della società esecutata: Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.**

**Nella perizia in atti si evidenzia che:**

La predetta Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro la società esecutata stabilisce che: "L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Si specifica altresì che è stato costituito "vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5<sup>a</sup> Circoscrizione".

In perizia si precisa altresì che: "Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253. L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. **Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1.**

Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzialmente una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile facente parte del presente lotto è libero.

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

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

- 1) **L'accesso carraio** avviene da Via Udine da scivolo comune particella 905 sub 2, con sbarra automatica. **L'accesso pedonale** su tutti i lati al Piano Terra con accesso ai vani scala comuni di collegamento ai piani interrati.
- 2) I locali, gli spazi, gli impianti e i servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.

3) L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore ha rilasciato dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 57 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 57 sono pari ad Euro 67,08.

#### **Lotto 12**

In **Comune di Verona**, Quartiere Borgo Roma, Via Udine s.n.c., **piena proprietà di autorimessa** posta al secondo piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 351:

mapp. 905 sub 58, Via Udine z.c. 3, P. S2, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 21 - mq. 20 - R.C. Euro 73,34

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

**al valore d'asta di Euro 9.000,00 (novemila)**

**offerta minima Euro 6.750,00 (seimilasettecentocinquanta)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento)**

#### **Situazione catastale**

Della perizia emerge che la planimetria catastale relativa all'immobile individuato al foglio 351 mappale 905 subalterno 58 è conforme allo stato di fatto.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari poste in vendita è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di **realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21.03.2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02.02.2007;**

- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16.04.2007 con n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002696/2007;

- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01.04.2009 con n. prot. 78395 P.E. n. 06.03/002053/2009/DIA per Variante alla DIA n. 2696 del 16.04.2007;

- Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10.06.2009 n. prot. 138366: l'agibilità è stata rilasciata in data 23.06.2009 con n. prot. 149310;

- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001 - 2014 n. prot. 249141.

L'unità immobiliare di cui al foglio 351 mappale 905 sub 58 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla società esecutata con atto di compravendita del 25 febbraio 2005 Rep. n. 85546 Notaio Antonio Salvo, trascritto a Verona in data 11 marzo 2005 ai nn. 9674/6106.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che:

**Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n. 7110117, giusta**

convenzione urbanistica stipulata in data 21 marzo 2007 n. 87565/6386 Rep. Notaio Antonio Salvo, trascritta a Verona in data 30 marzo 2007 ai nn. 15887/9253 a favore del Comune di Verona.

**Le norme contenute in tale atto sono opponibili ai successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, della società esecutata: Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.**

**Nella perizia in atti si evidenzia che:**

La predetta Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro la società esecutata stabilisce che: "L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Si specifica altresì che è stato costituito "vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5<sup>a</sup> Circoscrizione".

In perizia si precisa altresì che: "Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253. L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. **Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1.**

Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzialmente una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile facente parte del presente lotto è libero.

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

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

1) **L'accesso carroia** avviene da Via Udine da scivolo comune particella 905 sub 2, con sbarra automatica. **L'accesso pedonale** su tutti i lati al Piano Terra con accesso ai vani scala comuni di collegamento ai piani interrati.

2) I locali, gli spazi, gli impianti e i servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.

3) L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore ha rilasciato dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 58 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 58 sono pari ad Euro 67,08.

### **Lotto 13**

In **Comune di Verona**, Quartiere Borgo Roma, Via Udine s.n.c., **piena proprietà di autorimessa** posta al secondo piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 351:

mapp. 905 sub 59, Via Udine z.c. 3, P. S2, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 21 - mq. 20 - R.C. Euro 73,34

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

**al valore d'asta di Euro 9.000,00 (novemila)**

**offerta minima Euro 6.750,00 (seimilasettecentocinquanta)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento)**

### **Situazione catastale**

Della perizia emerge che la planimetria catastale relativa all'immobile individuato al foglio 351 mappale 905 subalterno 59 è conforme allo stato di fatto.

### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari poste in vendita è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di **realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21.03.2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02.02.2007;**

- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16.04.2007 con n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002696/2007;

- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01.04.2009 con n. prot. 78395 P.E. n. 06.03/002053/2009/DIA per Variante alla DIA n. 2696 del 16.04.2007;

- Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10.06.2009 n. prot. 138366: l'agibilità è stata rilasciata in data 23.06.2009 con n. prot. 149310;

- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001 - 2014 n. prot. 249141.

L'unità immobiliare di cui al foglio 351 mappale 905 sub 59 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla società esecutata con atto di

compravendita del 25 febbraio 2005 Rep. n. 85546 Notaio Antonio Salvo, trascritto a Verona in data 11 marzo 2005 ai nn. 9674/6106.

**Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che:

**Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n. 7110117, giusta convenzione urbanistica stipulata in data 21 marzo 2007 n. 87565/6386 Rep. Notaio Antonio Salvo, trascritta a Verona in data 30 marzo 2007 ai nn. 15887/9253 a favore del Comune di Verona.**

**Le norme contenute in tale atto sono opponibili ai successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, della società esecutata: Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.**

**Nella perizia in atti si evidenzia che:**

La predetta Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro la società esecutata stabilisce che: "L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Si specifica altresì che è stato costituito "vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5<sup>a</sup> Circoscrizione".

In perizia si precisa altresì che: "Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253. L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. **Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1.** Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzialmente una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale."

### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile facente parte del presente lotto è libero. Si invitano, in ogni caso, gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere contatto con il custode giudiziario per informazioni in merito all'attuale stato di occupazione.

### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

- 1) **L'accesso carroia** avviene da Via Udine da scivolo comune particella 905 sub 2, con sbarra automatica. **L'accesso pedonale** su tutti i lati al Piano Terra con accesso ai vani scala comuni di collegamento ai piani interrati.
- 2) I locali, gli spazi, gli impianti e i servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.
- 3) L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore ha rilasciato dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 59 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 59 sono pari ad Euro 67,08.

### **Lotto 14**

In **Comune di Verona**, Quartiere Borgo Roma, Via Udine s.n.c., **piena proprietà di autorimessa** posta al secondo piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 351:

mapp. 905 sub 60, Via Udine z.c. 3, P. S2, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 21 - mq. 20 - R.C. Euro 73,34

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

**al valore d'asta di Euro 9.000,00 (novemila)**

**offerta minima Euro 6.750,00 (seimilasettecentocinquanta)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento)**

### **Situazione catastale**

Della perizia emerge che la planimetria catastale relativa all'immobile individuato al foglio 351 mappale 905 subalterno 60 è conforme allo stato di fatto.

### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari poste in vendita è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di **realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21.03.2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02.02.2007;**
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16.04.2007 con n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002696/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01.04.2009 con n. prot. 78395 P.E. n. 06.03/002053/2009/DIA per Variante alla DIA n. 2696 del 16.04.2007;
- Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10.06.2009 n. prot. 138366: l'agibilità è stata rilasciata in data 23.06.2009 con n. prot. 149310;
- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001 - 2014 n. prot. 249141.

L'unità immobiliare di cui al foglio 351 mappale 905 sub 60 rappresenta lo stato dei

luoghi come da titoli edilizi di cui sopra. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla società esecutata con atto di compravendita del 25 febbraio 2005 Rep. n. 85546 Notaio Antonio Salvo, trascritto a Verona in data 11 marzo 2005 ai nn. 9674/6106.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che:

**Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n. 7110117, giusta convenzione urbanistica stipulata in data 21 marzo 2007 n. 87565/6386 Rep. Notaio Antonio Salvo, trascritta a Verona in data 30 marzo 2007 ai nn. 15887/9253 a favore del Comune di Verona.**

**Le norme contenute in tale atto sono opponibili ai successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, della società esecutata: Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.**

#### **Nella perizia in atti si evidenzia che:**

La predetta Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro la società esecutata stabilisce che: "L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Si specifica altresì che è stato costituito "vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5<sup>a</sup> Circostrizione".

In perizia si precisa altresì che: "Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253. L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. **Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1.**

Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzialmente una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della

destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile facente parte del presente lotto è libero. Si invitano, in ogni caso, gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere contatto con il custode giudiziario per informazioni in merito all'attuale stato di occupazione.

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

1) **L'accesso carraio** avviene da Via Udine da scivolo comune particella 905 sub 2, con sbarra automatica. **L'accesso pedonale** su tutti i lati al Piano Terra con accesso ai vani scala comuni di collegamento ai piani interrati.

2) I locali, gli spazi, gli impianti e i servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.

3) L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore ha rilasciato dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 60 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 60 sono pari ad Euro 67,08.

#### **Lotto 15**

In **Comune di Verona**, Quartiere Borgo Roma, Via Udine s.n.c., **piena proprietà di autorimessa** posta al secondo piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 351:

mapp. 905 sub 61, Via Udine z.c. 3, P. S2, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 21 - mq. 20 - R.C. Euro 73,34

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

**al valore d'asta di Euro 9.000,00 (novemila)**

**offerta minima Euro 6.750,00 (seimilasettecentocinquanta)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento)**

#### **Situazione catastale**

Della perizia emerge che la planimetria catastale relativa all'immobile individuato al foglio 351 mappale 905 subalterno 61 è conforme allo stato di fatto.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari poste in vendita è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di **realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21.03.2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02.02.2007;**

- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16.04.2007 con n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002696/2007;

- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01.04.2009 con n. prot. 78395

P.E. n. 06.03/002053/2009/DIA per Variante alla DIA n. 2696 del 16.04.2007;

- Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10.06.2009 n. prot. 138366: l'agibilità è stata rilasciata in data 23.06.2009 con n. prot. 149310;

- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001 - 2014 n. prot. 249141.

L'unità immobiliare di cui al foglio 351 mappale 905 sub 61 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla società esecutata con atto di compravendita del 25 febbraio 2005 Rep. n. 85546 Notaio Antonio Salvo, trascritto a Verona in data 11 marzo 2005 ai nn. 9674/6106.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che:

**Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n. 7110117, giusta convenzione urbanistica stipulata in data 21 marzo 2007 n. 87565/6386 Rep. Notaio Antonio Salvo, trascritta a Verona in data 30 marzo 2007 ai nn. 15887/9253 a favore del Comune di Verona.**

**Le norme contenute in tale atto sono opponibili ai successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, della società esecutata: Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.**

#### **Nella perizia in atti si evidenzia che:**

La predetta Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro la società esecutata stabilisce che: "L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Si specifica altresì che è stato costituito "vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5<sup>a</sup> Circoscrizione".

In perizia si precisa altresì che: "Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253. L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. **Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1.** Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione,

ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile facente parte del presente lotto è libero.

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

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

- 1) **L'accesso carraio** avviene da Via Udine da scivolo comune particella 905 sub 2, con sbarra automatica. **L'accesso pedonale** su tutti i lati al Piano Terra con accesso ai vani scala comuni di collegamento ai piani interrati.
- 2) I locali, gli spazi, gli impianti e i servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.
- 3) L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore ha rilasciato dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 61 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 61 sono pari ad Euro 67,08.

#### **Lotto 16**

In **Comune di Verona**, Quartiere Borgo Roma, Via Udine s.n.c., **piena proprietà di autorimessa** posta al secondo piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 351:

mapp. 905 sub 62, Via Udine z.c. 3, P. S2, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 23 - mq. 21 - R.C. Euro 77,00

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

**al valore d'asta di Euro 11.000,00 (undicimila)**

**offerta minima Euro 8.250,00 (ottomiladuecentocinquanta)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento)**

#### **Situazione catastale**

Della perizia emerge che la planimetria catastale relativa all'immobile individuato al foglio 351 mappale 905 subalterno 62 è conforme allo stato di fatto.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari poste in vendita è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti

autorizzazioni:

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di **realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21.03.2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02.02.2007;**
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16.04.2007 con n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002696/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01.04.2009 con n. prot. 78395 P.E. n. 06.03/002053/2009/DIA per Variante alla DIA n. 2696 del 16.04.2007;
- Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10.06.2009 n. prot. 138366: l'agibilità è stata rilasciata in data 23.06.2009 con n. prot. 149310;
- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001 - 2014 n. prot. 249141.

L'unità immobiliare di cui al foglio 351 mappale 905 sub 62 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla società esecutata con atto di compravendita del 25 febbraio 2005 Rep. n. 85546 Notaio Antonio Salvo, trascritto a Verona in data 11 marzo 2005 ai nn. 9674/6106.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che:

**Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n. 7110117, giusta convenzione urbanistica stipulata in data 21 marzo 2007 n. 87565/6386 Rep. Notaio Antonio Salvo, trascritta a Verona in data 30 marzo 2007 ai nn. 15887/9253 a favore del Comune di Verona.**

**Le norme contenute in tale atto sono opponibili ai successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, della società esecutata: Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.**

#### **Nella perizia in atti si evidenzia che:**

La predetta Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro la società esecutata stabilisce che: "L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Si specifica altresì che è stato costituito "vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5<sup>a</sup> Circoscrizione".

In perizia si precisa altresì che: "Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253. L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo

Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. **Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1.** Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile facente parte del presente lotto è libero.

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

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

- 1) **L'accesso carraio** avviene da Via Udine da scivolo comune particella 905 sub 2, con sbarra automatica. **L'accesso pedonale** su tutti i lati al Piano Terra con accesso ai vani scala comuni di collegamento ai piani interrati.
- 2) I locali, gli spazi, gli impianti e i servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.
- 3) L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore ha rilasciato dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 62 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 62 sono pari ad Euro 71,28.

#### **Lotto 17**

In **Comune di Verona**, Quartiere Borgo Roma, Via Udine s.n.c., **piena proprietà di autorimessa** posta al secondo piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 351:

mapp. 905 sub 63, Via Udine z.c. 3, P. S2, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 21 - mq. 20 - R.C. Euro 73,34

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

**al valore d'asta di Euro 9.000,00 (novemila)**

**offerta minima Euro 6.750,00 (seimilasettecentocinquanta)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento)**

### **Situazione catastale**

Della perizia emerge che la planimetria catastale relativa all'immobile individuato al foglio 351 mappale 905 subalterno 63 è conforme allo stato di fatto.

### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari poste in vendita è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di **realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21.03.2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02.02.2007;**
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16.04.2007 con n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002696/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01.04.2009 con n. prot. 78395 P.E. n. 06.03/002053/2009/DIA per Variante alla DIA n. 2696 del 16.04.2007;
- Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10.06.2009 n. prot. 138366: l'agibilità è stata rilasciata in data 23.06.2009 con n. prot. 149310;
- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001 - 2014 n. prot. 249141.

L'unità immobiliare di cui al foglio 351 mappale 905 sub 63 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla società esecutata con atto di compravendita del 25 febbraio 2005 Rep. n. 85546 Notaio Antonio Salvo, trascritto a Verona in data 11 marzo 2005 ai nn. 9674/6106.

### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che:

**Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n. 7110117, giusta convenzione urbanistica stipulata in data 21 marzo 2007 n. 87565/6386 Rep. Notaio Antonio Salvo, trascritta a Verona in data 30 marzo 2007 ai nn. 15887/9253 a favore del Comune di Verona.**

**Le norme contenute in tale atto sono opponibili ai successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, della società esecutata: Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.**

### **Nella perizia in atti si evidenzia che:**

La predetta Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro la società esecutata stabilisce che: "L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Si specifica altresì che è stato costituito "vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse

dalla 5<sup>a</sup> Circostrizione".

In perizia si precisa altresì che: "Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253. L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. **Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1.** Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile facente parte del presente lotto è libero.

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

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

- 1) **L'accesso carraio** avviene da Via Udine da scivolo comune particella 905 sub 2, con sbarra automatica. **L'accesso pedonale** su tutti i lati al Piano Terra con accesso ai vani scala comuni di collegamento ai piani interrati.
- 2) I locali, gli spazi, gli impianti e i servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.
- 3) L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore ha rilasciato dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 63 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 63 sono pari ad Euro 67,08.

#### **Lotto 19**

In **Comune di Verona**, Quartiere Borgo Roma, Via Udine s.n.c., **piena proprietà di autorimessa** posta al secondo piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 351:

mapp. 905 sub 65, Via Udine z.c. 3, P. S2, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 18 - mq. 17 - R.C. Euro 62,34

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

fabbricato.

**al valore d'asta di Euro 8.500,00 (ottomilacinquecento)**

**offerta minima Euro 6.375,00 (seimilatrecentosettantacinque)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento)**

#### **Situazione catastale**

Della perizia emerge che la planimetria catastale relativa all'immobile individuato al foglio 351 mappale 905 subalterno 65 è conforme allo stato di fatto.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari poste in vendita è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di **realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21.03.2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02.02.2007;**

- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16.04.2007 con n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002696/2007;

- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01.04.2009 con n. prot. 78395 P.E. n. 06.03/002053/2009/DIA per Variante alla DIA n. 2696 del 16.04.2007;

- Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10.06.2009 n. prot. 138366: l'agibilità è stata rilasciata in data 23.06.2009 con n. prot. 149310;

- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001 - 2014 n. prot. 249141.

L'unità immobiliare di cui al foglio 351 mappale 905 sub 65 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla società esecutata con atto di compravendita del 25 febbraio 2005 Rep. n. 85546 Notaio Antonio Salvo, trascritto a Verona in data 11 marzo 2005 ai nn. 9674/6106.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che:

**Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n. 7110117, giusta convenzione urbanistica stipulata in data 21 marzo 2007 n. 87565/6386 Rep. Notaio Antonio Salvo, trascritta a Verona in data 30 marzo 2007 ai nn. 15887/9253 a favore del Comune di Verona.**

**Le norme contenute in tale atto sono opponibili ai successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, della società esecutata: Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.**

**Nella perizia in atti si evidenzia che:**

La predetta Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro la società esecutata stabilisce che: "L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Si specifica altresì che è stato costituito "vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a

favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^ Circoscrizione".

In perizia si precisa altresì che: "Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253. L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. **Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1.** Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzialmente una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile facente parte del presente lotto è libero.

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

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

- 1) **L'accesso carrai** avviene da Via Udine da scivolo comune particella 905 sub 2, con sbarra automatica. **L'accesso pedonale** su tutti i lati al Piano Terra con accesso ai vani scala comuni di collegamento ai piani interrati.
- 2) I locali, gli spazi, gli impianti e i servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.
- 3) L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore ha rilasciato dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 65 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 65 sono pari ad Euro 58,74.

#### **Lotto 20**

In **Comune di Verona**, Quartiere Borgo Roma, Via Udine s.n.c., **piena proprietà di**

**autorimessa** posta al secondo piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 351:  
mapp. 905 sub 66, Via Udine z.c. 3, P. S2, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 16 - mq. 15 - R.C.  
Euro 55,00

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

**al valore d'asta di Euro 7.000,00 (settemila)**

**offerta minima Euro 5.250,00 (cinquemiladuecentocinquanta)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento)**

#### **Situazione catastale**

Della perizia emerge che la planimetria catastale relativa all'immobile individuato al foglio 351 mappale 905 subalterno 66 è conforme allo stato di fatto.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari poste in vendita è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di **realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21.03.2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02.02.2007;**
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16.04.2007 con n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002696/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01.04.2009 con n. prot. 78395 P.E. n. 06.03/002053/2009/DIA per Variante alla DIA n. 2696 del 16.04.2007;
- Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10.06.2009 n. prot. 138366: l'agibilità è stata rilasciata in data 23.06.2009 con n. prot. 149310;
- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001 - 2014 n. prot. 249141.

L'unità immobiliare di cui al foglio 351 mappale 905 sub 66 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla società esecutata con atto di compravendita del 25 febbraio 2005 Rep. n. 85546 Notaio Antonio Salvo, trascritto a Verona in data 11 marzo 2005 ai nn. 9674/6106.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che:

**Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n. 7110117, giusta convenzione urbanistica stipulata in data 21 marzo 2007 n. 87565/6386 Rep. Notaio Antonio Salvo, trascritta a Verona in data 30 marzo 2007 ai nn. 15887/9253 a favore del Comune di Verona.**

**Le norme contenute in tale atto sono opponibili ai successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, della società esecutata: Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.**

**Nella perizia in atti si evidenzia che:**

La predetta Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro la società esecutata stabilisce che: "L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Si specifica altresì che è stato costituito "vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5<sup>a</sup> Circoscrizione".

In perizia si precisa altresì che: "Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253. L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. **Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1.**

Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile facente parte del presente lotto è libero.

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

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

- 1) **L'accesso carroia** avviene da Via Udine da scivolo comune particella 905 sub 2, con sbarra automatica. **L'accesso pedonale** su tutti i lati al Piano Terra con accesso ai vani scala comuni di collegamento ai piani interrati.
- 2) I locali, gli spazi, gli impianti e i servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.
- 3) L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato

Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore ha rilasciato dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 66 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 66 sono pari ad Euro 50,28.

#### **Lotto 21**

In **Comune di Verona**, Quartiere Borgo Roma, Via Udine s.n.c., **piena proprietà di autorimessa** posta al secondo piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 351:

mapp. 905 sub 69, Via Udine z.c. 3, P. S2, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 18 - mq. 16 - R.C. Euro 58,67

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

**al valore d'asta di Euro 8.500,00 (ottomilacinquecento)**

**offerta minima Euro 6.375,00 (seimilatrecentosettantacinque)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento)**

#### **Situazione catastale**

Della perizia emerge che la planimetria catastale relativa all'immobile individuato al foglio 351 mappale 905 subalterno 69 è conforme allo stato di fatto.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari poste in vendita è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di **realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21.03.2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02.02.2007;**

- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16.04.2007 con n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002696/2007;

- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01.04.2009 con n. prot. 78395 P.E. n. 06.03/002053/2009/DIA per Variante alla DIA n. 2696 del 16.04.2007;

- Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10.06.2009 n. prot. 138366: l'agibilità è stata rilasciata in data 23.06.2009 con n. prot. 149310;

- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001 - 2014 n. prot. 249141.

L'unità immobiliare di cui al foglio 351 mappale 905 sub 69 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla società esecutata con atto di compravendita del 25 febbraio 2005 Rep. n. 85546 Notaio Antonio Salvo, trascritto a Verona in data 11 marzo 2005 ai nn. 9674/6106.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che:

**Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n. 7110117, giusta convenzione urbanistica stipulata in data 21 marzo 2007 n. 87565/6386 Rep. Notaio**

Antonio Salvo, trascritta a Verona in data 30 marzo 2007 ai nn. 15887/9253 a favore del Comune di Verona.

Le norme contenute in tale atto sono opponibili ai successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, della società esecutata: Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.

**Nella perizia in atti si evidenzia che:**

La predetta Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro la società esecutata stabilisce che: "L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Si specifica altresì che è stato costituito "vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^ Circoscrizione".

In perizia si precisa altresì che: "Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253. L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. **Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1.**

Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale."

**Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile facente parte del presente lotto è libero.

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

**Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

1) **L'accesso carraio** avviene da Via Udine da scivolo comune particella 905 sub 2, con

sbarra automatica. **L'accesso pedonale** su tutti i lati al Piano Terra con accesso ai vani scala comuni di collegamento ai piani interrati.

2) I locali, gli spazi, gli impianti e i servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.

3) L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore ha rilasciato dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 69 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 69 sono pari ad Euro 54,84.

#### **Lotto 22**

In **Comune di Verona**, Quartiere Borgo Roma, Via Udine s.n.c., **piena proprietà di autorimessa** posta al secondo piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 351:

mapp. 905 sub 70, Via Udine z.c. 3, P. S2, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 17 - mq. 16 - R.C. Euro 58,67

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

**al valore d'asta di Euro 8.000,00 (ottomila)**

**offerta minima Euro 6.000,00 (seimila)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento)**

#### **Situazione catastale**

Della perizia emerge che la planimetria catastale relativa all'immobile individuato al foglio 351 mappale 905 subalterno 70 è conforme allo stato di fatto.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari poste in vendita è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di **realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21.03.2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02.02.2007;**

- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16.04.2007 con n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002696/2007;

- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01.04.2009 con n. prot. 78395 P.E. n. 06.03/002053/2009/DIA per Variante alla DIA n. 2696 del 16.04.2007;

- Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10.06.2009 n. prot. 138366: l'agibilità è stata rilasciata in data 23.06.2009 con n. prot. 149310;

- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001 - 2014 n. prot. 249141.

L'unità immobiliare di cui al foglio 351 mappale 905 sub 70 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla società esecutata con atto di compravendita del 25 febbraio 2005 Rep. n. 85546 Notaio Antonio Salvo, trascritto a Verona in data 11 marzo 2005 ai nn. 9674/6106.

### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che:

**Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n. 7110117, giusta convenzione urbanistica stipulata in data 21 marzo 2007 n. 87565/6386 Rep. Notaio Antonio Salvo, trascritta a Verona in data 30 marzo 2007 ai nn. 15887/9253 a favore del Comune di Verona.**

**Le norme contenute in tale atto sono opponibili ai successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, della società esecutata: Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.**

**Nella perizia in atti si evidenzia che:**

La predetta Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro la società esecutata stabilisce che: "L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Si specifica altresì che è stato costituito "vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5<sup>a</sup> Circoscrizione".

In perizia si precisa altresì che: "Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253. L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. **Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1.**

Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale."

### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile facente parte del presente lotto è libero.

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

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

- 1) **L'accesso carraio** avviene da Via Udine da scivolo comune particella 905 sub 2, con sbarra automatica. **L'accesso pedonale** su tutti i lati al Piano Terra con accesso ai vani scala comuni di collegamento ai piani interrati.
- 2) I locali, gli spazi, gli impianti e i servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.
- 3) L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore ha rilasciato dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 70 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 70 sono pari ad Euro 54,06.

#### **Lotto 23**

In **Comune di Verona**, Quartiere Borgo Roma, Via Udine s.n.c., **piena proprietà di autorimessa** posta al secondo piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 351:

mapp. 905 sub 71, Via Udine z.c. 3, P. S2, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 22 - mq. 20 - R.C. Euro 73,34

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

**al valore d'asta di Euro 10.000,00 (diecimila)**

**offerta minima Euro 7.500,00 (settemilacinquecento)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento)**

#### **Situazione catastale**

Della perizia emerge che la planimetria catastale relativa all'immobile individuato al foglio 351 mappale 905 subalterno 71 è conforme allo stato di fatto.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari poste in vendita è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di **realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21.03.2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02.02.2007;**
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16.04.2007 con n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002696/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01.04.2009 con n. prot. 78395 P.E. n. 06.03/002053/2009/DIA per Variante alla DIA n. 2696 del 16.04.2007;
- Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10.06.2009 n. prot. 138366: l'agibilità è stata rilasciata in data 23.06.2009 con n. prot. 149310;
- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001 - 2014 n. prot. 249141.

L'unità immobiliare di cui al foglio 351 mappale 905 sub 71 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi

della normativa urbanistica vigente.

**Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla società esecutata con atto di compravendita del 25 febbraio 2005 Rep. n. 85546 Notaio Antonio Salvo, trascritto a Verona in data 11 marzo 2005 ai nn. 9674/6106.

**Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che:

**Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n. 7110117, giusta convenzione urbanistica stipulata in data 21 marzo 2007 n. 87565/6386 Rep. Notaio Antonio Salvo, trascritta a Verona in data 30 marzo 2007 ai nn. 15887/9253 a favore del Comune di Verona.**

**Le norme contenute in tale atto sono opponibili ai successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, della società esecutata: Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.**

**Nella perizia in atti si evidenzia che:**

La predetta Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro la società esecutata stabilisce che: "L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Si specifica altresì che è stato costituito "vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5<sup>a</sup> Circoscrizione".

In perizia si precisa altresì che: "Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253. L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. **Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1.**

Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla

realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile facente parte del presente lotto è libero.

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

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

1) **L'accesso carraio** avviene da Via Udine da scivolo comune particella 905 sub 2, con sbarra automatica. **L'accesso pedonale** su tutti i lati al Piano Terra con accesso ai vani scala comuni di collegamento ai piani interrati.

2) I locali, gli spazi, gli impianti e i servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.

3) L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore ha rilasciato dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 71 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 71 sono pari ad Euro 67,68.

#### **Lotto 24**

In **Comune di Verona**, Quartiere Borgo Roma, Via Udine s.n.c., **piena proprietà di autorimessa** posta al secondo piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 351:

mapp. 905 sub 72, Via Udine z.c. 3, P. S2, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 21 - mq. 20 - R.C. Euro 73,34

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

**al valore d'asta di Euro 9.000,00 (novemila)**

**offerta minima Euro 6.750,00 (seimilasettecentocinquanta)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento)**

#### **Situazione catastale**

Della perizia emerge che la planimetria catastale relativa all'immobile individuato al foglio 351 mappale 905 subalterno 72 è conforme allo stato di fatto.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari poste in vendita è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di **realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21.03.2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02.02.2007;**

- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16.04.2007 con n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002696/2007;

- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01.04.2009 con n. prot. 78395 P.E. n. 06.03/002053/2009/DIA per Variante alla DIA n. 2696 del 16.04.2007;

- Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10.06.2009 n. prot. 138366: l'agibilità è

stata rilasciata in data 23.06.2009 con n. prot. 149310;  
- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001 - 2014 n. prot. 249141.

L'unità immobiliare di cui al foglio 351 mappale 905 sub 72 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla società esecutata con atto di compravendita del 25 febbraio 2005 Rep. n. 85546 Notaio Antonio Salvo, trascritto a Verona in data 11 marzo 2005 ai nn. 9674/6106.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che:

**Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n. 7110117, giusta convenzione urbanistica stipulata in data 21 marzo 2007 n. 87565/6386 Rep. Notaio Antonio Salvo, trascritta a Verona in data 30 marzo 2007 ai nn. 15887/9253 a favore del Comune di Verona.**

**Le norme contenute in tale atto sono opponibili ai successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, della società esecutata: Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.**

#### **Nella perizia in atti si evidenzia che:**

La predetta Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro la società esecutata stabilisce che: "L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Si specifica altresì che è stato costituito "vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5<sup>a</sup> Circoscrizione".

In perizia si precisa altresì che: "Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253. L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. **Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1.** Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzialmente una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non

risultati inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile facente parte del presente lotto è libero.

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

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

- 1) **L'accesso carraio** avviene da Via Udine da scivolo comune particella 905 sub 2, con sbarra automatica. **L'accesso pedonale** su tutti i lati al Piano Terra con accesso ai vani scala comuni di collegamento ai piani interrati.
- 2) I locali, gli spazi, gli impianti e i servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.
- 3) L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore ha rilasciato dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 72 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 72 sono pari ad Euro 68,04.

#### **Lotto 25**

In Comune di Verona , Quartiere Borgo Roma, Via Udine s.n.c., **piena proprietà di autorimessa** posta al secondo piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 351: mapp. 905 sub 73, Via Udine z.c. 3, P. S2, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 21 - mq. 20 - R.C. Euro 73,34

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

**al valore d'asta di Euro 9.000,00 (novemila)**

**offerta minima Euro 6.750,00 (seimilasettecentocinquanta)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento)**

#### **Situazione catastale**

Della perizia emerge che la planimetria catastale relativa all'immobile individuato al foglio 351 mappale 905 subalterno 73 è conforme allo stato di fatto.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari poste in vendita è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di **realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da**

**convenzione del 21.03.2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02.02.2007;**

- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16.04.2007 con n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002696/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01.04.2009 con n. prot. 78395 P.E. n. 06.03/002053/2009/DIA per Variante alla DIA n. 2696 del 16.04.2007;
- Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10.06.2009 n. prot. 138366: l'agibilità è stata rilasciata in data 23.06.2009 con n. prot. 149310;
- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001 - 2014 n. prot. 249141.

L'unità immobiliare di cui al foglio 351 mappale 905 sub 73 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

**Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla società esecutata con atto di compravendita del 25 febbraio 2005 Rep. n. 85546 Notaio Antonio Salvo, trascritto a Verona in data 11 marzo 2005 ai nn. 9674/6106.

**Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che:

**Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n. 7110117, giusta convenzione urbanistica stipulata in data 21 marzo 2007 n. 87565/6386 Rep. Notaio Antonio Salvo, trascritta a Verona in data 30 marzo 2007 ai nn. 15887/9253 a favore del Comune di Verona.**

**Le norme contenute in tale atto sono opponibili ai successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, della società esecutata: Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.**

**Nella perizia in atti si evidenzia che:**

La predetta Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro la società esecutata stabilisce che: "L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Si specifica altresì che è stato costituito "vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^ Circoscrizione".

In perizia si precisa altresì che: "Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253. L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi

allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. **Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1.** Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile facente parte del presente lotto è libero.

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

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

- 1) **L'accesso carraio** avviene da Via Udine da scivolo comune particella 905 sub 2, con sbarra automatica. **L'accesso pedonale** su tutti i lati al Piano Terra con accesso ai vani scala comuni di collegamento ai piani interrati.
- 2) I locali, gli spazi, gli impianti e i servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.
- 3) L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore ha rilasciato dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 73 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 73 sono pari ad Euro 66,84.

#### **Lotto 26**

In **Comune di Verona**, Quartiere Borgo Roma, Via Udine s.n.c., **piena proprietà di autorimessa** posta al secondo piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 351:

mapp. 905 sub 74, Via Udine z.c. 3, P. S2, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 21 - mq. 20 - R.C. Euro 73,34

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

**al valore d'asta di Euro 9.000,00 (novemila)**

**offerta minima Euro 6.750,00 (seimilasettecentocinquanta)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento)**

#### **Situazione catastale**

Della perizia emerge che la planimetria catastale relativa all'immobile individuato al foglio 351 mappale 905 subalterno 74 è conforme allo stato di fatto.

### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari poste in vendita è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di **realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21.03.2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02.02.2007**;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16.04.2007 con n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002696/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01.04.2009 con n. prot. 78395 P.E. n. 06.03/002053/2009/DIA per Variante alla DIA n. 2696 del 16.04.2007;
- Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10.06.2009 n. prot. 138366: l'agibilità è stata rilasciata in data 23.06.2009 con n. prot. 149310;
- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001 - 2014 n. prot. 249141.

L'unità immobiliare di cui al foglio 351 mappale 905 sub 74 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla società esecutata con atto di compravendita del 25 febbraio 2005 Rep. n. 85546 Notaio Antonio Salvo, trascritto a Verona in data 11 marzo 2005 ai nn. 9674/6106.

### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che:

**Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n. 7110117, giusta convenzione urbanistica stipulata in data 21 marzo 2007 n. 87565/6386 Rep. Notaio Antonio Salvo, trascritta a Verona in data 30 marzo 2007 ai nn. 15887/9253 a favore del Comune di Verona.**

**Le norme contenute in tale atto sono opponibili ai successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, della società esecutata: Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.**

### **Nella perizia in atti si evidenzia che:**

La predetta Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro la società esecutata stabilisce che: "L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Si specifica altresì che è stato costituito "vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5<sup>a</sup> Circoscrizione".

In perizia si precisa altresì che: "Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune

di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253. L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. **Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1.** Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile facente parte del presente lotto è libero. Si invitano, in ogni caso, gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere contatto con il custode giudiziario per informazioni in merito all'attuale stato di occupazione.

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

- 1) **L'accesso carraio** avviene da Via Udine da scivolo comune particella 905 sub 2, con sbarra automatica. **L'accesso pedonale** su tutti i lati al Piano Terra con accesso ai vani scala comuni di collegamento ai piani interrati.
- 2) I locali, gli spazi, gli impianti e i servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.
- 3) L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore ha rilasciato dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 74 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 74 sono pari ad Euro 66,84.

#### **Lotto 27**

In **Comune di Verona**, Quartiere Borgo Roma, Via Udine s.n.c., **piena proprietà di autorimessa** posta al secondo piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 351:

mapp. 905 sub 75, Via Udine z.c. 3, P. S2, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 22 - mq. 21 - R.C. Euro 77,00

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

**al valore d'asta di Euro 10.000,00 (diecimila)**

**offerta minima Euro 7.500,00 (settemilacinquecento)** 75% del prezzo indicato

nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento)**

#### **Situazione catastale**

Della perizia emerge che la planimetria catastale relativa all'immobile individuato al foglio 351 mappale 905 subalterno 75 è conforme allo stato di fatto.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari poste in vendita è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di **realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21.03.2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02.02.2007;**
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16.04.2007 con n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002696/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01.04.2009 con n. prot. 78395 P.E. n. 06.03/002053/2009/DIA per Variante alla DIA n. 2696 del 16.04.2007;
- Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10.06.2009 n. prot. 138366: l'agibilità è stata rilasciata in data 23.06.2009 con n. prot. 149310;
- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001 - 2014 n. prot. 249141.

L'unità immobiliare di cui al foglio 351 mappale 905 sub 75 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla società esecutata con atto di compravendita del 25 febbraio 2005 Rep. n. 85546 Notaio Antonio Salvo, trascritto a Verona in data 11 marzo 2005 ai nn. 9674/6106.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che:

**Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n. 7110117, giusta convenzione urbanistica stipulata in data 21 marzo 2007 n. 87565/6386 Rep. Notaio Antonio Salvo, trascritta a Verona in data 30 marzo 2007 ai nn. 15887/9253 a favore del Comune di Verona.**

**Le norme contenute in tale atto sono opponibili ai successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, della società esecutata: Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.**

#### **Nella perizia in atti si evidenzia che:**

La predetta Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro la società esecutata stabilisce che: "L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Si specifica altresì che è stato costituito "vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di

destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5<sup>a</sup> Circostrizione".

In perizia si precisa altresì che: "Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253. L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. **Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1.**

Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile facente parte del presente lotto è libero.

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

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

- 1) **L'accesso carroia** avviene da Via Udine da scivolo comune particella 905 sub 2, con sbarra automatica. **L'accesso pedonale** su tutti i lati al Piano Terra con accesso ai vani scala comuni di collegamento ai piani interrati.
- 2) I locali, gli spazi, gli impianti e i servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.
- 3) L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore ha rilasciato dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 75 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 75 sono pari ad Euro 70,02.

#### **Lotto 30**

In **Comune di Verona**, Quartiere Borgo Roma, Via Udine s.n.c., **piena proprietà di autorimessa** posta al secondo piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 351:

mapp. 905 sub 79, Via Udine z.c. 3, P. S2, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 16 - mq. 15 - R.C.

Euro 55,00

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

**al valore d'asta di Euro 7.000,00 (settemila)**

**offerta minima Euro 5.250,00 (cinquemiladuecentocinquanta)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento)**

#### **Situazione catastale**

Della perizia emerge che la planimetria catastale relativa all'immobile individuato al foglio 351 mappale 905 subalterno 79 è conforme allo stato di fatto.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari poste in vendita è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di **realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21.03.2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02.02.2007;**
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16.04.2007 con n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002696/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01.04.2009 con n. prot. 78395 P.E. n. 06.03/002053/2009/DIA per Variante alla DIA n. 2696 del 16.04.2007;
- Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10.06.2009 n. prot. 138366: l'agibilità è stata rilasciata in data 23.06.2009 con n. prot. 149310;
- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001 - 2014 n. prot. 249141.

L'unità immobiliare di cui al foglio 351 mappale 905 sub 79 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla società esecutata con atto di compravendita del 25 febbraio 2005 Rep. n. 85546 Notaio Antonio Salvo, trascritto a Verona in data 11 marzo 2005 ai nn. 9674/6106.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che:

**Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n. 7110117, giusta convenzione urbanistica stipulata in data 21 marzo 2007 n. 87565/6386 Rep. Notaio Antonio Salvo, trascritta a Verona in data 30 marzo 2007 ai nn. 15887/9253 a favore del Comune di Verona.**

**Le norme contenute in tale atto sono opponibili ai successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, della società esecutata: Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.**

#### **Nella perizia in atti si evidenzia che:**

La predetta Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro la società esecutata stabilisce che: "L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata

detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Si specifica altresì che è stato costituito "vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^ Circoscrizione".

In perizia si precisa altresì che: "Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253. L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. **Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1.**

Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile facente parte del presente lotto è libero.

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

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

- 1) **L'accesso carroia** avviene da Via Udine da scivolo comune particella 905 sub 2, con sbarra automatica. **L'accesso pedonale** su tutti i lati al Piano Terra con accesso ai vani scala comuni di collegamento ai piani interrati.
- 2) I locali, gli spazi, gli impianti e i servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.
- 3) L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore ha rilasciato dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 79 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 79 sono pari ad Euro 51,42.

### **Lotto 31**

In **Comune di Verona**, Quartiere Borgo Roma, Via Udine s.n.c., **piena proprietà di autorimessa** posta al secondo piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 351:

mapp. 905 sub 80, Via Udine z.c. 3, P. S2, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 16 - mq. 16 - R.C. Euro 58,67

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

**al valore d'asta di Euro 7.000,00 (settemila)**

**offerta minima Euro 5.250,00 (cinquemiladuecentocinquanta)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento)**

### **Situazione catastale**

Della perizia emerge che la planimetria catastale relativa all'immobile individuato al foglio 351 mappale 905 subalterno 80 è conforme allo stato di fatto.

### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari poste in vendita è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di **realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21.03.2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02.02.2007;**
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16.04.2007 con n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002696/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01.04.2009 con n. prot. 78395 P.E. n. 06.03/002053/2009/DIA per Variante alla DIA n. 2696 del 16.04.2007;
- Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10.06.2009 n. prot. 138366: l'agibilità è stata rilasciata in data 23.06.2009 con n. prot. 149310;
- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001 - 2014 n. prot. 249141.

L'unità immobiliare di cui al foglio 351 mappale 905 sub 80 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla società esecutata con atto di compravendita del 25 febbraio 2005 Rep. n. 85546 Notaio Antonio Salvo, trascritto a Verona in data 11 marzo 2005 ai nn. 9674/6106.

### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che:

**Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n. 7110117, giusta convenzione urbanistica stipulata in data 21 marzo 2007 n. 87565/6386 Rep. Notaio Antonio Salvo, trascritta a Verona in data 30 marzo 2007 ai nn. 15887/9253 a favore del Comune di Verona.**

**Le norme contenute in tale atto sono opponibili ai successori e aventi causa, a**

**qualsiasi titolo, della società esecutata: Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.**

**Nella perizia in atti si evidenzia che:**

La predetta Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro la società esecutata stabilisce che: "L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Si specifica altresì che è stato costituito "vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^ Circoscrizione".

In perizia si precisa altresì che: "Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253. L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. **Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1.** Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzialmente una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale."

**Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile facente parte del presente lotto è libero.

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

**Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

- 1) **L'accesso carraio** avviene da Via Udine da scivolo comune particella 905 sub 2, con sbarra automatica. **L'accesso pedonale** su tutti i lati al Piano Terra con accesso ai vani scala comuni di collegamento ai piani interrati.
- 2) I locali, gli spazi, gli impianti e i servizi di uso comune sono identificati alla particella

905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.

3) L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore ha rilasciato dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 80 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 80 sono pari ad Euro 51,66.

#### **Lotto 32**

In **Comune di Verona**, Quartiere Borgo Roma, Via Udine s.n.c., **piena proprietà di autorimessa** posta al secondo piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 351:

mapp. 905 sub 81, Via Udine z.c. 3, P. S2, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 16 - mq. 16 - R.C. Euro 58,67

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

**al valore d'asta di Euro 7.000,00 (settemila)**

**offerta minima Euro 5.250,00 (cinquemiladuecentocinquanta)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento)**

#### **Situazione catastale**

Della perizia emerge che la planimetria catastale relativa all'immobile individuato al foglio 351 mappale 905 subalterno 81 è conforme allo stato di fatto.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari poste in vendita è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di **realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21.03.2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02.02.2007;**

- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16.04.2007 con n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002696/2007;

- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01.04.2009 con n. prot. 78395 P.E. n. 06.03/002053/2009/DIA per Variante alla DIA n. 2696 del 16.04.2007;

- Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10.06.2009 n. prot. 138366: l'agibilità è stata rilasciata in data 23.06.2009 con n. prot. 149310;

- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001 - 2014 n. prot. 249141.

L'unità immobiliare di cui al foglio 351 mappale 905 sub 81 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla società esecutata con atto di compravendita del 25 febbraio 2005 Rep. n. 85546 Notaio Antonio Salvo, trascritto a Verona in data 11 marzo 2005 ai nn. 9674/6106.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che:

Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n. 7110117, giusta convenzione urbanistica stipulata in data 21 marzo 2007 n. 87565/6386 Rep. Notaio Antonio Salvo, trascritta a Verona in data 30 marzo 2007 ai nn. 15887/9253 a favore del Comune di Verona.

Le norme contenute in tale atto sono opponibili ai successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, della società esecutata: Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.

**Nella perizia in atti si evidenzia che:**

La predetta Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro la società esecutata stabilisce che: "L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Si specifica altresì che è stato costituito "vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5<sup>a</sup> Circoscrizione".

In perizia si precisa altresì che: "Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253. L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. **Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1.** Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale."

**Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile facente parte del presente lotto è libero.

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

## Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che:

- 1) **L'accesso carraio** avviene da Via Udine da scivolo comune particella 905 sub 2, con sbarra automatica. **L'accesso pedonale** su tutti i lati al Piano Terra con accesso ai vani scala comuni di collegamento ai piani interrati.
- 2) I locali, gli spazi, gli impianti e i servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.
- 3) L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore ha rilasciato dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 81 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 81 sono pari ad Euro 52,08.

### **Lotto 33**

In **Comune di Verona**, Quartiere Borgo Roma, Via Udine s.n.c., **piena proprietà di autorimessa** posta al secondo piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 351:

mapp. 905 sub 82, Via Udine z.c. 3, P. S2, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 16 - mq. 16 - R.C. Euro 58,67

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

**al valore d'asta di Euro 7.000,00 (settemila)**

**offerta minima Euro 5.250,00 (cinquemiladuecentocinquanta)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento)**

### **Situazione catastale**

Della perizia emerge che la planimetria catastale relativa all'immobile individuato al foglio 351 mappale 905 subalterno 82 è conforme allo stato di fatto.

### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari poste in vendita è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di **realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21.03.2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02.02.2007;**
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16.04.2007 con n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002696/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01.04.2009 con n. prot. 78395 P.E. n. 06.03/002053/2009/DIA per Variante alla DIA n. 2696 del 16.04.2007;
- Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10.06.2009 n. prot. 138366: l'agibilità è stata rilasciata in data 23.06.2009 con n. prot. 149310;
- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001 - 2014 n. prot. 249141.

L'unità immobiliare di cui al foglio 351 mappale 905 sub 82 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla società esecutata con atto di compravendita del 25 febbraio 2005 Rep. n. 85546 Notaio Antonio Salvo, trascritto a Verona in data 11 marzo 2005 ai nn. 9674/6106.

**Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che:

**Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n. 7110117, giusta convenzione urbanistica stipulata in data 21 marzo 2007 n. 87565/6386 Rep. Notaio Antonio Salvo, trascritta a Verona in data 30 marzo 2007 ai nn. 15887/9253 a favore del Comune di Verona.**

**Le norme contenute in tale atto sono opponibili ai successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, della società esecutata: Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.**

**Nella perizia in atti si evidenzia che:**

La predetta Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro la società esecutata stabilisce che: "L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Si specifica altresì che è stato costituito "vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^ Circoscrizione".

In perizia si precisa altresì che: "Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253. L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. **Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1.**

Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma

l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile facente parte del presente lotto è libero.

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

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

1) **L'accesso carraio** avviene da Via Udine da scivolo comune particella 905 sub 2, con sbarra automatica. **L'accesso pedonale** su tutti i lati al Piano Terra con accesso ai vani scala comuni di collegamento ai piani interrati.

2) I locali, gli spazi, gli impianti e i servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.

3) L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore ha rilasciato dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 82 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 82 sono pari ad Euro 52,50.

#### **Lotto 34**

In **Comune di Verona**, Quartiere Borgo Roma, Via Udine s.n.c., **piena proprietà di autorimessa** posta al secondo piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 351:

mapp. 905 sub 83, Via Udine z.c. 3, P. S2, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 16 - mq. 16 - R.C. Euro 58,67

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

**al valore d'asta di Euro 7.000,00 (settemila)**

**offerta minima Euro 5.250,00 (cinquemiladuecentocinquanta)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento)**

#### **Situazione catastale**

Della perizia emerge che la planimetria catastale relativa all'immobile individuato al foglio 351 mappale 905 subalterno 83 è conforme allo stato di fatto.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari poste in vendita è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di **realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21.03.2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02.02.2007;**

- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16.04.2007 con n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002696/2007;

- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01.04.2009 con n. prot. 78395 P.E. n. 06.03/002053/2009/DIA per Variante alla DIA n. 2696 del 16.04.2007;

- Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10.06.2009 n. prot. 138366: l'agibilità è stata rilasciata in data 23.06.2009 con n. prot. 149310;

- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001 - 2014 n. prot.

249141.

L'unità immobiliare di cui al foglio 351 mappale 905 sub 83 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla società esecutata con atto di compravendita del 25 febbraio 2005 Rep. n. 85546 Notaio Antonio Salvo, trascritto a Verona in data 11 marzo 2005 ai nn. 9674/6106.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che:

**Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n. 7110117, giusta convenzione urbanistica stipulata in data 21 marzo 2007 n. 87565/6386 Rep. Notaio Antonio Salvo, trascritta a Verona in data 30 marzo 2007 ai nn. 15887/9253 a favore del Comune di Verona.**

**Le norme contenute in tale atto sono opponibili ai successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, della società esecutata: Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.**

#### **Nella perizia in atti si evidenzia che:**

La predetta Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro la società esecutata stabilisce che: "L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Si specifica altresì che è stato costituito "vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5<sup>a</sup> Circoscrizione".

In perizia si precisa altresì che: "Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253. L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. **Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1.** Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del

medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile facente parte del presente lotto è libero.

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

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

1) **L'accesso carraio** avviene da Via Udine da scivolo comune particella 905 sub 2, con sbarra automatica. **L'accesso pedonale** su tutti i lati al Piano Terra con accesso ai vani scala comuni di collegamento ai piani interrati.

2) I locali, gli spazi, gli impianti e i servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.

3) L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore ha rilasciato dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 83 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 83 sono pari ad Euro 52,44.

#### **Lotto 35**

In **Comune di Verona**, Quartiere Borgo Roma, Via Udine s.n.c., **piena proprietà di autorimessa** posta al secondo piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 351:

mapp. 905 sub 84, Via Udine z.c. 3, P. S2, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 17 - mq. 16 - R.C. Euro 58,67

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

**al valore d'asta di Euro 8.000,00 (ottomila)**

**offerta minima Euro 6.000,00 (seimila)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento)**

#### **Situazione catastale**

Della perizia emerge che la planimetria catastale relativa all'immobile individuato al foglio 351 mappale 905 subalterno 84 è conforme allo stato di fatto.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari poste in vendita è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di **realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21.03.2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02.02.2007;**

- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16.04.2007 con n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002696/2007;

- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01.04.2009 con n. prot. 78395 P.E. n. 06.03/002053/2009/DIA per Variante alla DIA n. 2696 del 16.04.2007;
- Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10.06.2009 n. prot. 138366: l'agibilità è stata rilasciata in data 23.06.2009 con n. prot. 149310;
- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001 - 2014 n. prot. 249141.

L'unità immobiliare di cui al foglio 351 mappale 905 sub 84 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla società esecutata con atto di compravendita del 25 febbraio 2005 Rep. n. 85546 Notaio Antonio Salvo, trascritto a Verona in data 11 marzo 2005 ai nn. 9674/6106.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che:

**Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n. 7110117, giusta convenzione urbanistica stipulata in data 21 marzo 2007 n. 87565/6386 Rep. Notaio Antonio Salvo, trascritta a Verona in data 30 marzo 2007 ai nn. 15887/9253 a favore del Comune di Verona.**

**Le norme contenute in tale atto sono opponibili ai successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, della società esecutata: Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.**

#### **Nella perizia in atti si evidenzia che:**

La predetta Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro la società esecutata stabilisce che: "L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Si specifica altresì che è stato costituito "vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5<sup>a</sup> Circoscrizione".

In perizia si precisa altresì che: "Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253. L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. **Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1.**

Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzialmente una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile facente parte del presente lotto è libero.

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

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

- 1) **L'accesso carraio** avviene da Via Udine da scivolo comune particella 905 sub 2, con sbarra automatica. **L'accesso pedonale** su tutti i lati al Piano Terra con accesso ai vani scala comuni di collegamento ai piani interrati.
- 2) I locali, gli spazi, gli impianti e i servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.
- 3) L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore ha rilasciato dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 84 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 84 sono pari ad Euro 52,74.

#### **Lotto 36**

In **Comune di Verona**, Quartiere Borgo Roma, Via Udine s.n.c., **piena proprietà di autorimessa** posta al secondo piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 351:

mapp. 905 sub 85, Via Udine z.c. 3, P. S2, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 16 - mq. 16 - R.C. Euro 58,67

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

**al valore d'asta di Euro 7.000,00 (settemila)**

**offerta minima Euro 5.250,00 (cinquemiladuecentocinquanta)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento)**

#### **Situazione catastale**

Della perizia emerge che la planimetria catastale relativa all'immobile individuato al foglio 351 mappale 905 subalterno 85 è conforme allo stato di fatto.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità

immobiliari poste in vendita è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di **realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21.03.2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02.02.2007;**
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16.04.2007 con n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002696/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01.04.2009 con n. prot. 78395 P.E. n. 06.03/002053/2009/DIA per Variante alla DIA n. 2696 del 16.04.2007;
- Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10.06.2009 n. prot. 138366: l'agibilità è stata rilasciata in data 23.06.2009 con n. prot. 149310;
- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001 - 2014 n. prot. 249141.

L'unità immobiliare di cui al foglio 351 mappale 905 sub 85 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla società esecutata con atto di compravendita del 25 febbraio 2005 Rep. n. 85546 Notaio Antonio Salvo, trascritto a Verona in data 11 marzo 2005 ai nn. 9674/6106.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che:

**Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n. 7110117, giusta convenzione urbanistica stipulata in data 21 marzo 2007 n. 87565/6386 Rep. Notaio Antonio Salvo, trascritta a Verona in data 30 marzo 2007 ai nn. 15887/9253 a favore del Comune di Verona.**

**Le norme contenute in tale atto sono opponibili ai successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, della società esecutata: Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.**

#### **Nella perizia in atti si evidenzia che:**

La predetta Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro la società esecutata stabilisce che: "L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Si specifica altresì che è stato costituito "vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5<sup>a</sup> Circoscrizione".

In perizia si precisa altresì che: "Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253. L'area di sedime

del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. **Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1.** Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile facente parte del presente lotto è libero. Si invitano, in ogni caso, gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere contatto con il custode giudiziario per informazioni in merito all'attuale stato di occupazione.

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

- 1) **L'accesso carroia** avviene da Via Udine da scivolo comune particella 905 sub 2, con sbarra automatica. **L'accesso pedonale** su tutti i lati al Piano Terra con accesso ai vani scala comuni di collegamento ai piani interrati.
- 2) I locali, gli spazi, gli impianti e i servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.
- 3) L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore ha rilasciato dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 85 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 85 sono pari ad Euro 52,50.

#### **Lotto 37**

In **Comune di Verona**, Quartiere Borgo Roma, Via Udine s.n.c., **piena proprietà di autorimessa** posta al secondo piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 351:

mapp. 905 sub 86, Via Udine z.c. 3, P. S2, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 17 - mq. 16 - R.C. Euro 58,67

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

**al valore d'asta di Euro 8.000,00 (ottomila)**

**offerta minima Euro 6.000,00 (seimila)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento)**

### **Situazione catastale**

Della perizia emerge che la planimetria catastale relativa all'immobile individuato al foglio 351 mappale 905 subalterno 86 è conforme allo stato di fatto.

### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari poste in vendita è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di **realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21.03.2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02.02.2007**;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16.04.2007 con n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002696/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01.04.2009 con n. prot. 78395 P.E. n. 06.03/002053/2009/DIA per Variante alla DIA n. 2696 del 16.04.2007;
- Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10.06.2009 n. prot. 138366: l'agibilità è stata rilasciata in data 23.06.2009 con n. prot. 149310;
- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001 - 2014 n. prot. 249141.

L'unità immobiliare di cui al foglio 351 mappale 905 sub 86 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla società esecutata con atto di compravendita del 25 febbraio 2005 Rep. n. 85546 Notaio Antonio Salvo, trascritto a Verona in data 11 marzo 2005 ai nn. 9674/6106.

### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che:

**Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n. 7110117, giusta convenzione urbanistica stipulata in data 21 marzo 2007 n. 87565/6386 Rep. Notaio Antonio Salvo, trascritta a Verona in data 30 marzo 2007 ai nn. 15887/9253 a favore del Comune di Verona.**

**Le norme contenute in tale atto sono opponibili ai successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, della società esecutata: Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.**

### **Nella perizia in atti si evidenzia che:**

La predetta Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro la società esecutata stabilisce che: "L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Si specifica altresì che è stato costituito "vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse

dalla 5<sup>a</sup> Circostrizione".

In perizia si precisa altresì che: "Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253. L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. **Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1.** Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile facente parte del presente lotto è libero.

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

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

- 1) **L'accesso carroia** avviene da Via Udine da scivolo comune particella 905 sub 2, con sbarra automatica. **L'accesso pedonale** su tutti i lati al Piano Terra con accesso ai vani scala comuni di collegamento ai piani interrati.
- 2) I locali, gli spazi, gli impianti e i servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.
- 3) L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore ha rilasciato dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 86 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 86 sono pari ad Euro 52,86.

#### **Lotto 38**

In **Comune di Verona**, Quartiere Borgo Roma, Via Udine s.n.c., **piena proprietà di autorimessa** posta al secondo piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 351:

mapp. 905 sub 87, Via Udine z.c. 3, P. S2, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 17 - mq. 16 - R.C. Euro 58,67

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

fabbricato.

**al valore d'asta di Euro 8.000,00 (ottomila)**

**offerta minima Euro 6.000,00 (seimila)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento)**

#### **Situazione catastale**

Della perizia emerge che la planimetria catastale relativa all'immobile individuato al foglio 351 mappale 905 subalterno 87 è conforme allo stato di fatto.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari poste in vendita è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di **realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21.03.2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02.02.2007;**

- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16.04.2007 con n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002696/2007;

- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01.04.2009 con n. prot. 78395 P.E. n. 06.03/002053/2009/DIA per Variante alla DIA n. 2696 del 16.04.2007;

- Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10.06.2009 n. prot. 138366: l'agibilità è stata rilasciata in data 23.06.2009 con n. prot. 149310;

- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001 - 2014 n. prot. 249141.

L'unità immobiliare di cui al foglio 351 mappale 905 sub 87 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla società esecutata con atto di compravendita del 25 febbraio 2005 Rep. n. 85546 Notaio Antonio Salvo, trascritto a Verona in data 11 marzo 2005 ai nn. 9674/6106.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che:

**Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n. 7110117, giusta convenzione urbanistica stipulata in data 21 marzo 2007 n. 87565/6386 Rep. Notaio Antonio Salvo, trascritta a Verona in data 30 marzo 2007 ai nn. 15887/9253 a favore del Comune di Verona.**

**Le norme contenute in tale atto sono opponibili ai successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, della società esecutata: Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.**

#### **Nella perizia in atti si evidenzia che:**

La predetta Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro la società esecutata stabilisce che: "L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Si specifica altresì che è stato costituito "vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data

21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5<sup>a</sup> Circoscrizione".

In perizia si precisa altresì che: "Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253. L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. **Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1.** Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile facente parte del presente lotto è libero.

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

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

- 1) **L'accesso carraio** avviene da Via Udine da scivolo comune particella 905 sub 2, con sbarra automatica. **L'accesso pedonale** su tutti i lati al Piano Terra con accesso ai vani scala comuni di collegamento ai piani interrati.
- 2) I locali, gli spazi, gli impianti e i servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.
- 3) L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore ha rilasciato dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 87 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 87 sono pari ad Euro 52,98.

#### **Lotto 39**

In **Comune di Verona**, Quartiere Borgo Roma, Via Udine s.n.c., **piena proprietà di autorimessa** posta al secondo piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 351:  
mapp. 905 sub 88, Via Udine z.c. 3, P. S2, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 23 - mq. 22 - R.C.  
Euro 80,67

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

**al valore d'asta di Euro 10.500,00 (diecimilacinquecento)**

**offerta minima Euro 7.875,00 (settemilaottocentosettantacinque)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento)**

#### **Situazione catastale**

Della perizia emerge che la planimetria catastale relativa all'immobile individuato al foglio 351 mappale 905 subalterno 88 è conforme allo stato di fatto.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari poste in vendita è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di **realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21.03.2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02.02.2007;**
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16.04.2007 con n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002696/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01.04.2009 con n. prot. 78395 P.E. n. 06.03/002053/2009/DIA per Variante alla DIA n. 2696 del 16.04.2007;
- Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10.06.2009 n. prot. 138366: l'agibilità è stata rilasciata in data 23.06.2009 con n. prot. 149310;
- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001 - 2014 n. prot. 249141.

L'unità immobiliare di cui al foglio 351 mappale 905 sub 88 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla società esecutata con atto di compravendita del 25 febbraio 2005 Rep. n. 85546 Notaio Antonio Salvo, trascritto a Verona in data 11 marzo 2005 ai nn. 9674/6106.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che:

**Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n. 7110117, giusta convenzione urbanistica stipulata in data 21 marzo 2007 n. 87565/6386 Rep. Notaio Antonio Salvo, trascritta a Verona in data 30 marzo 2007 ai nn. 15887/9253 a favore del Comune di Verona.**

**Le norme contenute in tale atto sono opponibili ai successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, della società esecutata: Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.**

**Nella perizia in atti si evidenzia che:**

La predetta Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro la società

esecutata stabilisce che: "L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Si specifica altresì che è stato costituito "vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5<sup>a</sup> Circoscrizione".

In perizia si precisa altresì che: "Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253. L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. **Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1.** Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile facente parte del presente lotto è libero.

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

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

- 1) **L'accesso carraio** avviene da Via Udine da scivolo comune particella 905 sub 2, con sbarra automatica. **L'accesso pedonale** su tutti i lati al Piano Terra con accesso ai vani scala comuni di collegamento ai piani interrati.
- 2) I locali, gli spazi, gli impianti e i servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.
- 3) L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore ha rilasciato

dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 88 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 88 sono pari ad Euro 72,12.

#### **Lotto 40**

In **Comune di Verona**, Quartiere Borgo Roma, Via Udine s.n.c., **piena proprietà di autorimessa** posta al secondo piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 351:

mapp. 905 sub 89, Via Udine z.c. 3, P. S2, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 15 - mq. 14 - R.C.

Euro 51,34

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

**al valore d'asta di Euro 7.000,00 (settemila)**

**offerta minima Euro 5.250,00 (cinquemiladuecentocinquanta)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento)**

#### **Situazione catastale**

Della perizia emerge che la planimetria catastale relativa all'immobile individuato al foglio 351 mappale 905 subalterno 89 è conforme allo stato di fatto.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari poste in vendita è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di **realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21.03.2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02.02.2007;**

- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16.04.2007 con n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002696/2007;

- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01.04.2009 con n. prot. 78395 P.E. n. 06.03/002053/2009/DIA per Variante alla DIA n. 2696 del 16.04.2007;

- Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10.06.2009 n. prot. 138366: l'agibilità è stata rilasciata in data 23.06.2009 con n. prot. 149310;

- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001 - 2014 n. prot. 249141.

L'unità immobiliare di cui al foglio 351 mappale 905 sub 89 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla società esecutata con atto di compravendita del 25 febbraio 2005 Rep. n. 85546 Notaio Antonio Salvo, trascritto a Verona in data 11 marzo 2005 ai nn. 9674/6106.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che:

**Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n. 7110117, giusta convenzione urbanistica stipulata in data 21 marzo 2007 n. 87565/6386 Rep. Notaio Antonio Salvo, trascritta a Verona in data 30 marzo 2007 ai nn. 15887/9253 a favore**

del Comune di Verona.

**Le norme contenute in tale atto sono opponibili ai successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, della società esecutata: Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.**

**Nella perizia in atti si evidenzia che:**

La predetta Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro la società esecutata stabilisce che: "L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Si specifica altresì che è stato costituito "vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5<sup>a</sup> Circoscrizione".

In perizia si precisa altresì che: "Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253. L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. **Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1.**

Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale."

**Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile facente parte del presente lotto è libero.

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

**Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

1) **L'accesso carroia** avviene da Via Udine da scivolo comune particella 905 sub 2, con sbarra automatica. **L'accesso pedonale** su tutti i lati al Piano Terra con accesso ai vani

scala comuni di collegamento ai piani interrati.

2) I locali, gli spazi, gli impianti e i servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.

3) L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore ha rilasciato dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 89 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 89 sono pari ad Euro 47,82.

#### **Lotto 42**

In **Comune di Verona**, Quartiere Borgo Roma, Via Udine s.n.c., **piena proprietà di autorimessa** posta al secondo piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 351:

mapp. 905 sub 91, Via Udine z.c. 3, P. S2, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 16 - mq. 15 - R.C.

Euro 55,00

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

**al valore d'asta di Euro 7.000,00 (settemila)**

**offerta minima Euro 5.250,00 (cinquemiladuecentocinquanta)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento)**

#### **Situazione catastale**

Della perizia emerge che la planimetria catastale relativa all'immobile individuato al foglio 351 mappale 905 subalterno 91 è conforme allo stato di fatto.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari poste in vendita è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di **realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21.03.2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02.02.2007;**

- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16.04.2007 con n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002696/2007;

- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01.04.2009 con n. prot. 78395 P.E. n. 06.03/002053/2009/DIA per Variante alla DIA n. 2696 del 16.04.2007;

- Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10.06.2009 n. prot. 138366: l'agibilità è stata rilasciata in data 23.06.2009 con n. prot. 149310;

- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001 - 2014 n. prot. 249141.

L'unità immobiliare di cui al foglio 351 mappale 905 sub 91 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla società esecutata con atto di compravendita del 25 febbraio 2005 Rep. n. 85546 Notaio Antonio Salvo, trascritto a Verona in data 11 marzo 2005 ai nn. 9674/6106.

### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che:

**Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n. 7110117, giusta convenzione urbanistica stipulata in data 21 marzo 2007 n. 87565/6386 Rep. Notaio Antonio Salvo, trascritta a Verona in data 30 marzo 2007 ai nn. 15887/9253 a favore del Comune di Verona.**

**Le norme contenute in tale atto sono opponibili ai successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, della società esecutata: Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.**

**Nella perizia in atti si evidenzia che:**

La predetta Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro la società esecutata stabilisce che: "L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Si specifica altresì che è stato costituito "vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5<sup>a</sup> Circoscrizione".

In perizia si precisa altresì che: "Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253. L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. **Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1.**

Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale."

### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile facente parte del presente lotto è libero.

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

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

- 1) **L'accesso carraio** avviene da Via Udine da scivolo comune particella 905 sub 2, con sbarra automatica. **L'accesso pedonale** su tutti i lati al Piano Terra con accesso ai vani scala comuni di collegamento ai piani interrati.
- 2) I locali, gli spazi, gli impianti e i servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.
- 3) L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore ha rilasciato dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 91 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 91 sono pari ad Euro 48,24.

#### **Lotto 43**

In **Comune di Verona**, Quartiere Borgo Roma, Via Udine s.n.c., **piena proprietà di autorimessa** posta al secondo piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 351:

mapp. 905 sub 92, Via Udine z.c. 3, P. S2, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 16 - mq. 15 - R.C. Euro 55,00

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

**al valore d'asta di Euro 7.000,00 (settemila)**

**offerta minima Euro 5.250,00 (cinquemiladuecentocinquanta)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento)**

#### **Situazione catastale**

Della perizia emerge che la planimetria catastale relativa all'immobile individuato al foglio 351 mappale 905 subalterno 92 è conforme allo stato di fatto.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari poste in vendita è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di **realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21.03.2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02.02.2007;**
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16.04.2007 con n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002696/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01.04.2009 con n. prot. 78395 P.E. n. 06.03/002053/2009/DIA per Variante alla DIA n. 2696 del 16.04.2007;
- Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10.06.2009 n. prot. 138366: l'agibilità è stata rilasciata in data 23.06.2009 con n. prot. 149310;
- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001 - 2014 n. prot. 249141.

L'unità immobiliare di cui al foglio 351 mappale 905 sub 92 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi

della normativa urbanistica vigente.

**Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla società esecutata con atto di compravendita del 25 febbraio 2005 Rep. n. 85546 Notaio Antonio Salvo, trascritto a Verona in data 11 marzo 2005 ai nn. 9674/6106.

**Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che:

**Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n. 7110117, giusta convenzione urbanistica stipulata in data 21 marzo 2007 n. 87565/6386 Rep. Notaio Antonio Salvo, trascritta a Verona in data 30 marzo 2007 ai nn. 15887/9253 a favore del Comune di Verona.**

**Le norme contenute in tale atto sono opponibili ai successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, della società esecutata: Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.**

**Nella perizia in atti si evidenzia che:**

La predetta Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro la società esecutata stabilisce che: "L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Si specifica altresì che è stato costituito "vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5<sup>a</sup> Circoscrizione".

In perizia si precisa altresì che: "Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253. L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. **Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1.**

Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla

realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile facente parte del presente lotto è libero.

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

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

1) **L'accesso carraio** avviene da Via Udine da scivolo comune particella 905 sub 2, con sbarra automatica. **L'accesso pedonale** su tutti i lati al Piano Terra con accesso ai vani scala comuni di collegamento ai piani interrati.

2) I locali, gli spazi, gli impianti e i servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.

3) L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore ha rilasciato dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 92 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 92 sono pari ad Euro 48,48.

#### **Lotto 44**

In **Comune di Verona**, Quartiere Borgo Roma, Via Udine s.n.c., **piena proprietà di autorimessa** posta al secondo piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 351:

mapp. 905 sub 93, Via Udine z.c. 3, P. S2, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 16 - mq. 15 - R.C. Euro 55,00

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

**al valore d'asta di Euro 7.000,00 (settemila)**

**offerta minima Euro 5.250,00 (cinquemiladuecentocinquanta)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento)**

#### **Situazione catastale**

Della perizia emerge che la planimetria catastale relativa all'immobile individuato al foglio 351 mappale 905 subalterno 93 è conforme allo stato di fatto.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari poste in vendita è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di **realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21.03.2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02.02.2007;**

- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16.04.2007 con n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002696/2007;

- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01.04.2009 con n. prot. 78395 P.E. n. 06.03/002053/2009/DIA per Variante alla DIA n. 2696 del 16.04.2007;

- Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10.06.2009 n. prot. 138366: l'agibilità è

stata rilasciata in data 23.06.2009 con n. prot. 149310;

- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001 - 2014 n. prot. 249141.

L'unità immobiliare di cui al foglio 351 mappale 905 sub 93 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla società esecutata con atto di compravendita del 25 febbraio 2005 Rep. n. 85546 Notaio Antonio Salvo, trascritto a Verona in data 11 marzo 2005 ai nn. 9674/6106.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che:

**Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n. 7110117, giusta convenzione urbanistica stipulata in data 21 marzo 2007 n. 87565/6386 Rep. Notaio Antonio Salvo, trascritta a Verona in data 30 marzo 2007 ai nn. 15887/9253 a favore del Comune di Verona.**

**Le norme contenute in tale atto sono opponibili ai successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, della società esecutata: Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.**

#### **Nella perizia in atti si evidenzia che:**

La predetta Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro la società esecutata stabilisce che: "L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Si specifica altresì che è stato costituito "vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5<sup>a</sup> Circoscrizione".

In perizia si precisa altresì che: "Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253. L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. **Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1.**

Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non

risultati inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile facente parte del presente lotto è libero.

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

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

- 1) **L'accesso carraio** avviene da Via Udine da scivolo comune particella 905 sub 2, con sbarra automatica. **L'accesso pedonale** su tutti i lati al Piano Terra con accesso ai vani scala comuni di collegamento ai piani interrati.
- 2) I locali, gli spazi, gli impianti e i servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.
- 3) L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore ha rilasciato dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 93 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 93 sono pari ad Euro 48,84.

#### **Lotto 45**

In Comune di Verona , Quartiere Borgo Roma, Via Udine s.n.c., **piena proprietà di autorimessa** posta al secondo piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 351: mapp. 905 sub 94, Via Udine z.c. 3, P. S2, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 16 - mq. 15 - R.C. Euro 55,00

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

**al valore d'asta di Euro 7.000,00 (settemila)**

**offerta minima Euro 5.250,00 (cinquemiladuecentocinquanta)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento)**

#### **Situazione catastale**

Della perizia emerge che la planimetria catastale relativa all'immobile individuato al foglio 351 mappale 905 subalterno 94 è conforme allo stato di fatto.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari poste in vendita è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di **realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da**

**convenzione del 21.03.2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02.02.2007;**

- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16.04.2007 con n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002696/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01.04.2009 con n. prot. 78395 P.E. n. 06.03/002053/2009/DIA per Variante alla DIA n. 2696 del 16.04.2007;
- Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10.06.2009 n. prot. 138366: l'agibilità è stata rilasciata in data 23.06.2009 con n. prot. 149310;
- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001 - 2014 n. prot. 249141.

L'unità immobiliare di cui al foglio 351 mappale 905 sub 94 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

**Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla società esecutata con atto di compravendita del 25 febbraio 2005 Rep. n. 85546 Notaio Antonio Salvo, trascritto a Verona in data 11 marzo 2005 ai nn. 9674/6106.

**Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che:

**Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n. 7110117, giusta convenzione urbanistica stipulata in data 21 marzo 2007 n. 87565/6386 Rep. Notaio Antonio Salvo, trascritta a Verona in data 30 marzo 2007 ai nn. 15887/9253 a favore del Comune di Verona.**

**Le norme contenute in tale atto sono opponibili ai successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, della società esecutata: Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.**

**Nella perizia in atti si evidenzia che:**

La predetta Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro la società esecutata stabilisce che: "L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Si specifica altresì che è stato costituito "vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^ Circoscrizione".

In perizia si precisa altresì che: "Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253. L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi

allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. **Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1.** Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile facente parte del presente lotto è libero.

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

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

- 1) **L'accesso carraio** avviene da Via Udine da scivolo comune particella 905 sub 2, con sbarra automatica. **L'accesso pedonale** su tutti i lati al Piano Terra con accesso ai vani scala comuni di collegamento ai piani interrati.
- 2) I locali, gli spazi, gli impianti e i servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.
- 3) L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore ha rilasciato dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 94 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 94 sono pari ad Euro 48,84.

#### **Lotto 46**

In **Comune di Verona**, Quartiere Borgo Roma, Via Udine s.n.c., **piena proprietà di autorimessa** posta al secondo piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 351:

mapp. 905 sub 95, Via Udine z.c. 3, P. S2, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 16 - mq. 15 - R.C. Euro 55,00

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

**al valore d'asta di Euro 7.000,00 (settemila)**

**offerta minima Euro 5.250,00 (cinquemiladuecentocinquanta)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento)**

#### **Situazione catastale**

Della perizia emerge che la planimetria catastale relativa all'immobile individuato al foglio 351 mappale 905 subalterno 95 è conforme allo stato di fatto.

### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari poste in vendita è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di **realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21.03.2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02.02.2007**;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16.04.2007 con n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002696/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01.04.2009 con n. prot. 78395 P.E. n. 06.03/002053/2009/DIA per Variante alla DIA n. 2696 del 16.04.2007;
- Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10.06.2009 n. prot. 138366: l'agibilità è stata rilasciata in data 23.06.2009 con n. prot. 149310;
- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001 - 2014 n. prot. 249141.

L'unità immobiliare di cui al foglio 351 mappale 905 sub 95 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla società esecutata con atto di compravendita del 25 febbraio 2005 Rep. n. 85546 Notaio Antonio Salvo, trascritto a Verona in data 11 marzo 2005 ai nn. 9674/6106.

### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che:

**Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n. 7110117, giusta convenzione urbanistica stipulata in data 21 marzo 2007 n. 87565/6386 Rep. Notaio Antonio Salvo, trascritta a Verona in data 30 marzo 2007 ai nn. 15887/9253 a favore del Comune di Verona.**

**Le norme contenute in tale atto sono opponibili ai successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, della società esecutata: Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.**

### **Nella perizia in atti si evidenzia che:**

La predetta Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro la società esecutata stabilisce che: "L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Si specifica altresì che è stato costituito "vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5<sup>a</sup> Circoscrizione".

In perizia si precisa altresì che: "Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune

di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253. L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. **Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1.** Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile facente parte del presente lotto è libero. Si invitano, in ogni caso, gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere contatto con il custode giudiziario per informazioni in merito all'attuale stato di occupazione.

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

- 1) **L'accesso carroia** avviene da Via Udine da scivolo comune particella 905 sub 2, con sbarra automatica. **L'accesso pedonale** su tutti i lati al Piano Terra con accesso ai vani scala comuni di collegamento ai piani interrati.
- 2) I locali, gli spazi, gli impianti e i servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.
- 3) L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore ha rilasciato dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 95 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 95 sono pari ad Euro 48,84.

#### **Lotto 47**

In **Comune di Verona**, Quartiere Borgo Roma, Via Udine s.n.c., **piena proprietà di autorimessa** posta al secondo piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 351:

mapp. 905 sub 96, Via Udine z.c. 3, P. S2, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 16 - mq. 15 - R.C. Euro 55,00

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

**al valore d'asta di Euro 7.000,00 (settemila)**

**offerta minima Euro 5.250,00 (cinquemiladuecentocinquanta)** 75% del prezzo indicato

nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento)**

#### **Situazione catastale**

Della perizia emerge che la planimetria catastale relativa all'immobile individuato al foglio 351 mappale 905 subalterno 96 è conforme allo stato di fatto.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari poste in vendita è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di **realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21.03.2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02.02.2007**;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16.04.2007 con n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002696/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01.04.2009 con n. prot. 78395 P.E. n. 06.03/002053/2009/DIA per Variante alla DIA n. 2696 del 16.04.2007;
- Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10.06.2009 n. prot. 138366: l'agibilità è stata rilasciata in data 23.06.2009 con n. prot. 149310;
- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001 - 2014 n. prot. 249141.

L'unità immobiliare di cui al foglio 351 mappale 905 sub 96 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla società esecutata con atto di compravendita del 25 febbraio 2005 Rep. n. 85546 Notaio Antonio Salvo, trascritto a Verona in data 11 marzo 2005 ai nn. 9674/6106.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che:

**Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n. 7110117, giusta convenzione urbanistica stipulata in data 21 marzo 2007 n. 87565/6386 Rep. Notaio Antonio Salvo, trascritta a Verona in data 30 marzo 2007 ai nn. 15887/9253 a favore del Comune di Verona.**

**Le norme contenute in tale atto sono opponibili ai successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, della società esecutata: Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.**

#### **Nella perizia in atti si evidenzia che:**

La predetta Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro la società esecutata stabilisce che: "L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Si specifica altresì che è stato costituito "vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di

destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5<sup>a</sup> Circostrizione".

In perizia si precisa altresì che: "Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253. L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. **Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1.**

Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile facente parte del presente lotto è libero.

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

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

- 1) **L'accesso carroia** avviene da Via Udine da scivolo comune particella 905 sub 2, con sbarra automatica. **L'accesso pedonale** su tutti i lati al Piano Terra con accesso ai vani scala comuni di collegamento ai piani interrati.
- 2) I locali, gli spazi, gli impianti e i servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.
- 3) L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore ha rilasciato dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 96 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 96 sono pari ad Euro 48,84.

#### **Lotto 48**

In **Comune di Verona**, Quartiere Borgo Roma, Via Udine s.n.c., **piena proprietà di autorimessa** posta al secondo piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 351:

mapp. 905 sub 97, Via Udine z.c. 3, P. S2, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 16 - mq. 15 - R.C.

Euro 55,00

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

**al valore d'asta di Euro 7.000,00 (settemila)**

**offerta minima Euro 5.250,00 (cinquemiladuecentocinquanta)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento)**

#### **Situazione catastale**

Della perizia emerge che la planimetria catastale relativa all'immobile individuato al foglio 351 mappale 905 subalterno 97 è conforme allo stato di fatto.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari poste in vendita è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di **realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21.03.2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02.02.2007;**
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16.04.2007 con n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002696/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01.04.2009 con n. prot. 78395 P.E. n. 06.03/002053/2009/DIA per Variante alla DIA n. 2696 del 16.04.2007;
- Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10.06.2009 n. prot. 138366: l'agibilità è stata rilasciata in data 23.06.2009 con n. prot. 149310;
- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001 - 2014 n. prot. 249141.

L'unità immobiliare di cui al foglio 351 mappale 905 sub 97 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla società esecutata con atto di compravendita del 25 febbraio 2005 Rep. n. 85546 Notaio Antonio Salvo, trascritto a Verona in data 11 marzo 2005 ai nn. 9674/6106.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che:

**Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n. 7110117, giusta convenzione urbanistica stipulata in data 21 marzo 2007 n. 87565/6386 Rep. Notaio Antonio Salvo, trascritta a Verona in data 30 marzo 2007 ai nn. 15887/9253 a favore del Comune di Verona.**

**Le norme contenute in tale atto sono opponibili ai successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, della società esecutata: Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.**

#### **Nella perizia in atti si evidenzia che:**

La predetta Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro la società esecutata stabilisce che: "L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata

detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Si specifica altresì che è stato costituito "vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^ Circoscrizione".

In perizia si precisa altresì che: "Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253. L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. **Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1.**

Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile facente parte del presente lotto è libero.

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

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

- 1) **L'accesso carroia** avviene da Via Udine da scivolo comune particella 905 sub 2, con sbarra automatica. **L'accesso pedonale** su tutti i lati al Piano Terra con accesso ai vani scala comuni di collegamento ai piani interrati.
- 2) I locali, gli spazi, gli impianti e i servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.
- 3) L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore ha rilasciato dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 97 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 97 sono pari ad Euro 48,84.

#### **Lotto 49**

In **Comune di Verona**, Quartiere Borgo Roma, Via Udine s.n.c., **piena proprietà di autorimessa** posta al secondo piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 351:

mapp. 905 sub 98, Via Udine z.c. 3, P. S2, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 15 - mq. 14 - R.C. Euro 51,34

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

**al valore d'asta di Euro 7.000,00 (settemila)**

**offerta minima Euro 5.250,00 (cinquemiladuecentocinquanta)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento)**

#### **Situazione catastale**

Della perizia emerge che la planimetria catastale relativa all'immobile individuato al foglio 351 mappale 905 subalterno 98 è conforme allo stato di fatto.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari poste in vendita è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di **realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21.03.2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02.02.2007;**
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16.04.2007 con n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002696/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01.04.2009 con n. prot. 78395 P.E. n. 06.03/002053/2009/DIA per Variante alla DIA n. 2696 del 16.04.2007;
- Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10.06.2009 n. prot. 138366: l'agibilità è stata rilasciata in data 23.06.2009 con n. prot. 149310;
- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001 - 2014 n. prot. 249141.

L'unità immobiliare di cui al foglio 351 mappale 905 sub 98 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla società esecutata con atto di compravendita del 25 febbraio 2005 Rep. n. 85546 Notaio Antonio Salvo, trascritto a Verona in data 11 marzo 2005 ai nn. 9674/6106.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che:

**Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n. 7110117, giusta convenzione urbanistica stipulata in data 21 marzo 2007 n. 87565/6386 Rep. Notaio Antonio Salvo, trascritta a Verona in data 30 marzo 2007 ai nn. 15887/9253 a favore del Comune di Verona.**

**Le norme contenute in tale atto sono opponibili ai successori e aventi causa, a**

**qualsiasi titolo, della società esecutata: Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.**

**Nella perizia in atti si evidenzia che:**

La predetta Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro la società esecutata stabilisce che: "L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Si specifica altresì che è stato costituito "vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^ Circostrizione".

In perizia si precisa altresì che: "Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253. L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. **Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1.** Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzialmente una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale."

**Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile facente parte del presente lotto è libero.

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

**Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

- 1) **L'accesso carroia** avviene da Via Udine da scivolo comune particella 905 sub 2, con sbarra automatica. **L'accesso pedonale** su tutti i lati al Piano Terra con accesso ai vani scala comuni di collegamento ai piani interrati.
- 2) I locali, gli spazi, gli impianti e i servizi di uso comune sono identificati alla particella

905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.

3) L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore ha rilasciato dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 98 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 98 sono pari ad Euro 47,52.

#### **Lotto 50**

In **Comune di Verona**, Quartiere Borgo Roma, Via Udine s.n.c., **piena proprietà di autorimessa** posta al secondo piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 351:

mapp. 905 sub 99, Via Udine z.c. 3, P. S2, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 15 - mq. 14 - R.C. Euro 51,34

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

**al valore d'asta di Euro 7.000,00 (settemila)**

**offerta minima Euro 5.250,00 (cinquemiladuecentocinquanta)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento)**

#### **Situazione catastale**

Della perizia emerge che la planimetria catastale relativa all'immobile individuato al foglio 351 mappale 905 subalterno 99 è conforme allo stato di fatto.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari poste in vendita è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di **realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21.03.2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02.02.2007;**

- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16.04.2007 con n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002696/2007;

- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01.04.2009 con n. prot. 78395 P.E. n. 06.03/002053/2009/DIA per Variante alla DIA n. 2696 del 16.04.2007;

- Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10.06.2009 n. prot. 138366: l'agibilità è stata rilasciata in data 23.06.2009 con n. prot. 149310;

- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001 - 2014 n. prot. 249141.

L'unità immobiliare di cui al foglio 351 mappale 905 sub 99 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla società esecutata con atto di compravendita del 25 febbraio 2005 Rep. n. 85546 Notaio Antonio Salvo, trascritto a Verona in data 11 marzo 2005 ai nn. 9674/6106.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che:

Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n. 7110117, giusta convenzione urbanistica stipulata in data 21 marzo 2007 n. 87565/6386 Rep. Notaio Antonio Salvo, trascritta a Verona in data 30 marzo 2007 ai nn. 15887/9253 a favore del Comune di Verona.

Le norme contenute in tale atto sono opponibili ai successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, della società esecutata: Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.

**Nella perizia in atti si evidenzia che:**

La predetta Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro la società esecutata stabilisce che: "L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Si specifica altresì che è stato costituito "vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5<sup>a</sup> Circoscrizione".

In perizia si precisa altresì che: "Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253. L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. **Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1.** Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale."

**Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile facente parte del presente lotto è libero.

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

## Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che:

- 1) **L'accesso carraio** avviene da Via Udine da scivolo comune particella 905 sub 2, con sbarra automatica. **L'accesso pedonale** su tutti i lati al Piano Terra con accesso ai vani scala comuni di collegamento ai piani interrati.
- 2) I locali, gli spazi, gli impianti e i servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.
- 3) L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore ha rilasciato dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 99 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 99 sono pari ad Euro 70,38.

### **Lotto 52**

In **Comune di Verona**, Quartiere Borgo Roma, Via Udine s.n.c., **piena proprietà di autorimessa** posta al secondo piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 351:

mapp. 905 sub 104, Via Udine z.c. 3, P. S2, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 16 - mq. 15 - R.C. Euro 55,00

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

**al valore d'asta di Euro 7.000,00 (settemila)**

**offerta minima Euro 5.250,00 (cinquemiladuecentocinquanta)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento)**

### **Situazione catastale**

Della perizia emerge che la planimetria catastale relativa all'immobile individuato al foglio 351 mappale 905 subalterno 104 è conforme allo stato di fatto.

### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari poste in vendita è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di **realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21.03.2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02.02.2007**;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16.04.2007 con n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002696/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01.04.2009 con n. prot. 78395 P.E. n. 06.03/002053/2009/DIA per Variante alla DIA n. 2696 del 16.04.2007;
- Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10.06.2009 n. prot. 138366: l'agibilità è stata rilasciata in data 23.06.2009 con n. prot. 149310;
- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001 - 2014 n. prot. 249141.

L'unità immobiliare di cui al foglio 351 mappale 905 sub 104 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla società esecutata con atto di compravendita del 25 febbraio 2005 Rep. n. 85546 Notaio Antonio Salvo, trascritto a Verona in data 11 marzo 2005 ai nn. 9674/6106.

**Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che:

**Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n. 7110117, giusta convenzione urbanistica stipulata in data 21 marzo 2007 n. 87565/6386 Rep. Notaio Antonio Salvo, trascritta a Verona in data 30 marzo 2007 ai nn. 15887/9253 a favore del Comune di Verona.**

**Le norme contenute in tale atto sono opponibili ai successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, della società esecutata: Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.**

**Nella perizia in atti si evidenzia che:**

La predetta Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro la società esecutata stabilisce che: "L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Si specifica altresì che è stato costituito "vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5<sup>a</sup> Circoscrizione".

In perizia si precisa altresì che: "Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253. L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. **Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1.**

Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma

l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile facente parte del presente lotto è libero.

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

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

1) **L'accesso carraio** avviene da Via Udine da scivolo comune particella 905 sub 2, con sbarra automatica. **L'accesso pedonale** su tutti i lati al Piano Terra con accesso ai vani scala comuni di collegamento ai piani interrati.

2) I locali, gli spazi, gli impianti e i servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.

3) L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore ha rilasciato dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 104 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 104 sono pari ad Euro 48,84.

#### **Lotto 53**

In **Comune di Verona**, Quartiere Borgo Roma, Via Udine s.n.c., **piena proprietà di autorimessa** posta al secondo piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona Fg. 351:

mapp. 905 sub 105, Via Udine z.c. 3, P. S2, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 15 - mq. 15 - R.C. Euro 55,00

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

**al valore d'asta di Euro 7.000,00 (settemila)**

**offerta minima Euro 5.250,00 (cinquemiladuecentocinquanta)** 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento)**

#### **Situazione catastale**

Della perizia emerge che la planimetria catastale relativa all'immobile individuato al foglio 351 mappale 905 subalterno 105 è conforme allo stato di fatto.

#### **Situazione urbanistico edilizia**

Dalla perizia in atti risulta che il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari poste in vendita è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di **realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21.03.2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02.02.2007;**

- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16.04.2007 con n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002696/2007;

- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01.04.2009 con n. prot. 78395 P.E. n. 06.03/002053/2009/DIA per Variante alla DIA n. 2696 del 16.04.2007;

- Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10.06.2009 n. prot. 138366: l'agibilità è stata rilasciata in data 23.06.2009 con n. prot. 149310;

- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001 - 2014 n. prot. 249141.

L'unità immobiliare di cui al foglio 351 mappale 905 sub 105 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra. L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

#### **Titolo di provenienza**

Dalla documentazione in atti risulta che il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla società esecutata con atto di compravendita del 25 febbraio 2005 Rep. n. 85546 Notaio Antonio Salvo, trascritto a Verona in data 11 marzo 2005 ai nn. 9674/6106.

#### **Formalità opponibili che non saranno cancellate**

Dalla documentazione in atti risulta che:

**Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n. 7110117, giusta convenzione urbanistica stipulata in data 21 marzo 2007 n. 87565/6386 Rep. Notaio Antonio Salvo, trascritta a Verona in data 30 marzo 2007 ai nn. 15887/9253 a favore del Comune di Verona.**

**Le norme contenute in tale atto sono opponibili ai successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, della società esecutata: Tale formalità non sarà cancellata dal decreto di trasferimento.**

**Nella perizia in atti si evidenzia** che:

La predetta Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro la società esecutata stabilisce che: "L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Si specifica altresì che è stato costituito "vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5<sup>a</sup> Circoscrizione".

In perizia si precisa altresì che: "Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253. L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro (omissis) a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254. **Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1.** Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario,

ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale."

#### **Stato di occupazione - locazioni**

Dalla perizia in atti risulta che l'immobile facente parte del presente lotto è libero.

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

#### **Precisazioni**

Dalla perizia in atti risulta che:

1) **L'accesso carraio** avviene da Via Udine da scivolo comune particella 905 sub 2, con sbarra automatica. **L'accesso pedonale** su tutti i lati al Piano Terra con accesso ai vani scala comuni di collegamento ai piani interrati.

2) I locali, gli spazi, gli impianti e i servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.

3) L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore ha rilasciato dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 105 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 105 sono pari ad Euro 48,84.

#### **Regime fiscale**

Per tutti i Lotti:

Si precisa che la presente procedura esecutiva è promossa nei confronti di soggetto IVA, con conseguente facoltà di esercizio opzionale dell'IVA da parte del cedente (immobili strumentali per natura e/o immobili costruiti/ristrutturati da parte esecutata oltre i 5 anni).

#### **Custodia**

Per visionare l'immobile, consultare la perizia, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e all'aggiornamento all'attualità dello stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi al custode giudiziario **Vegi S.r.l.s.** tel. 0459813484,, email [info@ivgverona.it](mailto:info@ivgverona.it).

I beni posti in vendita sono visionabili previa richiesta anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche oltre che mediante richiesta scritta contenente recapito telefonico e copia del documento d'identità del richiedente, da far pervenire al custode giudiziario non oltre 10 giorni prima della data fissata per la vendita.

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

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Per le procedure esecutive iniziate prima del 1° marzo 2023, nel caso di immobile costituente abitazione principale della parte esecutata occorrerà, invece, che l'aggiudicatario presenti istanza scritta al custode per la liberazione entro il termine di versamento del saldo prezzo

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

**1.** la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità sicché l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. È onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso e verificare la loro attualità;

**2.** la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;

**3.** in caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica o analogica sulla base dell'art. 573 c.p.c. e norme richiamate, e l'immobile verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nel caso di assenza di rilanci e di più offerte dello stesso valore, l'immobile verrà aggiudicato a chi abbia presentato la cauzione più alta o, a parità di cauzione, a chi abbia offerto un termine inferiore per il versamento del saldo prezzo o, a parità di tutte le condizioni innanzi enunciate, a chi abbia presentato l'offerta per primo;

Nel caso in cui, nel termine di 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata dal creditore istanza per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita nel caso in cui il prezzo offerto dall'unico offerente sia inferiore al prezzo base dell'esperimento di vendita oppure, in caso di plurimi offerenti e di gara, nel caso in cui l'offerta più alta non superi il prezzo base;

**4.** La gara avverrà in forma sia analogica che telematica e, pertanto, coloro che avranno formulato l'offerta analogica (cartacea) dovranno partecipare innanzi al professionista delegato alla vendita, mentre coloro che avranno formulato l'offerta con modalità telematica dovranno partecipare alle operazioni di vendita con la medesima modalità telematica.

**5.** l'offerente potrà conferire **procura** nella forma della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico notarile ad offrire ed a partecipare alla procedura di vendita senza incanto solo ed **esclusivamente** a favore di un soggetto iscritto nell'Ordine degli **Avvocati**.

**6.** è consentita anche nella vendita senza incanto, in applicazione analogica dell'art. 583 c.p.c., la presentazione da parte del solo offerente iscritto all'Ordine degli Avvocati di un'**offerta per persona da nominare**: in questo caso il procuratore deve dichiarare nei tre giorni successivi all'aggiudicazione (termine improrogabile) al professionista delegato le generalità della persona per la quale ha presentato l'offerta depositando il mandato speciale in forma scritta (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) conferitogli dalla stessa persona nominata che deve avere data certa antecedente all'aggiudicazione; il mandato può essere sostituito dalla dichiarazione di accettazione della persona nominata (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) da depositarsi sempre nel medesimo termine improrogabile di tre giorni o da dichiarazione resa dal procuratore e dal nominato

personalmente dinanzi al professionista delegato, che ne redigerà apposito verbale;  
7. è consentita la presentazione da parte di una pluralità di offerenti di un'unica offerta per l'acquisto del medesimo diritto indicato nell'avviso di vendita (c.d. **offerta congiunta**), a condizione che, nella vendita analogica, l'offerta congiunta sia sottoscritta da tutti gli offerenti e che indichi la misura della quota o la specificazione del diritto che verrà trasferito a ciascun aggiudicatario in sede di decreto di trasferimento (es. nuda proprietà ed usufrutto nel caso venga posta in vendita la piena proprietà); nel caso in cui risultino aggiudicatari gli offerenti congiunti, tutti solidalmente saranno obbligati al pagamento del saldo prezzo nel termine perentorio a pena di decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione a titolo di multa.

8. Per partecipare alla gara telematica o analogica ai sensi dell'art. 573 c.p.c. gli offerenti devono **conoscere la lingua italiana**, a pena di esclusione della gara, ed essere presenti.

9. l'esclusione dell'acquisto dalla **comunione legale dei coniugi** va comunicata al Delegato in sede di versamento del saldo prezzo e comunque entro e non oltre l'emissione del Decreto di trasferimento mediante consegna di apposito atto notarile oppure mediante dichiarazione da farsi personalmente avanti al Delegato, in presenza di entrambi i coniugi.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega in ordine all'offerta telematica, si rinvia a quanto disposto dal D.M. 32/2015.

#### **Spese**

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi (sia pronunciati dal giudice civile che dal giudice penale a favore della parte civile) anche successivi alla trascrizione dell'atto di pignoramento, nonché dalla trascrizione delle sentenze dichiarative di fallimento, delle sentenze di apertura della liquidazione giudiziale e di apertura della liquidazione controllata che saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo quanto posto a carico dell'aggiudicatario dal d.m. 227/2015.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali inerenti al trasferimento, il 50% delle competenze del professionista delegato per la fase di trasferimento, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli cancellabili con il decreto di trasferimento, che rimangono a carico della procedura), nella misura che sarà indicata dal delegato a seguito dell'aggiudicazione definitiva e saranno versati dall'aggiudicatario, contestualmente al saldo del prezzo.

#### **Saldo prezzo**

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, unicamente mediante **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine perentorio e **non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali**), presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5. In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà tutte le somme versate. Le stesse verranno confiscate a titolo di cauzione e, nel caso in cui l'aggiudicazione successiva dovesse avvenire ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà condannato a pagare la differenza negativa a favore del creditore utilmente graduato nel progetto di distribuzione che potrà agire esecutivamente nei suoi confronti.

L'importo delle spese, imposte e compensi conseguenti alla vendita verrà calcolato dal professionista delegato e dovrà essere versato nel medesimo termine, con le modalità indicate dal professionista delegato.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non dovesse versare le imposte e le spese collegate al trasferimento, l'aggiudicazione potrà essere revocata dal giudice dell'esecuzione forzata. Entro il medesimo termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato, mediante apposita dichiarazione scritta, **le informazioni necessarie per lo svolgimento delle verifiche ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007** (normativa antiriciclaggio) secondo il modello che verrà consegnato dal Delegato al momento dell'aggiudicazione all'offerente che abbia presentato offerta cartacea o spedito a mezzo e.mail all'offerente che abbia presentato offerta telematica, nonché comunicare se intende avvalersi di eventuali agevolazioni fiscali.

#### **Mutuo ipotecario**

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo mediante accensione di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita ex art. 585 Co.3 c.p.c.. In tale caso, l'aggiudicatario dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso alla parte esecutata, purché, nei 15 giorni dalla aggiudicazione, paghi le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, d.lgs. 385/1993).

#### **Pubblicità**

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, e almeno 45 giorni prima: sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). Sarà cura di Astalegale.net Spa effettuare la pubblicità tramite campagna "Social Media Marketing" sulle principali piattaforme social (Facebook e Instagram) e sui portali commerciali privati [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.subito.it](http://www.subito.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it)

#### **Ufficio competente**

Le attività da compiersi a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Professionista delegato presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 (orari di apertura al pubblico: lunedì e martedì 9.00-13.00 - giovedì 14.00-16.00), con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando allo 045/8530137, all'indirizzo mail [segreteria@notaiveronesiassociati.it](mailto:segreteria@notaiveronesiassociati.it) o consultando il sito internet [www.notaiveronesiassociati.it](http://www.notaiveronesiassociati.it).

#### **Gestore della Vendita Telematica**

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è "**Astalegale.net s.p.a.**" il cui portale è <https://www.spazioaste.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 848780013 - mail: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net).

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

#### **a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)**

1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 (orari di apertura al pubblico: lunedì e martedì 9.00-13.00 - giovedì 14.00-16.00).

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati:

- il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente),
- il nome del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591 bis c.p.c.,
- la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

## 2) Contenuto dell'offerta analogica (cartacea)

L'offerta deve contenere:

- Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona fisica: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio speciale eletto ex art. 582 c.p.c. (con indirizzo di posta elettronica), stato civile, recapito telefonico;

Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona giuridica/ente: denominazione/ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante.

- In ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita sincrona mista;
- i dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- l'Ufficio Giudiziario avanti il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

## 3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- assegno circolare non trasferibile o in alternativa vaglia postale intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Notaio Silvio Scuccimarra - N. 184/2023 R.G.E.**);
- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d'identità del coniuge;
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 giorni (o il diverso termine eventualmente indicato nell'ordinanza di delega) precedenti la vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

## 4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica

La cauzione per un importo non inferiore al **10%** del prezzo offerto dovrà essere versata

mediante assegno circolare non trasferibile o in alternativa vaglia postale se previsto nell'ordinanza di delega) intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

**b) OFFERTA TELEMATICA**

**1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica**

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "<https://www.spazioaste.it>", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo;

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell'offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall'offerente il file criptato in formato "p7m", che riepiloga i dati dell'offerta depositata. Tale file non deve essere aperto, a pena di invalidità dell'offerta predisposta, e va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)), secondo le indicazioni riportate nel Manuale utente pubblicato sul "PVP" o sul sito del gestore, unitamente alla ricevuta in formato xml attestante il pagamento del bollo (salvo esenzione ai sensi del DPR n.47/2000).

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia (art. 14 D.M. 32/2015).

Per tutto quanto non espressamente previsto in ordine all'offerta telematica, si rinvia a quanto disposto dal D.M. 32/2015.

Si precisa, al fine di scongiurare che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente e che all'uopo l'offerta dovrà pervenire da casella pec riferibile unicamente all'offerente e/o co-offerente.

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

**2) Contenuto dell'offerta telematica**

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio (con indirizzo di posta elettronica certificata) stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del numero del lotto o, in caso di lotto unico, l'indicazione che si offre per il lotto unico;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;

- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (Transaction Reference Number) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente che dovrà coincidere con il conto sul quale eventualmente restituire la cauzione.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

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

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e dell'eventuale coniuge in comunione dei beni, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica;
- copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, visura camerale estratta dal registro delle imprese avente data non anteriore a 90 giorni precedenti il deposito dell'offerta da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia (anche per immagine) del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

### 4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta telematica

**La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Es. Im. 184/2023 R.E. Trib VR" - Notaio Silvio Scuccimarra, alle seguenti coordinate: "IT 37 U 03268 11702 052322025930" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: SELBIT2BXXX), indicando come causale "Cauzione Lotto N. xxxx" (sostituendo le X con il numero o la lettera del lotto).**

Fermo il termine delle ore 13,00 del giorno precedente la data dell'asta per il deposito di tutte le offerte di acquisto, la cauzione (solo in caso di offerta telematica) dovrà essere versata in tempo utile per essere visibile telematicamente sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita, al fine di permetterne il controllo.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia (art. 14 D.M. 32/2015).

Per tutto quanto non espressamente previsto in ordine all'offerta telematica, si rinvia a quanto disposto dal D.M. 32/2015.

### **IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA**

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato

personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma.

Non è ammesso ad offrire il coniuge del debitore esecutato laddove il regime patrimoniale sia quello della comunione legale; non sono ammessi ad offrire nemmeno gli eredi del debitore.

Gli avvocati possono fare offerte per persone da nominare ex artt. 579 e 583 c.p.c.

Ai sensi dell'art. 571, II comma, c.p.c., l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato, se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita, se l'offerta non è sottoscritta e se non contiene quali allegati i documenti indicati nell'avviso di vendita.

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

**N.B.** Per la presentazione dell'offerta analogica è possibile richiedere al professionista delegato, a mezzo e-mail, l'invio di copia del relativo modulo.

#### **I N F O R M A**

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al custode giudiziario e al delegato alla vendita.

Verona, 5 febbraio 2025

Il Notaio delegato Silvio Scuccimarra

