

PERIZIA DI STIMA CON PIU' LOTTI
LOTTE DA 1 A 55

Esecuzione immobiliare	184/2023
Giudice	Dott.ssa Paola Salmaso
Creditore procedente	[REDACTED]
Parte esecutata	[REDACTED]

Esperto Stimatore

Architetto STEFANO SARTORI email: sartoristefano20@gmail.com

Custode Giudiziaro

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DEL TRIBUNALE DI VERONA

immobiliare@ivgverona.it; Tel. 0459813484



SARTORI ARCHITETTO STEFANO
Legnago (VR) Via Magenta 1
c.f. - SRTSFN71H20E512S - P.Iva 03102900234
email: sartoristefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpec.it

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEMI SINTETICI DI EMPLOIO
A.1.	SCHEMA SINTETICO LOTTO 1
A.2.	SCHEMA SINTETICO LOTTO 2
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA
C.	DIVISIONI IN LOTTI
D.	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI
D.1.	LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA
D.1.1.	Proprietà
D.1.1.1.	Ricchezza passiva gli uffici esecutivi – Camere di Commercio
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita
D.1.3.	Descrizione dei beni
D.1.3.1.	Contatto
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato
D.1.3.3.	Inclusione delle parti condominiali o delle pertinenze con specificazione degli identificativi catastali
D.1.3.4.	Inclusione dell'accesso o degli accessi del bene immobile
D.1.4.	Situazione urbanistica delle zone
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile
D.1.8.	Viscole e oneri giuridici
D.1.8.1.	Viscole e oneri giuridici che possono essere cancellati con le spese della procedura
D.1.8.2.	Viscole e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
D.1.8.3.	Accertamento del vincolo degli oneri giuridici che sono opponibili
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata
D.1.12.	Separazione in natura e progetto di gestione
D.1.13.	Valutazione del lotto
D.1.13.1.	Costituenza
D.1.13.2.	Ordini di stima
D.1.13.3.	Stima
D.1.13.4.	Valore di stima al netto delle deduzioni
D.1.13.5.	Stima
D.2.	LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN VIA
D.2.1.	Proprietà
D.2.1.1.	Ricchezza passiva gli uffici esecutivi – Camere di Commercio



D.1.1	Identificazione cabotale dei beni oggetto della vendita
D.1.2	Descrizione dei beni
D.1.2.1	Contatto
D.1.2.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato
D.1.2.3	Inclusione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi cabotali
D.1.2.4	Inclusione dell'accesso o degli accessi dell'area immobile
D.2.4	Situazione urbanistica delle aree
D.2.5	Situazione cabotale dell'immobile
D.2.6	Situazione edilizia dell'immobile
D.2.7	Stato di occupazione dell'immobile
D.2.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti
D.2.7.2	Opponibilità e inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile
D.2.8	Vincoli ed oneri giuridici
D.2.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati come a spese della procedura
D.2.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
D.2.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili
D.2.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile
D.2.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali
D.2.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita
D.2.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata
D.2.12	Separazione in natura e progetto di divisione
D.2.13	Valutazione del lotto
D.2.13.1	Costituzione
D.2.13.2	Criteri di stima
D.2.13.3	Stima
D.2.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima
D.2.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni
E.	Allegati generali (comuni a tutti i lotti)
F.	Allegati per singoli lotti

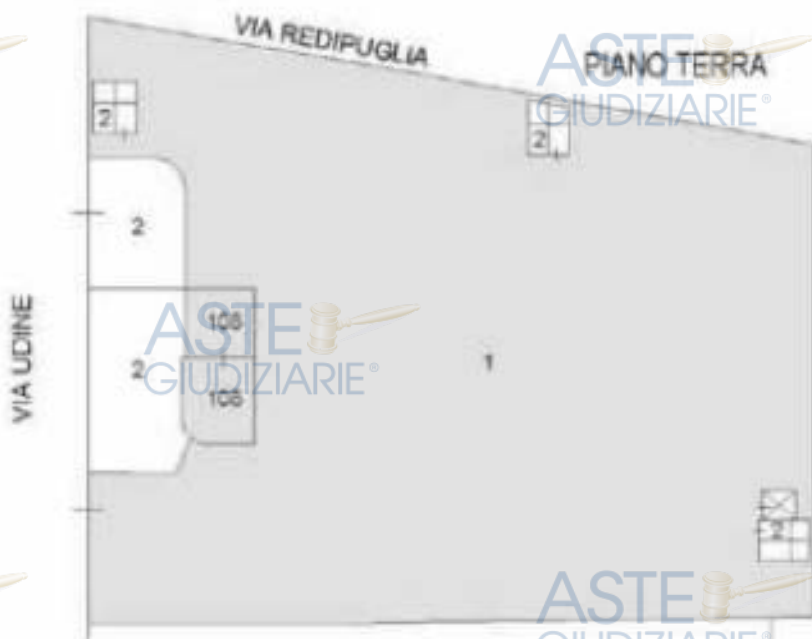
Lo scrivente precisa che il sommario di cui sopra vista l'estensione della procedura costituito da 55 lotti viene considerato come una spiegazione a capitoli dell'elaborato peritale — alla lettera A da A1 a A55 ci sono le Schede Sintetiche di ogni lotto come da fac simile. Alla lettera B il diritto oggetto di vendita comune a tutti i lotti — alla lettera C la spiegazione della divisione in lotti nel numero di 55. Alla D inizia la spiegazione seguendo rigorosamente la scaletta del fac simile D.N.1 – D.N.1.1 e così via per ciascun lotto – dove **N** rappresenta l'identificato del numero del lotto



A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	RGE 104/2007
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	<u>Sub 1</u> Area Urbana adibita a Parcheggio - P.T. - PUA VIGENTE Sup. commerciale 1028.00 ; <u>Sub 100</u> Deposito magazzino con corte esclusiva - PT Sup. commerciale mq 31.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine anc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 331 mappa 803 sub 1-100
VALORE DI STIMA	€ 85.000,00 (base ANTACINQUIMILA)
Stato delle esecuzioni	
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 158876254 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 158876253 - L'area di estimo del complesso edilizio, di cui spunta in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuale Urbanistico F110T17 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e cancellazione dovranno essere osservate da parte acquirente a propri oneri causa a qualsiasi titolo.
NOTE	Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 158876254 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 158876254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda esclusivamente il mappale 803 sub 1. Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sul locale, spazi, impianti e servizi di uso comune, al sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 803 subalterna 2 (cortile e area di manovra autorimessa, vari locali, ascensore, locale impianto antincendio, locale da luce per area, BANC e tutti subalterna).



I dati e le valutazioni riportati nelle schede riepilogative sono riferiti alle date delle perizie.
 L'interessato all'acquisto è tenuto di prendere contatti con il custode giudiziario per le visite dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. Le informazioni inserite per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alle valutazioni complete.



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

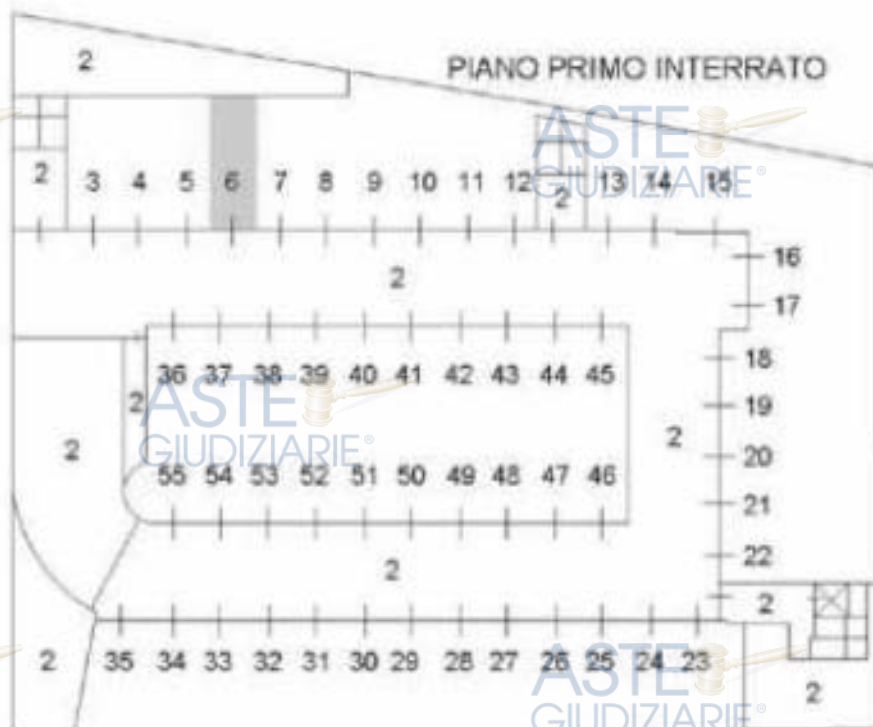
tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori@archiworld.pec.it



A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedura	RGE 104/2023
Lotto	2
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – P31 (Inserita in fabbricato adibito ad autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 19.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine anc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 8
VALORE DI STIMA	€ 19.000,00 (DICIANNOVMILA/00)
Stato delle assicurazioni	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Stato di occupazione	non presenti
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/0254 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 18887/0255 - L'area di sede del complesso edilizio, di cui quante in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15888/0254 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 18887/0254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1. Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sul locale, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterna 2 (sovrato e area di manovra autorimessa, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, locale da luce per ascensore, RCMC e tutti i subalterna).
NOTE	



L'uso e le destinazioni riportate nella scheda sopra-riportata sono riferiti alla data della perizia.
 L'interessato acquirente è tenuto di prendere contatti con il custode giudiziario per le visite dell'immobile e per accertare lo stato di occupazione del bene. Le informazioni informative è inserite per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alle valutazioni e compendi.



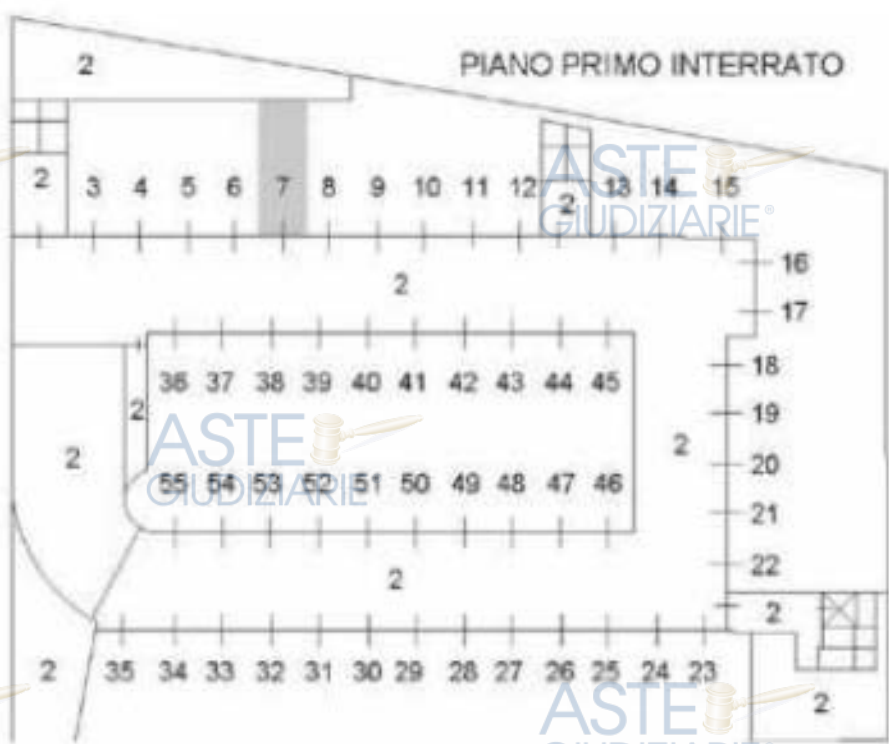
SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234
 email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it





AL. SCHEDA SINTETICA LOTTO 3

Procedura	RGE 104/2009
Lotto	3
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - P81 (inserita in fabbricato edilizio autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 19.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 7
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 19.000,00 (DICIANNOVMILA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	<p>Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] con sede in Verona a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15888/2007 trascritta a Verona in data 30/06/2007 al nn. 18887/2007 - L'area di edificio del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 711(0117 per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente a propri oneri oneri e qualsiasi titolo.</p> <p>Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/06/2007 al nn. 15888/2007 trascritto a Verona in data 30/06/2007 al nn. 18887/2007 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1</p>
NOTE	<p>Nella vendita è compresa la relativa quota di proprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterna 2 (colore e area di manovra autorimessa, veri scale, ascensore, locale impianto antincendio, locale da luce per autorimessa, P81C e tutti subalterna).</p>



L'area e le utilizzazioni riportate a esse sono negoziabili solo in caso di vendita completa.
 L'interessato all'acquisto è tenuto di prendere contatti con il custode giudiziario per lo stato dell'immobile e per notizie in merito lo stato di occupazione del bene. Le stesse informazioni sono inserite per riassumere i dati aggiornati significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alle verifiche e compiti.



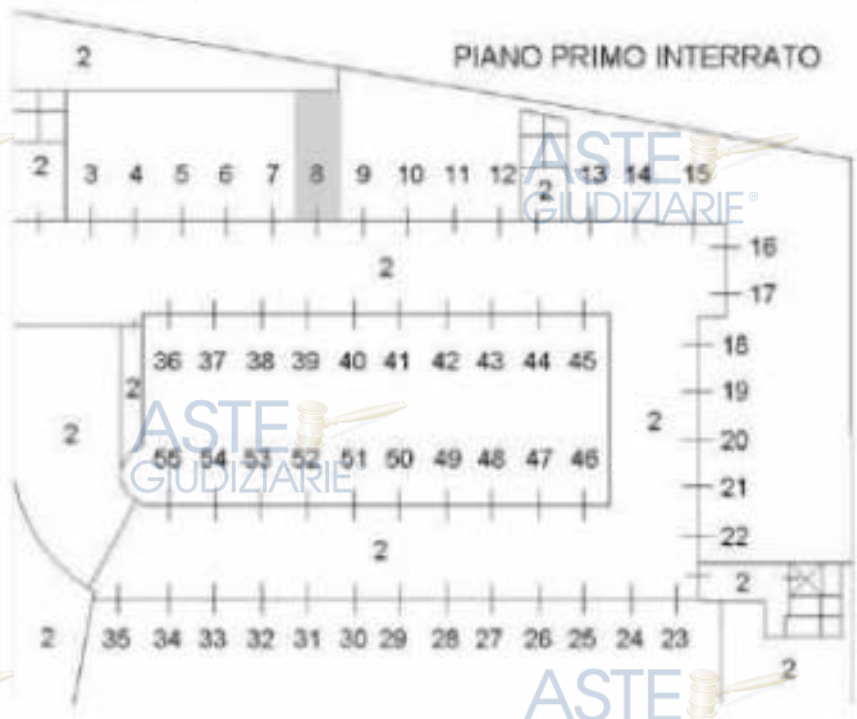
SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel. +39 0445 711205125 - P.iva 03102900234
 email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it





4.4. SCHEDA SINTETICA LOTTO 4

Procedura	RGE 104/2023
Lotto	4
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - P81 (inserita in fabbricato edilizio autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 19.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 8
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 19.000,00 (DICIANNOVMILLE/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] con sede in Verona a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 1888/2007 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 1888/2007 - L'area di cantiere del complesso edilizio, al cui fronte in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico PT10117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e cancellazione dovranno essere osservate da parte acquirente a propri averi causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 1888/2007 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 1888/2007 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di proprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterna 2 (colore e area di manovra autorimessa, vari scale, ascensore, locale impianto antincendio, locale da luce per ascensore, BANC a tutti i subalterni).



I dati e le valutazioni riportati nelle schede riepilogative sono riferiti alle dati delle parti.
 L'interessato all'acquisto è tenuto di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per verificare lo stato di occupazione del bene. La presente informativa è inserita per riassumere i dati in aggiornamento significativo; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alle valutazioni complete.



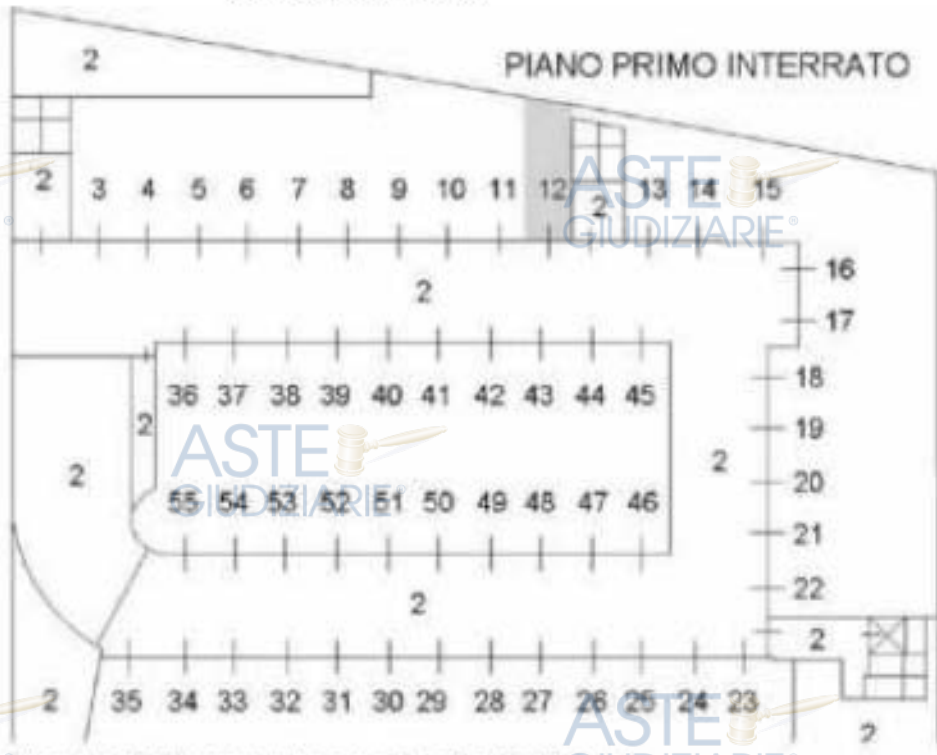
SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel.: SRTSFN71H20E512S - P.iva 03102900234
 email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it

7 / 811



AL. SCHEDA SINTETICA LOTTO 5

Procedura	RGE 104/2009
Lotto	5
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - P81 (inserita in fabbricato edilizio autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 18.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 12
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 18.000,00 (DICIOTTO MILA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 8766/0300 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 18887/0300 - L'area di confine del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico T110117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri eredi come a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 8766/0300 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 18887/0300 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla porzione 905 subalterna 2 (sovrato e area di manovra autorimessa, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, locale da luce per ascensore, BANC e tutti i subalterna).



I dati e le indicazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alle date delle planimetrie.
 L'interessato interessato a comprare o prendere visione con il custode giudiziario per le visite preliminari e per essere informato dello stato di occupazione del bene. La planimetria allegata è inserita per riassumere i dati in aggiornamento significativo; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alle planimetrie complete.

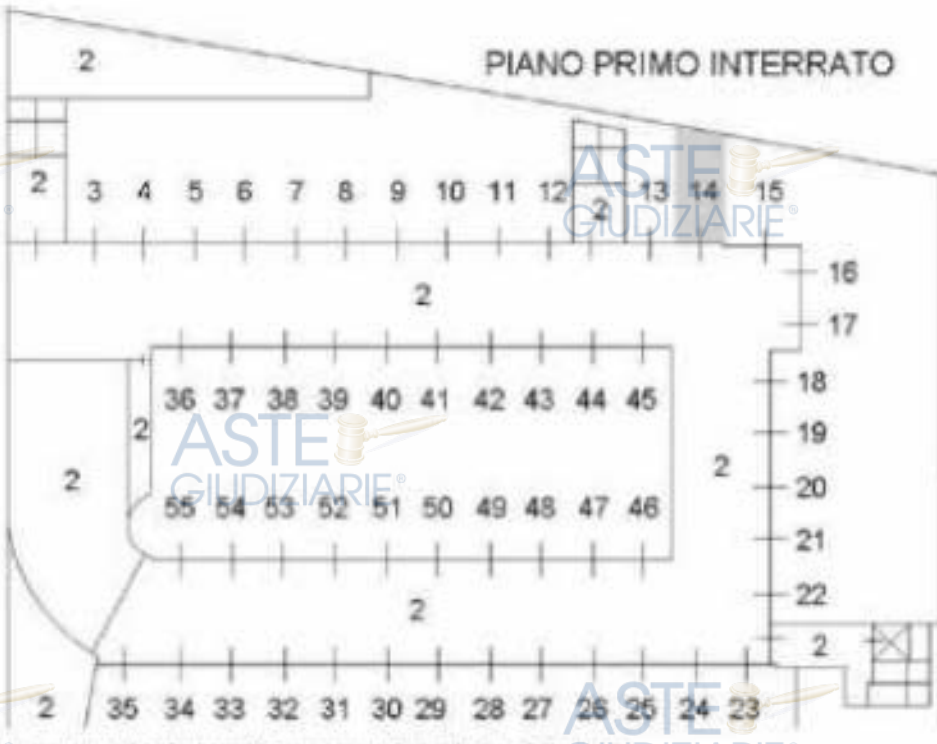


SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234
 email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it



LA SCHEDA SINTETICA LOTTO 6

Procedura	RGE 104/2003
Lotto	6
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - P81 (inserita in fabbricato edilizio autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 15.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 251 mappa 905 sub 14
VALORE DI STIMA	€ 15.000,00 (QUINDICIMILA/00)
Il ruolo delle decurtazioni	
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87668/2007 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 18887/2007 - L'area di confine del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87668/2007 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 18887/2007 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di proprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterna 2 (sovrato e area di manovra autorimessa, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, locale da luce per ascensore, RANC e tutti i subalterni).



I dati e le delucidazioni riportati nella scheda negoziazione sono riferiti alla data della perizia.
 L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. Le società arbitrali sono a disposizione per riassumere i dati di aggiornamento catastali, CURPVA, non deve essere considerato uno strumento indicativo rispetto alle valutazioni e compatti.



SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234
 email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it

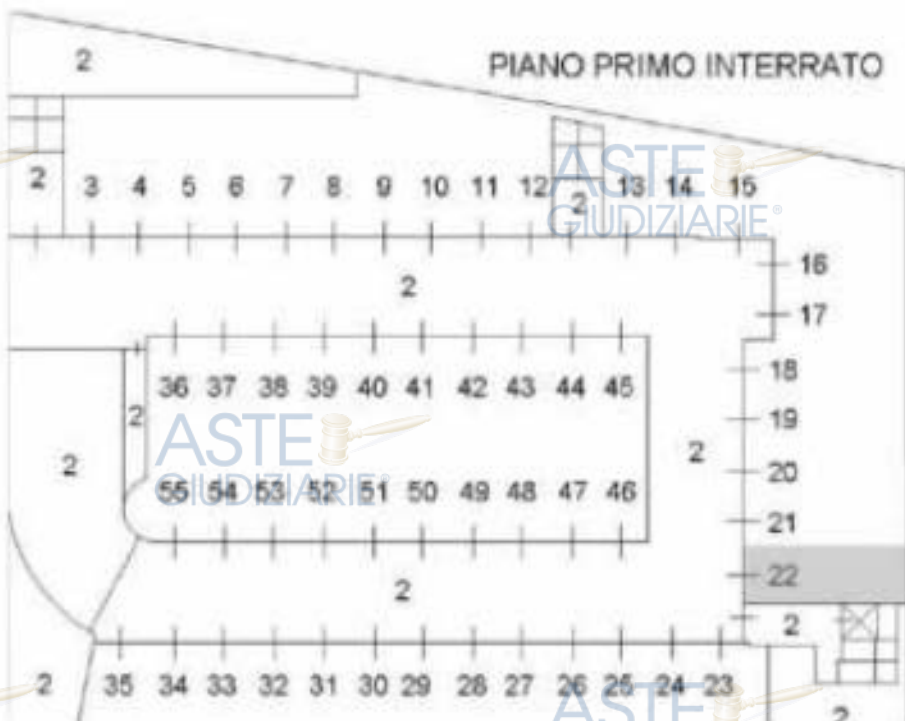
0 / 011





A.7. SCHEDA SINTETICA LOTTO 7

Procedure	RGE 104/2009
Lotto	7
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - P81 (inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 18.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine anc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 22
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 18.000,00 (DICIOTTO MILA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87048/0300 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 10007/0300 - L'area di confine del complesso edilizio, di cui questo in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110/117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e cancellazione dovranno essere osservate da parte acquirente e propri eredi o successori legittimi.
NOTE	Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87048/0300 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 10007/0300 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1. Nella vendita è compresa la relativa quota di proprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterna 2 (sovrato e area di manovra autorimessa, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, locale da luce per autorimessa, RCHC e tutti i subalterna).



Il piano e le valutazioni riportate nella scheda riepilogativa sono riferiti alle date delle perizie.
 L'interessato all'acquisto è tenuto ad informare preventivamente con il custode giudiziario per la vendita dell'immobile e per iscritto lo stato di occupazione del bene. La planimetria allegata è inserita per riassumere i dati in aggiornamento significativo; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alle valutazioni e compere.



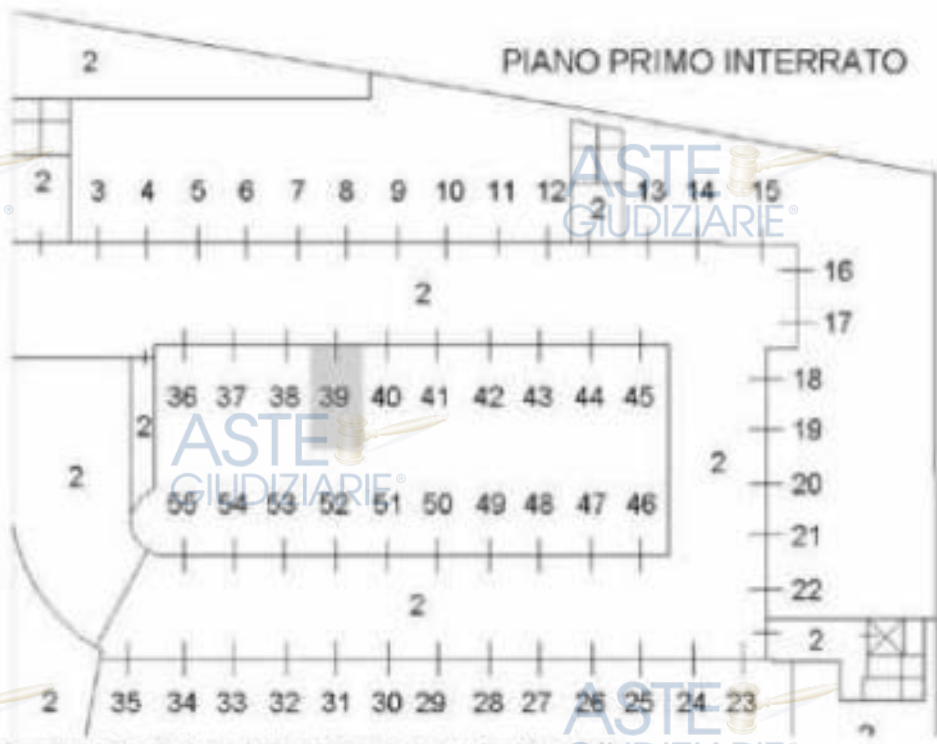
SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel. +39 0445 29001234
 email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori@archiworld.pec.it





LA SCHEDA SINTETICA LOTTO 8

Procedura	RGE 104/2009
Lotto	8
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - P11 (Inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 18.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine anc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 39
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 16.000,00 (SEDCIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 8766/0300 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 1888/0300 - L'area di confine del complesso edilizio, di cui questo in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri eredi come a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 8766/0300 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 1888/0300 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1. Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterna 2 (sovrato e area di manovra autorimessa, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, locale da luce per ascensore, RNC e tutti i subalterna).
NOTE	



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alle date delle perizie.
 L'interessato all'acquisto è tenuto a provvedere preventivi con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La presente informativa è inserita per riassumere i dati in aggiornamento significativo; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alle valutazioni e compere.

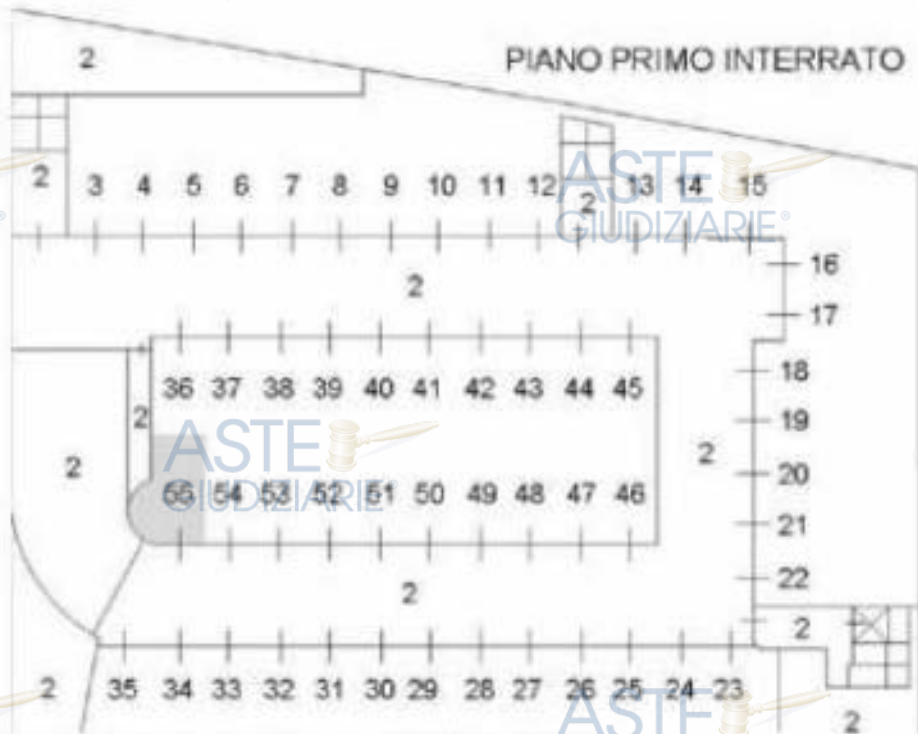


SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel. +39 0445 8711205125 - P.iva 03102900234
 email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it



LA SCHEDA SINTETICA LOTTO 9

Procedure	RGE 104/2009
Lotto	9
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - P81 (Inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 19.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine 66
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 55
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 19.000,00 (DICIANNOVEMILA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15888/254 trascritta a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15888/254 - L'area di esecizio del complesso edilizio, di cui spunta in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente a propri oneri causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15888/254 trascritta a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15888/254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sul locale, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterna 2 (sovrato e area di manovra autorimessa, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, locale da luce per ascensore, BANC e tutti i subalterna).



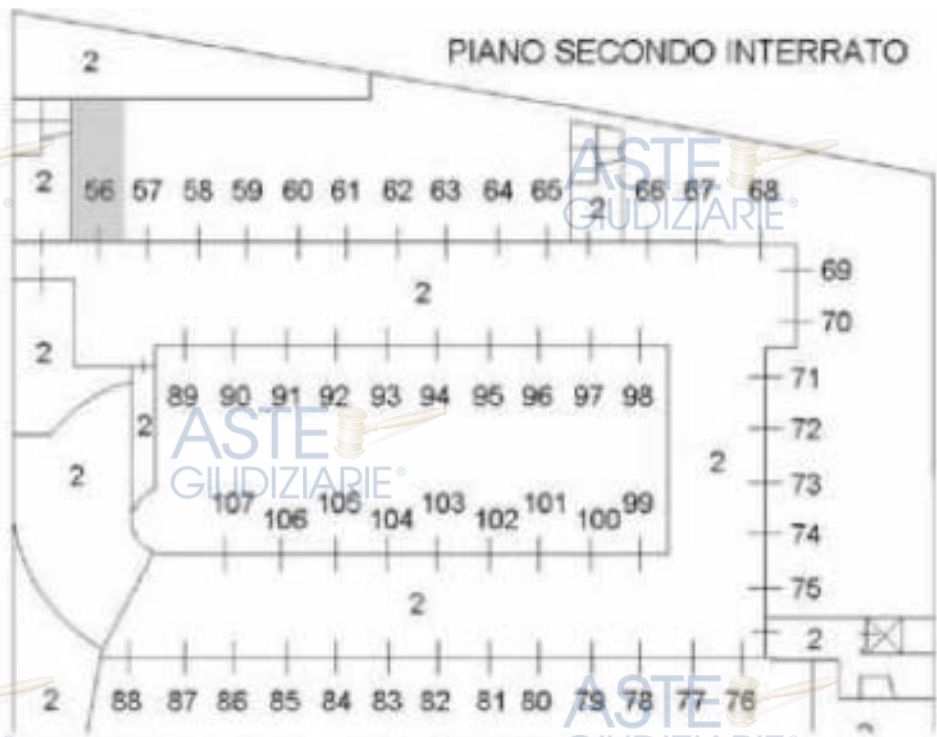
I dati e le informazioni riportate nella scheda negoziativa sono riferiti alla data della perizia.
 L'interessato acquirente è tenuto a prendere contatto con il custode giudiziario per le varie formalità e per essere informato dello stato di occupazione del bene. La planimetria fornita è inserita per riassumere i dati di aggiornamento significativi, tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alle planimetrie complete.



SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel. +39 0445 2900234
 email: sartorstefano20@gmail.com - doc: stefano.sartori2@archiworld.it

A.10. SCHEDA SINTETICA LOTTO 10

Procedura	RGE 104/2023
Lotto	10
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - P82 (inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 21.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine 58
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 58
VALORE DI STIMA	€ 21.000,00 (VENTUNOMILA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15888/2554 trascritta a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15887/2553 - L'area di esecizio del complesso edilizio, di cui spunta in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente a propri oneri causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15888/2554 trascritta a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15887/2553 - il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il nappale 008 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di proprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 008 subalterna 2 (sovrato e area di manovra autorimessa, vari locali, ascensore, locale impianto antincendio, locale da luce per ascensore, BANC a tutti i subalterna).



I dati e le valutazioni riportati nella scheda illustrativa sono riferiti alla data della perizia.
 È interessato all'acquisto e onerato di prendere contatto con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per ricevere ulteriori informazioni sullo stato di occupazione del bene. La presente informazione è inserita per riassumere i dati in aggiornamento significativo; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento idoneo da cui desumere la verità e completezza.

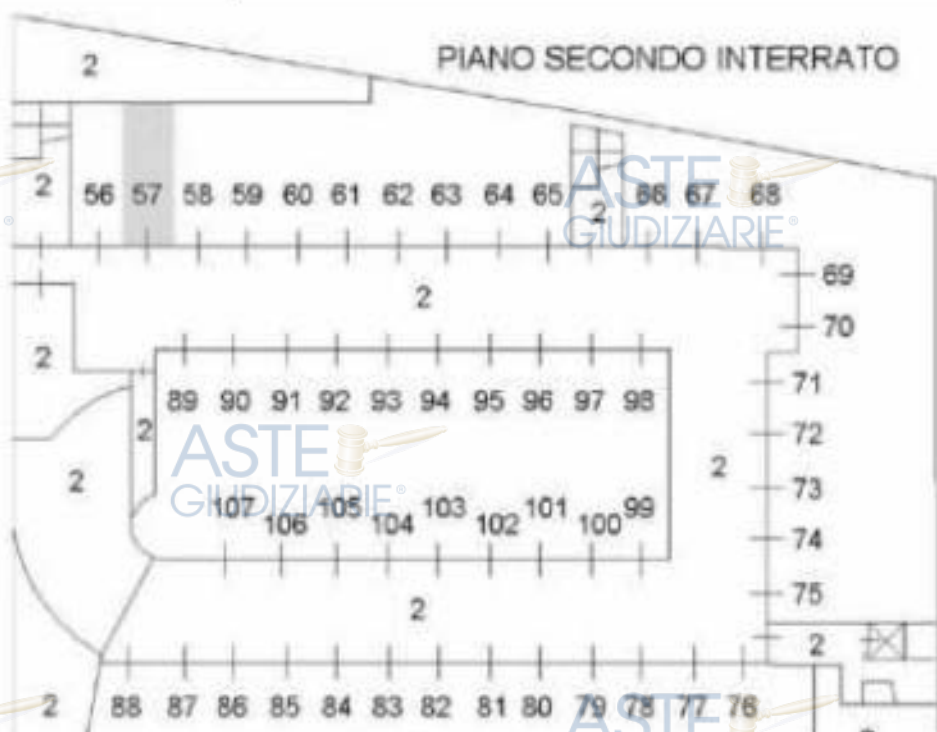


SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel. +39 0445 711205125 - P.iva 03102900234
 email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it



A.11. SCHEDA SINTETICA LOTTO 11

Procedura	RGE 104/2009
Lotto	11
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - P82 (inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 21.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine anc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 57
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 21.000,00 (VENTUNOMILA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 57664/0386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 18887/0383 - L'area di esecizio del complesso edilizio, di cui spunta in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente a propri oneri causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 57664/0386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 18887/0383 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterna 2 (sovrato e area di manovra autorimessa, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, locale da luce per ascensore, BANC a tutti i subalterna).



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alle date della perizia.
 È necessario al momento di prendere contatto con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La scheda informativa è inserita per riassumere i dati aggiornati significativi, tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alle valutazioni compiute.



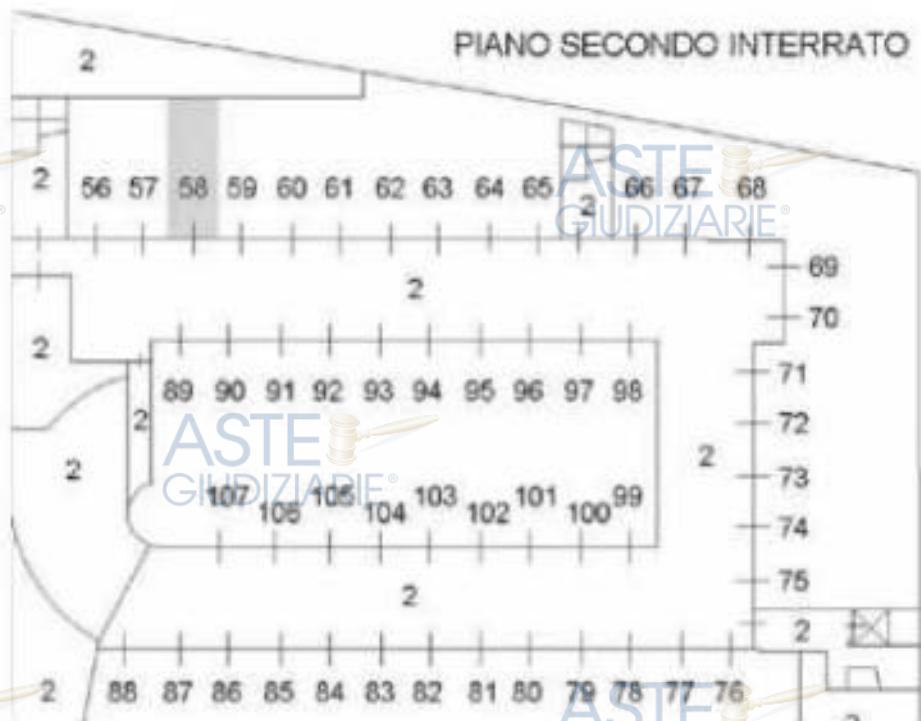
SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel. +39 0445 8711205125 - P.iva 03102900234
 email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it





A.12. SCHEDA SINTETICA LOTTO 12

Procedura	REG 104/2007
Lotto	12
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - P82 (inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 21.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine anc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 58
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 21.000,00 (VENTUNOMILA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87664/2007 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 18887/2007 - L'area di confine del complesso edilizio, di cui questo in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110/117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri eredi come a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87664/2007 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 18887/2007 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1. Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterna 2 (sovrato e area di manovra autorimessa, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, locale da luce per autorimessa, RNC e tutti i subalterna).
NOTE	



2) [redacted] e le valutazioni riportate nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
 L'interessato interessato a comprare un immobile deve con il custode giudiziario per le voci pertinenti e per essere informato lo stato di occupazione del bene. Le planimetrie fornite sono inserite per riassumere i dati in aggiornamento catastale; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alle valutazioni e compari.



SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234
 email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it

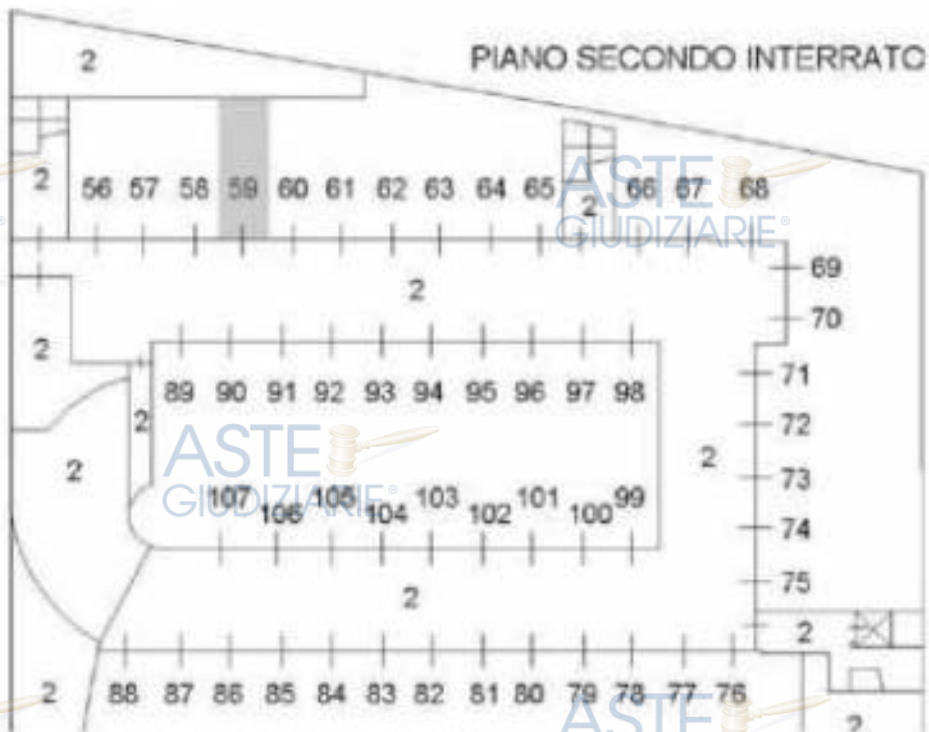


A.13. SCHEDA SINTETICA LOTTO 13

Procedure	RGE 104/2009
Lotto	13
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - P32 (inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 21.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine 59
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 59
VALORE DI STIMA	€ 21.000,00 (VENTUNOMILA/00)
Il nullo delle decorazioni	
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizia	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellate	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87664/254 trascritto a Verona in data 30/08/2007 al nn. 16886/254 - L'area di confine del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 per il quale è stato stipulato detta convenzione la cui prescrizione e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri eredi o successori legittimi. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87664/254 trascritto a Verona in data 30/08/2007 al nn. 16886/254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1

NOTE

Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (sovrato e area di riserva autorimessa, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, locale da luce per ascensore, RANC a tutti i subalterni).



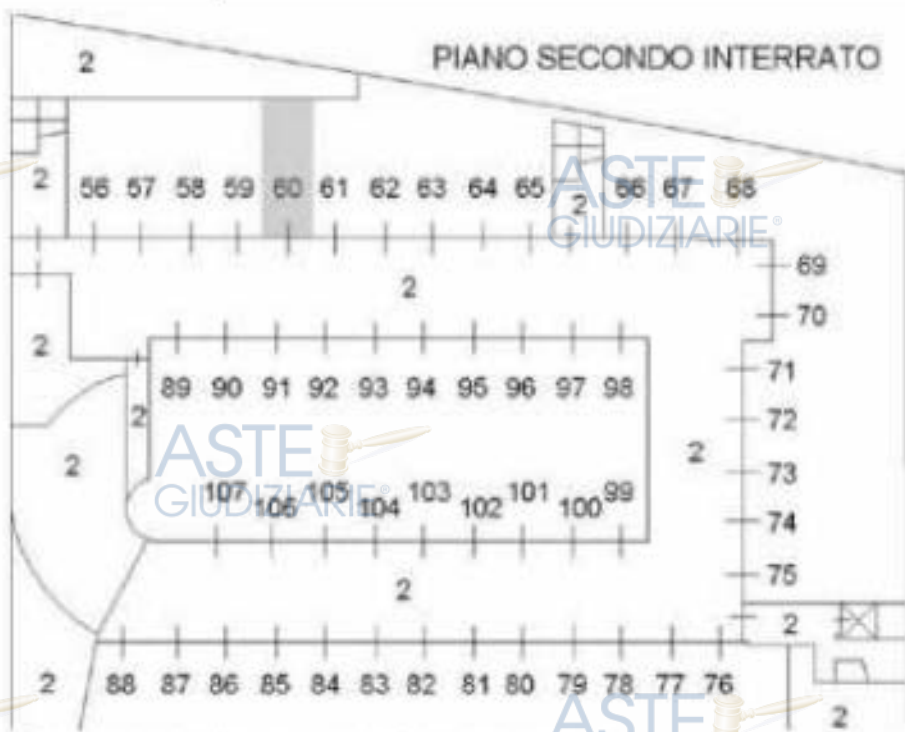
Le dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alle date delle perizie.
 L'interessato può richiedere al compratore di presentarsi con il custode giudiziario per le visite, con l'incaricato e per verificare l'esattezza di quanto di occupazione del bene. Le statistiche fornite sono a carattere puramente informativo e non hanno valore di stima, esse non devono essere considerate uno strumento indicativo del rispetto alle valutazioni e comprese.



SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel. - SRTSFN71H20E512S - P.iva 03102900234
 email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it

A.14. SCHEDA SINTETICA LOTTO 14

Procedura	RGE 104/2009
Lotto	14
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - P82 (inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 21.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine anc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 80
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 21.000,00 (VENTUNOMILA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro SCENOGRAF S.A.S. di Sergio Francesco con sede in Verona a firma di Michele Antonio Salvo in data 21/03/2007 al n. 876640386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al n. 188876883 - L'area di esecizio del complesso edilizio, di cui spunta in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e cancellazioni dovranno essere osservate da parte acquirente a propri oneri causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro SCENOGRAF S.A.S. di Sergio Francesco con sede in Verona a firma di Michele Antonio Salvo in data 21/03/2007 al n. 876640386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al n. 188876883 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il nappale 805 sub 1 Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sul locale, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 805 subalterna 2 (solaio e area di manovra autorimessa, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, locale da luce per ascensore, SCAC e tutti i subalterna).
NOTE	



I dati e le valutazioni riportate nella scheda riepilogativa sono riferiti alle dati della perizia.
 L'interessato all'acquisto è tenuto di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per verificare lo stato di occupazione del bene. La scheda informativa è inserita per riassumere i dati in aggiornamento significativo; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla visita e completa.

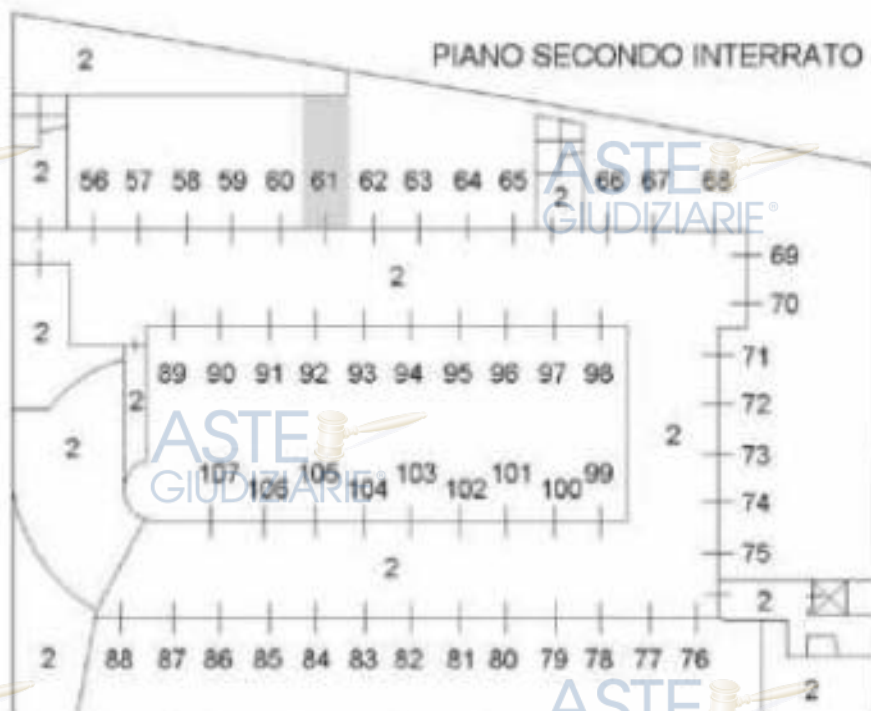


SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234
 email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it

TF / 011

A.15. SCHEDA SINTETICA LOTTO 15

Procedura	RGE 104/2009
Lotto	15
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - P82 (inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 21.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine anc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 81
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 21.000,00 (VENTUNOMILA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2553 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/2553 - L'area di esecizio del complesso edilizio, di cui spunta in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente a propri oneri causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2553 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/2553 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il nappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterna 2 (sovrato e area di manovra autorimessa, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, locale da luce per ascensore, BANC a tutti i subalterni).

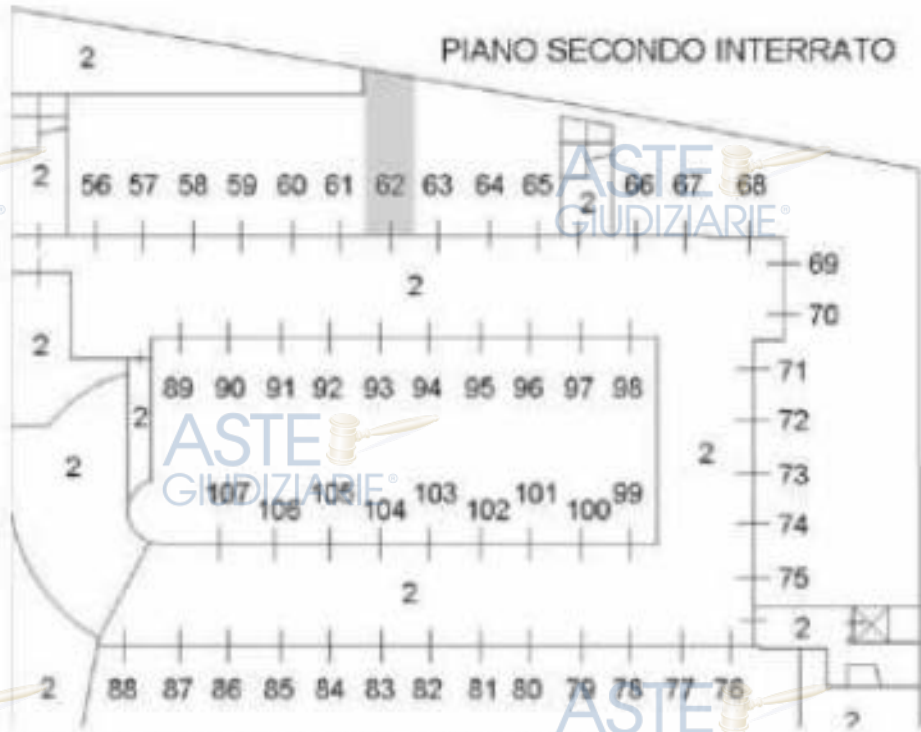


Il lotto e le valutazioni riportate nella scheda e nella planimetria sono riferiti alla data della vendita.
 L'acquirente all'acquisto è tenuto di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per conoscere lo stato di occupazione del bene. La planimetria fornita è inserita per riassumere i dati in aggiornamento significativo; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla visita e completa.



A.16. SCHEDA SINTETICA LOTTO 16

Procedura	RGE 104/2023
Lotto	16
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - P82 (inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 23.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 82
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 28.000,00 (VENTITREMILA/00)
Stato di occupazione irregolarità edilizie	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 1555/0300 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 1555/0300 - L'area di esecizio del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 710/117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 1555/0300 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 1555/0300 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di proprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla porzione 905 subalterna 2 (sovrato e area di manovra autorimessa, vari spazi, ascensore, locale impianto antincendio, locale da luce per ascensore, BANC e tutti i subalterna).



I dati e le planimetrie riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della planimetria.
 L'interessato interessato e incaricato di prendere visione con il custode giudiziario per le varie operazioni e per essere informato di tutto lo stato di occupazione del bene. La scheda informativa è inserita per riassumere i dati di aggiornamento significativi (CUB/VR), non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alle valutazioni e complete.



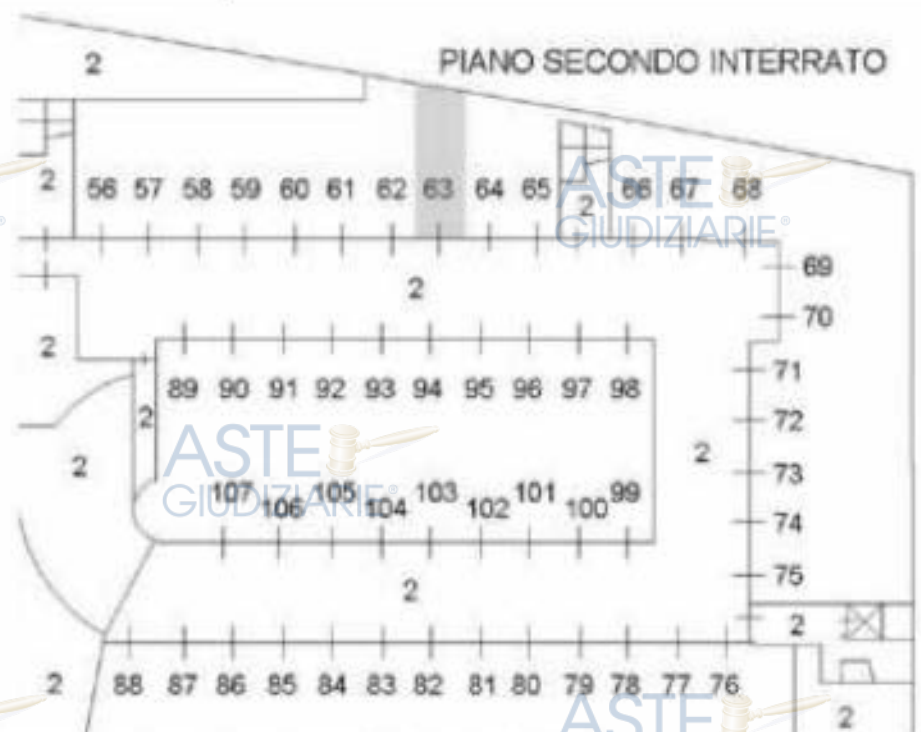
SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel. +39 0445 711205125 - P.iva 03102900234
 email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it





A.17. SCHEDA SINTETICA LOTTO 17

Procedura	RGE 104/2009
Lotto	17
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - P82 (inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 21.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 83
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 21.000,00 (VENTUNOMILA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2007 trascritta a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15887/2007 - L'area di esecizio del complesso edilizio, di cui spunta in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente a propri oneri causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2007 trascritto a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15887/2007 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterna 2 (sovrato e area di manovra autorimessa, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, locale da luce per ascensore, BANC a tutti i subalterna).



I dati e le valutazioni riportate nelle schede illustrative sono riferiti alle date della vendita.
 L'interessato all'acquisto è tenuto di prendere contatti con il custode giudiziario per le visite dell'immobile e per conoscere lo stato di occupazione del bene. La presente informazione è inserita per riassumere i dati in aggiornamento significativo; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alle verifiche e complete.



SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel. +39 0445 8711205125 - P.iva 03102900234
 email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it

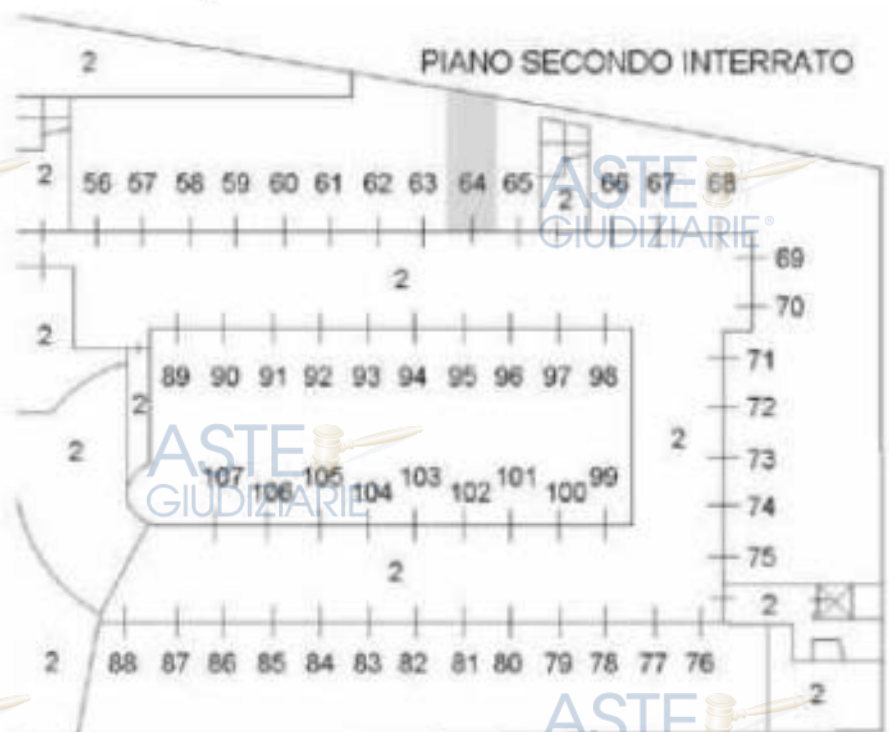
90 / 011





A.18. SCHEDA SINTETICA LOTTO 18

Procedura	RGE 104/2009
Lotto	18
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - P82 (Inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 20.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 84
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 30.000,00 (VENTIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Ingegneria edilizia	non presenti
Ingegneria catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2553 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/2553 - L'area di esecizio del complesso edilizio, di cui spunta in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuale Urbanistico P110117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e cancellazioni dovranno essere osservate da parte acquirente a propri oneri causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2553 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/2554 - il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di proprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterna 2 (sovrato e area di manovra autorimessa, vari scale, ascensore, locale impianto antincendio, locale da lupa per ascensore, BANC a tutti i subalterna).



L'asta e la vendita sono aperte a tutti i concorrenti che ne abbiano interesse. Il presente avviso è coperto di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per conoscere lo stato di occupazione del bene. La presente informazione è inserita per riassumere i dati di aggiornamento significativi, tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla visita e completa.



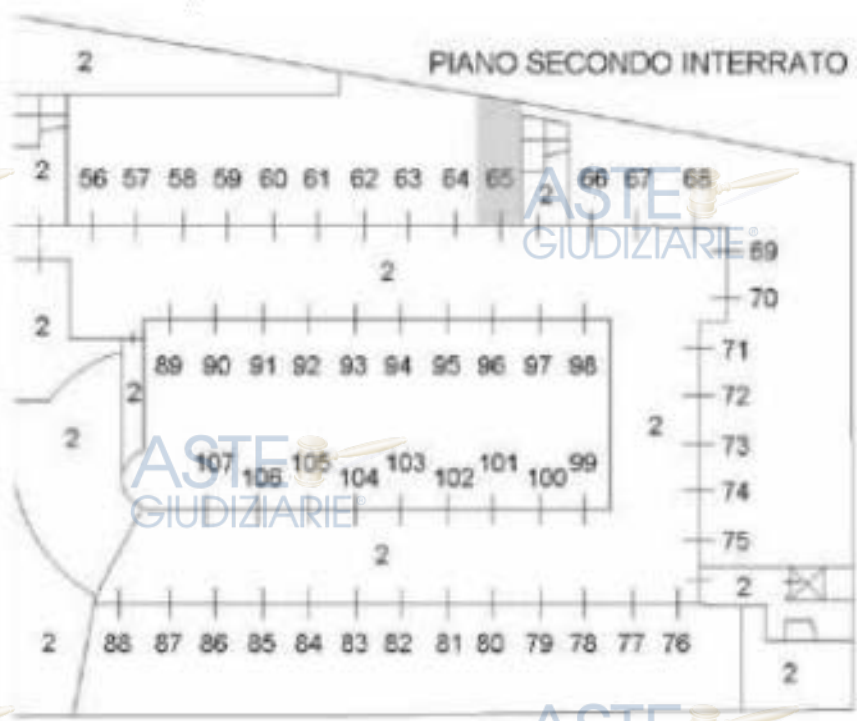
SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234
 email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori@archiworld.pec.it





A.19. SCHEDA SINTETICA LOTTO 19

Procedura	RGE 104/2009
Lotto	19
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - P192 (Inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 18.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 85
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 18.000,00 (DICIOTTMILA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Ingegneria edilizia	non presenti
Ingegneria catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2007 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/2007 - L'area di edificio del complesso edilizio, di cui spunta in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuale Urbanistico 7110117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e cancellazioni dovranno essere osservate da parte acquirente a propri oneri causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2007 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/2007 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di proprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterna 2 (scale e area di manovra autorimessa, vari scale, ascensore, locale impianto antincendio, locale da luce per ascensore, BANC a tutti i subalterni).



L'asta e la vendita sono operate a nome e per conto degli scriventi soloamente e nei limiti delle potestà conferite. L'interessato all'acquisto è tenuto di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per conoscere lo stato di occupazione del bene. La presente informazione è inserita per riassumere i dati di aggiornamento significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alle verifiche e complete.



SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel.: 0445/875111 - P.iva 03102900234
 email: sartoristefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it



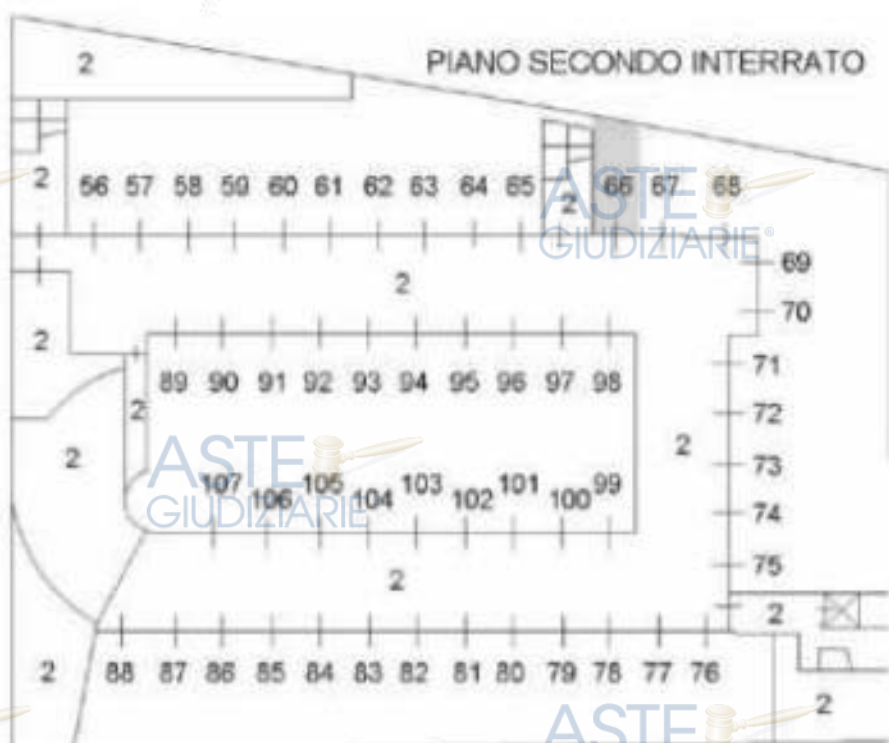


A.20. SCHEDA SINTETICA LOTTO 20

Procedura	RGE 104/2009
Lotto	20
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - P12 (inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 18.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 88
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 18.000,00 (SEDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Ingressi edili	non presenti
Ingressi catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2007 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/2007 - L'area di esecizio del complesso edilizio, di cui spunta in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuale Urbanistico P110117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente a propri oneri causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2007 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/2007 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1

NOTE

Nella vendita è compresa la relativa quota di proprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterna 2 (scale e area di manovra autorimessa, vani scale, ascensore, locale impianto antincendio, locale da luce per ascensore, BANC e tutti i subalterna).



Il visito e le valutazioni riportate a questa scheda non hanno valore di perizia. È necessario all'acquisto il consenso di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per conoscere lo stato di occupazione del bene. La scheda informativa è inserita per riassumere i dati di aggiornamento significativi, tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alle valutazioni compiute.



SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234
 email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it



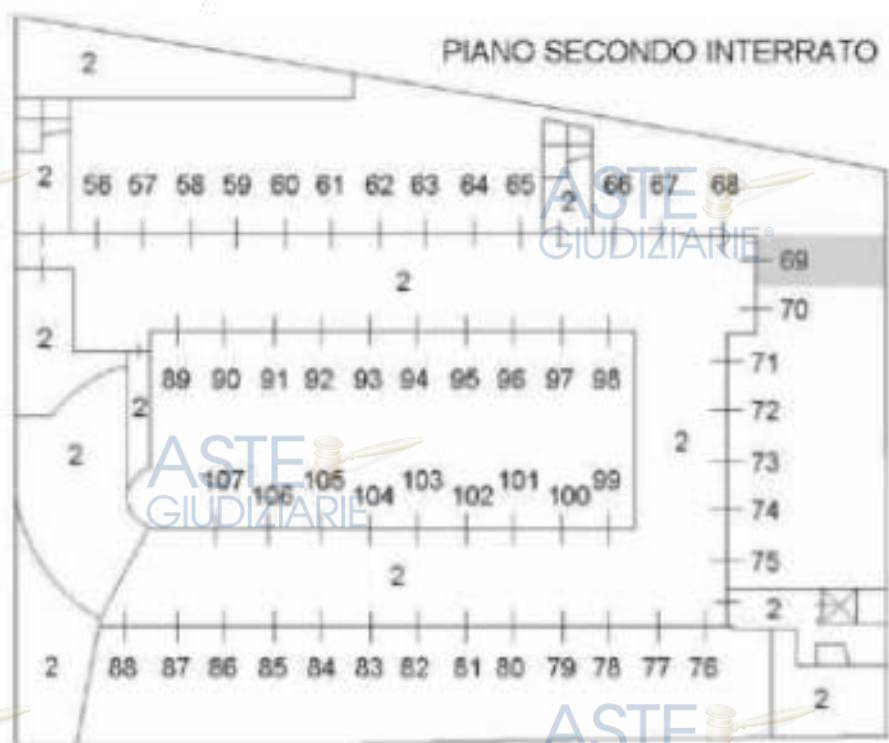


A.21. SCHEDA SINTETICA LOTTO 21

Procedura	RGE 104/2009
Lotto	21
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - PMS (Inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 18.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 89
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 18.000,00 (DICIOTTMILA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Ingegneria edilizia	non presenti
Ingegneria catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2007 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/2007 - L'area di esecizio del complesso edilizio, di cui spunta in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuale Urbanistico 7110117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente a propri oneri causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2007 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/2007 - il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1

NOTE

Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterna 2 (scale e area di manovra autorimessa, vani scale, ascensore, locale impianto antincendio, locale da luce per ascensore, BANC a tutti i subalterna).



Il visito e le valutazioni riportate a esse sono da ritenersi puramente indicative e non vincolanti. È facoltà dell'acquirente o dell'offerente di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per conoscere lo stato di occupazione del bene. La presente informativa è inserita per riassumere i dati di aggiornamento significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alle valutazioni e compilate.



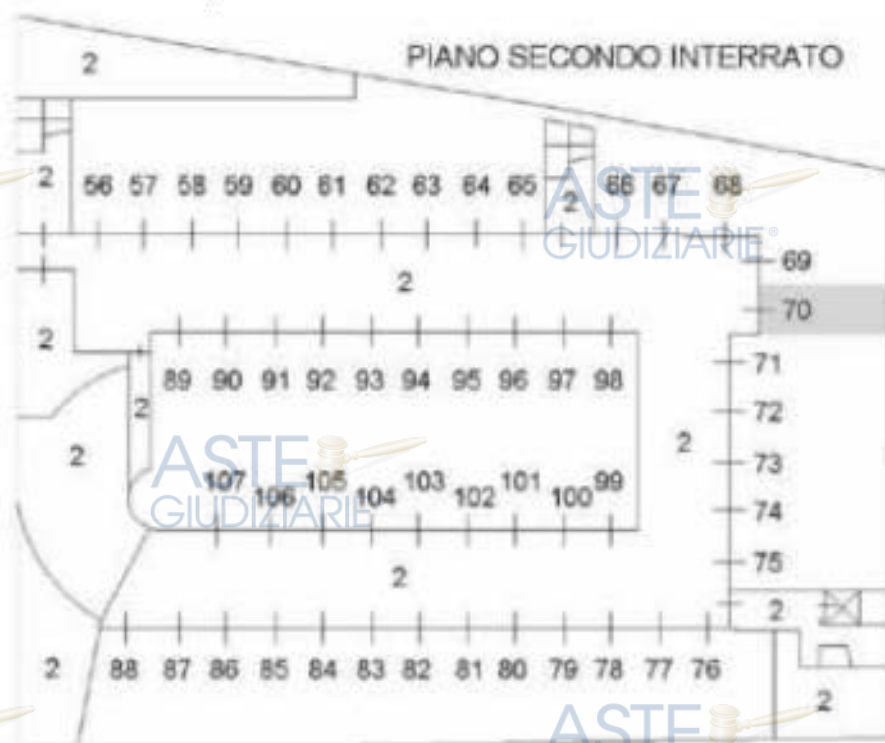
SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel. +39 0445 711205125 - P.iva 03102900234
 email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it





A.72. SCHEDA SINTETICA LOTTO 22

Procedura	RGE 104/2009
Lotto	22
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - P12 (Inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 17.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 70
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 17.000,00 (DICIASSETTEMLA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2535 trascritta a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15887/2535 - L'area di esecizio del complesso edilizio, di cui spunta in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuale Urbanistico P110117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente a propri oneri causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/08/2007 al nn. 15887/2535 trascritto a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15887/2535 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterna 2 (scale e area di manovra autorimessa, vani scale, ascensore, locale impianto antincendio, locale da luce per ascensore, BANC e tutti i subalterna).



L'asta e le visualizzazioni relative a questa procedura negoziazione sono riservate alle parti della presente. L'interessato all'acquisto è tenuto di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per conoscere lo stato di occupazione del bene. La presente informazione è inserita per riassumere i dati in aggiornamento significativo; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alle visualizzazioni complete.



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it

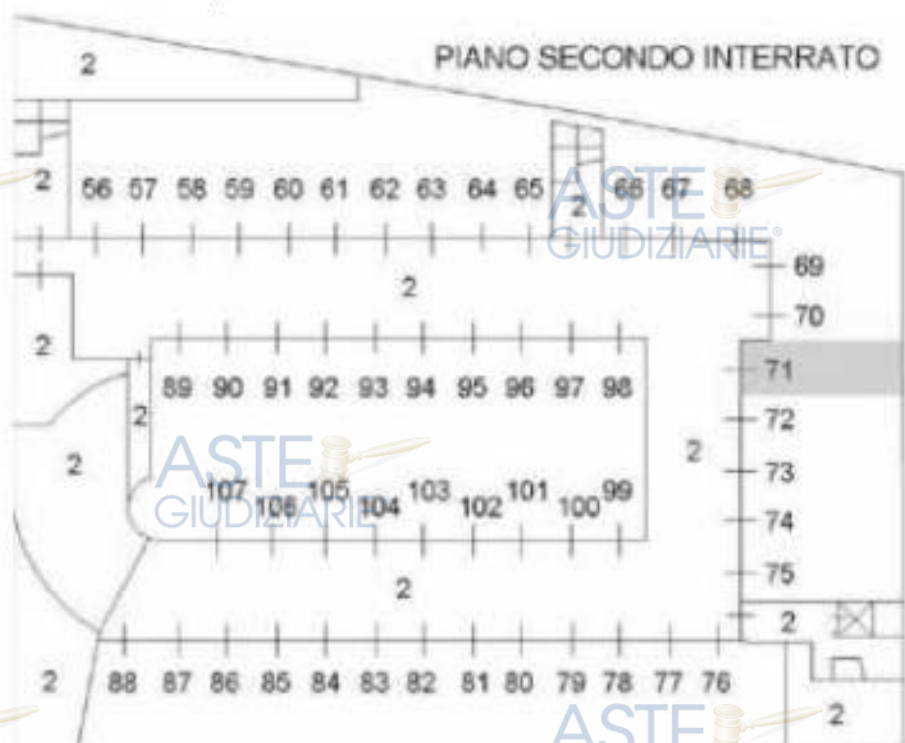
88 / 811





A.75. SCHEDA SINTETICA LOTTO 23

Procedura	RGE 104/2009
Lotto	23
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - P82 (Inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 22,00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 71
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 22.000,00 (VENTIDUEMILA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2553 trascritta a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15887/2553 - L'area di esecizio del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuale Urbanistico P110117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente a propri oneri causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/08/2007 al nn. 57602/2585 trascritto a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15888/2554 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterna 2 (scale e area di manovra autorimessa, vani scale, ascensore, locale impianto antincendio, locale da luce per ascensore, BANC e tutti i subalterna).



L'asta e le visualizzazioni relative a esse sono a uso esclusivo personale e non vanno considerate un mezzo di pubblicità. E' vietata espressamente la ristampa o l'uso esclusivo personale e' vietata ogni pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Per informazioni e per copiare lo stato di occupazione del bene. La scheda informativa è inserita per riassumere i dati in aggiornamento significativo; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alle visualizzazioni complete.



SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234
 email: sartorstefano2@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it



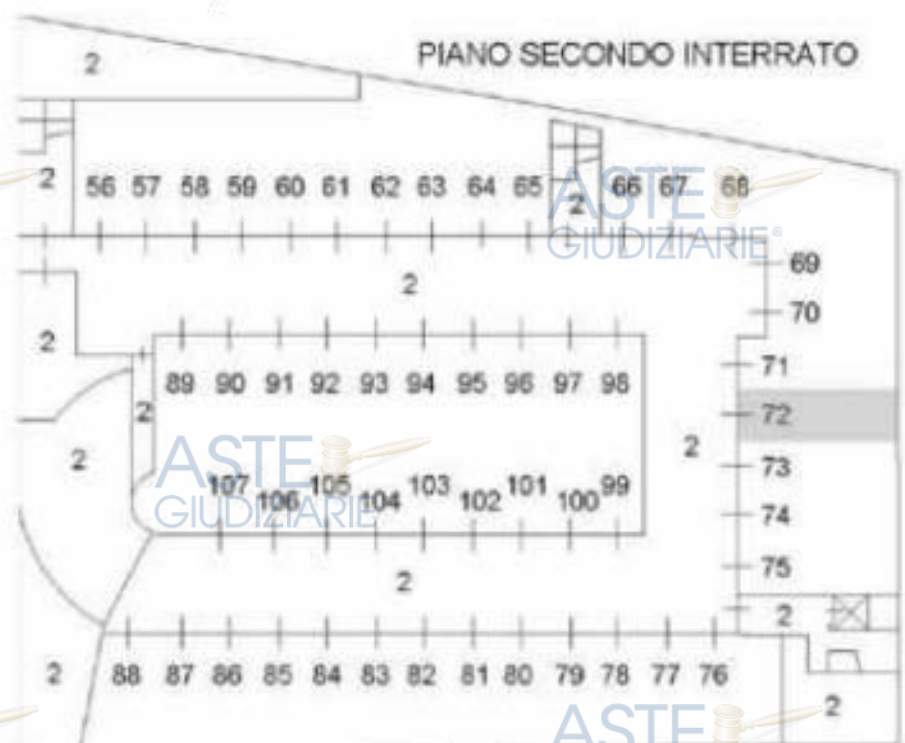


A.24. SCHEDA SINTETICA LOTTO 24

Procedura	RGE 104/2009
Lotto	24
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - P12 (Inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 21.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 72
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 21.000,00 (VENTUNOMILA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Ingressi edili	non presenti
Ingressi catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2007 trascritta a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15887/2007 - L'area di esecizio del complesso edilizio, di cui spunta in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuale Urbanistico P110117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e cancellazioni dovranno essere osservate da parte acquirente a propri oneri causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2007 trascritto a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15887/2007 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1

NOTE

Nella vendita è compresa la relativa quota di proprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterna 2 (scuola e area di manovra autorimessa, vari scale, ascensore, locale impianto antincendio, locale da lupa per ascensore, RCHC e tutti i subalterna).



Il visito e le valutazioni riportate a delle scoperte necessariamente sono ritenute esse circa delle parti.
 L'interessato all'acquisto è tenuto di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per conoscere lo stato di occupazione del bene. La presente informazione è inserita per riassumere i dati in aggiornamento significativo; tuttavia, non deve essere considerato uno strumento indipendente rispetto alle valutazioni e compilate.



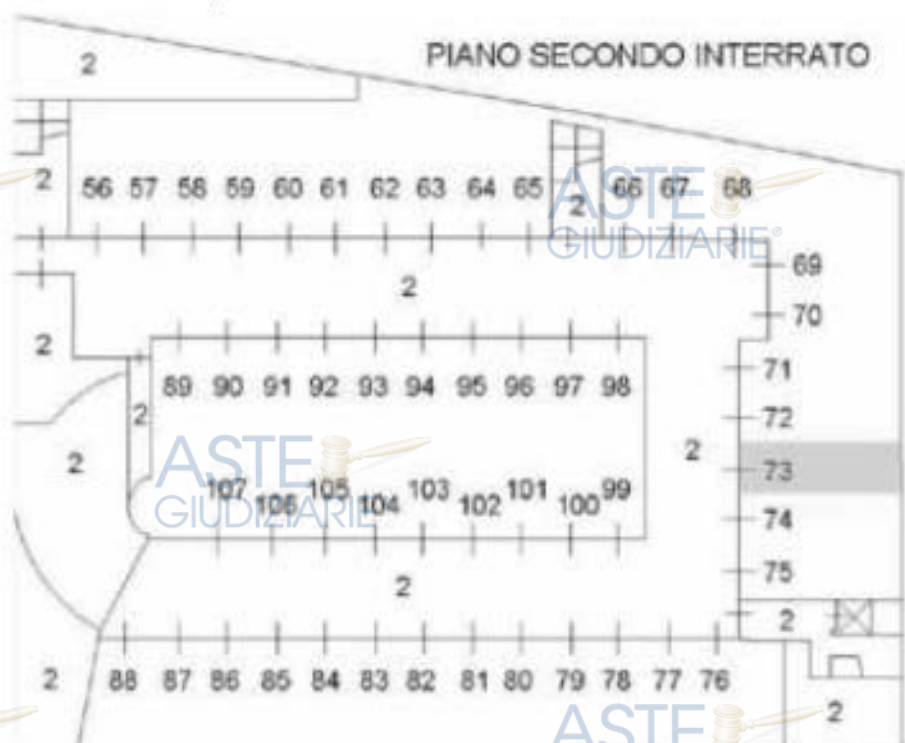
SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234
 email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it





A.25. SCHEDA SINTETICA LOTTO 25

Procedura	RGE 104/2009
Lotto	25
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - P82 (Inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 21.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 73
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 21.000,00 (VENTUNOMILA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Ingressi edili	non presenti
Ingressi catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. [redacted] trascritta a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15587/2007 - L'area di esecizio del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuale Urbanistico P110117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente a propri oneri causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. [redacted] trascritto a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15587/2007 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di proprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterna 2 (scale e area di manovra autorimessa, vani scale, ascensore, locale impianto antincendio, locale da lupa per ascensore, BANC a tutti i subalterni).



L'asta e le visualizzazioni relative a esse sono a disposizione solo online alle ore 9.00 di ogni giorno.
 E' necessario all'acquisto o all'offerta di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per conoscere lo stato di occupazione del bene. La presente informazione è inserita per riassumere i dati aggiornati significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alle visualizzazioni complete.



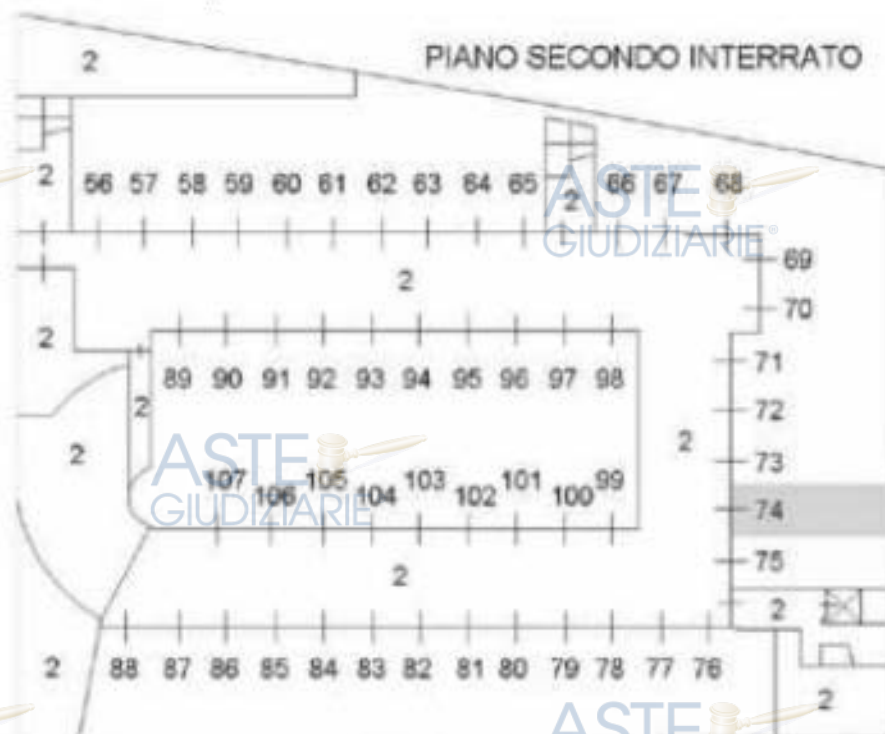
SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234
 email: sartorstefano2@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it





A.26. SCHEDA SINTETICA LOTTO 26

Procedura	RGE 104/2009
Lotto	26
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - PMS (Inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 21.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 74
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 21.000,00 (VENTUNOMILA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2553 trascritta a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15887/2553 - L'area di esecizio del complesso edilizio, di cui spunta in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuale Urbanistico PT10117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e cancellazioni dovranno essere osservate da parte acquirente a propri oneri causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2553 trascritto a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15887/2554 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di proprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterna 2 (scale e area di manovra autorimessa, vani scale, ascensore, locale impianto antincendio, locale da luce per ascensore, BANC a tutti i subalterni).



Il visito e le valutazioni riportate a esse scadevi negli annunci sono riventi alle cura d'una perizia.
 E' da intendersi all'acquirente è dovere di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per coglierne lo stato di occupazione del bene. La presente informazione è inserita per riassumere i dati di aggiornamento significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alle valutazioni e compilate.



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234

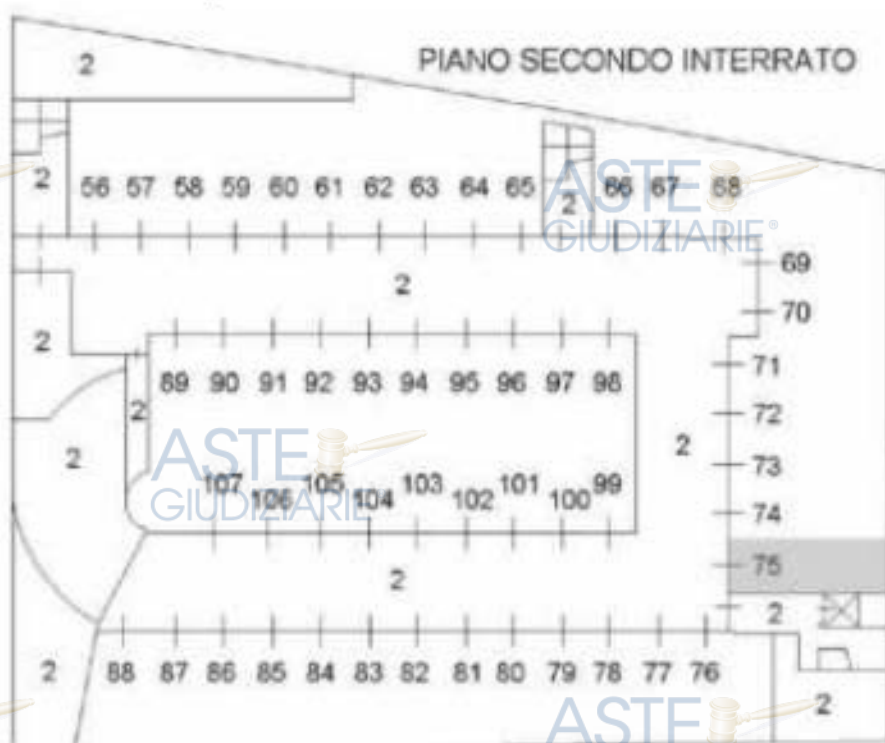
email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it

39 / 011



A.77. SCHEDA SINTETICA LOTTO 27

Procedura	RGE 104/2009
Lotto	27
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - P82 (inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 22.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine anc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 75
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 22.000,00 (VENTIDUEMILA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Ingressi edili	non presenti
Ingressi catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2007 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/2007 - L'area di esecizio del complesso edilizio, di cui spunta in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuale Urbanistico P110117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e cancellazioni dovranno essere osservate da parte acquirente a propri oneri causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2007 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/2007 - il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di proprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterna 2 (sovrato e area di manovra autorimessa, vari scale, ascensore, locale impianto antincendio, locale da luce per ascensore, BANC a tutti i subalterni).



L'asta e la vendita sono aperte a tutti i concorsi negoziali, sono rivolti sia agli enti che ai privati.
 È facoltà dell'acquirente o coacquirente di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per conoscere lo stato di occupazione del bene. La presente informazione è inserita per riassumere i dati di aggiornamento significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alle verifiche e complete.



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

30 / 011

Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234
 email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it

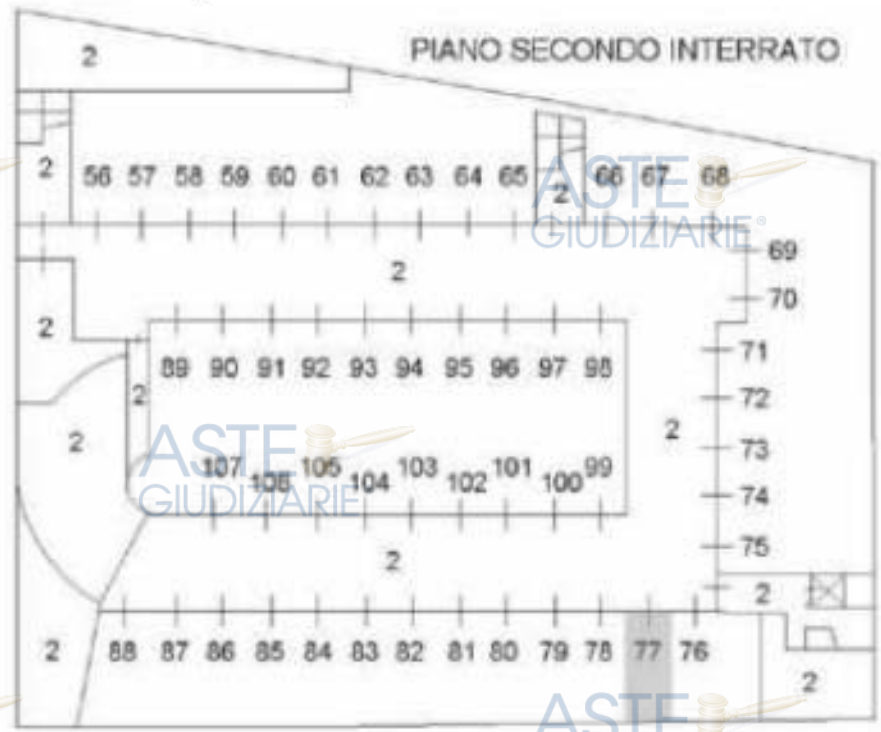


A.3. SCHEDA SINTETICA LOTTO 28

Procedura	RGE 104/2009
Lotto	28
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - P12 (inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 18,00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 77
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 18.000,00 (SEDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Ingressi edili	non presenti
Ingressi catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2553 trascritta a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15887/2553 - L'area di esecizio del complesso edilizio, di cui spunta in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e cancellazioni dovranno essere osservate da parte acquirente a propri oneri causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/08/2007 al nn. 15887/2554 trascritto a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15887/2554 - il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1

NOTE

Nella vendita è compresa la relativa quota di proprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterna 2 (scale e area di manovra autorimessa, vani scale, ascensore, locale impianto antincendio, locale da lupa per ascensore, BANC a tutti i subalterni).



Il presente è un documento informativo e non costituisce né rappresenta né garantisce in alcun modo l'effettiva situazione dell'immobile. È necessario all'acquisto il parere di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per conoscere lo stato di occupazione del bene. La presente informazione è inserita per riassumere i dati di aggiornamento significativi, tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla visita e completa.

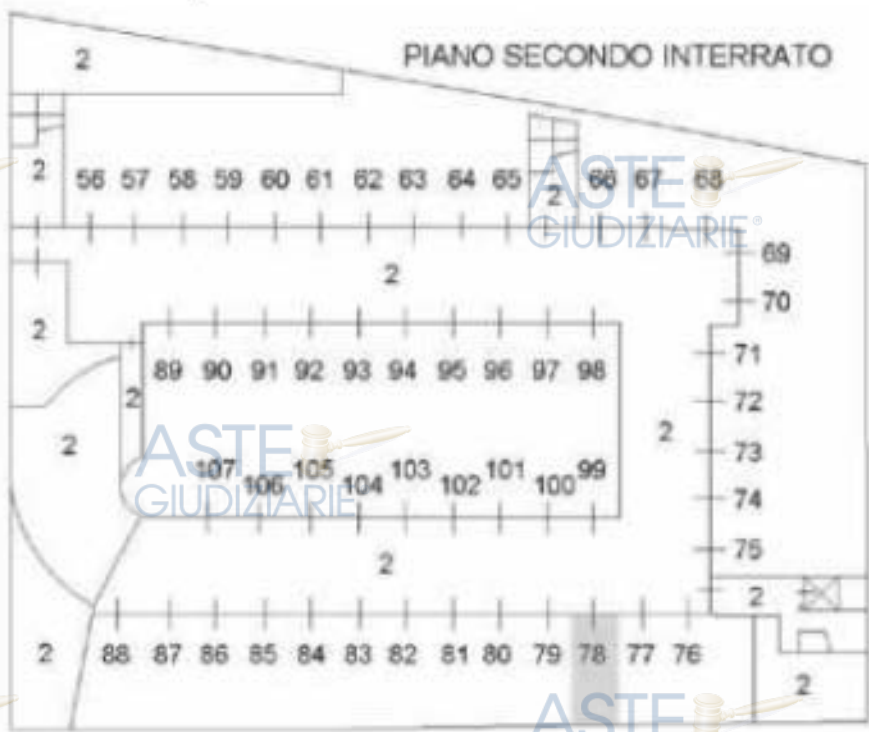


SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234
 email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori@archiworld.pec.it



A.39. SCHEDA SINTETICA LOTTO 29

Procedura	RGE 104/2009
Lotto	29
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - P82 (Inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 18,00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine anc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 78
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 18.000,00 (SEDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Ingegneria edilizia	non presenti
Ingegneria catastale	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] e firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2007 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/2007 - L'area di esecizio del complesso edilizio, di cui spunta in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e cancellazioni dovranno essere osservate da parte acquirente a propri oneri causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] e firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2007 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/2007 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di proprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterna 2 (scale e area di manovra autorimessa, vani scale, ascensore, locale impianto antincendio, locale da lupa per ascensore, BANC a tutti i subalterni).



Il visito e le valutazioni riportate nella scheda stimatoria sono riventi alle date delle perizie.
 L'interessato all'acquisto è tenuto di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per conoscere lo stato di occupazione del bene. La scheda stimatoria è inserita per riassumere i dati in aggiornamento significativo; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alle valutazioni compiute.



SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234
 email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it

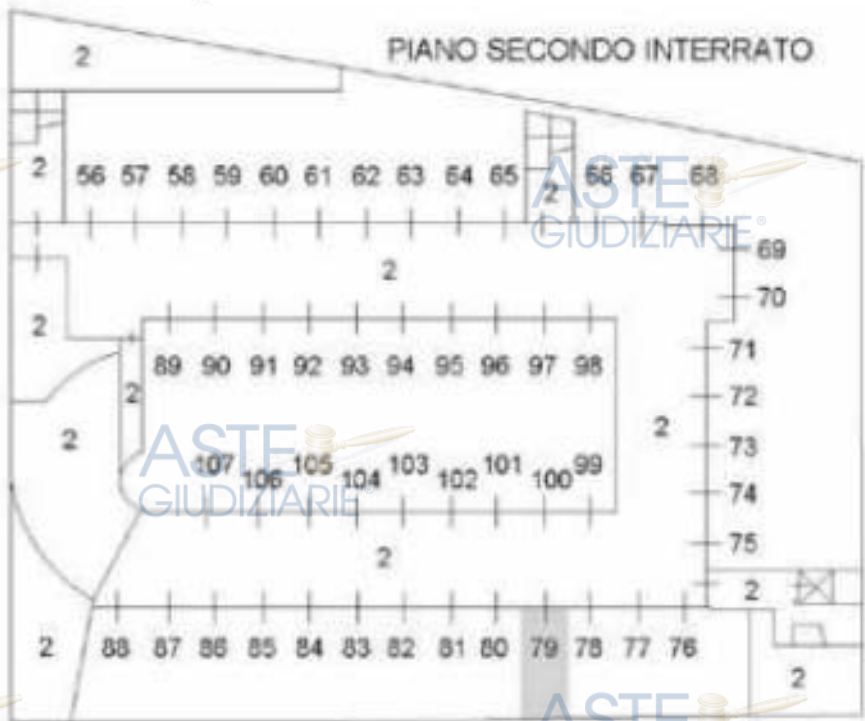


A.30. SCHEDA SINTETICA LOTTO 30

Procedura	RGE 104/2009
Lotto	30
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - PIS2 (Inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 18,00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 79
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 18.000,00 (SEDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Ingressi edili	non presenti
Ingressi catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2007 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/2007 - L'area di esecizio del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuale Urbanistico 7110117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e cancellazioni dovranno essere osservate da parte acquirente a propri oneri causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2007 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/2007 - il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1

NOTE

Nella vendita è compresa la relativa quota di proprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterna 2 (solaio e area di manovra autorimessa, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, locale da luce per ascensore, BANC e tutti i subalterna).



Il visito e le valutazioni riportate sono state eseguite nei giorni 20/07/2009 e 27/07/2009. L'interessato all'acquisto è tenuto a prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per conoscere lo stato di occupazione del bene. La presente informativa è inserita per riassumere i dati in aggiornamento significativo; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alle valutazioni compiute.



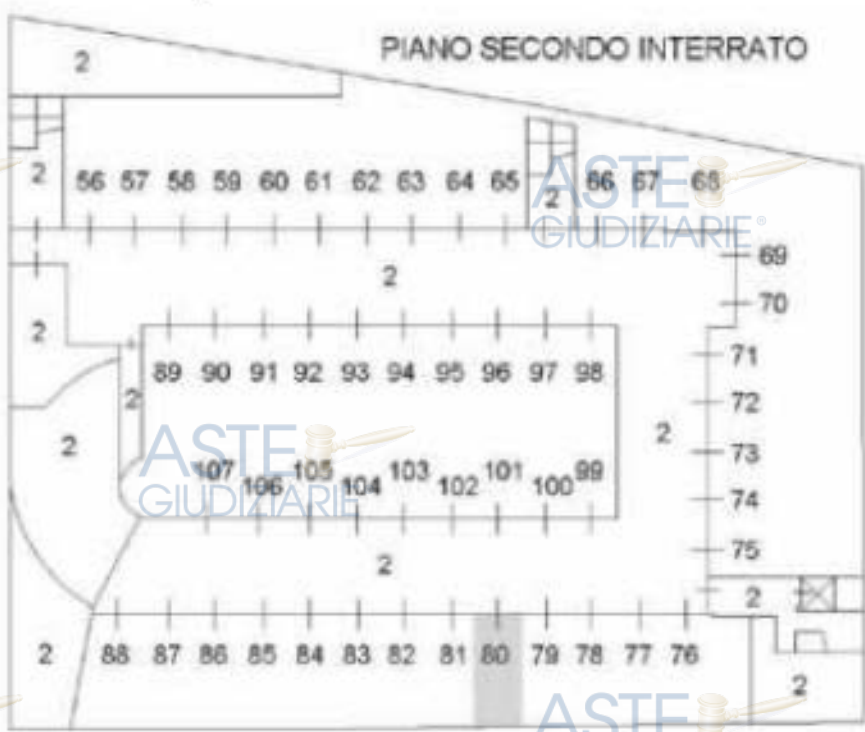
SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel. - SRTSFN71H20E512S - P.iva 03102900234
 email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it





ASL SCHEDA SINTETICA LOTTO 31

Procedura	RGE 104/2009
Lotto	31
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - P82 (Inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 18,00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 80
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 18.000,00 (SEDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Ingressi edili	non presenti
Ingressi catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2553 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/2553 - L'area di esecizio del complesso edilizio, di cui spunta in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuale Urbanistico 7110117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente a propri oneri causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2553 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/2553 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di proprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterna 2 (sovrato e area di manovra autorimessa, vari scale, ascensore, locale impianto antincendio, locale da luce per ascensore, BANC a tutti i subalterni).



Il visito e le valutazioni riportate nella scheda stimatoria sono riventi alle date delle perizie.
 L'interessato all'acquisto è tenuto di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per conoscere lo stato di occupazione del bene. La scheda stimatoria è inserita per riassumere i dati in aggiornamento significativo; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alle valutazioni compiute.



SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel. - SRTSFN71H20E512S - P.iva 03102900234
 email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it



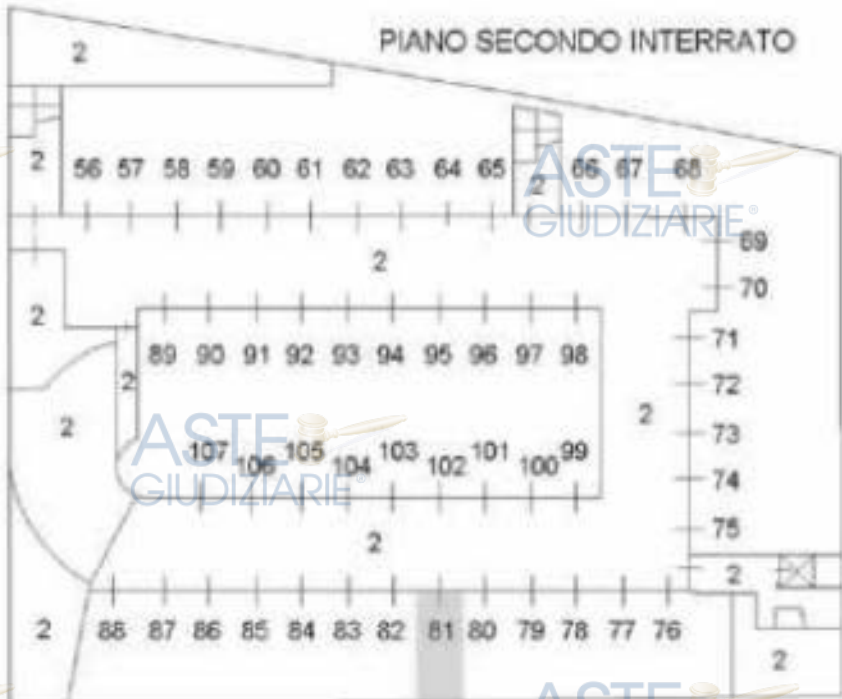


A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 32

Procedura	RGE 104/2009
Lotto	32
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - PIS (inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 18,00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 81
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 18.000,00 (SEDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Ingressi edili	non presenti
Ingressi catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2553 trascritto a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15887/2553 - L'area di esecizio del complesso edilizio, di cui spunta in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuale Urbanistico 7110117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente a propri oneri causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/08/2007 al nn. 57602/2585 trascritto a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15888/2554 - il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1

NOTE

Nella vendita è compresa la relativa quota di proprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterna 2 (scale e area di manovra autorimessa, vari scale, ascensore, locale impianto antincendio, locale da luce per ascensore, BANC e tutti i subalterna).



Tutti e le valutazioni riportate nelle schede riepilogative sono riferiti alle dati delle perizie.
 L'interessato all'acquisto è tenuto di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per conoscere lo stato di occupazione del bene. La presente informazione è inserita per riassumere i dati di aggiornamento significativi; tuttavia, non deve essere considerato uno strumento indipendente rispetto alle valutazioni compiute.



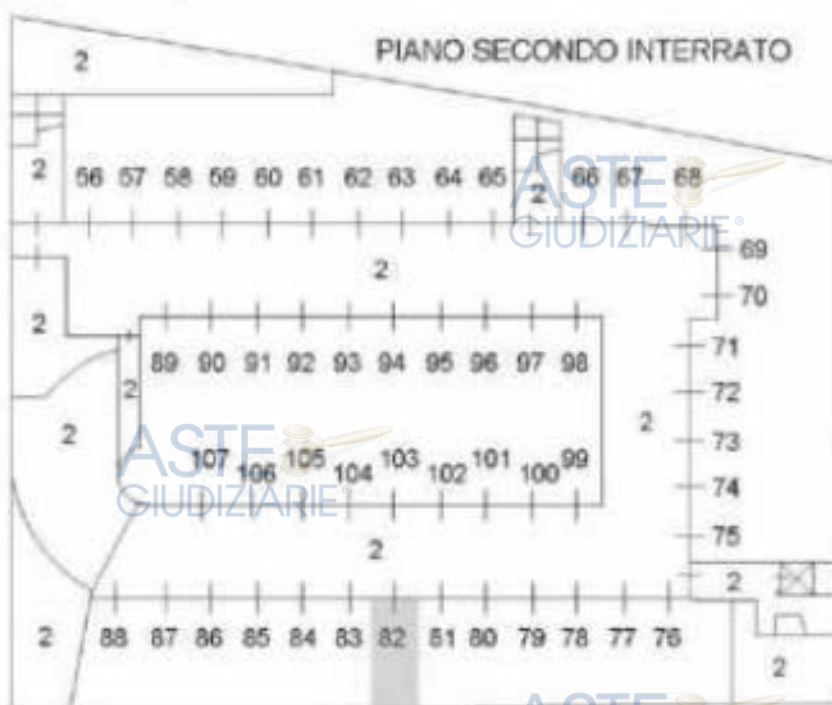
SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234
 email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it





A.S. SCHEDA SINTETICA LOTTO 33

Procedura	RGE 104/2009
Lotto	33
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - P82 (Inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 18,00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 82
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 18.000,00 (SEDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Ingressi edili	non presenti
Ingressi catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2553 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/2553 - L'area di esecizio del complesso edilizio, di cui spunta in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuale Urbanistico 7110117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente a propri oneri causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2553 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/2553 - il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di proprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterna 2 (scale e area di manovra autorimessa, vani scale, ascensore, locale impianto antincendio, locale da lupa per ascensore, BANC e tutti i subalterni).



L'andamento e le variazioni riportati nelle schede riepilogative sono riferiti alle date delle perizie.
 L'interessato all'acquisto è tenuto di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per conoscere lo stato di occupazione del bene. La presente informazione è inserita per riassumere i dati in aggiornamento significativo; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alle valutazioni compiute.



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. +39 0445 711205125 - P.iva 03102900234

email: sartoristefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it

30 / 011



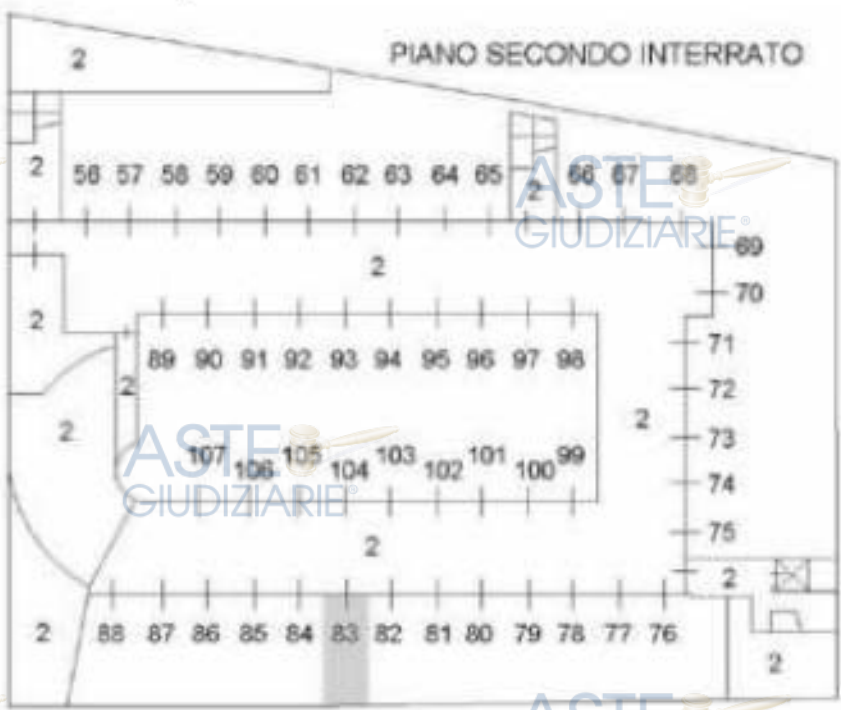


A.31. SCHEDA SINTETICA LOTTO 34

Procedura	RGE 104/2009
Lotto	34
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - P12 (Inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 18,00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 83
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 18.000,00 (SEDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Ingressi edili	non presenti
Ingressi catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2553 trascritta a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15887/2553 - L'area di esecizio del complesso edilizio, di cui spunta in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuale Urbanistico P110117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e cancellazioni dovranno essere osservate da parte acquirente a propri oneri causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/08/2007 al nn. 15887/2554 trascritto a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15887/2554 - il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1

NOTE

Nella vendita è compresa la relativa quota di proprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterna 2 (sovrato e area di manovra autorimessa, vari scale, ascensore, locale impianto antincendio, locale da luce per ascensore, BANC a tutti i subalterna).



Tutti e le valutazioni riportate nelle schede riepilogative sono riferiti alle dati delle perizie.
 L'interessato all'acquisto è tenuto di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per conoscere lo stato di occupazione del bene. La presente informazione è inserita per riassumere i dati in aggiornamento significativo; tuttavia, non deve essere considerato uno strumento indipendente rispetto alle valutazioni compiute.



SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel. +39 0445 8711205125 - P.iva 03102900234
 email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it



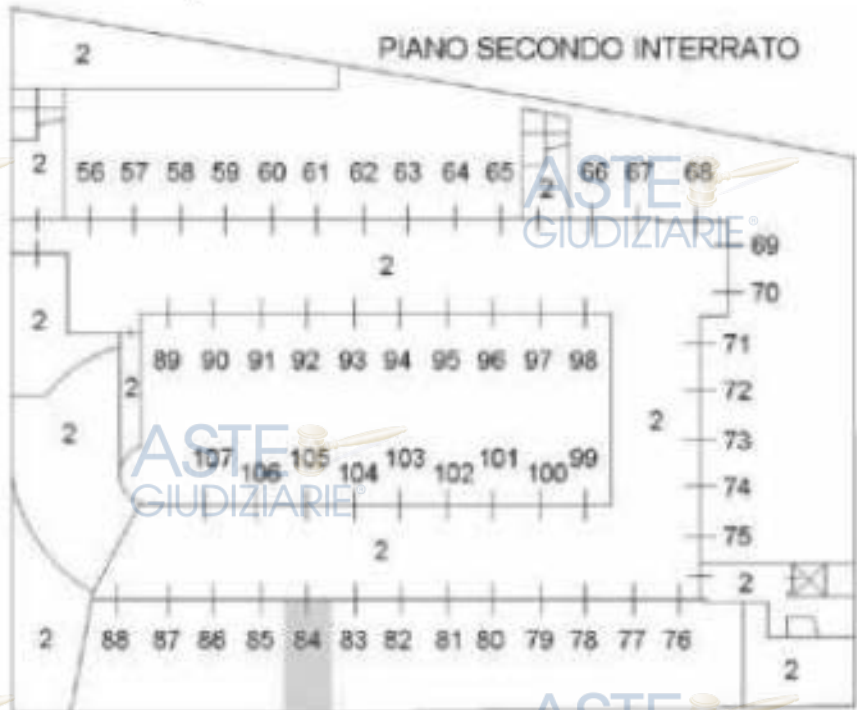


A.35. SCHEDA SINTETICA LOTTO 35

Procedura	RGE 104/2009
Lotto	35
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - PMS (Inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 17.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 84
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 17.000,00 (DICIASSETTEMLA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Ingressi edili	non presenti
Ingressi catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2553 trascritto a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15887/2553 - L'area di estensione del complesso edilizio, di cui spunta in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuale Urbanistico 7110117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente a propri oneri causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/08/2007 al nn. 57602/2585 trascritto a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15888/2554 - il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1

NOTE

Nella vendita è compresa la relativa quota di proprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterna 2 (scale e area di manovra autorimessa, vani scale, ascensore, locale impianto antincendio, locale da lupa per ascensore, BANC a tutti i subalterni).



Tutti e le valutazioni riportate nelle schede riepilogative sono riferiti alle dati delle perizie.
 L'interessato all'acquisto è tenuto di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per conoscere lo stato di occupazione del bene. La presente informazione è inserita per riassumere i dati in aggiornamento significativo; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alle valutazioni e complete.



SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel. +39 0445 711205125 - P.iva 03102900234
 email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it



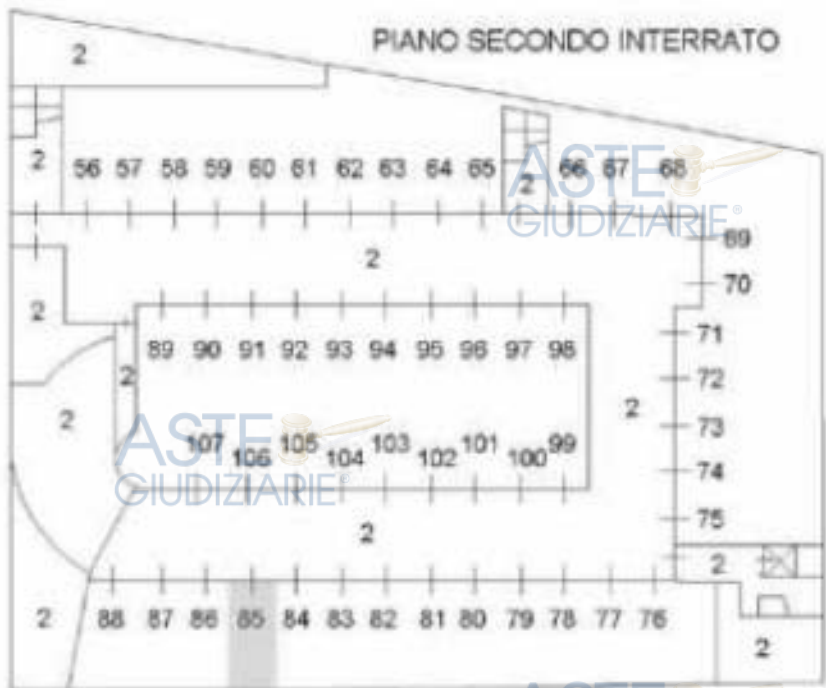


A.36. SCHEDA SINTETICA LOTTO 36

Procedura	RGE 104/2009
Lotto	36
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - P12 (inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 18,00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine anc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 85
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 18.000,00 (SEDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Ingegneria edilizia	non presenti
Ingegneria catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2553 - L'area di esecizio del complesso edilizio, di cui questa in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico P110117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente a propri oneri causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2553 iscritto a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15887/2554 - il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1

NOTE

Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterna 2 (sovrato e area di manovra autorimessa, vari scale, ascensore, locale impianto antincendio, locale da lupa per ascensore, RCHC e tutti i subalterna).



Tutti e le valutazioni riportate nelle schede riepilogative sono riferiti alle dati delle perizie.
 L'interessato all'acquisto è tenuto di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per conoscere lo stato di occupazione del bene. La presente informazione è inserita per riassumere i dati in aggiornamento significativo; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alle valutazioni e complete.



SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234
 email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it





A.37. SCHEDA SINTETICA LOTTO 37

Procedura	RGE 104/2009
Lotto	37
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - P82 (inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 17.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 88
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 17.000,00 (DICIASSETTEMLA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Ingegneria edilizia	non presenti
Ingegneria catastale	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2553 trascritta a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15887/2553 - L'area di esecizio del complesso edilizio, di cui spunta in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico P110117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e cancellazioni dovranno essere osservate da parte acquirente a propri oneri causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/08/2007 al nn. 57602/2585 trascritto a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15888/2554 - il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di proprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterna 2 (scale e area di manovra autorimessa, vari scale, ascensore, locale impianto antincendio, locale da lupa per ascensore, BANC a tutti i subalterna).



L'andamento e le variazioni riportate nelle schede riepilogative sono riferiti alle date delle perizie.
 L'interessato all'acquisto è tenuto a prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per conoscere lo stato di occupazione del bene. La presente informazione è inserita per riassumere i dati di aggiornamento significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alle valutazioni e complete.



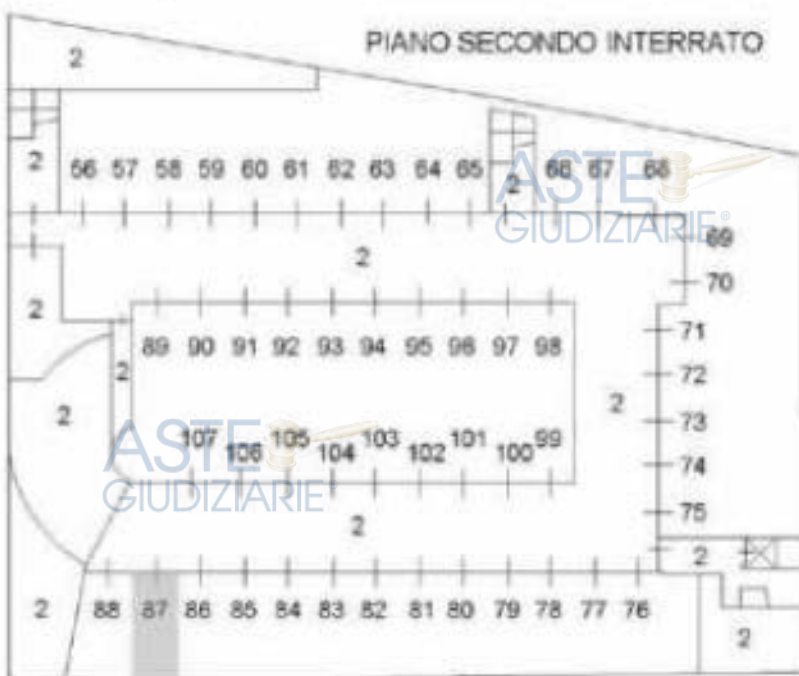
SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel. +39 0445 8711205125 - P.iva 03102900234
 email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it





A.S. SCHEDA SINTETICA LOTTO 38

Procedura	RGE 104/2009
Lotto	38
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - P82 (Inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 17.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 87
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 17.000,00 (DICIASSETTEMLA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Ingressi edili	non presenti
Ingressi catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2553 trascritta a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15887/2553 - L'area di esecizio del complesso edilizio, di cui spunta in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente a propri oneri causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2553 trascritto a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15887/2553 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di proprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterna 2 (scale e area di manovra autorimessa, vari scale, ascensore, locale impianto antincendio, locale da luce per ascensore, BANC a tutti i subalterni).



L'offrta e le valutazioni riportate nelle schede riepilogative sono riferite alle dati delle perizie.
 L'interessato all'acquisto è tenuto di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per conoscere lo stato di occupazione del bene. La presente informazione è inserita per riassumere i dati in aggiornamento significativo; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alle valutazioni e complete.



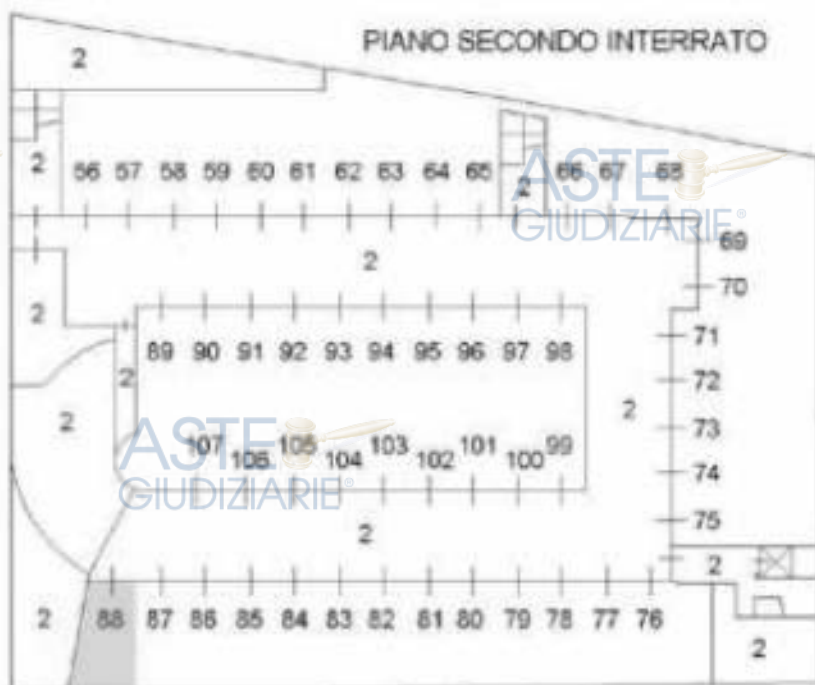
SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel. +39 0445 871125 - P.iva 03102900234
 email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori@archiworld.pec.it





A.30. SCHEDA SINTETICA LOTTO 39

Procedura	RGE 104/2009
Lotto	39
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - P12 (Inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 23.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 88
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 28.000,00 (VENTITREMILA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Ingegneria edilizia	non presenti
Ingegneria catastale	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2553 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/2553 - L'area di esecizio del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuale Urbanistico P110117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente a propri oneri causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2553 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/2553 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di proprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterna 2 (scale e area di manovra autorimessa, vari scale, ascensore, locale impianto antincendio, locale da luce per ascensore, BANC a tutti i subalterni).



A tutti gli annunciatori riportati nella scheda rispettiva sono riferiti alla data della proposta.
 L'interessato all'acquisto è tenuto di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per conoscere lo stato di occupazione del bene. La scheda informativa è inserita per riassumere i dati in aggiornamento significativo; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla visita e completa.

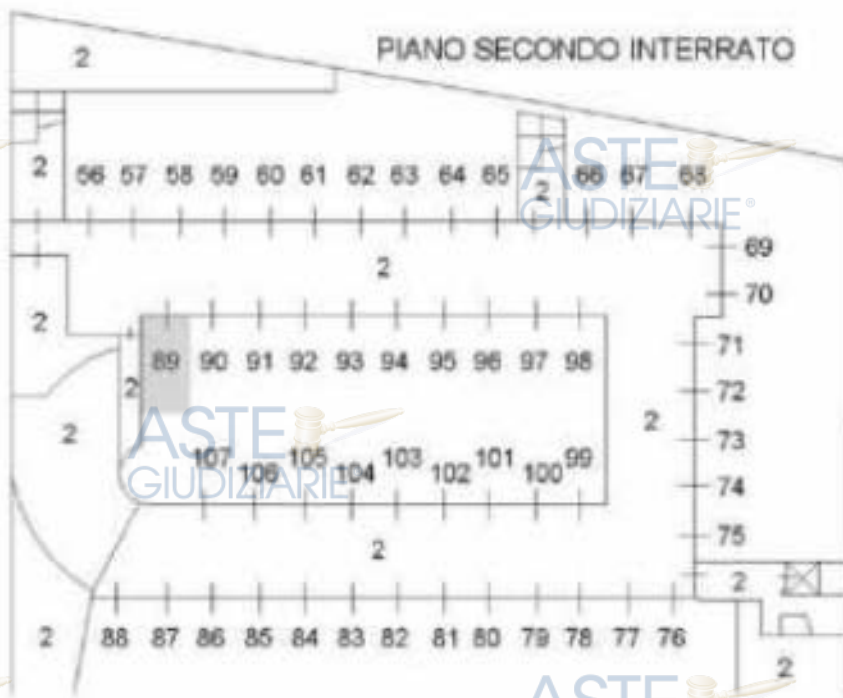


SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel.: SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234
 email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it



A.49. SCHEDA SINTETICA LOTTO 40

Procedura	RGE 104/2009
Lotto	40
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - P12 (inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 15.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine anc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 89
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 15.000,00 (QUINDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Ingressi edili	non presenti
Ingressi catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2553 trascritto a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15887/2553 - L'area di esecizio del complesso edilizio, di cui spunta in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuale Urbanistico 7110117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente a propri oneri causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2553 trascritto a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15887/2553 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di proprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterna 2 (sovrato e area di manovra autorimessa, vari scale, ascensore, locale impianto antincendio, locale da lupa per ascensore, RCHC e tutti i subalterna).



Tutti e le valutazioni riportate nelle schede riepilogative sono riferiti alle dati delle perizie.
 L'interessato all'acquisto è tenuto di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per conoscere lo stato di occupazione del bene. La presente informazione è inserita per riassumere i dati in aggiornamento significativo; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alle valutazioni complete.



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it



A.4.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 41

Procedura	RGE 104/2009
Lotto	41
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - PIS (Inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 18,00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 80
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 18.000,00 (SEDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Ingressi edili	non presenti
Ingressi catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2007 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/2007 - L'area di esecizio del complesso edilizio, di cui risulta in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuale Urbanistico PT10117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e cancellazioni dovranno essere osservate da parte acquirente a propri oneri causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2007 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/2007 - il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di proprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterna 2 (scale e area di manovra autorimessa, vari scale, ascensore, locale impianto antincendio, locale da lupa per ascensore, RCHC e tutti i subalterni).



Tutti e le valutazioni riportate nelle schede riepilogative sono riferite alle dati delle perizie.
 L'interessato all'acquisto è tenuto di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per conoscere lo stato di occupazione del bene. La presente informativa è inserita per riassumere i dati in aggiornamento significativo; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alle valutazioni e complete.



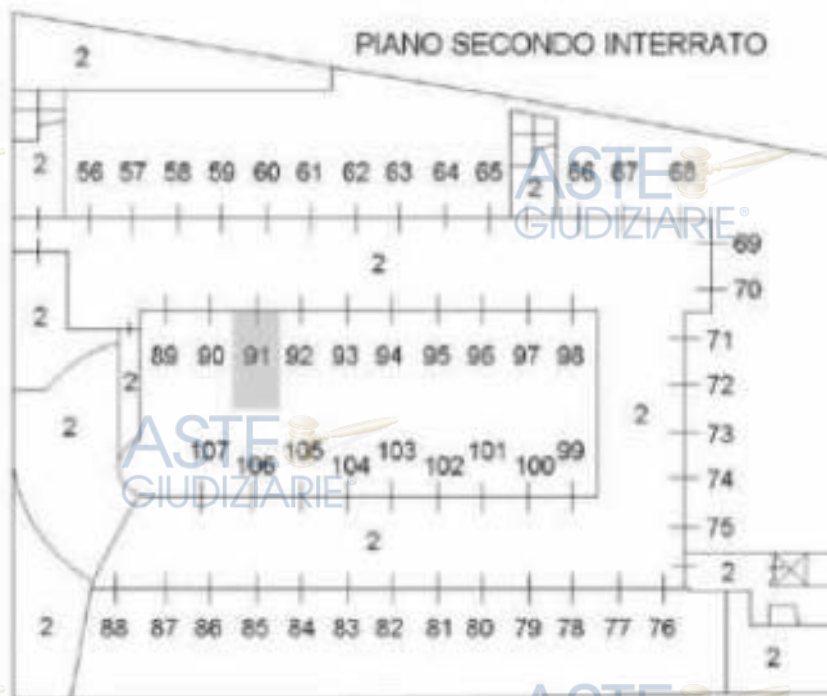
SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel. +39 0445 711205125 - P.iva 03102900234
 email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori@archiworld.pec.it





A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 42

Procedura	RGE 104/2009
Lotto	42
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - P82 (inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 18,00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 81
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 18.000,00 (SEDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Ingegneria edilizia	non presenti
Ingegneria catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2553 trascritta a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15887/2553 - L'area di esecizio del complesso edilizio, di cui spunta in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuale Urbanistico P110117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e cancellazioni dovranno essere osservate da parte acquirente a propri oneri causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/08/2007 al nn. 15887/2554 trascritto a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15887/2554 - il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di proprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterna 2 (sovrato e area di manovra autorimessa, vari scale, ascensore, locale impianto antincendio, locale da luce per ascensore, RCHC e tutti i subalterna).



Tutti e le visualizzazioni riportate nelle schede informative sono riferiti alle dati della partita.
 L'interessato all'acquisto è tenuto di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per conoscere lo stato di occupazione del bene. La presente informazione è inserita per riassumere i dati in aggiornamento significativo; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alle visualizzazioni complete.



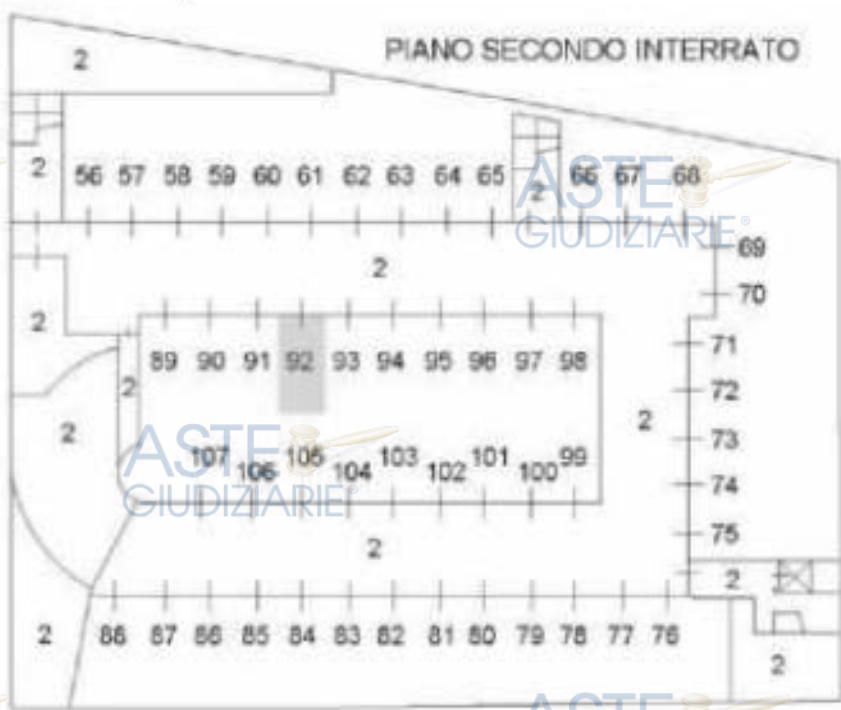
SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel. +39 0445 711205125 - P.iva 03102900234
 email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it





A.4. SCHEDA SINTETICA LOTTO 43

Procedura	RGE 104/2009
Lotto	43
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - P12 (inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 18,00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 92
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 18.000,00 (SEDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Ingressi edili	non presenti
Ingressi catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2553 trascritta a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15887/2553 - L'area di esecizio del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuale Urbanistico 7110117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente a propri oneri causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/08/2007 al nn. 15887/2554 trascritto a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15887/2554 - il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di proprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterna 2 (scale e area di manovra autorimessa, vari scale, ascensore, locale impianto antincendio, locale da luce per ascensore, BANC a tutti i subalterni).



Tutti e le informazioni riportate nelle schede informative sono riferiti alle dati della pratica.
 L'interessato all'acquisto è tenuto di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per conoscere lo stato di occupazione del bene. La presente informazione è inserita per riassumere i dati in aggiornamento significativo; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alle verifiche e complete.



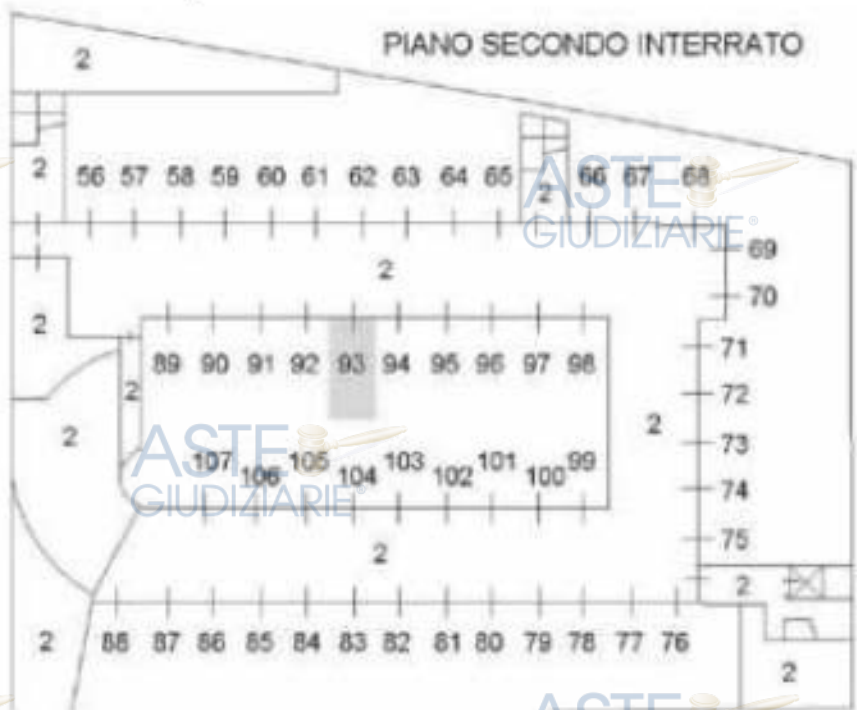
SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel. +39 0445 8711205125 - P.iva 03102900234
 email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori@archiworld.pec.it





A.4. SCHEDA SINTETICA LOTTO 44

Procedura	RGE 104/2009
Lotto	44
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - P82 (inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 18,00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 93
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 18.000,00 (SEDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Ingegneria edilizia	non presenti
Ingegneria catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2553 - L'area di esecizio del complesso edilizio, di cui spunta in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuale Urbanistico 7110117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e cancellazioni dovranno essere osservate da parte acquirente a propri oneri causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2553 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di proprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterna 2 (sovrato e area di manovra autorimessa, vari scale, ascensore, locale impianto antincendio, locale da lupa per ascensore, BANC a tutti i subalterni).



L'offrta e le valutazioni riportate nelle schede riepilogative sono riferite alle dati delle perizie.
 L'interessato all'acquisto è tenuto di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per conoscere lo stato di occupazione del bene. La presente informazione è inserita per riassumere i dati in aggiornamento significativo; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alle valutazioni e complete.



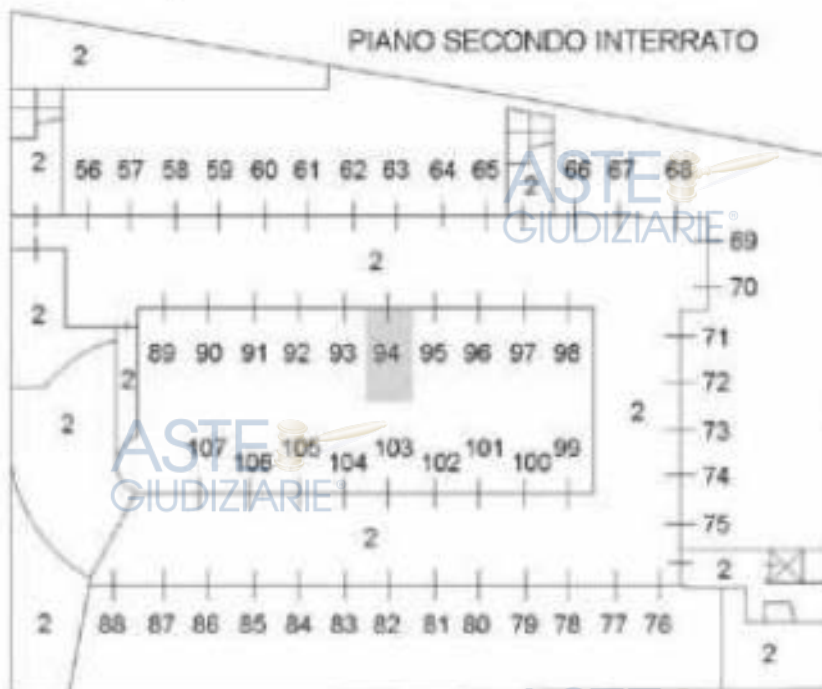
SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel. +39 0445 8711205125 - P.iva 03102900234
 email: sartoristefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it





A.45. SCHEDA SINTETICA LOTTO 45

Procedura	RGE 104/2009
Lotto	45
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - P12 (Inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 18,00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 84
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 18.000,00 (SEDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2553 trascritta a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15887/2553 - L'area di esecizio del complesso edilizio, di cui spunta in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuale Urbanistico P110117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e cancellazioni dovranno essere osservate da parte acquirente a propri oneri causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/08/2007 al nn. 15887/2554 trascritto a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15887/2554 - il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di proprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterna 2 (sovrato e area di manovra autorimessa, vari scale, ascensore, locale impianto antincendio, locale da luce per ascensore, BANC a tutti i subalterni).



L'asta e le valutazioni riportate nelle schede riepilogative sono riferite alle dati della partita.
 L'interessato all'acquisto è tenuto di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per conoscere lo stato di occupazione del bene. La presente informazione è inserita per riassumere i dati in aggiornamento significativo; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alle valutazioni e complete.



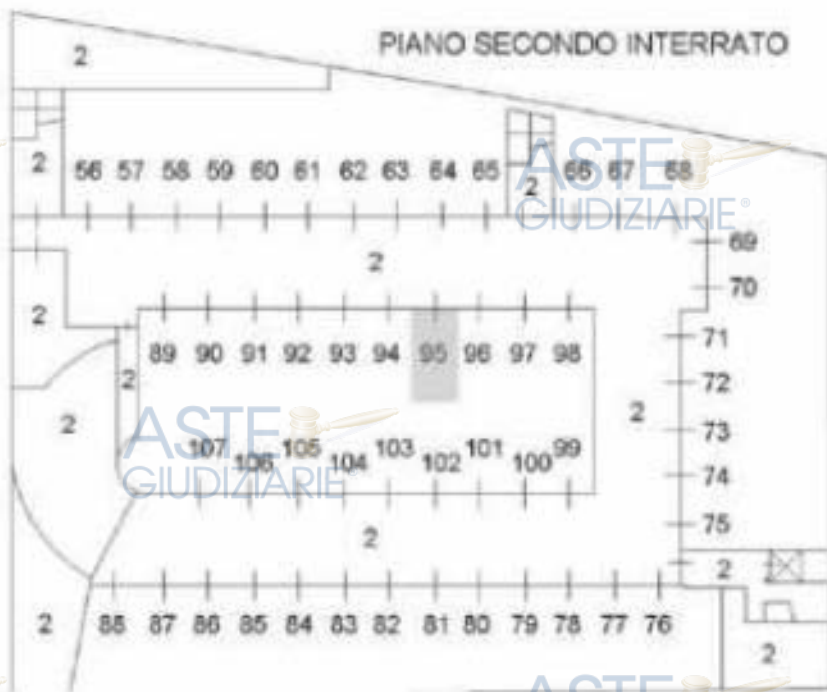
SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel.: 0445/875111 - P.iva 03102900234
 email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it





A.46. SCHEDA SINTETICA LOTTO 46

Procedura	RGE 104/2009
Lotto	46
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - P12 (Inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 18,00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine anc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 85
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 18.000,00 (SEDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Ingressi edili	non presenti
Ingressi catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2553 trascritta a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15887/2553 - L'area di esecizio del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuale Urbanistico P110117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente a propri oneri causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/08/2007 al nn. 15887/2554 iscritto a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15887/2554 - il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il nappale 008 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di proprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 008 subalterna 2 (scale e area di manovra autorimessa, vari scale, ascensore, locale impianto antincendio, locale da lupa per ascensore, BANC a tutti i subalterni).



Tutti e le visualizzazioni riportate nelle schede riepilogative sono riferiti alle dati delle planimetrie.
 L'interessato all'acquisto è tenuto di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per conoscere lo stato di occupazione del bene. La planimetria riepilogativa è inserita per riassumere i dati in aggiornamento significativo; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alle visualizzazioni complete.



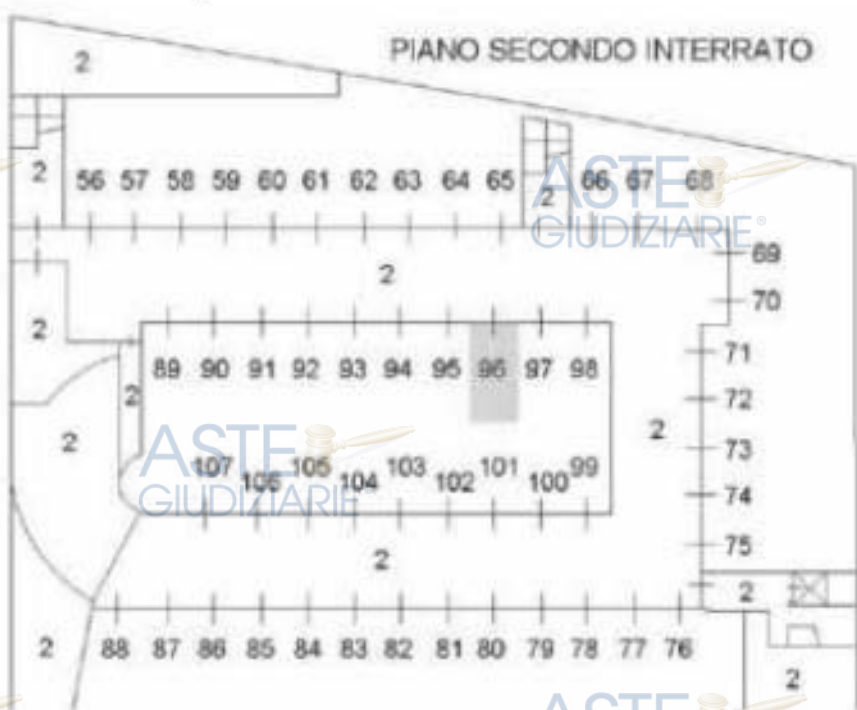
SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel.: 0445/871120E512S - P.iva 03102900234
 email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori@archiworld.pec.it





A.7. SCHEDA SINTETICA LOTTO 47

Procedure	RGE 104/2009
Lotto	47
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - P82 (Inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 18,00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine anc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 98
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 18.000,00 (SEDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Ingressi edili	non presenti
Ingressi catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2553 trascritta a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15887/2553 - L'area di esecizio del complesso edilizio, di cui spunta in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuale Urbanistico P110117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e cancellazioni dovranno essere osservate da parte acquirente a propri oneri causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/08/2007 al nn. 15887/2554 trascritto a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15887/2554 - il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di proprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterna 2 (scale e area di manovra autorimessa, vani scale, ascensore, locale impianto antincendio, locale da lupa per ascensore, BANC a tutti i subalterni).



L'offrta e le valutazioni riportate nelle schede riepilogative sono riferite alle dati delle perizie.
 L'interessato all'acquisto è tenuto di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per conoscere lo stato di occupazione del bene. La presente informazione è inserita per riassumere i dati in aggiornamento significativo; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alle valutazioni e complete.



SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel. +39 0445 871125 - P.iva 03102900234
 email: sartoristefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori@archiworld.pec.it

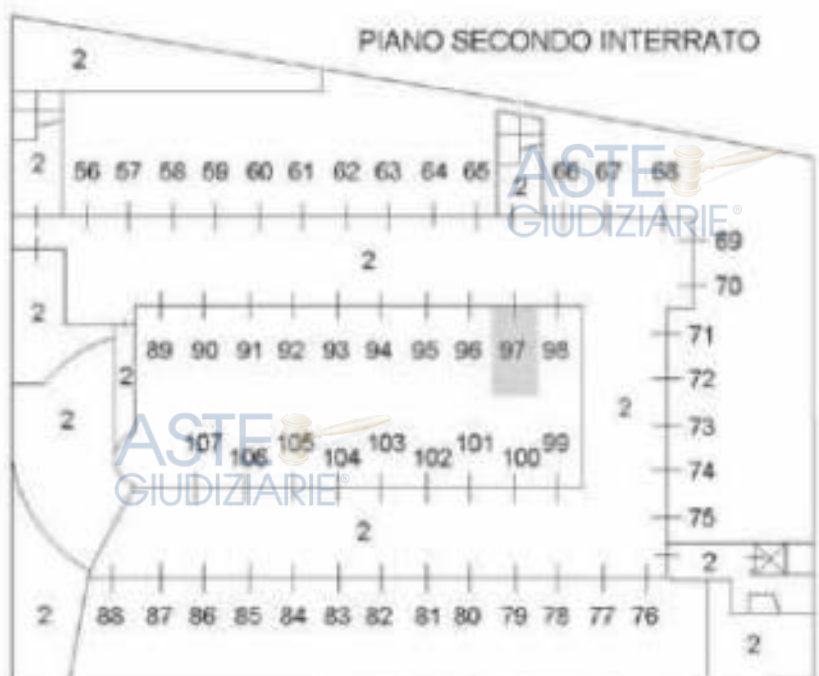
00 / 011





A.4. SCHEDA SINTETICA LOTTO 48

Procedura	RGE 104/2009
Lotto	48
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - P12 (Inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 18,00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 87
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 18.000,00 (SEDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Ingegneria edilizia	non presenti
Ingegneria catastale	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2007 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/2007 - L'area di esecizio del complesso edilizio, di cui spunta in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuale Urbanistico P110117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e cancellazioni dovranno essere osservate da parte acquirente a propri oneri causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2007 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/2007 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di proprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterna 2 (sovrato e area di manovra autorimessa, vari scale, ascensore, locale impianto antincendio, locale da lupa per ascensore, BANC a tutti i subalterni).



Tutti e le valutazioni riportate nelle schede riepilogative sono riferiti alle dati delle perizie.
 L'interessato all'acquisto è tenuto di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per conoscere lo stato di occupazione del bene. La presente informazione è inserita per riassumere i dati di aggiornamento significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alle valutazioni e complete.



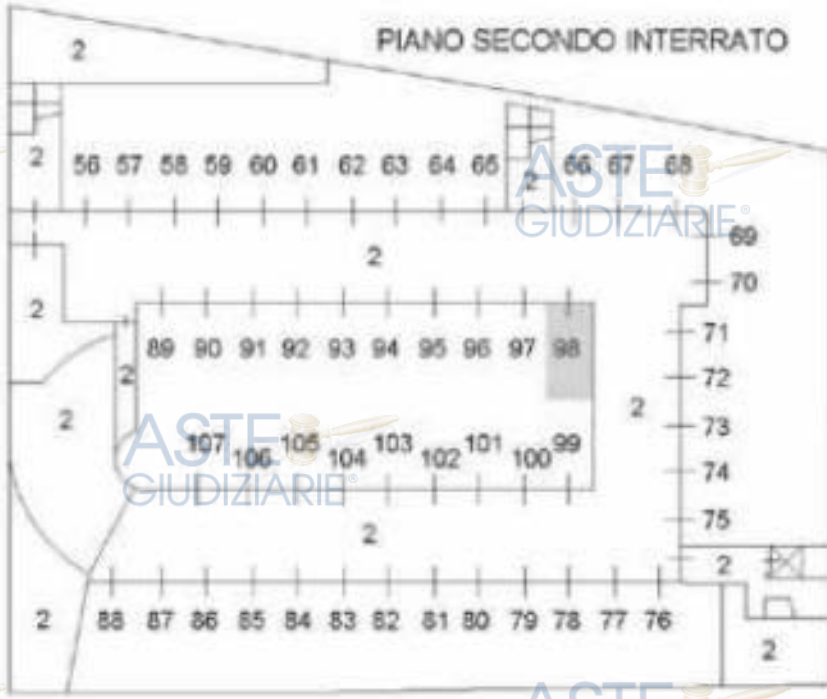
SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel.: SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234
 email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.it





A.9. SCHEDA SINTETICA LOTTO 49

Procedura	RGE 104/2009
Lotto	49
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - P12 (Inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 15.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 98
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 15.000,00 (QUINDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Ingressi edili	non presenti
Ingressi catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] in Verona a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2553 - L'area di esecizio del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuale Urbanistico P110117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente a propri oneri causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2553 iscritto a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15887/2554 - il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di proprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterna 2 (scuola e area di manovra autorimessa, vari scale, ascensore, locale impianto antincendio, locale da lupa per ascensore, BANC a tutti i subalterni).



Tutti e le visualizzazioni riportate nelle schede informative sono riferiti alle dati delle planimetrie.
 L'interessato all'acquisto è tenuto di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per conoscere lo stato di occupazione del bene. La planimetria informatica è inserita per riassumere i dati in aggiornamento significativo; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alle visualizzazioni complete.



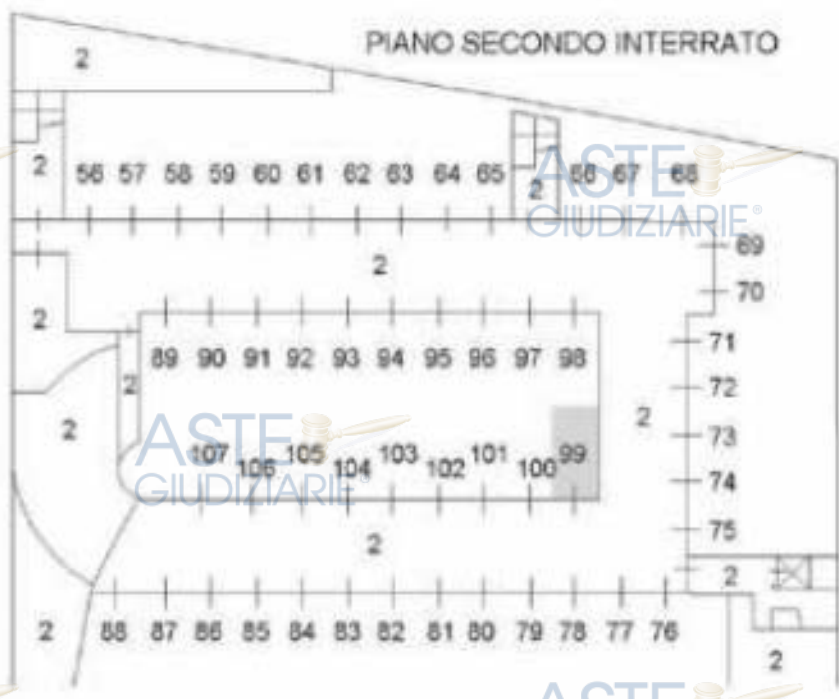
SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234
 email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it





ASTE SCHEDA SINTETICA LOTTO 50

Procedura	RGE 104/2023
Lotto	50
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - P12 (Inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 15.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine anc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 99
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 15.000,00 (QUINDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Ingressi edili	non presenti
Ingressi catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2553 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/2553 - L'area di esecizio del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuale Urbanistico P110117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e cancellazioni dovranno essere osservate da parte acquirente a propri oneri causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2553 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/2553 - il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di proprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterna 2 (sovrato e area di manovra autorimessa, vari scale, ascensore, locale impianto antincendio, locale da lupa per ascensore, RCHC e tutti i subalterna).



Tutti e le visualizzazioni riportate nelle schede informative sono riferiti alle dati delle planimetrie.
 L'interessato all'acquisto è tenuto di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per conoscere lo stato di occupazione del bene. La planimetria informatica è inserita per riassumere i dati in aggiornamento significativo; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alle visualizzazioni complete.



SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel.: SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234
 email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it



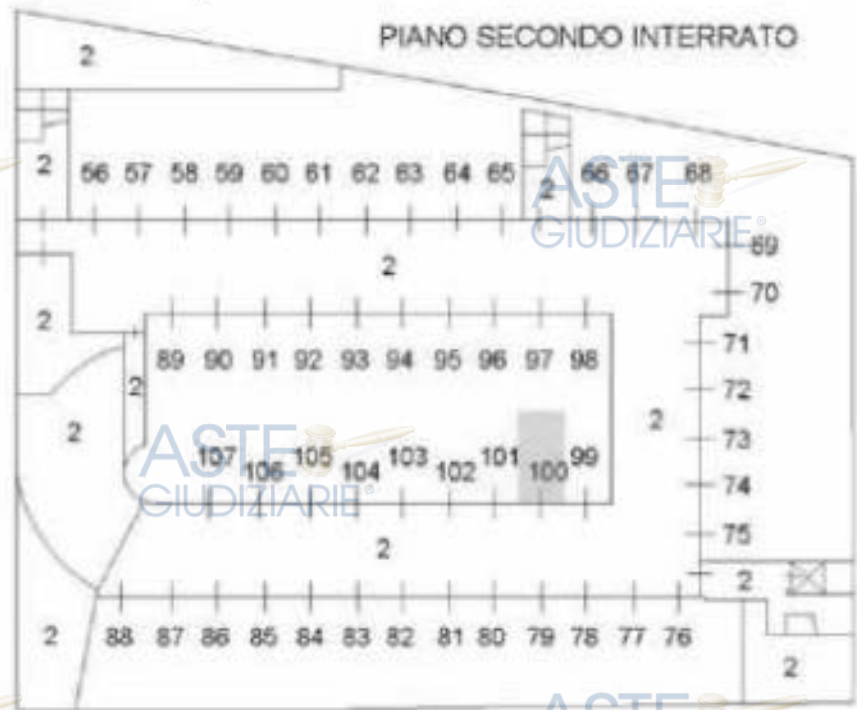


ASL SCHEDA SINTETICA LOTTO 51

Procedura	RGE 104/2009
Lotto	51
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - P12 (Inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 18,00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 100
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 18.000,00 (SEDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Ingressi edili	non presenti
Ingressi catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2553 trascritta a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15887/2553 - L'area di esecizio del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuale Urbanistico 7110117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e cancellazioni dovranno essere osservate da parte acquirente a propri oneri causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/08/2007 al nn. 57667/2585 trascritto a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15888/2554 - il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1

NOTE

Nella vendita è compresa la relativa quota di proprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterna 2 (scale e area di manovra autorimessa, vari scale, ascensore, locale impianto antincendio, locale da lupa per ascensore, BANC a tutti i subalterni).



Tutti e le valutazioni riportate nelle schede riepilogative sono riferiti alle dati delle perizie.
 L'interessato all'acquisto è tenuto di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per conoscere lo stato di occupazione del bene. La presente informazione è inserita per riassumere i dati in aggiornamento significativo; tuttavia, non deve essere considerato uno strumento indipendente rispetto alle valutazioni e complete.



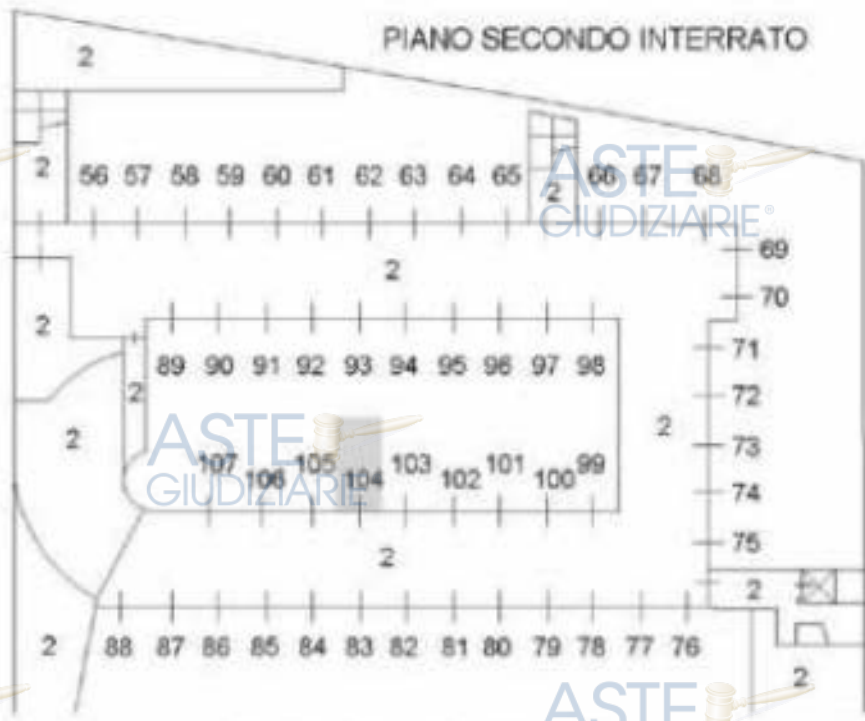
SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel. +39 0445 871125 - P.iva 03102900234
 email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori@archiworld.pec.it





A.52. SCHEDA SINTETICA LOTTO 52

Procedura	RGE 104/2009
Lotto	52
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - PMS (Inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 18,00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 104
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 18.000,00 (SEDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Ingressi edili	non presenti
Ingressi catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2553 trascritta a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15887/2553 - L'area di esecizio del complesso edilizio, di cui risulta in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuale Urbanistico 7110117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e cancellazioni dovranno essere osservate da parte acquirente a propri oneri causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/08/2007 al nn. 57602/2585 trascritto a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15887/2554 - il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterna 2 (sovrato e area di manovra autorimessa, vari scale, ascensore, locale impianto antincendio, locale da luce per ascensore, BANC a tutti i subalterni).



Il piano di vendita, l'ubicazione e l'ubicazione di ogni unità immobiliare e l'ubicazione di ogni unità immobiliare.
 È necessario all'acquisto è opportuno di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per conoscere lo stato di occupazione del bene. La presente informazione è inserita per riassumere i dati di aggiornamento significativi, tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alle verifiche e complete.



SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234
 email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it





ASTE SCHEDA SINTETICA LOTTO 53

Procedura	RGE 104/2009
Lotto	53
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - P12 (Inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 15.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine anc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 105
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 15.000,00 (QUINDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Ingressi edili	non presenti
Ingressi catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2553 - L'area di esecizio del complesso edilizio, di cui spunta in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuale Urbanistico 7110117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e cancellazioni dovranno essere osservate da parte acquirente a propri oneri causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2553 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1

NOTE

Nella vendita è compresa la relativa quota di proprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterna 2 (scale e area di manovra autorimessa, vani scale, ascensore, locale impianto antincendio, locale da lupa per ascensore, RCHC e tutti i subalterni).



Tutti e le valutazioni riportate nelle schede riepilogative sono riferiti alle dati delle perizie.
 L'interessato all'acquisto è tenuto di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per conoscere lo stato di occupazione del bene. La presente informazione è inserita per riassumere i dati in aggiornamento significativo; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alle valutazioni e complete.



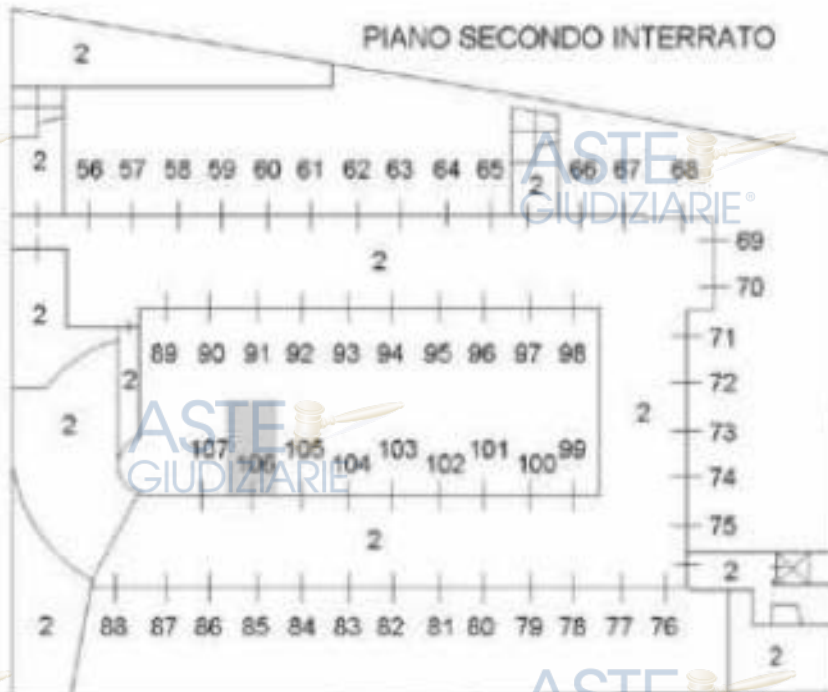
SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel. +39 0445 8711205125 - P.iva 03102900234
 email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori@archiworld.pec.it





ASTA SCHEDA SINTETICA LOTTO 54

Procedura	RGE 104/2009
Lotto	54
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - PMS (Inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 18.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 108
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 18.000,00 (DICIOTTMILA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Ingressi edili	non presenti
Ingressi catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 15887/2553 trascritta a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15887/2553 - L'area di esecizio del complesso edilizio, di cui spunta in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuale Urbanistico 7110117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e cancellazione dovranno essere osservate da parte acquirente a propri oneri causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/08/2007 al nn. 57602/2585 trascritto a Verona in data 30/08/2007 al nn. 15887/2554 - il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di proprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterna 2 (sovrato e area di manovra autorimessa, vari scale, ascensore, locale impianto antincendio, locale da lupa per ascensore, RCHC e tutti i subalterna).



L'asta e le valutazioni riportate nelle schede riassuntive sono riferite alle dati della partita.
 L'interessato all'acquisto è tenuto di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per conoscere lo stato di occupazione del bene. La presente informazione è inserita per riassumere i dati in aggiornamento significativo; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alle valutazioni e complete.



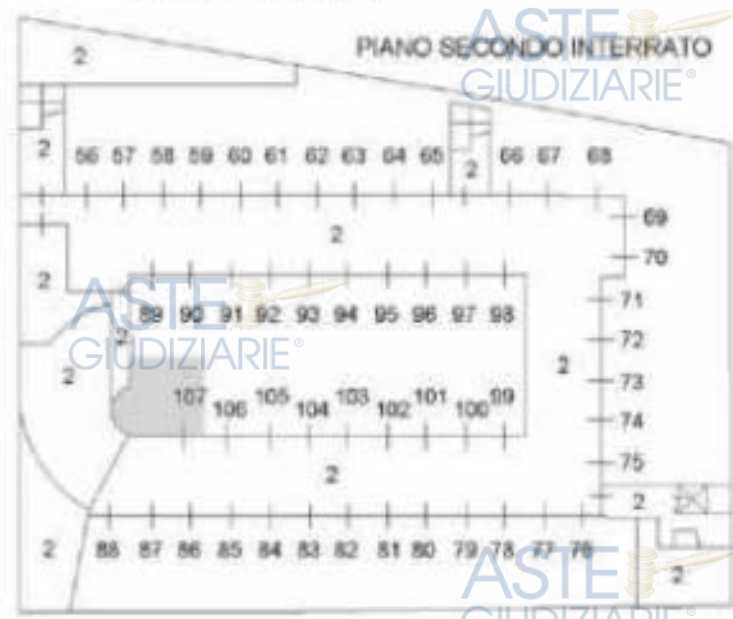
SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234
 email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it





A.55. SCHEDA SINTETICA LOTTO 55

Procedura	RGE 104/2007
Lotto	55
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta - P82 (inserita in fabbricato adibito autorimessa multipiano) Sup. commerciale mq 23,00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine anc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappa 905 sub 107
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 30.000,00 (VENTIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero - nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	Lieve difformità presente - presenza di un'apertura inasina, non indicata sulla pianta di progetto, che dà accesso ad un alliguo vano a pianta circolare - Costi di regolarizzazione € 2.200,00 (già accorpabili nel valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Lieve difformità presente - presenza di un'apertura inasina, non indicata sulla pianta di progetto, che dà accesso ad un alliguo vano a pianta circolare - Costi di regolarizzazione € 800,00 (già accorpabili nel valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 17984/2007 trascritta a Verona in data 30/08/2007 al nn. 18887/2007 - L'area al confine del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 per il quale è stata stipulata detta convenzione la cui prescrizione e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri eredi causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 17984/2007 trascritta a Verona in data 30/08/2007 al nn. 18887/2007 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il nappale 008 sub 1 Nella vendita è compresa la relativa quota di proprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 008 subalterna 2 (schola e area di manovra autorimessa, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, locale da luce per ascensore, RCHC e tutti i subalterni).
NOTE	



I dati e le valutazioni riportati nelle schede riepilogative sono riferiti alle dati delle parti.
 L'interessato all'acquisto è tenuto di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per verificare lo stato di occupazione del bene. La scheda riepilogativa è inserita per riassumere i dati in aggiornamento significativo; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alle valutazioni complete.



SARTORI ARCHITETTO STEFANO
 Legnago (VR) Via Magenta 1
 tel. +39 0445 711205125 - P.iva 03102900234
 email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Piena Proprietà : la ditta Esecutata [redacted] risulta proprietaria per la quota pari a 1/1.

C. DIVISIONI IN LOTTI

Dopo aver visionato i luoghi e preso atto della consistenza del compendio pignorato, si è ritenuto di formare n°55 lotti di cui:

LOTTO 1 relativamente al sub 1 Area urbana a parcheggio Piano terra e sub 108 deposito e magazzino con corte esclusiva al P.T., accorpamento ritenuto dallo scrivente necessario in quanto il deposito e magazzino se pur identificato con altro sub è stato ritenuto locale di servizio al parcheggio
LOTTO da 2 a 55 per la caratteristica perinenziale degli immobili G/6 accertati ognuno con il proprio univoco-subaltemo-superficie-rendita si è ritenuto di formare un lotto per ogni subaltemo.

Foglio 251, particella 905, sub. 1, cat. C/6, 21 mq;	LOTTO 1
Foglio 251, particella 905, sub. 108, cat. C/2, 22 mq;	
Foglio 351, particella 905, sub. 2, cat. C/6, 8 mq;	LOTTO 2
Foglio 351, particella 905, sub. 7, cat. C/6, 8 mq;	LOTTO 3
Foglio 351, particella 905, sub. 8, cat. C/6, 8 mq;	LOTTO 4
Foglio 351, particella 905, sub. 12, cat. C/6, 17 mq;	LOTTO 5
Foglio 351, particella 905, sub. 14, cat. C/6, 4 mq;	LOTTO 6
Foglio 251, particella 905, sub. 22, cat. C/6, 10 mq;	LOTTO 7
Foglio 351, particella 905, sub. 25, cat. C/6, 8 mq;	LOTTO 8
Foglio 351, particella 905, sub. 25, cat. C/6, 11 mq;	LOTTO 9
Foglio 251, particella 905, sub. 25, cat. C/6, 20 mq;	LOTTO 10
Foglio 351, particella 905, sub. 27, cat. C/6, 20 mq;	LOTTO 11
Foglio 351, particella 905, sub. 28, cat. C/6, 20 mq;	
Foglio 351, particella 905, sub. 29, cat. C/6, 20 mq;	LOTTO 12
Foglio 351, particella 905, sub. 30, cat. C/6, 20 mq;	LOTTO 13
Foglio 351, particella 905, sub. 30, cat. C/6, 20 mq;	LOTTO 14
Foglio 351, particella 905, sub. 31, cat. C/6, 20 mq;	LOTTO 15
Foglio 351, particella 905, sub. 32, cat. C/6, 21 mq;	LOTTO 16
Foglio 351, particella 905, sub. 33, cat. C/6, 20 mq;	LOTTO 17
Foglio 351, particella 905, sub. 34, cat. C/6, 19 mq;	LOTTO 18
Foglio 351, particella 905, sub. 35, cat. C/6, 17 mq;	LOTTO 19
Foglio 351, particella 905, sub. 36, cat. C/6, 15 mq;	LOTTO 20
Foglio 351, particella 905, sub. 36, cat. C/6, 9 mq;	LOTTO 21
Foglio 351, particella 905, sub. 37, cat. C/6, 16 mq;	LOTTO 22
Foglio 351, particella 905, sub. 37, cat. C/6, 20 mq;	LOTTO 23
Foglio 351, particella 905, sub. 37, cat. C/6, 20 mq;	LOTTO 24
Foglio 351, particella 905, sub. 37, cat. C/6, 20 mq;	LOTTO 25
Foglio 351, particella 905, sub. 37, cat. C/6, 20 mq;	LOTTO 26
Foglio 351, particella 905, sub. 37, cat. C/6, 21 mq;	LOTTO 27
Foglio 351, particella 905, sub. 37, cat. C/6, 19 mq;	LOTTO 28
Foglio 351, particella 905, sub. 37, cat. C/6, 15 mq;	LOTTO 29
Foglio 351, particella 905, sub. 39, cat. C/6, 16 mq;	LOTTO 30
Foglio 351, particella 905, sub. 40, cat. C/6, 16 mq;	LOTTO 31
Foglio 351, particella 905, sub. 41, cat. C/6, 16 mq;	LOTTO 32
Foglio 251, particella 905, sub. 42, cat. C/6, 16 mq;	LOTTO 33
Foglio 251, particella 905, sub. 42, cat. C/6, 16 mq;	LOTTO 34
Foglio 251, particella 905, sub. 46, cat. C/6, 16 mq;	LOTTO 35
Foglio 351, particella 905, sub. 45, cat. C/6, 16 mq;	LOTTO 36
Foglio 251, particella 905, sub. 46, cat. C/6, 16 mq;	LOTTO 37
Foglio 251, particella 905, sub. 47, cat. C/6, 16 mq;	LOTTO 38
Foglio 251, particella 905, sub. 48, cat. C/6, 22 mq;	LOTTO 39
Foglio 351, particella 905, sub. 49, cat. C/6, 14 mq;	LOTTO 40
Foglio 351, particella 905, sub. 50, cat. C/6, 15 mq;	LOTTO 41
Foglio 351, particella 905, sub. 41, cat. C/6, 15 mq;	LOTTO 42
Foglio 251, particella 905, sub. 42, cat. C/6, 15 mq;	LOTTO 43
Foglio 351, particella 905, sub. 43, cat. C/6, 15 mq;	LOTTO 44
Foglio 351, particella 905, sub. 44, cat. C/6, 15 mq;	LOTTO 45
Foglio 251, particella 905, sub. 45, cat. C/6, 15 mq;	LOTTO 46
Foglio 251, particella 905, sub. 46, cat. C/6, 15 mq;	LOTTO 47
Foglio 251, particella 905, sub. 47, cat. C/6, 15 mq;	LOTTO 48
Foglio 351, particella 905, sub. 48, cat. C/6, 14 mq;	LOTTO 49
Foglio 251, particella 905, sub. 49, cat. C/6, 14 mq;	LOTTO 50
Foglio 351, particella 905, sub. 100, cat. C/6, 15 mq;	LOTTO 51
Foglio 251, particella 905, sub. 104, cat. C/6, 15 mq;	LOTTO 52
Foglio 251, particella 905, sub. 105, cat. C/6, 15 mq;	LOTTO 53
Foglio 351, particella 905, sub. 105, cat. C/6, 15 mq;	LOTTO 54
Foglio 251, particella 905, sub. 107, cat. C/6, 21 mq;	LOTTO 55



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

cod. - SRTSFN71H20E512S - P.iva 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpost.it

8 / 811

D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1. LOTTO 1 - SUB1-SUB108 - IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.1.1. Proprietà

Attuali proprietari

[REDACTED] proprietario dal 11/03/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2005 al nn. 85546/6378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 al nn. 9674/6106

Precedenti proprietari:

[REDACTED] proprietario dal 21/08/2004 al 11/03/2005 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Verona in data 31/03/2004 al nn. 38/99 trascritto a Verona in data 21/08/2004 al nn. 39644/22873 Successiva in rettifica del 31/12/2004 registrata a Verona 2 rep 38/99 e trascritta il 24/01/2005 al n. 26/29/1553. N.B. Risulta l'accettazione espressa di eredità giusta atto notaio Iario Ripoli di Verona, rep. 27866, trascritto il 28/01/2005 al n. 3420/2038.

[REDACTED] dal 18/04/1961 al 21/08/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Riccardo Tomazzoli in data 24/03/1961 al nn. 17489 trascritto a Verona in data 18/04/1961 al nn. 5668/4263

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [REDACTED] è stata promossa contro una società:

Denominazione: [REDACTED]

Forma giuridica: [REDACTED]

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

SUB1 - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di di area urbana sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da area urbana, adibita a Parcheggio – PUA VIGENTE 7110117 , sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 1628. Identificato al catasto fabbricati: partita NGEU di Verona intestata a [REDACTED] con sede in Verona foglio 351 mappale 905 subalterno 1, categoria area urbana, superficie catastale 1628 mq, posto al piano T.

SUB 108 - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito magazzino con corteo



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. +39 0445 871120512S - P.va 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

00 / 011

esclusiva sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da deposito magazzino con corte esclusiva sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 31. Identificato al catasto fabbricati: partita NCEU di Verona intestata a [REDACTED] foglio 351 mappale 905 subaltemo 108, categoria C/2, classe 4, superficie catastale 31 mq, posto al piano T, - rendita € 69,31 Note : Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subaltemo 2 (scivolo e area di manovra autorimessa, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNG a tutti i subaltemi). Precisazioni - Gli immobili riportati in NCEU a Foglio 351 Particella 905 (tutti i Subaltemi di cui alla procedura) sono stati costituiti sull'ente urbano riportato in NGT a Foglio 351 Particella 905 (già Particella 138) in base alla nota di costituzione del 08/06/2009 pratica n.w. 0201707 in atti dal 08/06/2009 costituzione (n. 2484.1/2009). L'ente urbano riportato in NGT a Foglio 351 Particella 905 deriva dal terreno riportato in NGT a Foglio 351 Particella 138 in base alla nota di tipo mappale del 22/04/2009 pratica n.w. 0140206 in atti dal 22/04/2009 (n. 140206.1/2009).

Dichiarazione di corrispondenza

I dati catastali contenuti nell'Atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali succeduti e individuano correttamente il compendio immobiliare pignorato.

Localizzazione immobile

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato in Via Udine snc a Verona, Quartiere Borgo Roma, con ingresso pedonale (accessibilità a tutti i vani scale e ascensore comuni su tutti i lati al piano terra) e carrato (rampa di accesso comune ai piani interrati)



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpec.it

01 / 011

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato in Via Udine snc a Verona, Quartiere Borgo Roma, Borgo Roma, chiamato anche Quartiere Roma, è un quartiere di Verona che dista circa 2 km dal centro, si estende nella zona meridionale della città, per l'appunto verso Roma, da Basso Acquar fino a Palazzina. Il quartiere è abitato da 29.204 persone, fa parte della 5ª circoscrizione e confina a nord con il centro storico e la zona di Porta Nuova, ad est con Porto San Pancrazio e San Michele Extra, a ovest con Golosine e Santa Lucia, a sud con GadDavid ed i comuni di Castel d'Azzano e San Giovanni Lupatoto. Da questo quartiere partono importanti arterie viarie della provincia di Verona (strade per Bovolone, Cerea, Legnago, Nogara-Modena).

Collegamenti pubblici (km): Aeroporto(9,3) Autostrada A4(4), Ferrovia (7,1), la zona è dotata anche di varie linee autobus nelle vicinanze.

D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

SUB 1 - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di di area urbana sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da area urbana, adibita a Parcheggio – PUA VIGENTE 7110117 , sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 1628. Identificato al catasto fabbricati: partita NCEU di Verona intestata a [REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 1, categoria area urbana, superficie catastale 1628 mq, posto al piano T.

SUB 108 - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito magazzino con corte esclusiva sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da deposito magazzino con corte esclusiva sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 31. Identificato al catasto fabbricati: partita NCEU di Verona intestata a [REDACTED] in Verona foglio 351 mappale 905 subalterno 108, categoria C/2, classe 4, superficie catastale 31 mq, posto al piano T, - rendita € 69,31 Note : Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sul locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimessa, vari scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNG a tutti i subaltemi).



Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive SUB 1:

Trattasi di 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 torretta fuori terra, lo spazio adibito a parcheggio ad uso pubblico è opportunamente recintato con zoccolo in ds 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.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive SUB 108:

Pavimentazione interna: materiale- piastrelle di gres ceramicato, condizioni: scarse.

Portone di ingresso: tipologia ad anta singola a battente.

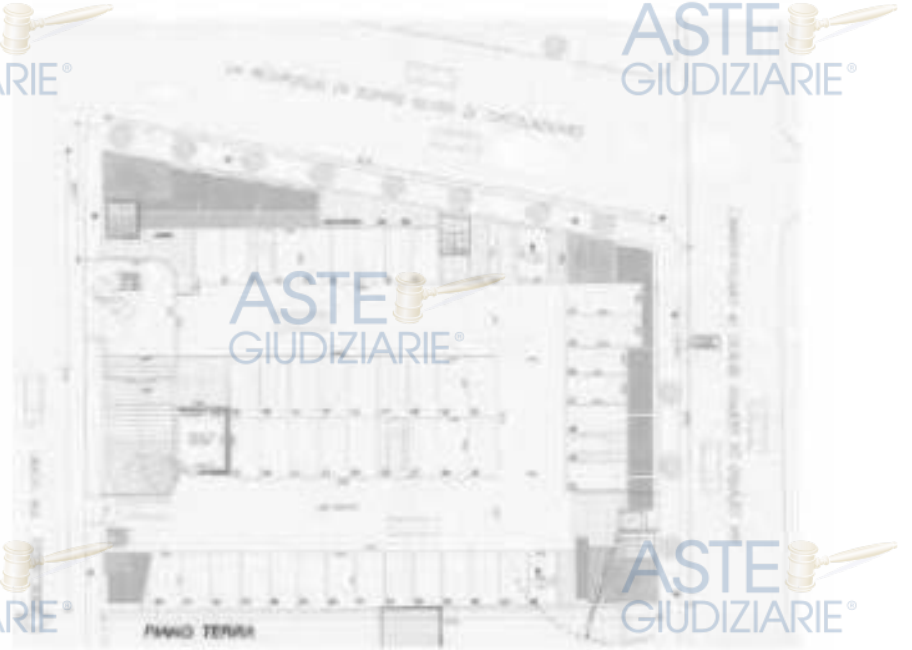
Ingressi esterni: tipologia a doppia anta a battente, protezione: inferriate.

Piastoni: materiale a stabilitura, condizioni: scarse, presenza di umidità.

Pareti esterne: materiale muratura, rivestimento in intonaco di cemento, condizioni: scarse, presenza di umidità.

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista condizioni scarse

SUB 1

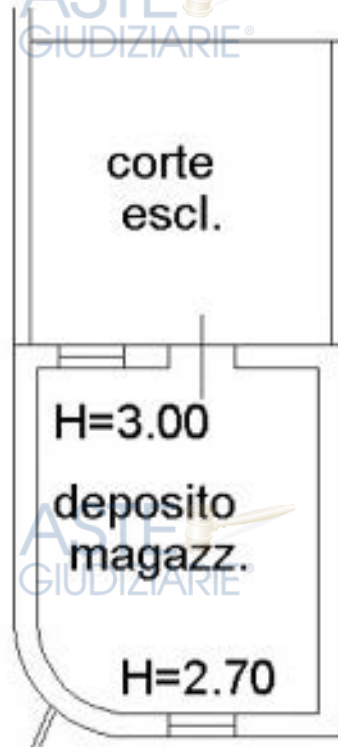


ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

PER IL SUB 108 - I beni condominiali sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune sono identificati alla particella 906 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimessa, vano scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per serazione - BONG a tutti i subaltemi.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

D.1.4 Situazione urbanistica delle zone

Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n°7110117 con convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace in data 21/03/2007 al nn. 87665/8386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16887/9253.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

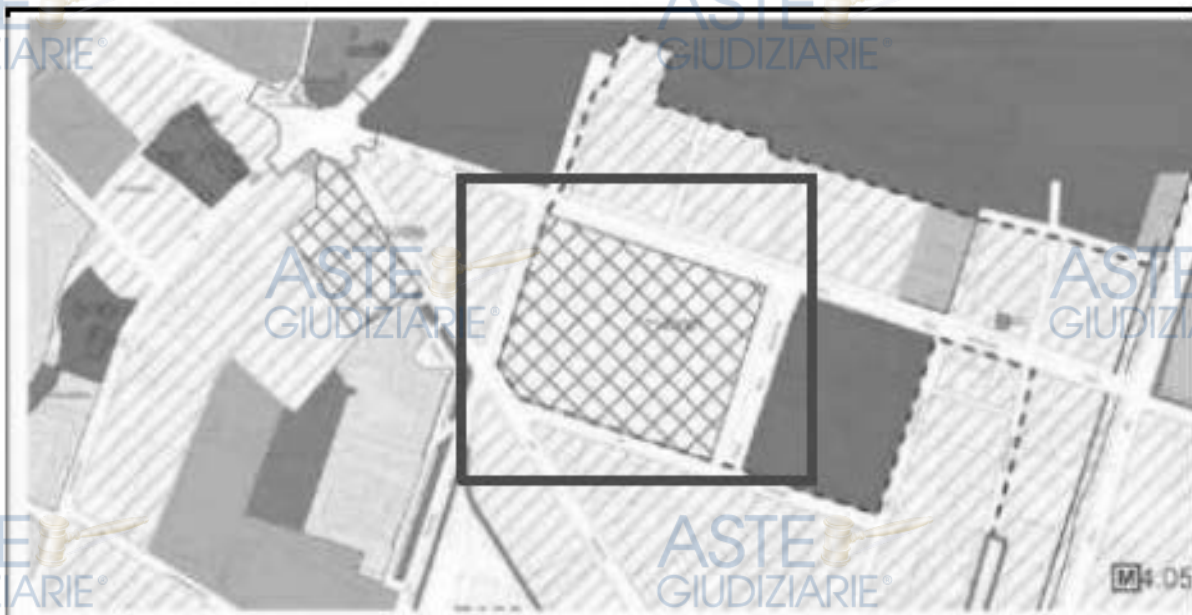
Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. +39 0445 87120512S - P.iva 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpec.it

08 / 011

ASTE
GIUDIZIARIE



D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

La ditta intestataria catastale dell'immobile [REDACTED] proprietaria per la quota di 1000/1000 corrisponde a quella derivante dalla misura ipotecaria. L'ente Urbano foglio 351 mappale 905 sub 1 conforme allo stato di fatto.

La planimetria catastale relativa all'immobile individuato - foglio 351 mappale 905 subalterno 108 - è conforme allo stato di fatto.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Il compendio immobiliare oggetto di stima è stato realizzato a seguito 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. 6 del 02/02/2007;
- Denuncia inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007- n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002063/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;
- Denuncia inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n. 06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento al titolo abilitativo edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002063/2009/DIA;



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpec.it

08 / 011

ASTE GIUDIZIARIE

- Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10/06/2009- n. prot. 138366 l'agibilità è stata rilasciata in data 23/06/2009- n. prot. 149310.

- GIL - COMUNICAZIONE ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001,- 2014 n° prot249141

L'ente Urbano 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.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

SUB 1 - Convenzione con il Comune di Verona con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio 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 6ª Circoscrizione.

SUB 108 - Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Non risultano contratti di locazione registrati relativamente al compendio pignorato, come indicato nella dichiarazione resa dall'Agenzia delle Entrate di Verona – Ufficio territoriale VERONA 1 - AGEDP-VR_239634_2023_561.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 03/03/2008 ai nn. 88124/6780 iscritto a

Verona in data 13/03/2008 al nn. 11468/2180

Importo Ipoteca : € 1.650.000,00

Importo capitale: € 1.100.000,00

1 - Annotazione n. 5843 del 12/08/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it

- 2 - Annotazione n. 7065 del 08/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3 - Annotazione n. 7635 del 02/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 4 - Annotazione n. 344 del 18/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 5 - Annotazione n. 5494 del 10/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 6 - Annotazione n. 329 del 02/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 7 - Annotazione n. 203 del 17/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] a firma
di Notaio Cristiana Gascone in data 13/09/2011 al nn. 138471/14685 iscritto a Verona in
data 21/09/2011 al nn. 35479/7158

Importo Ipoteca : € 225.000,00

Importo capitale: € 150.000,00

- 1 - Annotazione n. 330 del 02/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2 - Annotazione n. 204 del 17/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 17/07/2018 ai nn.
6420 trascritto a Verona in data 17/08/2018 al nn. 34968/23983

- 1 - Annotazione n. 331 del 02/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2 - Annotazione n. 205 del 17/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 25/11/2021 - Registro Particolare 37632 Registro Generale 52256
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 1301 del 19/10/2021

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data
31/05/2023 al nn. 3654 trascritto a Verona in data 05/07/2023 al nn. 20437/27407

TRASCRIZIONE del 27/09/2023 - Registro Particolare 28912 Registro Generale 38722
Pubblico ufficiale AMABILE FRANCESCO Repertorio 9112/6776 del 25/09/2023

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 27/09/2023 - Registro Particolare 5622 Registro Generale 38728
Pubblico ufficiale AMABILE FRANCESCO Repertorio 9113/6776 del 25/09/2023



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. - SRTSFN71H20E512S - P.iva 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpac.it

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

D.1.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16887/9253 - 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.

Costituzione di vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16888/9254 - 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^a Circoscrizione.

D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore rilascia 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 € 72,90.

Si precisa che sia l'amministratore che il [REDACTED] non hanno comunicato allo scrivente 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.



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. +39 0445 871120512S - P.iva 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpec.it

08 / 011



D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Il terreno nel quale è stato realizzato il fabbricato oggetto di pignoramento è stato acquisito dalla ditta esecutata con atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2005 al nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 al nn. 9674/5106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16887/9253 - 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 [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16888/9254 - 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, situabili 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 rilevanza di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale.



D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

I beni pignorati risultano intestati per intero alla ditta debitrice esecutata e non sono proprietà indivise.

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALEPOTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Area Urbana sub 1	Sup. reale lorda	1628,00	1,00	1628,00
Dep. mezzaino con corte esclusiva sub 108	Sup. reale lorda	31,00		31,00

D.1.13.2. Criteri di stima

Per la determinazione del valore attuale commerciale dell'immobile è stato adottato un metodo di stima diretto basato sulla comparazione di beni analoghi reperibili sul mercato. Il valore sintetico è espresso in euro al metro quadro, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione, dell'ubicazione del bene, della consistenza. Le fonti di informazione sono state desunte dal Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, ufficio tecnico di Verona, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato di Verona.

D.1.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Area Urbana sub 1	1628,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00
Dep. mezzaino con corte esclusiva sub 108	31,00	€ 50.000,00	€ 15.000,00

D.1.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 1 SUB 1-108 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€ 65.000,00 (sessantacinquemila/00)



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it

70 / 011

ASTE GIUDIZIARIE

catastale 19 mq, posto al piano SI, - rendita: € 66,00. Note : Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNC a tutti i subalterni).

Precisazioni - Gli immobili riportati in NCEU a Foglio 351 Particella 905 (tutti i Subalterni di cui alla procedura) sono stati costituiti sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 351 Particella 905 (già Particella 138) in base alla nota di costituzione del 08/06/2009 pratica n.vr. 0201707 in atti dal 08/06/2009 costituzione (n. 2484.1/2009).

L'ente urbano riportato in NCT a Foglio 351 Particella 905 deriva dal terreno riportato in NCT a Foglio 351 Particella 138 in base alla nota di tipo mappale del 22/04/2009 pratica n.vr. 0140205 in atti dal 22/04/2009 (n. 140205.1/2009).

Dichiarazione di corrispondenza

I dati catastali contenuti nell'Atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali, succitati e individuano correttamente il compendio immobiliare pignorato.

Localizzazione immobile

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato in Via Udine snc a Verona, Quartiere Borgo Roma, con ingresso pedonale (accessibilità a tutti i vani scale e ascensore comuni su tutti i lati al piano terra) e carraio (rampa di accesso comune ai piani interrati)



D.2.3. Descrizione dei beni

D.2.3.1. Contesto

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato in Via Udine snc a Verona, Quartiere Borgo Roma, Borgo Roma, chiamato anche Quartiere Roma, è un quartiere di Verona che dista circa 2 km dal centro, si estende nella zona meridionale della città, per l'appunto verso Roma, da Basso Acquar fino a Palazzina. Il quartiere è abitato da 29.204 persone, fa parte della 5ª circoscrizione e confina a nord con il centro storico e la zona di Porta Nuova, ad est con Porto San Pancrazio e San Michele Extra, a ovest con Golosine e Santa Lucia, a sud con Gadidavid ed i comuni di Castel d'Azzano e San Giovanni Lupatoto. Da questo quartiere partono importanti arterie viarie della provincia di Verona (strade per Bovolone, Cerea, Legnago, Nogara-Modena).

Collegamenti pubblici (km): Aeroporto(9,3) Autostrada A4(4), Ferrovia (7,1), la zona è dotata anche di varie linee autobus nelle vicinanze.

D.2.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 19.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NGEU di Verona intestata a [REDACTED]

[REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 6, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 19 mq, posto al piano SI, - rendita: € 66,00. Note: Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimessa, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNG a tutti i subaltemi).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

Portone di ingresso: tipologia: basculante, materiale: metallico.

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. +39 0445 8711205125 - P.iva 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpec.it

78 / 811

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

PIANO PRIMO INTERRATO



D.2.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

I beni condominiali sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimessa, vari scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNG a tutti i subaltemi.

D.2.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it

74 / 011

ASTE
GIUDIZIARIE

D.2.4. Situazione urbanistica della zona

Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n°7110117 con convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace in data 21/03/2007 al nn. 875665/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/9253.



D.2.5. Situazione catastale dell'immobile

La ditta intestataria catastale dell'immobile [REDACTED] proprietaria per la quota di 1000/1000 corrisponde a quella derivante dalla visura ipotecaria. La planimetria catastale relativa all'immobile individuato - foglio 351 mappale 906 subalterno 6 - è conforme allo stato di fatto.

D.2.6 Situazione edilizia dell'immobile

Il compendio immobiliare oggetto di stima è stato realizzato a seguito 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. 6 del 02/02/2007;
- Denuncia inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007- n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;



- Denuncia inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n.

06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002063/2009/DIA;

- . Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10/06/2009- n. prot. 138366 l'agibilità è stata rilasciata in data 23/06/2009- n. prot. 149310.

- GIL - COMUNICAZIONE ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001,- 2014 n° prot 249141

L'unità immobiliare foglio 351 mappale 905 subaltemo 6 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.2.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.2.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.2.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Non risultano contratti di locazione registrati relativamente al compendio pignorato, come indicato nella dichiarazione resa dall'Agenzia delle Entrate di Verona – Ufficio territoriale VERONA 1 - AGEDP-VR_239634_2023_661.

D.2.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.2.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 03/03/2008 ai nn. 88124/6780 iscritto a Verona in data 13/03/2008 al nn. 11458/2180

Importo ipoteca : € 1.650.000,00

Importo capitale: € 1.100.000,00

1 - Annotazione n. 6843 del 12/08/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 7065 del 08/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

3 - Annotazione n. 7635 del 02/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

4 - Annotazione n. 344 del 18/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

5 - Annotazione n. 6494 del 10/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpec.it

70 / 811

ASTE GIUDIZIARIE

6 - Annotazione n. 329 del 02/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

8 - Annotazione n. 203 del 17/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED], a firma
di Notaio Cristiana Gascone in data 13/09/2011 al nn. 138471/14585 iscritto a Verona in
data 21/09/2011 al nn. 36479/7168

Importo Ipoteca : € 225.000,00

Importo capitale: € 150.000,00

1 - Annotazione n. 330 del 02/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 204 del 17/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 17/07/2018 al nn.
6420 trascritto a Verona in data 17/08/2018 al nn. 34968/23983

1 - Annotazione n. 331 del 02/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 205 del 17/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 25/11/2021 - Registro Particolare 37632 Registro Generale 52256

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 1301 del 19/10/2021

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data
31/05/2023 al nn. 3654 trascritto a Verona in data 06/07/2023 al nn. 20437/27407

TRASCRIZIONE del 27/09/2023 - Registro Particolare 28912 Registro Generale 38722

Pubblico ufficiale AMABILE FRANGESCO Repertorio 9112/6776 del 25/09/2023

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 27/09/2023 - Registro Particolare 5622 Registro Generale 38728

Pubblico ufficiale AMABILE FRANGESCO Repertorio 9113/6776 del 25/09/2023

**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO**



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. +39 0445 871120 E512S - P.iva 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpec.it

77 / 011

D.2.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16887/9253 - 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. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16888/9254 - 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 5ª Circoscrizione.

D.2.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.2.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'immobile oggetto di valutazione è compreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore rilascia 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 € 59,22



D.2.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Il terreno nel quale è stato realizzato il fabbricato oggetto di pignoramento è stato acquisito dalla ditta esecutata con atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2006 al nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 al nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.2.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16887/9253 -

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 [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16888/9254 -

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, situabili 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 servizi 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.



D.2.12. Separazione in natura e progetto divisionale

I beni pignorati risulteranno intestati per intero alla ditta debitrice esecutata e non sono proprietà indivise.

D.2.13. Valutazione del lotto

D.2.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALEPOTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 6	Sup. reale lorda	19,00	1,00	19,00
	Sup. reale lorda	19,00		19,00

D.2.13.2. Criteri di stima

Per la determinazione del valore attuale commerciale dell'immobile è stato adottato un metodo di stima diretto basato sulla comparazione di beni analoghi reperibili sul mercato. Il valore sintetico è espresso in euro al metro quadro, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione, dell'ubicazione del bene, della consistenza.

Le fonti di informazione sono state desunte dal Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, ufficio tecnico di Verona, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato di Verona.

D.2.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 6	19,00	€. 19.000,00	€. 19.000,00

D.2.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 2 SUB 6 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 19.000,00 (diciannovemila/00)



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpac.it

00 / 011

ASTE GIUDIZIARIE

catastale 19 mq, posto al piano SI, - rendita: € 66,00. Note : Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNC a tutti i subalterni).

Precisazioni - Gli immobili riportati in NCEU a Foglio 351 Particella 905 (tutti i Subalterni di cui alla procedura) sono stati costituiti sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 351 Particella 905 (già Particella 138) in base alla nota di costituzione del 08/06/2009 pratica n.vr. 0201707 in atti dal 08/06/2009 costituzione (n. 2484.1/2009).

L'ente urbano riportato in NCT a Foglio 351 Particella 905 deriva dal terreno riportato in NCT a Foglio 351 Particella 138 in base alla nota di tipo mappale del 22/04/2009 pratica n.vr. 0140205 in atti dal 22/04/2009 (n. 140205.1/2009).

Dichiarazione di corrispondenza

I dati catastali contenuti nell'Atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali, succitati e individuano correttamente il compendio immobiliare pignorato.

Localizzazione immobile

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato in Via Udine snc a Verona, Quartiere Borgo Roma, con ingresso pedonale (accessibilità a tutti i vani scale e ascensore comuni su tutti i lati al piano terra) e carraio (rampa di accesso comune ai piani interrati)



D.3.3. Descrizione dei beni

D.3.3.1. Contesto

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato in Via Udine snc a Verona, Quartiere Borgo Roma, Borgo Roma, chiamato anche Quartiere Roma, è un quartiere di Verona che dista circa 2 km dal centro, si estende nella zona meridionale della città, per l'appunto verso Roma, da Basso Acquar fino a Palazzina. Il quartiere è abitato da 29.204 persone, fa parte della 5ª circoscrizione e confina a nord con il centro storico e la zona di Porta Nuova, ad est con Porto San Pancrazio e San Michele Extra, a ovest con Golosine e Santa Lucia, a sud con Gadidavid ed i comuni di Castel d'Azzano e San Giovanni Lupatoto. Da questo quartiere partono importanti arterie viarie della provincia di Verona (strade per Bovolone, Cerea, Legnago, Nogara-Modena).

Collegamenti pubblici (km): Aeroporto(9,3) Autostrada A4(4), Ferrovia (7,1), la zona è dotata anche di varie linee autobus nelle vicinanze.

D.3.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 19.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NGEU di Verona intestata a [REDACTED]

[REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 7, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 19 mq, posto al piano SI, - rendita: € 66,00. Note: Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimessa, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNG a tutti i subaltemi).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

Portone di ingresso: tipologia: basculante, materiale: metallico.

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

D.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

I beni condominiali sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimessa, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNG a tutti i subaltri.

ASTE
GIUDIZIARIE

D.3.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpac.it

04 / 011

ASTE
GIUDIZIARIE

D.3.4. Situazione urbanistica della zona

Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n°7110117 con convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace in data 21/03/2007 al nn. 87566/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/9253.



D.3.5. Situazione catastale dell'immobile

La ditta intestataria catastale dell'immobile [REDACTED] proprietaria per la quota di 1000/1000 corrisponde a quella derivante dalla visura ipotecaria. La planimetria catastale relativa all'immobile individuato - foglio 351 mappale 906 subalterno 7 - è conforme allo stato di fatto.

D.3.6 Situazione edilizia dell'immobile

Il compendio immobiliare oggetto di stima è stato realizzato a seguito 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. 6 del 02/02/2007;
- Denuncia inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007- n. prot. 86979
- P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it

- Denuncia inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n.

06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002063/2009/DIA;

- . Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10/06/2009- n. prot. 138366 l'agibilità è stata rilasciata in data 23/06/2009- n. prot. 149310.

- GIL - COMUNICAZIONE ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001,- 2014 n° prot 249141

L'unità immobiliare foglio 351 mappale 905 subaltemo 7 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.3.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.3.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.3.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Non risultano contratti di locazione registrati relativamente al compendio pignorato, come indicato nella dichiarazione resa dall'Agenzia delle Entrate di Verona – Ufficio territoriale VERONA 1 - AGEDP-VR_239634_2023_661.

D.3.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.3.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di

_____ a firma di Notaio Antonio Salvo in data 03/03/2008 ai nn. 88124/6780 iscritto a Verona in data 13/03/2008 al nn. 11458/2180

Importo Ipoteca : € 1.650.000,00

Importo capitale: € 1.100.000,00

1 - Annotazione n. 6843 del 12/08/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 7065 del 08/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

3 - Annotazione n. 7635 del 02/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

4 - Annotazione n. 344 del 18/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

5 - Annotazione n. 5494 del 10/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpac.it

00 / 011

ASTE GIUDIZIARIE

6 - Annotazione n. 329 del 02/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

9 - Annotazione n. 203 del 17/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] a firma

di Notaro Cristiana Gascone in data 13/09/2011 al nn. 138471/14585 iscritto a Verona in data 21/09/2011 al nn. 36479/7168

Importo Ipoteca : € 225.000,00

Importo capitale: € 150.000,00

1 - Annotazione n. 330 del 02/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 204 del 17/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 17/07/2018 al nn.

6420 trascritto a Verona in data 17/08/2018 al nn. 34968/23983

1 - Annotazione n. 331 del 02/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 205 del 17/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 25/11/2021 - Registro Particolare 37632 Registro Generale 52256

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 1301 del 19/10/2021

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data

31/05/2023 al nn. 3654 trascritto a Verona in data 06/07/2023 al nn. 20437/27407

TRASCRIZIONE del 27/09/2023 - Registro Particolare 28912 Registro Generale 38722

Pubblico ufficiale AMABILE FRANGESCO Repertorio 9112/6776 del 25/09/2023

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 27/09/2023 - Registro Particolare 5622 Registro Generale 38728

Pubblico ufficiale AMABILE FRANGESCO Repertorio 9113/6776 del 25/09/2023

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONGESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. +39 0445 871120 E512S - P.iva 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7 / 11

ASTE GIUDIZIARIE

D.3.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16887/9253 - 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. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16888/9254 - 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 5ª Circoscrizione.

D.3.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.3.3.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.3.5. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'immobile oggetto di valutazione è compreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore rilascia 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 € 59,22



D.3.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Il terreno nel quale è stato realizzato il fabbricato oggetto di pignoramento è stato acquisito dalla ditta esecutata con atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2006 al nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 al nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.3.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al 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 [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al 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, situabili 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 servizi 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.



D.3.12. Separazione in natura e progetto divisionale

I beni pignorati risultano intestati per intero alla ditta debitrice esecutata e non sono proprietà indivise.

D.3.13. Valutazione del lotto

D.3.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALEPOTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 7	Sup. reale lorda	19,00	1,00	19,00
	Sup. reale lorda	19,00		19,00

D.3.13.2. Criteri di stima

Per la determinazione del valore attuale commerciale dell'immobile è stato adottato un metodo di stima diretto basato sulla comparazione di beni analoghi reperibili sul mercato. Il valore sintetico è espresso in euro al metro quadro, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione, dell'ubicazione del bene, della consistenza.

Le fonti di informazione sono state desunte dal Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, ufficio tecnico di Verona, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato di Verona.

D.3.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 6	19,00	€. 19.000,00	€. 19.000,00

D.3.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile – LOTTO 3 SUB 7 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 19.000,00 (diciannovemila/00)



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. +39 0445 871120E512S - P.va 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpac.it

00 / 011

ASTE GIUDIZIARIE

catastale 19 mq, posto al piano SI, - rendita: € 66,00. Note : Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNC a tutti i subalterni).

Precisazioni - Gli immobili riportati in NCEU a Foglio 351 Particella 905 (tutti i Subalterni di cui alla procedura) sono stati costituiti sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 351 Particella 905 (già Particella 138) in base alla nota di costituzione del 08/06/2009 pratica n.vr. 0201707 in atti dal 08/06/2009 costituzione (n. 2484.1/2009). L'ente urbano riportato in NCT a Foglio 351 Particella 905 deriva dal terreno riportato in NCT a Foglio 351 Particella 138 in base alla nota di tipo mappale del 22/04/2009 pratica n.vr. 0140205 in atti dal 22/04/2009 (n. 140205.1/2009).

Dichiarazione di corrispondenza

I dati catastali contenuti nell'Atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali succitati e individuano correttamente il compendio immobiliare pignorato.

Localizzazione immobile

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato in Via Udine snc a Verona, Quartiere Borgo Roma, con ingresso pedonale (accessibilità a tutti i vani scale e ascensori comuni su tutti i lati al piano terra) e carraio (rampa di accesso comune ai piani interrati)



D.4.3. Descrizione dei beni

D.4.3.1. Contesto

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato in Via Udine snc a Verona, Quartiere Borgo Roma, Borgo Roma, chiamato anche Quartiere Roma, è un quartiere di Verona che dista circa 2 km dal centro, si estende nella zona meridionale della città, per l'appunto verso Roma, da Basso Acquar fino a Palazzina. Il quartiere è abitato da 29.204 persone, fa parte della 5ª circoscrizione e confina a nord con il centro storico e la zona di Porta Nuova, ad est con Porto San Pancrazio e San Michele Extra, a ovest con Golosine e Santa Lucia, a sud con Gad David ed i comuni di Castel d'Azzano e San Giovanni Lupatoto. Da questo quartiere partono importanti arterie viarie della provincia di Verona (strade per Bovolone, Cerea, Legnago, Nogara-Modena).

Collegamenti pubblici (km): Aeroporto(9,3) Autostrada A4(4), Ferrovia (7,1), la zona è dotata anche di varie linee autobus nelle vicinanze.

D.4.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Plena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 19.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NGEU di Verona intestata a [REDACTED]

[REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 8, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 19 mq, posto al piano SI, - rendita: € 66,00. Note : Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimessa, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per serrazione, BCNG a tutti i subaltemi).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

Portone di ingresso: tipologia : basculante, materiale : metallico.

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.



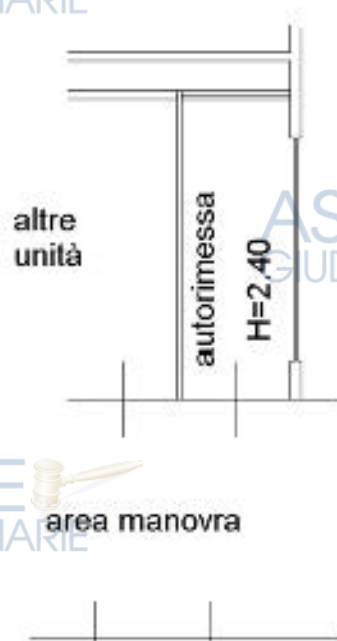
SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpec.it

06 / 011



D.4.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

I beni condominiali sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimessa, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNG a tutti i subaltemi.

D.4.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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



D.4.4. Situazione urbanistica delle zone

Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n°7110117 con convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16887/9263.



D.4.5. Situazione catastale dell'immobile

La ditta intestataria catastale dell'immobile [REDACTED] proprietaria per la quota di 1000/1000 corrisponde a quella derivante dalla visura ipotecaria. La planimetria catastale relativa all'immobile individuato - foglio 351 mappale 906 subalterno 8 - è conforme allo stato di fatto.

D.4.6 Situazione edilizia dell'immobile

Il compendio immobiliare oggetto di stima è stato realizzato a seguito delle seguenti autorizzazioni:

- P.E. n. 06.03/002896/2007 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. 6 del 02/02/2007;
- Denuncia inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007- n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;



- Denuncia inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n. 06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002063/2009/DIA;
- . Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10/06/2009- n. prot. 138366 l'agibilità è stata rilasciata in data 23/06/2009- n. prot. 149310.
- GIL - COMUNICAZIONE ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001,- 2014 n° prot 249141

L'unità immobiliare foglio 351 mappale 905 subalterno 8 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.4.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.4.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.4.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Non risultano contratti di locazione registrati relativamente al compendio pignorato, come indicato nella dichiarazione resa dall'Agenzia delle Entrate di Verona – Ufficio territoriale VERONA 1 - AGEDP-VR_239634_2023_561.

D.4.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.4.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 03/03/2008 ai nn. 88124/6780 iscritto a

Verona in data 13/03/2008 al nn. 11468/2180

Importo Ipoteca : € 1.650.000,00

Importo capitale: € 1.100.000,00

- 1 - Annotazione n. 5843 del 12/08/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2 - Annotazione n. 7065 del 08/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3 - Annotazione n. 7635 del 02/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 4 - Annotazione n. 344 del 18/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it

00 / 011

5 - Annotazione n. 5494 del 10/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

6 - Annotazione n. 329 del 02/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

10 - Annotazione n. 203 del 17/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a firma

di Notaro Cristiana Gascone in data 13/09/2011 al nn. 138471/14585 iscritto a Verona in data 21/09/2011 al nn. 35479/7158

Importo Ipoteca : € 225.000,00

Importo capitale: € 150.000,00

1 - Annotazione n. 330 del 02/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 204 del 17/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 17/07/2018 ai nn. 6420 trascritto a Verona in data 17/08/2018 al nn. 34968/23983

1 - Annotazione n. 331 del 02/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 205 del 17/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 25/11/2021 - Registro Particolare 37532 Registro Generale 52256

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 1301 del 19/10/2021

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 31/05/2023 al nn. 3654 trascritto a Verona in data 05/07/2023 al nn. 20437/27407

TRASCRIZIONE del 27/09/2023 - Registro Particolare 28912 Registro Generale 38722

Pubblico ufficiale AMABILE FRANCESCO Repertorio 9112/6776 del 25/09/2023

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 27/09/2023 - Registro Particolare 5622 Registro Generale 38728

Pubblico ufficiale AMABILE FRANCESCO Repertorio 9113/6776 del 25/09/2023

IPOTEGA VOLONTARIA derivante da CONGESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpec.it

D.4.3.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuale 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.

Costituzione di vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al 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 5ª Circoscrizione.

D.4.3.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.4.3.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.4.5. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'immobile oggetto di valutazione è compreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore rilascia 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 € 59,22



D.4.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Il terreno nel quale è stato realizzato il fabbricato oggetto di pignoramento è stato acquisito dalla ditta esecutata con atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2006 al nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 al nn. 9674/5106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.4.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al 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 [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al 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.



D.4.12. Separazione in natura e progetto divisionale

I beni pignorati risultano intestati per intero alla ditta debitrice esecutata e non sono proprietà indivise.

D.4.13. Valutazione del lotto

D.4.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALEPOTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 8	Sup. reale lorda	19,00	1,00	19,00
	Sup. reale lorda	19,00		19,00

D.4.13.2. Criteri di stima

Per la determinazione del valore attuale commerciale dell'immobile è stato adottato un metodo di stima basato sulla comparazione di beni analoghi reperibili sul mercato. Il valore sintetico è espresso in euro al metro quadro, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione, dell'ubicazione del bene, della consistenza.

Le fonti di informazione sono state desunte dal Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, ufficio tecnico di Verona, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato di Verona.

D.4.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 8	19,00	€. 19.000,00	€. 19.000,00

D.4.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 4 SUB 8 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 19.000,00 (dicianovemila/00)



D.5. LOTTO 4 - SUB 12- IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.5.1. Proprietà

Attuali proprietari

[REDACTED] dal 11/03/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2005 al nn. 85546/6378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 al nn. 9674/6106

Precedenti proprietari:

[REDACTED] dal 21/08/2004 al 11/03/2005 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Verona in data 31/03/2004 al nn. 38/99 trascritto a Verona in data 21/08/2004 al nn. 39644/22873 Successiva in retifica del 31/12/2004 registrata a Verona 2 rep 38/99 e trascritta il 24/01/2005 al n. 26/29/1653. N.B. Risulta l'accettazione espressa di eredità giusta atto notaio Iario Ripoli di Verona, rep. 27866, trascritto il 28/01/2005 al n. 3420/2038.

[REDACTED] dal 18/04/1961 al 21/08/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Riccardo Tomazzoli in data 24/03/1961 al nn. 17489 trascritto a Verona in data 18/04/1961 al nn. 6668/4263

D.5.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [REDACTED]

[REDACTED]

D.5.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 18.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NGEU di Verona intestata a [REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 12, categoria C/6, classe 4, superficie



catastale 18 mq, posto al piano SI, - rendita: € 62,34. Note : Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNC a tutti i subalterni).

Precisazioni - Gli immobili riportati in NCEU a Foglio 351 Particella 905 (tutti i Subalterni di cui alla procedura) sono stati costituiti sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 351 Particella 905 (già Particella 138) in base alla nota di costituzione del 08/06/2009 pratica n.vr. 0201707 in atti dal 08/06/2009 costituzione (n. 2484.1/2009).

L'ente urbano riportato in NCT a Foglio 351 Particella 905 deriva dal terreno riportato in NCT a Foglio 351 Particella 138 in base alla nota di tipo mappale del 22/04/2009 pratica n.vr. 0140205 in atti dal 22/04/2009 (n. 140205.1/2009).

Dichiarazione di corrispondenza

I dati catastali contenuti nell'Atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali, succitati e individuano correttamente il compendio immobiliare pignorato.

Localizzazione immobile

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato in Via Udine snc a Verona, Quartiere Borgo Roma, con ingresso pedonale (accessibilità a tutti i vani scale e ascensore comuni su tutti i lati al piano terra) e carraio (rampa di accesso comune ai piani interrati)



D.5.3. Descrizione dei beni

D.5.3.1. Contesto

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato in Via Udine snc a Verona, Quartiere Borgo Roma, Borgo Roma, chiamato anche Quartiere Roma, è un quartiere di Verona che dista circa 2 km dal centro, si estende nella zona meridionale della città, per l'appunto verso Roma, da Basso Acquar fino a Palazzina. Il quartiere è abitato da 29.204 persone, fa parte della 5ª circoscrizione e confina a nord con il centro storico e la zona di Porta Nuova, ad est con Porto San Pancrazio e San Michele Extra, a ovest con Golosine e Santa Lucia, a sud con Gad David ed i comuni di Castel d'Azzano e San Giovanni Lupatoto. Da questo quartiere partono importanti arterie viarie della provincia di Verona (strade per Bovolone, Cerea, Legnago, Nogara-Modena).

Collegamenti pubblici (km): Aeroporto(9,3) Autostrada A4(4), Ferrovia (7,1), la zona è dotata anche di varie linee autobus nelle vicinanze.

D.5.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 19.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NGEU di Verona intestata a [REDACTED]

[REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 12, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 18 mq, posto al piano SI, - rendita: € 62,34. Note: Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimessa, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNG a tutti i subaltemi).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

Portone di ingresso: tipologia: basculante, materiale: metallico.

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. +39 0445 871125 - P.iva 03102900234

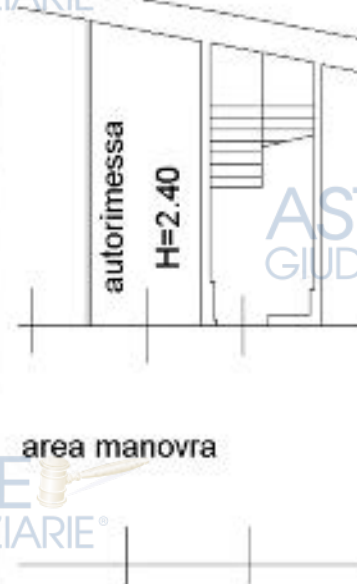
email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpec.it

108 / 111

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

D5.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

I beni condominiali sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimessa, vari scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNG a tutti i subaltemi.

ASTE
GIUDIZIARIE

D5.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

cod. - SRTSFN71H20E512S - P.iva 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it

104 / 011

ASTE
GIUDIZIARIE

D.5.4. Situazione urbanistica della zona

Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n°7110117 con convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace in data 21/03/2007 al nn. 87566/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/9253.



D.5.5. Situazione catastale dell'immobile

La ditta intestataria catastale dell'immobile [REDACTED] proprietaria per la quota di 1000/1000 corrisponde a quella derivante dalla visura ipotecaria. La planimetria catastale relativa all'immobile individuato - foglio 351 mappale 906 subalterno 12 - è conforme allo stato di fatto.

D.5.6 Situazione edilizia dell'immobile

Il compendio immobiliare oggetto di stima è stato realizzato a seguito 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. 6 del 02/02/2007;
- Denuncia inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007 - n. prot. 86979
- P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;



- Denuncia inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n.

06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002063/2009/DIA;

- . Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10/06/2009- n. prot. 138366 l'agibilità è stata rilasciata in data 23/06/2009- n. prot. 149310.

- GIL - COMUNICAZIONE ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001,- 2014 n° prot 249141

L'unità immobiliare foglio 351 mappale 905 subaltemo 12 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.5.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.5.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.5.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Non risultano contratti di locazione registrati relativamente al compendio pignorato, come indicato nella dichiarazione resa dall'Agenzia delle Entrate di Verona – Ufficio territoriale VERONA 1 - AGEDP-VR_239634_2023_661.

D.5.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.5.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di

_____ a firma di Notaio Antonio Salvo in data 03/03/2008 ai nn. 88124/6780 iscritto a Verona in data 13/03/2008 al nn. 11458/2180

Importo Ipoteca : € 1.650.000,00

Importo capitale: € 1.100.000,00

1 - Annotazione n. 6843 del 12/08/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 7065 del 08/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

3 - Annotazione n. 7635 del 02/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

4 - Annotazione n. 344 del 18/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

5 - Annotazione n. 6494 del 10/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpac.it

108 / 111

ASTE GIUDIZIARIE

6 - Annotazione n. 329 del 02/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

11 - Annotazione n. 203 del 17/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da garanzia di mutuo fondiario a favore di

con sede in Verona, a firma
di Notaro Cristiana Gascone in data 13/09/2011 al nn. 138471/14585 iscritto a Verona in
data 21/09/2011 al nn. 36479/7168

Importo Ipoteca : € 225.000,00

Importo capitale: € 150.000,00

1 - Annotazione n. 330 del 02/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 204 del 17/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento Immobili a favore di S.A.F.

S.R.L. con sede a Verona contro

a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 17/07/2018 al nn.
6420 trascritto a Verona in data 17/08/2018 al nn. 34968/23983

1 - Annotazione n. 331 del 02/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 205 del 17/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 25/11/2021 - Registro Particolare 37632 Registro Generale 52256

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 1301 del 19/10/2021

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di

a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data
31/05/2023 al nn. 3654 trascritto a Verona in data 06/07/2023 al nn. 20437/27407

TRASCRIZIONE del 27/09/2023 - Registro Particolare 28912 Registro Generale 38722

Pubblico ufficiale AMABILE FRANGESCO Repertorio 9112/6776 del 25/09/2023

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 27/09/2023 - Registro Particolare 5622 Registro Generale 38728

Pubblico ufficiale AMABILE FRANGESCO Repertorio 9113/6776 del 25/09/2023

IPOTEGA VOLONTARIA derivante da CONGESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpec.it

D.5.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16887/9253 - 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. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16888/9254 - 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 5ª Circoscrizione.

D.5.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.5.3.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.5.5. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'immobile oggetto di valutazione è compreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore rilascia dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 12 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 12 sono pari ad € 58,74



D.5.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Il terreno nel quale è stato realizzato il fabbricato oggetto di pignoramento è stato acquisito dalla ditta esecutata con atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2006 al nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 al nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.5.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16887/9253 -

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 [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16888/9254 -

Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 906 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, situabili 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 servizi 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.



D.5.12. Separazione in natura e progetto divisionale

I beni pignorati risultano intestati per intero alla ditta debitrice esecutata e non sono proprietà indivise.

D.5.13. Valutazione del lotto

D.5.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALEPOTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 12	Sup. reale lorda	18,00	1,00	18,00
	Sup. reale lorda	18,00		18,00

D.5.13.2. Criteri di stima

Per la determinazione del valore attuale commerciale dell'immobile è stato adottato un metodo di stima diretto basato sulla comparazione di beni analoghi reperibili sul mercato. Il valore sintetico è espresso in euro al metro quadro, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione, dell'ubicazione del bene, della consistenza.

Le fonti di informazione sono state desunte dal Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, ufficio tecnico di Verona, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato di Verona.

D.5.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 12	18,00	€. 18.000,00	€. 18.000,00

D.5.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 5 SUB 12 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 18.000,00 (dieottomila/00)



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. +39 0445 871120E512S - P.va 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it

110 / #11

ASTE GIUDIZIARIE

catastale 15 mq, posto al piano SI, - rendita: € 51,34. Note : Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNC a tutti i subalterni).

Precisazioni - Gli immobili riportati in NCEU a Foglio 351 Particella 905 (tutti i Subalterni di cui alla procedura) sono stati costituiti sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 351 Particella 905 (già Particella 138) in base alla nota di costituzione del 08/06/2009 pratica n.vr. 0201707 in atti dal 08/06/2009 costituzione (n. 2484.1/2009).

L'ente urbano riportato in NCT a Foglio 351 Particella 905 deriva dal terreno riportato in NCT a Foglio 351 Particella 138 in base alla nota di tipo mappale del 22/04/2009 pratica n.vr. 0140205 in atti dal 22/04/2009 (n. 140205.1/2009).

Dichiarazione di corrispondenza

I dati catastali contenuti nell'Atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali succitati e individuano correttamente il compendio immobiliare pignorato.

Localizzazione immobile

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato in Via Udine snc a Verona, Quartiere Borgo Roma, con ingresso pedonale (accessibilità a tutti i vani scale e ascensore comuni su tutti i lati al piano terra) e carraio (rampa di accesso comune ai piani interrati)



D.5.3. Descrizione dei beni

D.5.3.1. Contesto

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato in Via Udine snc a Verona, Quartiere Borgo Roma, Borgo Roma, chiamato anche Quartiere Roma, è un quartiere di Verona che dista circa 2 km dal centro, si estende nella zona meridionale della città, per l'appunto verso Roma, da Basso Acquar fino a Palazzina. Il quartiere è abitato da 29.204 persone, fa parte della 5ª circoscrizione e confina a nord con il centro storico e la zona di Porta Nuova, ad est con Porto San Pancrazio e San Michele Extra, a ovest con Golosine e Santa Lucia, a sud con Gadidavid ed i comuni di Castel d'Azzano e San Giovanni Lupatoto. Da questo quartiere partono importanti arterie viarie della provincia di Verona (strade per Bovolone, Cerea, Legnago, Nogara-Modena).

Collegamenti pubblici (km): Aeroporto(9,3) Autostrada A4(4), Ferrovia (7,1), la zona è dotata anche di varie linee autobus nelle vicinanze.

D.5.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 19.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NGEU di Verona intestata a [REDACTED]

[REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 14, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 15 mq, posto al piano SI, - rendita: € 61,34. Note: Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimessa, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNG a tutti i subaltemi).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

Portone di ingresso: tipologia: basculante, materiale: metallico.

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

D.6.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

I beni condominiali sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimessa, vari scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNG a tutti i subaltemi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

D.6.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpac.it

114 / 011

ASTE
GIUDIZIARIE®

D.6.4. Situazione urbanistica della zona

Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n°7110117 con convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace in data 21/03/2007 al nn. 875665/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/9253.



D.6.5. Situazione catastale dell'immobile

La ditta intestataria catastale dell'immobile [REDACTED] proprietaria per la quota di 1000/1000 corrisponde a quella derivante dalla visura ipotecaria. La planimetria catastale relativa all'immobile individuato - foglio 351 mappale 906 subalterno 14 - è conforme allo stato di fatto.

D.6.6 Situazione edilizia dell'immobile

Il compendio immobiliare oggetto di stima è stato realizzato a seguito 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. 6 del 02/02/2007;
- Denuncia inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007- n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;



6 - Annotazione n. 329 del 02/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

12 - Annotazione n. 203 del 17/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da garanzia di mutuo fondiario a favore di

[REDACTED]

[REDACTED] a firma

di Notaio Cristiana Gascone in data 13/09/2011 al nn. 138471/14585 iscritto a Verona in data 21/09/2011 al nn. 36479/7168

Importo Ipoteca : € 225.000,00

Importo capitale: € 150.000,00

1 - Annotazione n. 330 del 02/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 204 del 17/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di

[REDACTED]

[REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 17/07/2018 al nn.

6420 trascritto a Verona in data 17/08/2018 al nn. 34968/23983

1 - Annotazione n. 331 del 02/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 205 del 17/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 25/11/2021 - Registro Particolare 37632 Registro Generale 52256

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 1301 del 19/10/2021

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di

[REDACTED]

[REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data

31/05/2023 al nn. 3654 trascritto a Verona in data 06/07/2023 al nn. 20437/27407

TRASCRIZIONE del 27/09/2023 - Registro Particolare 28912 Registro Generale 38722

Pubblico ufficiale AMABILE FRANGESCO Repertorio 9112/6776 del 25/09/2023

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 27/09/2023 - Registro Particolare 5622 Registro Generale 38728

Pubblico ufficiale AMABILE FRANGESCO Repertorio 9113/6776 del 25/09/2023

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONGESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

117 / 011

ASTE
GIUDIZIARIE®

D.5.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16887/9253 - 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. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16888/9254 - 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 5ª Circoscrizione.

D.5.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.5.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.5.5. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'immobile oggetto di valutazione è compreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore rilascia dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 14 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 14 sono pari ad € 47,52



D.5.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Il terreno nel quale è stato realizzato il fabbricato oggetto di pignoramento è stato acquisito dalla ditta esecutata con atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2006 al nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 al nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.5.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16887/9253 -

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 [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16888/9254 -

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, situabili 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 servizi 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.



D.5.12. Separazione in natura e progetto divisionale

I beni pignorati risultano intestati per intero alla ditta debitrice esecutata e non sono proprietà indivise.

D.5.13. Valutazione del lotto

D.5.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALEPOTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 14	Sup. reale lorda	15,00	1,00	15,00
	Sup. reale lorda	15,00		15,00

D.5.13.2. Criteri di stima

Per la determinazione del valore attuale commerciale dell'immobile è stato adottato un metodo di stima diretto basato sulla comparazione di beni analoghi reperibili sul mercato. Il valore sintetico è espresso in euro al metro quadro, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione, dell'ubicazione del bene, della consistenza.

Le fonti di informazione sono state desunte dal Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, ufficio tecnico di Verona, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato di Verona.

D.5.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 14	15,00	€. 15.000,00	€. 15.000,00

D.5.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 6 SUB 14 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 15.000,00 (quindicimila/00)



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

cod. - SRTSFN71H20E512S - P.iva 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpac.it

120 / 011

ASTE GIUDIZIARIE

D.7. LOTTO 7 -SUB 22- IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.7.1. Proprietà

Attuali proprietari

[REDACTED] dal 11/03/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2005 al nn. 85546/6378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 al nn. 9674/6106

Precedenti proprietari:

[REDACTED] dal 21/08/2004 al 11/03/2005 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Verona in data 31/03/2004 al nn. 38/99 trascritto a Verona in data 21/08/2004 al nn. 39644/22873 Successiva in retifica del 31/12/2004 registrata a Verona 2 rep 38/99 e trascritta il 24/01/2005 al n. 26/29/1653. N.B. Risulta l'accettazione espressa di eredità giusta atto notaio Iario Ripoli di Verona, rep. 27866, trascritto il 28/01/2005 al n. 3420/2038.

[REDACTED] dal 18/04/1961 al 21/08/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Riccardo Tomazzoli in data 24/03/1961 al nn. 17489 trascritto a Verona in data 18/04/1961 al nn. 6668/4263

D.7.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [REDACTED]

[REDACTED]

D.7.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 16.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NGEU di Verona intestata a [REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 22, categoria C/6, classe 4, superficie



ASTE GIUDIZIARIE®
catastale 18 mq, posto al piano SI, - rendita: € 62,34. Note : Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNC a tutti i subalterni).

Precisazioni - Gli immobili riportati in NCEU a Foglio 351 Particella 905 (tutti i Subalterni di cui alla procedura) sono stati costituiti sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 351 Particella 905 (già Particella 138) in base alla nota di costituzione del 08/06/2009 pratica n.vr. 0201707 in atti dal 08/06/2009 costituzione (n. 2484.1/2009).

L'ente urbano riportato in NCT a Foglio 351 Particella 905 deriva dal terreno riportato in NCT a Foglio 351 Particella 138 in base alla nota di tipo mappale del 22/04/2009 pratica n.vr. 0140205 in atti dal 22/04/2009 (n. 140205.1/2009).

Dichiarazione di corrispondenza

I dati catastali contenuti nell'Atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali succitati e individuano correttamente il compendio immobiliare pignorato.

Localizzazione immobile

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato in Via Udine snc a Verona, Quartiere Borgo Roma, con ingresso pedonale (accessibilità a tutti i vani scale e ascensore comuni su tutti i lati al piano terra) e carraio (rampa di accesso comune ai piani interrati)



D.7.3. Descrizione dei beni

D.7.3.1. Contesto

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato in Via Udine snc a Verona, Quartiere Borgo Roma, Borgo Roma, chiamato anche Quartiere Roma, è un quartiere di Verona che dista circa 2 km dal centro, si estende nella zona meridionale della città, per l'appunto verso Roma, da Basso Acquar fino a Palazzina. Il quartiere è abitato da 29.204 persone, fa parte della 5ª circoscrizione e confina a nord con il centro storico e la zona di Porta Nuova, ad est con Porto San Pancrazio e San Michele Extra, a ovest con Golosine e Santa Lucia, a sud con Gadidavid ed i comuni di Castel d'Azzano e San Giovanni Lupatoto. Da questo quartiere partono importanti arterie viarie della provincia di Verona (strade per Bovolone, Cerea, Legnago, Nogara-Modena).

Collegamenti pubblici (km): Aeroporto(9,3) Autostrada A4(4), Ferrovia (7,1), la zona è dotata anche di varie linee autobus nelle vicinanze.

D.7.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 19.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NGEU di Verona intestata a [REDACTED]

[REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 22, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 18 mq, posto al piano SI, - rendita: € 62,34. Note: Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimessa, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNG a tutti i subaltemi).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

Portone di ingresso: tipologia: basculante, materiale: metallico.

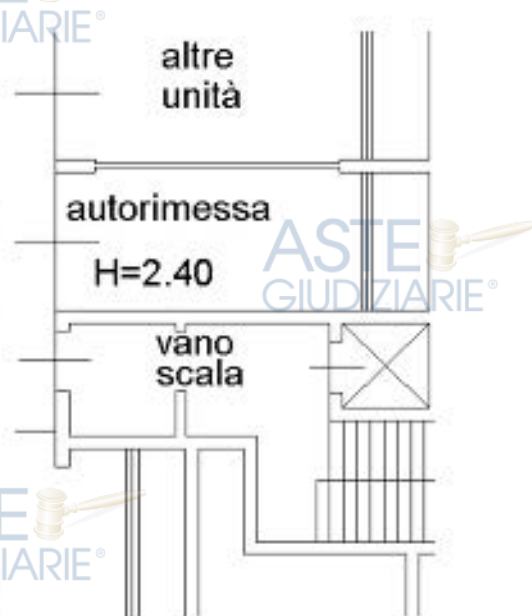
Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

D.7.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

I beni condominiali sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimessa, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNG a tutti i subaltemi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

D.7.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. +39 0445 871120 E512S - P.va 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpec.it

104 / 011

ASTE
GIUDIZIARIE®

D.7.4. Situazione urbanistica della zona

Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n°7110117 con convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace in data 21/03/2007 al nn. 87566/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/9253.



D.7.5. Situazione catastale dell'immobile

La ditta intestataria catastale dell'immobile [REDACTED] proprietaria per la quota di 1000/1000 corrisponde a quella derivante dalla visura ipotecaria. La planimetria catastale relativa all'immobile individuato - foglio 351 mappale 906 subalterno 22 - è conforme allo stato di fatto.

D.7.6 Situazione edilizia dell'immobile

Il compendio immobiliare oggetto di stima è stato realizzato a seguito 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. 6 del 02/02/2007;
- Denuncia inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007- n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;



6 - Annotazione n. 329 del 02/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

13 - Annotazione n. 203 del 17/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da garanzia di mutuo fondiario a favore di

[REDACTED]

[REDACTED] a firma

di Notaio Cristiana Gascone in data 13/09/2011 al nn. 138471/14585 iscritto a Verona in data 21/09/2011 al nn. 36479/7168

Importo Ipoteca : € 225.000,00

Importo capitale: € 150.000,00

1 - Annotazione n. 330 del 02/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 204 del 17/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di

[REDACTED]

[REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 17/07/2018 al nn.

6420 trascritto a Verona in data 17/08/2018 al nn. 34968/23983

1 - Annotazione n. 331 del 02/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 205 del 17/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 25/11/2021 - Registro Particolare 37632 Registro Generale 52256

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 1301 del 19/10/2021

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di

[REDACTED]

[REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data

31/05/2023 al nn. 3654 trascritto a Verona in data 06/07/2023 al nn. 20437/27407

TRASCRIZIONE del 27/09/2023 - Registro Particolare 28912 Registro Generale 38722

Pubblico ufficiale AMABILE FRANGESCO Repertorio 9112/6776 del 25/09/2023

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 27/09/2023 - Registro Particolare 5622 Registro Generale 38728

Pubblico ufficiale AMABILE FRANGESCO Repertorio 9113/6776 del 25/09/2023

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. +39 0445 8711200512S - P.iva 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpec.it

D.7.2.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16887/9253 - 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. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16888/9254 - 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 5ª Circoscrizione.

D.7.2.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.7.2.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.7.5. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'immobile oggetto di valutazione è compreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore rilascia dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 22 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 22 sono pari ad € 58,02



D.7.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Il terreno nel quale è stato realizzato il fabbricato oggetto di pignoramento è stato acquisito dalla ditta esecutata con atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2006 al nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 al nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.7.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16887/9253 -

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 [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16888/9254 -

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, situabili 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 servizi 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.



D.7.12. Separazione in natura e progetto divisionale

I beni pignorati risultano intestati per intero alla ditta debitrice esecutata e non sono proprietà indivise.

D.7.13. Valutazione del lotto

D.7.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALEPOTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 22	Sup. reale lorda	18,00	1,00	18,00
	Sup. reale lorda	18,00		18,00

D.7.13.2. Criteri di stima

Per la determinazione del valore attuale commerciale dell'immobile è stato adottato un metodo di stima diretto basato sulla comparazione di beni analoghi reperibili sul mercato. Il valore sintetico è espresso in euro al metro quadro, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione, dell'ubicazione del bene, della consistenza.

Le fonti di informazione sono state desunte dal Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, ufficio tecnico di Verona, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato di Verona.

D.7.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 22	18,00	€. 18.000,00	€. 18.000,00

D.7.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 7 SUB 22 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 18.000,00 (dieottomila/00)



DE. LOTTO 8 - SUB 39 - IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.8.1. Proprietà

Attuali proprietari

[REDACTED] dal 11/03/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2005 al nn. 85546/6378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 al nn. 9674/6106

Precedenti proprietari:

Alleri Angela e Alleri Claudia proprietarie dal 21/08/2004 al 11/03/2005 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Verona in data 31/03/2004 al nn. 38/99 trascritto a Verona in data 21/08/2004 al nn. 39644/22873 Successiva in retifica del 31/12/2004 registrata a Verona 2 rep 38/99 e trascritta il 24/01/2005 al n. 26/29/1653. N.B. Risulta l'accettazione espressa di eredità giusta atto notaio Iario Ripoli di Verona, rep. 27866, trascritto il 28/01/2005 al n. 3420/2038.

Oriani Luigina proprietaria dal 18/04/1961 al 21/08/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Riccardo Tomazzoli in data 24/03/1961 al nn. 17489 trascritto a Verona in data 18/04/1961 al nn. 6668/4263

D.8.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [REDACTED]

[REDACTED]

D.8.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 16.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NGEU di Verona intestata a [REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 39, categoria C/6, classe 4, superficie



catastale 16 mq, posto al piano SI, - rendita: € 55,00. Note : Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNC a tutti i subalterni).

Precisazioni - Gli immobili riportati in NCEU a Foglio 351 Particella 905 (tutti i Subalterni di cui alla procedura) sono stati costituiti sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 351 Particella 905 (già Particella 138) in base alla nota di costituzione del 08/06/2009 pratica n.vr. 0201707 in atti dal 08/06/2009 costituzione (n. 2484.1/2009).

L'ente urbano riportato in NCT a Foglio 351 Particella 905 deriva dal terreno riportato in NCT a Foglio 351 Particella 138 in base alla nota di tipo mappale del 22/04/2009 pratica n.vr. 0140205 in atti dal 22/04/2009 (n. 140205.1/2009).

Dichiarazione di corrispondenza

I dati catastali contenuti nell'Atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali, succitati e individuano correttamente il compendio immobiliare pignorato.

Localizzazione immobile

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato in Via Udine snc a Verona, Quartiere Borgo Roma, con ingresso pedonale (accessibilità a tutti i vani scale e ascensore comuni su tutti i lati al piano terra) e carraio (rampa di accesso comune ai piani interrati)



D.3.3. Descrizione dei beni

D.3.3.1. Contesto

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato in Via Udine snc a Verona, Quartiere Borgo Roma, Borgo Roma, chiamato anche Quartiere Roma, è un quartiere di Verona che dista circa 2 km dal centro, si estende nella zona meridionale della città, per l'appunto verso Roma, da Basso Acquar fino a Palazzina. Il quartiere è abitato da 29.204 persone, fa parte della 5ª circoscrizione e confina a nord con il centro storico e la zona di Porta Nuova, ad est con Porto San Pancrazio e San Michele Extra, a ovest con Golosine e Santa Lucia, a sud con Gadidavid ed i comuni di Castel d'Azzano e San Giovanni Lupatoto. Da questo quartiere partono importanti arterie viarie della provincia di Verona (strade per Bovolone, Cerea, Legnago, Nogara-Modena).

Collegamenti pubblici (km): Aeroporto(9,3) Autostrada A4(4), Ferrovia (7,1), la zona è dotata anche di varie linee autobus nelle vicinanze.

D.3.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 16.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NGEU di Verona intestata a [REDACTED]

[REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 39, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 16 mq, posto al piano SI, - rendita: € 65,00. Note: Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimessa, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNG a tutti i subaltemi).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

Portone di ingresso: tipologia: basculante, materiale: metallico.

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. +39 0445 711205125 - P.va 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpec.it

108 / 011

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

D.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

I beni condominiali sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimessa, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNG a tutti i subaltemi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

D.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. +39 0445 871120/125 - P.iva 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpec.it

124 / 011

ASTE
GIUDIZIARIE®

D.8.4. Situazione urbanistica della zona

Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n°7110117 con convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace in data 21/03/2007 al nn. 87566/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/9253.



D.8.5. Situazione catastale dell'immobile

La ditta intestataria catastale dell'immobile [REDACTED] proprietaria per la quota di 1000/1000 corrisponde a quella derivante dalla visura ipotecaria. La planimetria catastale relativa all'immobile individuato - foglio 351 mappale 906 subalterno 39 - è conforme allo stato di fatto.

D.8.6 Situazione edilizia dell'immobile

Il compendio immobiliare oggetto di stima è stato realizzato a seguito 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. 6 del 02/02/2007;
- Denuncia inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007 - n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;



- Denuncia inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n.

06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002063/2009/DIA;

- . Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10/06/2009- n. prot. 138366 l'agibilità è stata rilasciata in data 23/06/2009- n. prot. 149310.

- GIL - COMUNICAZIONE ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001,- 2014 n° prot 249141

L'unità immobiliare foglio 351 mappale 905 subaltemo 39 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.3.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.3.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.3.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Non risultano contratti di locazione registrati relativamente al compendio pignorato, come indicato nella dichiarazione resa dall'Agenzia delle Entrate di Verona – Ufficio territoriale VERONA 1 - AGEDP-VR_239634_2023_661.

D.3.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.3.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 03/03/2008 ai nn. 88124/6780 iscritto a Verona in data 13/03/2008 al nn. 11458/2180

Importo Ipoteca : € 1.650.000,00

Importo capitale: € 1.100.000,00

1 - Annotazione n. 6843 del 12/08/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 7065 del 08/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

3 - Annotazione n. 7635 del 02/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

4 - Annotazione n. 344 del 18/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

5 - Annotazione n. 6494 del 10/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpac.it

128 / 111

ASTE GIUDIZIARIE

6 - Annotazione n. 329 del 02/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

14 - Annotazione n. 203 del 17/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da garanzia di mutuo fondiario a favore di

[REDACTED]

[REDACTED] a firma

di Notaro Cristiana Gascone in data 13/09/2011 al nn. 138471/14585 iscritto a Verona in data 21/09/2011 al nn. 36479/7158

Importo Ipoteca : € 225.000,00

Importo capitale: € 150.000,00

1 - Annotazione n. 330 del 02/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 204 del 17/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di

[REDACTED]

[REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 17/07/2018 al nn.

6420 trascritto a Verona in data 17/08/2018 al nn. 34968/23983

1 - Annotazione n. 331 del 02/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 205 del 17/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 25/11/2021 - Registro Particolare 37632 Registro Generale 52256

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 1301 del 19/10/2021

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di

[REDACTED]

[REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data

31/05/2023 al nn. 3654 trascritto a Verona in data 06/07/2023 al nn. 20437/27407

TRASCRIZIONE del 27/09/2023 - Registro Particolare 28912 Registro Generale 38722

Pubblico ufficiale AMABILE FRANGESCO Repertorio 9112/6776 del 25/09/2023

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 27/09/2023 - Registro Particolare 5622 Registro Generale 38728

Pubblico ufficiale AMABILE FRANGESCO Repertorio 9113/6776 del 25/09/2023

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. +39 0445 871120 E512S - P.iva 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpec.it

187 / 011



D.3.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16887/9253 - 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. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16888/9254 - 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 5ª Circoscrizione.

D.3.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.3.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.3.5. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'immobile oggetto di valutazione è compreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore rilascia dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 39 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 39 sono pari ad € 48,60



D.3.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Il terreno nel quale è stato realizzato il fabbricato oggetto di pignoramento è stato acquisito dalla ditta esecutata con atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2006 al nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 al nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.3.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16887/9253 -

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 [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16888/9254 -

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, situabili 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 servizi 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.



D.8.12. Separazione in natura e progetto divisionale

I beni pignorati risultano intestati per intero alla ditta debitrice esecutata e non sono proprietà indivise.

D.8.13. Valutazione del lotto

D.8.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALEPOTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 22	Sup. reale lorda	16,00	1,00	16,00
	Sup. reale lorda	16,00		16,00

D.8.13.2. Criteri di stima

Per la determinazione del valore attuale commerciale dell'immobile è stato adottato un metodo di stima diretto basato sulla comparazione di beni analoghi reperibili sul mercato. Il valore sintetico è espresso in euro al metro quadro, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione, dell'ubicazione del bene, della consistenza.

Le fonti di informazione sono state desunte dal Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, ufficio tecnico di Verona, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato di Verona.

D.8.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 39	16,00	€. 16.000,00	€. 16.000,00

D.8.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 8 SUB 39 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 16.000,00 (sedicimila/00)



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpac.it

140 / #11

ASTE GIUDIZIARIE

D.9. LOTTO 9 - SUB 55- IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.9.1. Proprietà

Attuali proprietari

[REDACTED] proprietario dal 11/03/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2005 al nn. 85546/6378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 al nn. 9674/6106

Precedenti proprietari:

[REDACTED] dal 21/08/2004 al 11/03/2005 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Verona in data 31/03/2004 al nn. 38/99 trascritto a Verona in data 21/08/2004 al nn. 39644/22873 Successiva in retifica del 31/12/2004 registrata a Verona 2 rep 38/99 e trascritta il 24/01/2005 al n. 26/29/1653. N.B. Risulta l'accettazione espressa di eredità giusta atto notaio Iario Ripoli di Verona, rep. 27866, trascritto il 28/01/2005 al n. 3420/2038.

[REDACTED] dal 18/04/1961 al 21/08/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Riccardo Tomazzoli in data 24/03/1961 al nn. 17489 trascritto a Verona in data 18/04/1961 al nn. 6668/4263

D.9.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

D.9.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 19.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NGEU di Verona intestata a [REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 55, categoria C/6, classe 4, superficie



catastale 19 mq, posto al piano SI, - rendita: € 62,34. Note : Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNC a tutti i subalterni).

Precisazioni - Gli immobili riportati in NCEU a Foglio 351 Particella 905 (tutti i Subalterni di cui alla procedura) sono stati costituiti sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 351 Particella 905 (già Particella 138) in base alla nota di costituzione del 08/06/2009 pratica n.vr. 0201707 in atti dal 08/06/2009 costituzione (n. 2484.1/2009).

L'ente urbano riportato in NCT a Foglio 351 Particella 905 deriva dal terreno riportato in NCT a Foglio 351 Particella 138 in base alla nota di tipo mappale del 22/04/2009 pratica n.vr. 0140205 in atti dal 22/04/2009 (n. 140205.1/2009).

Dichiarazione di corrispondenza

I dati catastali contenuti nell'Atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali, succitati e individuano correttamente il compendio immobiliare pignorato.

Localizzazione immobile

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato in Via Udine snc a Verona, Quartiere Borgo Roma, con ingresso pedonale (accessibilità a tutti i vani scale e ascensore comuni su tutti i lati al piano terra) e carraio (rampa di accesso comune ai piani interrati)



D.5.3. Descrizione dei beni

D.5.3.1. Contesto

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato in Via Udine snc a Verona, Quartiere Borgo Roma, Borgo Roma, chiamato anche Quartiere Roma, è un quartiere di Verona che dista circa 2 km dal centro, si estende nella zona meridionale della città, per l'appunto verso Roma, da Basso Acquar fino a Palazzina. Il quartiere è abitato da 29.204 persone, fa parte della 5ª circoscrizione e confina a nord con il centro storico e la zona di Porta Nuova, ad est con Porto San Pancrazio e San Michele Extra, a ovest con Golosine e Santa Lucia, a sud con Gadidavid ed i comuni di Castel d'Azzano e San Giovanni Lupatoto. Da questo quartiere partono importanti arterie viarie della provincia di Verona (strade per Bovolone, Cerea, Legnago, Nogara-Modena).

Collegamenti pubblici (km): Aeroporto(9,3) Autostrada A4(4), Ferrovia (7,1), la zona è dotata anche di varie linee autobus nelle vicinanze.

D.5.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 19.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NGEU di Verona intestata a [REDACTED]

[REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 55, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 19 mq, posto al piano SI, - rendita: € 62,34. Note: Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimessa, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNG a tutti i subaltemi).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

Portone di ingresso: tipologia: basculante, materiale: metallico.

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

DS.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

I beni condominiali sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimessa, vari scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNG a tutti i subaltri.

ASTE
GIUDIZIARIE®

DS.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SARTORI ARCHITETTO STEFANO
Legnago (VR) Via Magenta 1
c.f. - SRTSFN71H20E512S - P.iva 03102900234
email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpec.it

144 / 011

ASTE
GIUDIZIARIE®

D.9.4. Situazione urbanistica della zona

Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n°7110117 con convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace in data 21/03/2007 al nn. 87566/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/9253.



D.9.5. Situazione catastale dell'immobile

La ditta intestataria catastale dell'immobile [REDACTED] proprietaria per la quota di 1000/1000 corrisponde a quella derivante dalla visura ipotecaria. La planimetria catastale relativa all'immobile individuato - foglio 351 mappale 906 subalterno 55 - è conforme allo stato di fatto.

D.9.6 Situazione edilizia dell'immobile

Il compendio immobiliare oggetto di stima è stato realizzato a seguito 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- n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;



- Denuncia inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n.

06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002063/2009/DIA;

- . Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10/06/2009- n. prot. 138366 l'agibilità è stata rilasciata in data 23/06/2009- n. prot. 149310.

- GIL - COMUNICAZIONE ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001,- 2014 n° prot 249141

L'unità immobiliare foglio 351 mappale 905 subaltemo 65 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.5.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.5.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.5.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Non risultano contratti di locazione registrati relativamente al compendio pignorato, come indicato nella dichiarazione resa dall'Agenzia delle Entrate di Verona – Ufficio territoriale VERONA 1 - AGEDP-VR_239634_2023_661.

D.5.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.5.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di

_____ a firma di Notaio Antonio Salvo in data 03/03/2008 ai nn. 88124/6780 Iscritto a Verona in data 13/03/2008 al nn. 11458/2180

Importo Ipoteca : € 1.650.000,00

Importo capitale: € 1.100.000,00

1 - Annotazione n. 6843 del 12/08/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 7065 del 08/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

3 - Annotazione n. 7635 del 02/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

4 - Annotazione n. 344 del 18/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

5 - Annotazione n. 6494 del 10/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpec.it

148 / 011

ASTE GIUDIZIARIE

6 - Annotazione n. 329 del 02/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

15 - Annotazione n. 203 del 17/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] a firma

di Notaro Cristiana Gascone in data 13/09/2011 al nn. 138471/14585 iscritto a Verona in data 21/09/2011 al nn. 36479/7158

Importo Ipoteca : € 225.000,00

Importo capitale: € 150.000,00

1 - Annotazione n. 330 del 02/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 204 del 17/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di S [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 17/07/2018 al nn.

6420 trascritto a Verona in data 17/08/2018 al nn. 34968/23983

1 - Annotazione n. 331 del 02/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 205 del 17/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 25/11/2021 - Registro Particolare 37632 Registro Generale 52256

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 1301 del 19/10/2021

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data

31/05/2023 al nn. 3654 trascritto a Verona in data 05/07/2023 al nn. 20437/27407

TRASCRIZIONE del 27/09/2023 - Registro Particolare 28912 Registro Generale 38722

Pubblico ufficiale AMABILE FRANGESCO Repertorio 9112/6776 del 25/09/2023

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 27/09/2023 - Registro Particolare 5622 Registro Generale 38728

Pubblico ufficiale AMABILE FRANGESCO Repertorio 9113/6776 del 25/09/2023

IPOTEGA VOLONTARIA derivante da CONGESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. +39 0445 871123 - P.iva 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

147 / 011

ASTE GIUDIZIARIE

D.5.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16887/9253 - 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. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16888/9254 - 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 5ª Circoscrizione.

D.5.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.5.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.5.5. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'immobile oggetto di valutazione è compreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore rilascia 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 € 47,70



D.9.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Il terreno nel quale è stato realizzato il fabbricato oggetto di pignoramento è stato acquisito dalla ditta esecutata con atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2006 al nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 al nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.9.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro

[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16887/9253 -

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

[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16888/9254 -

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, situabili 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 servizi 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.



D.9.12. Separazione in natura e progetto divisionale

I beni pignorati risulteranno intestati per intero alla ditta debitrice esecutata e non sono proprietà indivise.

D.9.13. Valutazione del lotto

D.9.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALEPOTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 55	Sup. reale lorda	19,00	1,00	19,00
	Sup. reale lorda	19,00		19,00

D.9.13.2. Criteri di stima

Per la determinazione del valore attuale commerciale dell'immobile è stato adottato un metodo di stima diretto basato sulla comparazione di beni analoghi reperibili sul mercato. Il valore sintetico è espresso in euro al metro quadro, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione, dell'ubicazione del bene, della consistenza.

Le fonti di informazione sono state desunte dal Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, ufficio tecnico di Verona, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato di Verona.

D.9.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 55	19,00	€. 19.000,00	€. 19.000,00

D.9.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 9 SUB 55 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 19.000,00 (diciannovemila/00)



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpec.it

100 / 011

D.10 LOTTO 10 -SUB 56- IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.10.1. Proprietà

Attuali proprietari

[REDACTED] dal 11/03/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2005 al nn. 85546/6378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 al nn. 9674/6106

Precedenti proprietari:

[REDACTED] dal 21/08/2004 al 11/03/2005 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Verona in data 31/03/2004 al nn. 38/99 trascritto a Verona in data 21/08/2004 al nn. 39644/22873 Successiva in retifica del 31/12/2004 registrata a Verona 2 rep 38/99 e trascritta il 24/01/2005 al n. 26/29/1653. N.B. Risulta l'accettazione espressa di eredità giusta atto notaio Iario Ripoli di Verona, rep. 27866, trascritto il 28/01/2005 al n. 3420/2038.

[REDACTED] dal 18/04/1961 al 21/08/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Riccardo Tomazzoli in data 24/03/1961 al nn. 17489 trascritto a Verona in data 18/04/1961 al nn. 6668/4263

D.10.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [REDACTED]

[REDACTED]

D.10.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 21.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NGEU di Verona intestata a [REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 56, categoria C/6, classe 4, superficie



catastale 21 mq, posto al piano S2, - rendita: € 73,34. Note : Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNC a tutti i subalterni).

Precisazioni - Gli immobili riportati in NCEU a Foglio 351 Particella 905 (tutti i Subalterni di cui alla procedura) sono stati costituiti sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 351 Particella 905 (già Particella 138) in base alla nota di costituzione del 08/06/2009 pratica n.vr. 0201707 in atti dal 08/06/2009 costituzione (n. 2484.1/2009).

L'ente urbano riportato in NCT a Foglio 351 Particella 905 deriva dal terreno riportato in NCT a Foglio 351 Particella 138 in base alla nota di tipo mappale del 22/04/2009 pratica n.vr. 0140205 in atti dal 22/04/2009 (n. 140205.1/2009).

Dichiarazione di corrispondenza

I dati catastali contenuti nell'Atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali, succitati e individuano correttamente il compendio immobiliare pignorato.

Localizzazione immobile

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato in Via Udine snc a Verona, Quartiere Borgo Roma, con ingresso pedonale (accessibilità a tutti i vani scale e ascensore comuni su tutti i lati al piano terra) e carraio (rampa di accesso comune ai piani interrati)



D.10.3. Descrizione dei beni

D.10.3.1. Contesto

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato in Via Udine snc a Verona, Quartiere Borgo Roma, Borgo Roma, chiamato anche Quartiere Roma, è un quartiere di Verona che dista circa 2 km dal centro, si estende nella zona meridionale della città, per l'appunto verso Roma, da Basso Acquar fino a Palazzina. Il quartiere è abitato da 29.204 persone, fa parte della 5ª circoscrizione e confina a nord con il centro storico e la zona di Porta Nuova, ad est con Porto San Pancrazio e San Michele Extra, a ovest con Golosine e Santa Lucia, a sud con Gadidavidi ed i comuni di Castel d'Azzano e San Giovanni Lupatoto. Da questo quartiere partono importanti arterie viarie della provincia di Verona (strade per Bovolone, Cerea, Legnago, Nogara-Modena).

Collegamenti pubblici (km): Aeroporto(9,3) Autostrada A4(4), Ferrovia (7,1), la zona è dotata anche di varie linee autobus nelle vicinanze.

D.10.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 21.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NGEU di Verona intestata a [REDACTED]

[REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 56, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 21 mq, posto al piano S2, - rendita: € 73,34. Note: Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimessa, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNG a tutti i subaltemi).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

Portone di ingresso: tipologia: basculante, materiale: metallico.

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. +39 0445 871120 E512S - P.va 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpec.it

105 / 011

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

D.10.3.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

I beni condominiali sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimessa, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNG a tutti i subaltemi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

D.10.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. +39 0445 871205125 - P.va 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpec.it

104 / 011

ASTE
GIUDIZIARIE®

D.10.4. Situazione urbanistica della zona

Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n°7110117 con convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace in data 21/03/2007 al nn. 87566/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/9253.



D.10.5. Situazione catastale dell'immobile

La ditta intestataria catastale dell'immobile [REDACTED] proprietaria per la quota di 1000/1000 corrisponde a quella derivante dalla visura ipotecaria. La planimetria catastale relativa all'immobile individuato - foglio 351 mappale 906 subalterno 56 - è conforme allo stato di fatto.

D.10.6 Situazione edilizia dell'immobile

Il compendio immobiliare oggetto di stima è stato realizzato a seguito 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. 6 del 02/02/2007;
- Denuncia inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007- n. prot. 86979
- P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;



- Denuncia inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n.

06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002063/2009/DIA;

- . Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10/06/2009- n. prot. 138366 l'agibilità è stata rilasciata in data 23/06/2009- n. prot. 149310.

- GIL - COMUNICAZIONE ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001,- 2014 n° prot 249141

L'unità immobiliare foglio 351 mappale 905 subaltemo 56 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.10.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.10.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.10.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Non risultano contratti di locazione registrati relativamente al compendio pignorato, come indicato nella dichiarazione resa dall'Agenzia delle Entrate di Verona – Ufficio territoriale VERONA 1 - AGEDP-VR_239634_2023_561.

D.10.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.10.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 03/03/2008 ai nn. 88124/6780 iscritto a Verona in data 13/03/2008 al nn. 11468/2180

Importo Ipoteca : € 1.650.000,00

Importo capitale: € 1.100.000,00

1 - Annotazione n. 5843 del 12/08/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 7065 del 08/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

3 - Annotazione n. 7835 del 02/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

4 - Annotazione n. 344 del 18/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it

D.10.3.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al 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.

Costituzione di vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al 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 5ª Circoscrizione.

D.10.3.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.10.3.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.10.3.5. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'immobile oggetto di valutazione è compreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore rilascia 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 € 66,42



D.10.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Il terreno nel quale è stato realizzato il fabbricato oggetto di pignoramento è stato acquisito dalla ditta esecutata con atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2006 al nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 al nn. 9674/5106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.10.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16887/9253 -

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 [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16888/9254 - 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 servizi 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.



D.10.12. Separazione in natura e progetto divisionale

I beni pignorati risultano intestati per intero alla ditta debitrice esecutata e non sono proprietà indivise.

D.10.13. Valutazione del lotto

D.10.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALEPOTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 56	Sup. reale lorda	21,00	1,00	21,00
	Sup. reale lorda	21,00		21,00

D.10.13.2. Criteri di stima

Per la determinazione del valore attuale commerciale dell'immobile è stato adottato un metodo di stima basato sulla comparazione di beni analoghi reperibili sul mercato. Il valore sintetico è espresso in euro al metro quadro, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione, dell'ubicazione del bene, della consistenza.

Le fonti di informazione sono state desunte dal Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, ufficio tecnico di Verona, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato di Verona.

D.10.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 56	21,00	€. 21.000,00	€. 21.000,00

D.10.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 10 SUB 56 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 21.000,00 (ventunomila/00)



D.11. LOTTO 11 - SUB 57- IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.11.1. Proprietà

Attuali proprietari

[REDACTED] dal 11/03/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2005 al nn. 85546/6378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 al nn. 9674/6106

Precedenti proprietari:

[REDACTED] dal 21/08/2004 al 11/03/2005 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Verona in data 31/03/2004 al nn. 38/99 trascritto a Verona in data 21/08/2004 al nn. 39644/22873 Successiva in retifica del 31/12/2004 registrata a Verona 2 rep 38/99 e trascritta il 24/01/2005 al n. 26/29/1653. N.B. Risulta l'accettazione espressa di eredità giusta atto notaio Iario Ripoli di Verona, rep. 27866, trascritto il 28/01/2005 al n. 3420/2038.

[REDACTED] dal 18/04/1961 al 21/08/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Riccardo Tomazzoli in data 24/03/1961 al nn. 17489 trascritto a Verona in data 18/04/1961 al nn. 6668/4263

D.11.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [REDACTED]

[REDACTED]

D.11.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 21.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NGEU di Verona intestata a [REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 57, categoria C/6, classe 4, superficie



catastale 21 mq, posto al piano S2, - rendita: € 73,34. Note : Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNC a tutti i subalterni).

Precisazioni - Gli immobili riportati in NCEU a Foglio 351 Particella 905 (tutti i Subalterni di cui alla procedura) sono stati costituiti sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 351 Particella 905 (già Particella 138) in base alla nota di costituzione del 08/06/2009 pratica n.vr. 0201707 in atti dal 08/06/2009 costituzione (n. 2484.1/2009).

L'ente urbano riportato in NCT a Foglio 351 Particella 905 deriva dal terreno riportato in NCT a Foglio 351 Particella 138 in base alla nota di tipo mappale del 22/04/2009 pratica n.vr. 0140205 in atti dal 22/04/2009 (n. 140205.1/2009).

Dichiarazione di corrispondenza

I dati catastali contenuti nell'Atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali, succitati e individuano correttamente il compendio immobiliare pignorato.

Localizzazione immobile

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato in Via Udine snc a Verona, Quartiere Borgo Roma, con ingresso pedonale (accessibilità a tutti i vani scale e ascensore comuni su tutti i lati al piano terra) e carraio (rampa di accesso comune ai piani interrati)



D.11.3. Descrizione dei beni

D.11.3.1. Contesto

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato in Via Udine snc a Verona, Quartiere Borgo Roma, Borgo Roma, chiamato anche Quartiere Roma, è un quartiere di Verona che dista circa 2 km dal centro, si estende nella zona meridionale della città, per l'appunto verso Roma, da Basso Acquar fino a Palazzina. Il quartiere è abitato da 29.204 persone, fa parte della 5ª circoscrizione e confina a nord con il centro storico e la zona di Porta Nuova, ad est con Porto San Pancrazio e San Michele Extra, a ovest con Golosine e Santa Lucia, a sud con Gadidavid ed i comuni di Castel d'Azzano e San Giovanni Lupatoto. Da questo quartiere partono importanti arterie viarie della provincia di Verona (strade per Bovolone, Cerea, Legnago, Nogara-Modena).

Collegamenti pubblici (km): Aeroporto(9,3) Autostrada A4(4), Ferrovia (7,1), la zona è dotata anche di varie linee autobus nelle vicinanze.

D.11.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 21.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NGEU di Verona intestata a [REDACTED]

[REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 57, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 21 mq, posto al piano S2, - rendita: € 73,34. Note: Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimessa, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNG a tutti i subaltemi).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

Portone di ingresso: tipologia: basculante, materiale: metallico.

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. +39 0445 7120512S - P.va 03102900234

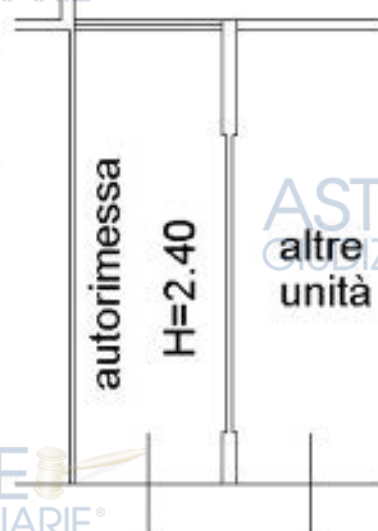
email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpec.it

105 / 011

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

D.11.3.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

I beni condominiali sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimessa, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNG a tutti i subaltemi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

D.11.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. +39 0445 871120E512S - P.iva 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpec.it

104 / 011

ASTE
GIUDIZIARIE®

D.11.4. Situazione urbanistica della zona

Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n°7110117 con convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace in data 21/03/2007 al nn. 87566/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/9253.



D.11.5. Situazione catastale dell'immobile

La ditta intestataria catastale dell'immobile [REDACTED] per la quota di 1000/1000 corrisponde a quella derivante dalla visura ipotecaria. La planimetria catastale relativa all'immobile individuato - foglio 351 mappale 906 subalterno 67 - è conforme allo stato di fatto.

D.11.6 Situazione edilizia dell'immobile

Il compendio immobiliare oggetto di stima è stato realizzato a seguito 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. 6 del 02/02/2007;
- Denuncia inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007- n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;



- Denuncia inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n.

06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002063/2009/DIA;

- . Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10/06/2009- n. prot. 138366 l'agibilità è stata rilasciata in data 23/06/2009- n. prot. 149310.

- GIL - COMUNICAZIONE ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001,- 2014 n° prot 249141

L'unità immobiliare foglio 351 mappale 905 subaltemo 57 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.11.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.11.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.11.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Non risultano contratti di locazione registrati relativamente al compendio pignorato, come indicato nella dichiarazione resa dall'Agenzia delle Entrate di Verona – Ufficio territoriale VERONA 1 - AGEDP-VR_239634_2023_661.

D.11.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.11.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 03/03/2008 ai nn. 88124/6780 iscritto a Verona in data 13/03/2008 al nn. 11468/2180

Importo Ipoteca : € 1.650.000,00

Importo capitale: € 1.100.000,00

1 - Annotazione n. 6843 del 12/08/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 7065 del 08/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

3 - Annotazione n. 7635 del 02/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

4 - Annotazione n. 344 del 18/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it

100 / 011

ASTE GIUDIZIARIE

5 - Annotazione n. 5494 del 10/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

6 - Annotazione n. 329 del 02/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

17 - Annotazione n. 203 del 17/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a firma

di Notaro Cristiana Gascone in data 13/09/2011 al nn. 138471/14585 iscritto a Verona in data 21/09/2011 al nn. 35479/7158

Importo Ipoteca : € 225.000,00

Importo capitale: € 150.000,00

1 - Annotazione n. 330 del 02/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 204 del 17/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 17/07/2018 ai nn. 6420 trascritto a Verona in data 17/08/2018 al nn. 34968/23983

1 - Annotazione n. 331 del 02/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 205 del 17/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 25/11/2021 - Registro Particolare 37532 Registro Generale 52256

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 1301 del 19/10/2021

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 31/05/2023 al nn. 3654 trascritto a Verona in data 05/07/2023 al nn. 20437/27407

TRASCRIZIONE del 27/09/2023 - Registro Particolare 28912 Registro Generale 38722

Pubblico ufficiale AMABILE FRANCESCO Repertorio 9112/6776 del 25/09/2023

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 27/09/2023 - Registro Particolare 5622 Registro Generale 38728

Pubblico ufficiale AMABILE FRANCESCO Repertorio 9113/6776 del 25/09/2023

IPOTEGA VOLONTARIA derivante da CONGESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. +39 0445 8711205125 - P.iva 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpec.it

D.11.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuale 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.

Costituzione di vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al 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 5ª Circoscrizione.

D.11.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.11.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.11.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'immobile oggetto di valutazione è compreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore rilascia 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 € 67,08

D.11.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Il terreno nel quale è stato realizzato il fabbricato oggetto di pignoramento è stato acquisito dalla ditta esecutata con atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2006 al nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 al nn. 9674/5106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.11.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16887/9253 -

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 [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16888/9254 -

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.



D.11.12. Separazione in natura e progetto divisionale

I beni pignorati risultano intestati per intero alla ditta debitrice esecutata e non sono proprietà indivise.

D.11.13. Valutazione del lotto

D.11.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALEPOTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 57	Sup. reale lorda	21,00	1,00	21,00
	Sup. reale lorda	21,00		21,00

D.11.13.2. Criteri di stima

Per la determinazione del valore attuale commerciale dell'immobile è stato adottato un metodo di stima basato sulla comparazione di beni analoghi reperibili sul mercato. Il valore sintetico è espresso in euro al metro quadro, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione, dell'ubicazione del bene, della consistenza.

Le fonti di informazione sono state desunte dal Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, ufficio tecnico di Verona, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato di Verona.

D.11.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 57	21,00	€. 21.000,00	€. 21.000,00

D.11.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 11 SUB 57 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 21.000,00 (ventunomila/00)



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. +39 0445 871205125 - P.va 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpec.it

170 / 011

D.12 LOTTO 12 - SUB 58- IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.12.1. Proprietà

Attuali proprietari

[REDACTED] dal 11/03/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2005 al nn. 85546/6378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 al nn. 9674/6106

Precedenti proprietari:

[REDACTED] dal 21/08/2004 al 11/03/2005 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Verona in data 31/03/2004 al nn. 38/99 trascritto a Verona in data 21/08/2004 al nn. 39644/22873 Successiva in retifica del 31/12/2004 registrata a Verona 2 rep 38/99 e trascritta il 24/01/2005 al n. 26/29/1653. N.B. Risulta l'accettazione espressa di eredità giusta atto notaio Iario Ripoli di Verona, rep. 27866, trascritto il 28/01/2005 al n. 3420/2038.

[REDACTED] dal 18/04/1961 al 21/08/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Riccardo Tomazzoli in data 24/03/1961 al nn. 17489 trascritto a Verona in data 18/04/1961 al nn. 6668/4263

D.12.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [REDACTED]

[REDACTED]

D.12.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 21.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NGEU di Verona intestata a [REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 58, categoria C/6, classe 4, superficie



catastale 21 mq, posto al piano S2, - rendita: € 73,34. Note : Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNC a tutti i subalterni).

Precisazioni - Gli immobili riportati in NCEU a Foglio 351 Particella 905 (tutti i Subalterni di cui alla procedura) sono stati costituiti sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 351 Particella 905 (già Particella 138) in base alla nota di costituzione del 08/06/2009 pratica n.vr. 0201707 in atti dal 08/06/2009 costituzione (n. 2484.1/2009).

L'ente urbano riportato in NCT a Foglio 351 Particella 905 deriva dal terreno riportato in NCT a Foglio 351 Particella 138 in base alla nota di tipo mappale del 22/04/2009 pratica n.vr. 0140205 in atti dal 22/04/2009 (n. 140205.1/2009).

Dichiarazione di corrispondenza

I dati catastali contenuti nell'Atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali, succitati e individuano correttamente il compendio immobiliare pignorato.

Localizzazione immobile

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato in Via Udine snc a Verona, Quartiere Borgo Roma, con ingresso pedonale (accessibilità a tutti i vani scale e ascensore comuni su tutti i lati al piano terra) e carraio (rampa di accesso comune ai piani interrati)



D.12.3. Descrizione dei beni

D.12.3.1. Contesto

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato in Via Udine snc a Verona, Quartiere Borgo Roma, Borgo Roma, chiamato anche Quartiere Roma, è un quartiere di Verona che dista circa 2 km dal centro, si estende nella zona meridionale della città, per l'appunto verso Roma, da Basso Acquar fino a Palazzina. Il quartiere è abitato da 29.204 persone, fa parte della 5ª circoscrizione e confina a nord con il centro storico e la zona di Porta Nuova, ad est con Porto San Pancrazio e San Michele Extra, a ovest con Golosine e Santa Lucia, a sud con Gadidavidi ed i comuni di Castel d'Azzano e San Giovanni Lupatoto. Da questo quartiere partono importanti arterie viarie della provincia di Verona (strade per Bovolone, Cerea, Legnago, Nogara-Modena).

Collegamenti pubblici (km): Aeroporto(9,3) Autostrada A4(4), Ferrovia (7,1), la zona è dotata anche di varie linee autobus nelle vicinanze.

D.12.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 21.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NGEU di Verona intestata a [REDACTED]

[REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 58, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 21 mq, posto al piano S2, - rendita: € 73,34. Note: Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimessa, vano scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNG a tutti i subaltemi).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

Portone di ingresso: tipologia: basculante, materiale: metallico.

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. +39 0445 871120 E512S - P.va 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpec.it

178 / 011

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



D.12.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

I beni condominiali sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimessa, vari scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNG a tutti i subaltri.

ASTE
GIUDIZIARIE®

D.12.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpec.it

174 / 011

ASTE
GIUDIZIARIE®

D.12.4. Situazione urbanistica della zona

Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n°7110117 con convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace in data 21/03/2007 al nn. 87566/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/9253.



D.12.5. Situazione catastale dell'immobile

La ditta intestataria catastale dell'immobile [REDACTED] proprietaria per la quota di 1000/1000 corrisponde a quella derivante dalla visura ipotecaria. La planimetria catastale relativa all'immobile individuato - foglio 351 mappale 906 subalterno 58 - è conforme allo stato di fatto.

D.12.6 Situazione edilizia dell'immobile

Il compendio immobiliare oggetto di stima è stato realizzato a seguito 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- n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;



- Denuncia inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n.

06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002063/2009/DIA;

- . Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10/06/2009- n. prot. 138366 l'agibilità è stata rilasciata in data 23/06/2009- n. prot. 149310.

- GIL - COMUNICAZIONE ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001,- 2014 n° prot 249141

L'unità immobiliare foglio 351 mappale 905 subaltemo 68 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.12.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.12.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.12.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Non risultano contratti di locazione registrati relativamente al compendio pignorato, come indicato nella dichiarazione resa dall'Agenzia delle Entrate di Verona – Ufficio territoriale VERONA 1 - AGEDP-VR_239634_2023_661.

D.12.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.12.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 03/03/2008 ai nn. 88124/6780 iscritto a Verona in data 13/03/2008 al nn. 11468/2180

Importo Ipoteca : € 1.650.000,00

Importo capitale: € 1.100.000,00

1 - Annotazione n. 6843 del 12/08/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 7065 del 08/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

3 - Annotazione n. 7635 del 02/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

4 - Annotazione n. 344 del 18/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it

176 / 011

ASTE GIUDIZIARIE

5 - Annotazione n. 6494 del 10/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

6 - Annotazione n. 329 del 02/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

18 - Annotazione n. 203 del 17/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a firma

di Notaro Cristiana Gascone in data 13/09/2011 al nn. 138471/14685 iscritto a Verona in data 21/09/2011 al nn. 36479/7168

Importo Ipoteca : € 225.000,00

Importo capitale: € 150.000,00

1 - Annotazione n. 330 del 02/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 204 del 17/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 17/07/2018 ai nn.

6420 trascritto a Verona in data 17/08/2018 al nn. 34968/23983

1 - Annotazione n. 331 del 02/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 205 del 17/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 25/11/2021 - Registro Particolare 37632 Registro Generale 52256

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 1301 del 19/10/2021

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data

31/06/2023 al nn. 3654 trascritto a Verona in data 06/07/2023 al nn. 20437/27407

TRASCRIZIONE del 27/09/2023 - Registro Particolare 28912 Registro Generale 38722

Pubblico ufficiale AMABILE FRANCESCO Repertorio 9112/6776 del 26/09/2023

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 27/09/2023 - Registro Particolare 5622 Registro Generale 38728

Pubblico ufficiale AMABILE FRANCESCO Repertorio 9113/6776 del 26/09/2023

IPOTEGA VOLONTARIA derivante da CONGESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpec.it

D.12.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuale 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.

Costituzione di vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al 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 5ª Circoscrizione.

D.12.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.12.3.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.12.5. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'immobile oggetto di valutazione è compreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore rilascia 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 € 67,08



D.12.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Il terreno nel quale è stato realizzato il fabbricato oggetto di pignoramento è stato acquisito dalla ditta esecutata con atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2006 al nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 al nn. 9674/5106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.12.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16887/9253 -

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 [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16888/9254 -

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.



D.12.12. Separazione in natura e progetto divisionale

I beni pignorati risultano intestati per intero alla ditta debitrice esecutata e non sono proprietà indivise.

D.12.13. Valutazione del lotto

D.12.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALEPOTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 58	Sup. reale lorda	21,00	1,00	21,00
	Sup. reale lorda	21,00		21,00

D.12.13.2. Criteri di stima

Per la determinazione del valore attuale commerciale dell'immobile è stato adottato un metodo di stima basato sulla comparazione di beni analoghi reperibili sul mercato. Il valore sintetico è espresso in euro al metro quadro, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione, dell'ubicazione del bene, della consistenza.

Le fonti di informazione sono state desunte dal Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, ufficio tecnico di Verona, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato di Verona.

D.12.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 58	21,00	€. 21.000,00	€. 21.000,00

D.12.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 12 SUB 58 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 21.000,00 (ventunomila/00)



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. +39 0445 871120/125 - P.iva 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpec.it

100 / 011

D.13 LOTTO 13 -SUB 59- IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.13.1. Proprietà

Attuali proprietari

[REDACTED] dal 11/03/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2005 al nn. 85546/6378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 al nn. 9674/6106

Precedenti proprietari:

[REDACTED] dal 21/08/2004 al 11/03/2005 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Verona in data 31/03/2004 al nn. 38/99 trascritto a Verona in data 21/08/2004 al nn. 39644/22873 Successiva in retifica del 31/12/2004 registrata a Verona 2 rep 38/99 e trascritta il 24/01/2005 al n. 26/29/1653. N.B. Risulta l'accettazione espressa di eredità giusta atto notaio Iario Ripoli di Verona, rep. 27866, trascritto il 28/01/2005 al n. 3420/2038.

[REDACTED] dal 18/04/1961 al 21/08/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Riccardo Tomazzoli in data 24/03/1961 al nn. 17489 trascritto a Verona in data 18/04/1961 al nn. 6668/4263

D.13.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [REDACTED]

[REDACTED]

D.13.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 21.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NGEU di Verona intestata a [REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 59, categoria C/6, classe 4, superficie



ASTE GIUDIZIARIE®
catastale 21 mq, posto al piano S2, - rendita: € 73,34. Note : Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNC a tutti i subalterni).

Precisazioni - Gli immobili riportati in NCEU a Foglio 351 Particella 905 (tutti i Subalterni di cui alla procedura) sono stati costituiti sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 351 Particella 905 (già Particella 138) in base alla nota di costituzione del 08/06/2009 pratica n.vr. 0201707 in atti dal 08/06/2009 costituzione (n. 2484.1/2009).

L'ente urbano riportato in NCT a Foglio 351 Particella 905 deriva dal terreno riportato in NCT a Foglio 351 Particella 138 in base alla nota di tipo mappale del 22/04/2009 pratica n.vr. 0140205 in atti dal 22/04/2009 (n. 140205.1/2009).

Dichiarazione di corrispondenza

I dati catastali contenuti nell'Atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali, succitati e individuano correttamente il compendio immobiliare pignorato.

Localizzazione immobile

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato in Via Udine snc a Verona, Quartiere Borgo Roma, con ingresso pedonale (accessibilità a tutti i vani scale e ascensore comuni su tutti i lati al piano terra) e carraio (rampa di accesso comune ai piani interrati)



D.13.3. Descrizione dei beni

D.13.3.1. Contesto

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato in Via Udine snc a Verona, Quartiere Borgo Roma, Borgo Roma, chiamato anche Quartiere Roma, è un quartiere di Verona che dista circa 2 km dal centro, si estende nella zona meridionale della città, per l'appunto verso Roma, da Basso Acquar fino a Palazzina. Il quartiere è abitato da 29.204 persone, fa parte della 5ª circoscrizione e confina a nord con il centro storico e la zona di Porta Nuova, ad est con Porto San Pancrazio e San Michele Extra, a ovest con Golosine e Santa Lucia, a sud con Gadidavidi ed i comuni di Castel d'Azzano e San Giovanni Lupatoto. Da questo quartiere partono importanti arterie viarie della provincia di Verona (strade per Bovolone, Cerea, Legnago, Nogara-Modena).

Collegamenti pubblici (km): Aeroporto(9,3) Autostrada A4(4), Ferrovia (7,1), la zona è dotata anche di varie linee autobus nelle vicinanze.

D.13.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 21.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NGEU di Verona intestata a [REDACTED]

[REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 59, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 21 mq, posto al piano S2, - rendita: € 73,34. Note: Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimessa, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNG a tutti i subaltemi).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

Portone di ingresso: tipologia: basculante, materiale: metallico.

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. +39 0445 871120 E512S - P.va 03102900234

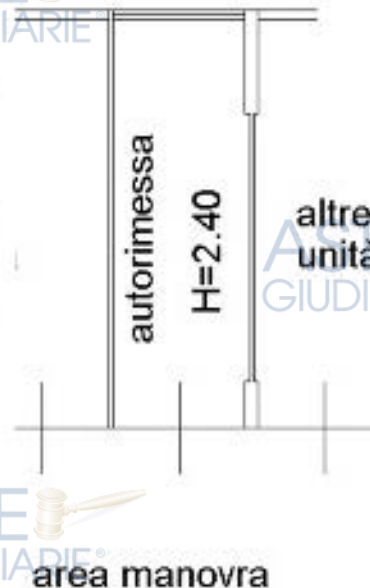
email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpec.it

105 / 011

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



D.13.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

I beni condominiali sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune sono identificati alla particella 905 sub 2 - scivolo e area di manovra autorimessa, vari scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNG a tutti i subaltemi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

D.13.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. +39 0445 8711205125 - P.iva 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it

104 / 011

ASTE
GIUDIZIARIE®

D.13.4. Situazione urbanistica della zona

Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n°7110117 con convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace in data 21/03/2007 al nn. 87566/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/9253.



D.13.5. Situazione catastale dell'immobile

La ditta intestataria catastale dell'immobile [REDACTED] per la quota di 1000/1000 corrisponde a quella derivante dalla visura ipotecaria. La planimetria catastale relativa all'immobile individuato - foglio 351 mappale 906 subalterno 59 - è conforme allo stato di fatto.

D.13.6 Situazione edilizia dell'immobile

Il compendio immobiliare oggetto di stima è stato realizzato a seguito 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 - n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;



- Denuncia inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n.

06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002063/2009/DIA;

- . Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10/06/2009- n. prot. 138366 l'agibilità è stata rilasciata in data 23/06/2009- n. prot. 149310.

- GIL - COMUNICAZIONE ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001,- 2014 n° prot 249141

L'unità immobiliare foglio 351 mappale 905 subaltemo 69 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.13.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.13.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.13.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Non risultano contratti di locazione registrati relativamente al compendio pignorato, come indicato nella dichiarazione resa dall'Agenzia delle Entrate di Verona – Ufficio territoriale VERONA 1 - AGEDP-VR_239634_2023_661.

D.13.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.13.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 03/03/2008 ai nn. 88124/6780 iscritto a Verona in data 13/03/2008 al nn. 11468/2180

Importo Ipoteca : € 1.650.000,00

Importo capitale: € 1.100.000,00

1 - Annotazione n. 6843 del 12/08/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 7065 del 08/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

3 - Annotazione n. 7635 del 02/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

4 - Annotazione n. 344 del 18/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it

5 - Annotazione n. 5494 del 10/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

6 - Annotazione n. 329 del 02/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

19 - Annotazione n. 203 del 17/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da garanzia di mutuo fondiario a favore di

con sede in Verona, a firma
di Notaro Cristiana Gascone in data 13/09/2011 al nn. 138471/14585 iscritto a Verona in
data 21/09/2011 al nn. 35479/7158

Importo Ipoteca : € 225.000,00

Importo capitale: € 150.000,00

1 - Annotazione n. 330 del 02/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 204 del 17/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di

contro
a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 17/07/2018 ai nn.
6420 trascritto a Verona in data 17/08/2018 al nn. 34968/23983

1 - Annotazione n. 331 del 02/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 205 del 17/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 25/11/2021 - Registro Particolare 37532 Registro Generale 52256

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 1301 del 19/10/2021

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di

contro
a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data
31/05/2023 al nn. 3654 trascritto a Verona in data 05/07/2023 al nn. 20437/27407

TRASCRIZIONE del 27/09/2023 - Registro Particolare 28912 Registro Generale 38722

Pubblico ufficiale AMABILE FRANCESCO Repertorio 9112/6776 del 25/09/2023

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 27/09/2023 - Registro Particolare 5622 Registro Generale 38728

Pubblico ufficiale AMABILE FRANCESCO Repertorio 9113/6776 del 25/09/2023

IPOTEGA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpec.it

D.13.3.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuale 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.

Costituzione di vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al 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 5ª Circoscrizione.

D.13.3.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.13.3.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.13.3.5. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'immobile oggetto di valutazione è compreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore rilascia 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 € 67,08



D.13.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Il terreno nel quale è stato realizzato il fabbricato oggetto di pignoramento è stato acquisito dalla ditta esecutata con atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2006 al nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 al nn. 9674/5106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.13.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16887/9253 -

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 [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16888/9254 -

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 servizi 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.



D.13.12. Separazione in natura e progetto divisionale

I beni pignorati risultano intestati per intero alla ditta debitrice esecutata e non sono proprietà indivise.

D.13.13. Valutazione del lotto

D.13.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALEPOTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 69	Sup. reale lorda	21,00	1,00	21,00
	Sup. reale lorda	21,00		21,00

D.13.13.2. Criteri di stima

Per la determinazione del valore attuale commerciale dell'immobile è stato adottato un metodo di stima basato sulla comparazione di beni analoghi reperibili sul mercato. Il valore sintetico è espresso in euro al metro quadro, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione, dell'ubicazione del bene, della consistenza.

Le fonti di informazione sono state desunte dal Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, ufficio tecnico di Verona, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato di Verona.

D.13.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 69	21,00	€. 21.000,00	€. 21.000,00

D.13.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 13 SUB 69 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 21.000,00 (ventunomila/00)



D.14 LOTTO 14 - SUB 60- IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.14.1. Proprietà

Attuali proprietari

[REDACTED] dal 11/03/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2005 al nn. 85546/6378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 al nn. 9674/6106

Precedenti proprietari:

[REDACTED] dal 21/08/2004 al 11/03/2005 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Verona in data 31/03/2004 al nn. 38/99 trascritto a Verona in data 21/08/2004 al nn. 39644/22873 Successiva in rettifica del 31/12/2004 registrata a Verona 2 rep 38/99 e trascritta il 24/01/2005 al n. 26/29/1653. N.B. Risulta l'accettazione espressa di eredità giusta atto notaio Iario Ripoli di Verona, rep. 27866, trascritto il 28/01/2005 al n. 3420/2038.

[REDACTED] dal 18/04/1961 al 21/08/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Riccardo Tomazzoli in data 24/03/1961 al nn. 17489 trascritto a Verona in data 18/04/1961 al nn. 6668/4263

D.14.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [REDACTED]

[REDACTED]

D.14.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Plena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 21.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NGEU di Verona intestata a [REDACTED]

[REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 60, categoria C/6, classe 4, superficie



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. +39 0445 871120512S - P.iva 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it

101 / 111

catastale 21 mq, posto al piano S2, - rendita: € 73.34. Note : Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNC a tutti i subalterni).

Precisazioni - Gli immobili riportati in NCEU a Foglio 351 Particella 905 (tutti i Subalterni di cui alla procedura) sono stati costituiti sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 351 Particella 905 (già Particella 138) in base alla nota di costituzione del 08/06/2009 pratica n.vr. 0201707 in atti dal 08/06/2009 costituzione (n. 2484.1/2009).

L'ente urbano riportato in NCT a Foglio 351 Particella 905 deriva dal terreno riportato in NCT a Foglio 351 Particella 138 in base alla nota di tipo mappale del 22/04/2009 pratica n.vr. 0140205 in atti dal 22/04/2009 (n. 140205.1/2009).

Dichiarazione di corrispondenza

I dati catastali contenuti nell'Atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali succitati e individuano correttamente il compendio immobiliare pignorato.

Localizzazione immobile

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato in Via Udine snc a Verona, Quartiere Borgo Roma, con ingresso pedonale (accessibilità a tutti i vani scale e ascensore comuni su tutti i lati al piano terra) e carraio (rampa di accesso comune ai piani interrati)



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. - SR7SFN71H20E512S - P.iva 03102900234

email: sartori.stefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori20@archiworld.it

192 / 611

ASTE GIUDIZIARIE®

D.14.3. Descrizione dei beni

D.14.3.1. Contesto

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato in Via Udine snc a Verona, Quartiere Borgo Roma, Borgo Roma, chiamato anche Quartiere Roma, è un quartiere di Verona che dista circa 2 km dal centro, si estende nella zona meridionale della città, per l'appunto verso Roma, da Basso Acquar fino a Palazzina. Il quartiere è abitato da 29.204 persone, fa parte della 5ª circoscrizione e confina a nord con il centro storico e la zona di Porta Nuova, ad est con Porto San Pancrazio e San Michele Extra, a ovest con Golosine e Santa Lucia, a sud con Gadidavid ed i comuni di Castel d'Azzano e San Giovanni Lupatoto. Da questo quartiere partono importanti arterie viarie della provincia di Verona (strade per Bovolone, Cerea, Legnago, Nogara-Modena).

Collegamenti pubblici (km): Aeroporto(9,3) Autostrada A4(4), Ferrovia (7,1), la zona è dotata anche di varie linee autobus nelle vicinanze.

D.14.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 21.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NGEU di Verona intestata a [REDACTED]

[REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 60, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 21 mq, posto al piano S2, - rendita: € 73,34. Note : Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sul locale, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimessa, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per serrazione, BGNC a tutti i subaltemi).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

Portone di ingresso: tipologia : basculante, materiale : metallico.

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. +39 0445 871125 - P.iva 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpec.it

106 / 011



D.14.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

I beni condominiali sui locali, spazi, impianti e 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 - BCNG a tutti i subaltemi.

D.14.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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



D.14.4. Situazione urbanistica della zona

Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n°7110117 con convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/9263.



D.14.5. Situazione catastale dell'immobile

La ditta intestataria catastale dell'immobile [REDACTED] per la quota di 1000/1000 corrisponde a quella derivante dalla visura ipotecaria. La planimetria catastale relativa all'immobile individuato - foglio 351 mappale 906 subalterno 60 - è conforme allo stato di fatto.

D.14.6 Situazione edilizia dell'immobile

Il compendio immobiliare oggetto di stima è stato realizzato a seguito delle seguenti autorizzazioni:

- P.E. n. 06.03/002896/2007 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 - n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;



- Denuncia inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n.

06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002063/2009/DIA;

- . Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10/06/2009- n. prot. 138366 l'agibilità è stata rilasciata in data 23/06/2009- n. prot. 149310.

- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001,- 2014- n° prot 249141

L'unità immobiliare foglio 351 mappale 905 subaltemo 60 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.14.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.14.7.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.14.7.2 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Non risultano contratti di locazione registrati relativamente al compendio pignorato, come indicato nella dichiarazione resa dall'Agenzia delle Entrate di Verona – Ufficio territoriale VERONA 1 - AGEDP-VR_239634_2023_661.

D.14.8 Vincoli ed oneri giuridici

D.14.8.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di

a firma di Notaio Antonio Salvo in data 03/03/2008 ai nn. 88124/6780 iscritto a Verona in data 13/03/2008 al nn. 11468/2180

Importo Ipoteca : € 1.650.000,00

Importo capitale: € 1.100.000,00

1 - Annotazione n. 6843 del 12/08/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 7065 del 08/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

3 - Annotazione n. 7635 del 02/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

4 - Annotazione n. 344 del 18/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

5 - Annotazione n. 6494 del 10/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it

100 / 011

ASTE GIUDIZIARIE

6 - Annotazione n. 329 del 02/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

20 - Annotazione n. 203 del 17/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a firma

di Notaio Cristiana Cascone in data 13/09/2011 al nn. 138471/14585 iscritto a Verona in data 21/09/2011 al nn. 35479/7158

Importo Ipoteca : € 225.000,00

Importo capitale: € 150.000,00

1 - Annotazione n. 330 del 02/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 204 del 17/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 17/07/2018 ai nn.

6420 trascritto a Verona in data 17/08/2018 al nn. 34968/23983

1 - Annotazione n. 331 del 02/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 205 del 17/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 25/11/2021 - Registro Particolare 37532 Registro Generale 52256

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 1301 del 19/10/2021

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data

31/05/2023 al nn. 3654 trascritto a Verona in data 05/07/2023 al nn. 20437/27407

TRASCRIZIONE del 27/09/2023 - Registro Particolare 28912 Registro Generale 38722

Pubblico ufficiale AMABILE FRANCESCO Repertorio 9112/6776 del 25/09/2023

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 27/09/2023 - Registro Particolare 5622 Registro Generale 38728

Pubblico ufficiale AMABILE FRANCESCO Repertorio 9113/6776 del 25/09/2023

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworldpec.it

107 / 011



D.14.5.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al 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. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15888/9254 - Il mappale 906 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 Circoscrizione.

D.14.5.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.14.5.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.14.5. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore rilascia 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 € 67,08



D.14.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Il terreno nel quale è stato realizzato il fabbricato oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla ditta esecutata con atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2006 al nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 al nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.14.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Il compendio oggetto di pignoramento è stato realizzato con Piano Urbanistico Attuativo con stipula di Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16887/9253 - 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 [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16888/9254 - 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 rilevanza di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale.



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

tel. +39 0445 871122 - P.iva 03102900234

email: sartorstefano20@gmail.com - pec: stefano.sartori2@archiworld.pec.it

100 / 011



D.14.12. Separazione in natura e progetto divisionale

I beni pignorati risulteranno intestati per intero alla ditta debitrice esecutata e non sono proprietà indivise.

D.14.13. Valutazione del lotto

D.14.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALEPOTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 60	Sup. reale lorda	21,00	1,00	21,00
	Sup. reale lorda	21,00		21,00

D.14.13.2. Criteri di stima

Per la determinazione del valore attuale commerciale dell'immobile è stato adottato un metodo di stima diretto basato sulla comparazione di beni analoghi reperibili sul mercato. Il valore sintetico è espresso in euro al metro quadro, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione, dell'ubicazione del bene, della consistenza.

Le fonti di informazione sono state desunte dal Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, ufficio tecnico di Verona, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato di Verona.

D.14.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 60	21,00	€. 21.000,00	€. 21.000,00

D.14.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 14 SUB 60 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 21.000,00 (ventunomila/00)

