D.35. LOTTO 35 -SUB 84- IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.35.1. 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. 85546/5378 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. 26/29/1553.

N.B. Risulta l'accettazione espressa di eredità giusta atto notaio Ilario 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 Tomezzoli in data 24/03/1961 al nn. 17489 trascritto a Verona in data 18/04/1961 al nn. 5668/4263

D.35.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [redacted]

D.35.2. 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 17.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NCEU di Verona intestata a [redacted] foglio 351 mappale 905 subalterno 84, categoria C/6, classe 4, superficie

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

catastale 17 mq, posto al piano S2, - rendita: € 58,67. 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)

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

D.35.3. Descrizione dei beni

D.35.3.1. 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 6ª 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 Cadidavid 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.35.3.2. 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 17.00.Identificato al catasto fabbricati: partita NCEU di Verona intestata a [redacted] foglio 351 mappale 905 subalterno 84, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 17 mq, posto al piano S2, - rendita: € 68,67. 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).

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.

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

D.35.3.3. 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 autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.

D.35.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso carraio 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.

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

D.35.4. 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 ai nn. 87565/6396 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 16887/9253.

D.35.5. 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 905 subalterno 84 – è conforme allo stato di fatto.

D.35.6 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;

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

- 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 subalterno 84 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.35.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.35.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.35.7.2. 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.35.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.35.8.1. 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], a firma di Notaio Antonio Salvo in data 03/03/2008 ai nn. 88124/6780 iscritto a Verona in data 13/03/2008 ai nn. 11458/2180

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)

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

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

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

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

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da garanzia di mutuo fondiario a favore di [redacted] a firma di Notaio Cristiana Cascone in data 13/09/2011 ai nn. 138471/14595 iscritto a Verona in data 21/09/2011 ai 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] 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 ai nn. 34969/23983

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

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

Pubblico ufficiale AMABILE FRANCESCO Repertorio 9112/6775 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

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

D.35.8.2. 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 ai nn. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15857/9253 - 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 ai nn. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15858/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5° Circoscrizione.

D.35.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.35.8.4.Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.35.9. 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 84 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.
Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 84 sono pari ad € 62,74

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

D.35.10. 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 ai nn. 35546/6378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.35.11. 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 ai nn. 37565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai 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. 37565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai 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.

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

D.35.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.35.13. Valutazione del lotto

D.35.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 84	Sup. reale lorda	17,00	1,00	17,00
	Sup. reale lorda	17,00		17,00

D.35.13.2. 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.35.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 83	17,00	€. 17.000,00	€. 17.000,00

D.35.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 35 SUB 84 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 17.000,00 (diciasettemila/00)

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

D.36. LOTTO 36 -SUB 85- IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.36.1. Proprietà

Attuali proprietari:

[redacted] proprietario dal 11/03/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2005 ai nn. 85546/6378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 ai nn. 9674/6106

Precedenti proprietari:

[redacted] dal 21/06/2004 al 11/03/2006 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Verona in data 31/03/2004 ai nn. 38/99 trascritto a Verona in data 21/06/2004 ai nn. 39644/22873 Successiva in rettifica del 31/12/2004 registrata a Verona 2 rep 38/99 e trascritta il 24/01/2006 al n. 26/29/1653.

N.B. Risulta l'accettazione espressa di eredità giusta atto notaio Ilario Ripoli di Verona, rep. 27566, trascritto il 28/01/2006 al n. 3420/2038.

[redacted] dal 18/04/1961 al 21/06/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Riccardo Tomezzoli in data 24/03/1961 ai nn. 17489 trascritto a Verona in data 18/04/1961 ai nn. 5668/4263

D.36.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [redacted]

D.36.2. Identificazione catastale del 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 NCEU di Verona intestata a [redacted] foglio 351 mappale 905 subalterno 85, categoria C/6, classe 4, superficie

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

catastale 16 mq, posto al piano S2, - rendita: € 58,67. 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)

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

D.36.3. Descrizione dei beni

D.36.3.1. 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 6ª 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 Cadidavid 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.36.3.2. 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 NCEU di Verona intestata a [redacted] foglio 351 mappale 905 subalterno 85, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 16 mq, posto al piano S2, - rendita: € 58,67. 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).

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 cassina a vista.

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

D.36.3.3. 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 autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.

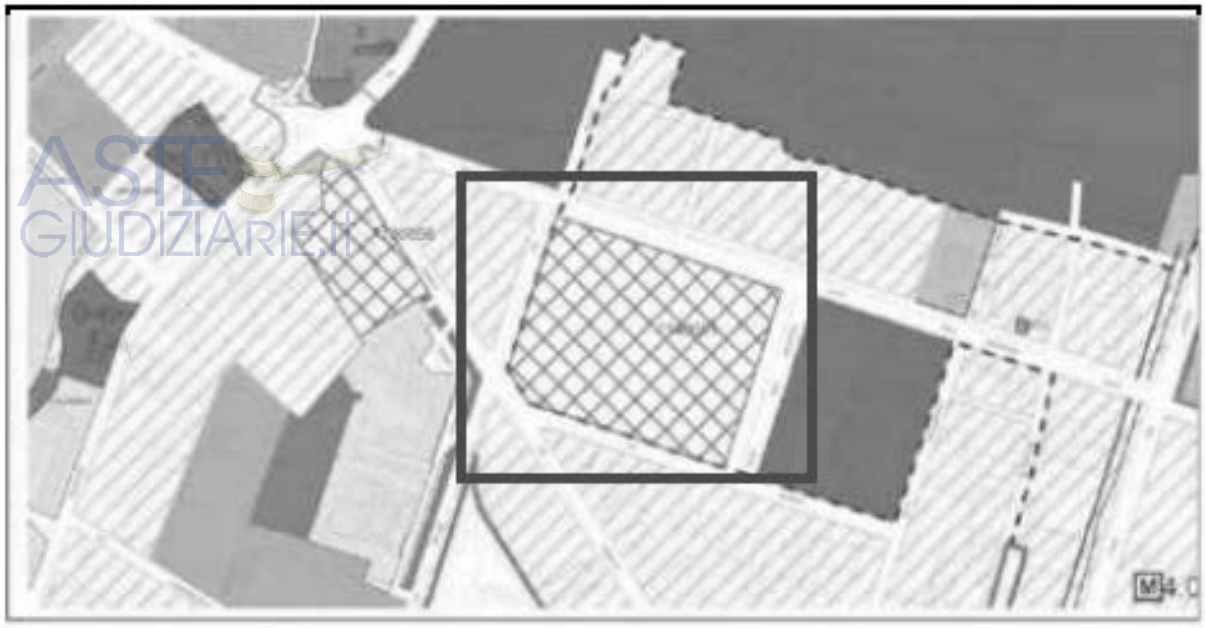
D.36.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso carraio 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.

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

D.36.4. 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 ai nn. 87566/6396 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 16887/9253.



D.36.5. 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 905 subalterno 85 – è conforme allo stato di fatto.

D.36.6 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;

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

- 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. 135366 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 subalterno 85 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.36.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.36.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.36.7.2. 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.36.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.36.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

<u>Iscrizione volontaria</u> (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 03/03/2008 ai nn. 88124/6780 iscritto a Verona in data 13/03/2008 ai nn. 11468/2180

Importo ipoteca : € 1.650.000,00

Importo capitale: € 1.100.000,00

1 - Annotazione n. 6543 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)

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

5 - Annotazione n. 5494 del 10/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

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

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

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da garanzia di mutuo fondiario a favore di [redacted] a firma di Notaio Cristiana Cascone in data 13/09/2011 ai nn. 138471/14585 iscritto a Verona in data 21/09/2011 ai 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] 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 ai 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] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 31/05/2023 ai nn. 3654 trascritto a Verona in data 06/07/2023 ai nn. 20437/27407

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

Pubblico ufficiale AMABILE FRANCESCO Repertorio 9112/6775 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

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

D.36.8.2. 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 ai nn. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15557/9253 - 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 ai nn. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15558/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5° Circoscrizione.

D.36.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.36.8.4.Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.36.9. 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 85 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.
Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 85 sono pari ad € 62,50

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

D.36.10. 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 ai nn. 55546/6378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.36.11. 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 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai 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 ai 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.

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

D.36.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.36.13. Valutazione del lotto

D.36.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 85	Sup. reale lorda	16,00	1,00	16,00
	Sup. reale lorda	16,00		16,00

D.36.13.2. 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.36.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 85	16,00	€. 16.000,00	€. 16.000,00

D.36.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 36 SUB 85 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 16.000,00 (sedicimila/00)

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

D.37. LOTTO 37 -SUB 86- IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.37.1. Proprietà

Attuali proprietari:

[redacted] dal 11/03/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2005 ai nn. 85546/6378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 ai nn. 9674/6106

Precedenti proprietari:

[redacted] dal 21/06/2004 al 11/03/2006 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Verona in data 31/03/2004 ai nn. 38/99 trascritto a Verona in data 21/06/2004 ai nn. 39644/22873 Successiva in rettifica del 31/12/2004 registrata a Verona 2 rep 38/99 e trascritta il 24/01/2006 al n. 26/29/1653.

N.B. Risulta l'accettazione espressa di eredità giusta atto notaio Ilario Ripoli di Verona, rep. 27566, trascritto il 28/01/2006 al n. 3420/2038.

[redacted] dal 18/04/1961 al 21/06/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Riccardo Tomezzoli in data 24/03/1961 ai nn. 17489 trascritto a Verona in data 18/04/1961 ai nn. 5668/4263

D.37.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [redacted]

D.37.2. Identificazione catastale del 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 17.00.Identificato al catasto fabbricati: partita NCEU di Verona intestata a [redacted] foglio 351 mappale 905 subalterno 86, categoria C/6, classe 4, superficie

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

catastale 17 mq, posto al piano S2, - rendita: € 58,67. 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)

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

D.37.3. Descrizione dei beni

D.37.3.1. 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 6ª 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 Cadidavid 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.37.3.2. 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 17.00.identificato al catasto fabbricati: partita NCEU di Verona intestata a [redacted] foglio 351 mappale 905 subalterno 86, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 17 mq, posto al piano S2, - rendita: € 58,67. 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).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

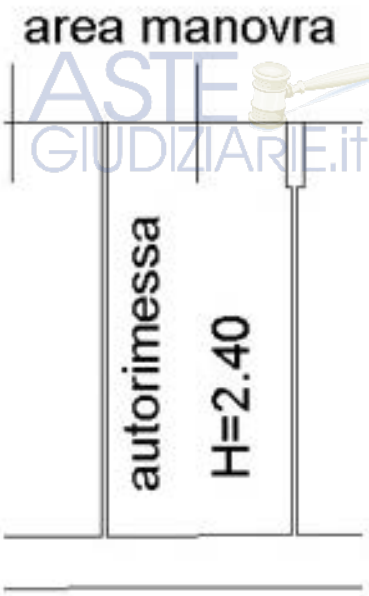
Pavimentazione interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con cassina a vista.

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



D.37.3.3. 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 autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.

D.37.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso carraio 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.

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

D.37.4. 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 ai nn. 87566/6396 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 16887/9253.

D.37.5. 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 905 subalterno 86 – è conforme allo stato di fatto.

D.37.6 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;

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

- 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 906 subalterno 86 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.37.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.37.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.37.7.2. 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.37.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.37.8.1. 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] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 03/03/2008 ai nn. 88124/6780 iscritto a Verona in data 13/03/2008 ai nn. 11458/2180

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. 7636 del 02/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

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

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

5 - Annotazione n. 5494 del 10/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

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

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

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

di Notaio Cristiana Cascone in data 13/09/2011 ai nn. 138471/14585 iscritto a Verona in data 21/09/2011 ai 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] 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 ai 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] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data

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

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

Pubblico ufficiale AMABILE FRANCESCO Repertorio 9112/6775 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

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

D.37.8.2. 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 ai nn. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15557/9253 - 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 ai nn. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15558/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5° Circoscrizione.

D.37.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.37.8.4.Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.37.9. 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 86 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.
Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 86 sono pari ad € 62,86

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

D.37.10. 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 ai nn. 55546/6378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.37.11. 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 ai nn. 57565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai 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. 57565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai 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.

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

D.37.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.37.13. Valutazione del lotto

D.37.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 86	Sup. reale lorda	17,00	1,00	17,00
	Sup. reale lorda	17,00		17,00

D.37.13.2. 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.37.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 86	17,00	€. 17.000,00	€. 17.000,00

D.37.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 37 SUB 86 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 17.000,00 (diciasettemila/00)

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

D.38. LOTTO 38 -SUB 87- IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.38.1. 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. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 al nn. 9674/6106

Precedenti proprietari:

Alfieri Angela e Alfieri Claudia 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 Ilario Ripoli di Verona, rep. 27866, trascritto il 28/01/2005 al n. 3420/2038.

Ortolani Luigina proprietario dal 18/04/1961 al 21/08/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Riccardo Tomezzoli in data 24/03/1961 al nn. 17489 trascritto a Verona in data 18/04/1961 al nn. 5668/4263

D.38.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [redacted]

D.38.2. 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 17.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NCEU di Verona intestata a [redacted] foglio 351 mappale 905 subalterno 87, categoria C/6, classe 4, superficie

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

catastale 17 mq, posto al piano S2, - rendita: € 58,67. 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)

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

D.38.3. Descrizione dei beni

D.38.3.1. 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 6ª 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 Cadidavid 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.38.3.2. 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 17.00.identificato al catasto fabbricati: partita NCEU di Verona intestata a [redacted] foglio 351 mappale 905 subalterno 87, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 17 mq, posto al piano S2, - rendita: € 58,67. 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).

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 cassina a vista.

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

D.38.3.3. 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 autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.

D.38.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso carraio 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.

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

D.38.4. 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 ai nn. 87566/6396 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 16887/9253.

D.38.5. 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 905 subalterno 87 – è conforme allo stato di fatto.

D.38.6 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;

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

- 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. 135366 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 subalterno 57 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.38.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.38.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.38.7.2. 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.38.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.38.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

<u>Iscrizione volontaria</u> (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 03/03/2008 ai nn. 88124/6780 iscritto a Verona in data 13/03/2008 ai nn. 11468/2180

Importo ipoteca : € 1.650.000,00

Importo capitale: € 1.100.000,00

1 - Annotazione n. 6543 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)

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

5 - Annotazione n. 5494 del 10/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

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

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

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

di Notaio Cristiana Cascone in data 13/09/2011 ai nn. 138471/14585 iscritto a Verona in data 21/09/2011 ai 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] 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 ai nn. 34965/23983**

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

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

Pubblico ufficiale AMABILE FRANCESCO Repertorio 9112/6775 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

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

D.38.2. 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 ai nn. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15557/9253 - 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 ai nn. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15558/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5° Circoscrizione.

D.38.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.38.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.38.5. 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 87 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.
Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 87 sono pari ad € 62,98

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

D.38.10. 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 ai nn. 55546/6378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.38.11. 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 ai nn. 57565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai 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. 57565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai 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.

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

D.38.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.38.13. Valutazione del lotto

D.38.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 87	Sup. reale lorda	17,00	1,00	17,00
	Sup. reale lorda	17,00		17,00

D.38.13.2. 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.38.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 87	17,00	€. 17.000,00	€. 17.000,00

D.38.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 38 SUB 87 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 17.000,00 (diciasettemila/00)

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

D.39. LOTTO 39 -SUB 88- IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.39.1. 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. 85546/5378 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. 26/29/1553.

N.B. Risulta l'accettazione espressa di eredità giusta atto notaio Ilario 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 Tomezzoli in data 24/03/1961 al nn. 17489 trascritto a Verona in data 18/04/1961 al nn. 5668/4263

D.39.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [redacted]

D.39.2. 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 23.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NCEU di Verona intestata a S[redacted] foglio 351 mappale 905 subalterno 88, categoria C/6, classe 4, superficie

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

catastale 23 mq, posto al piano S2, - rendita: € 80,67. 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)

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

D.39.3. Descrizione dei beni

D.39.3.1. 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 6ª 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 Cadidavid 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.39.3.2. 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 23.00.identificato al catasto fabbricati: partita NCEU di Verona intestata a [redacted] foglio 351 mappale 905 subalterno 88, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 23 mq, posto al piano S2, - rendita: € 80,67. 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).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

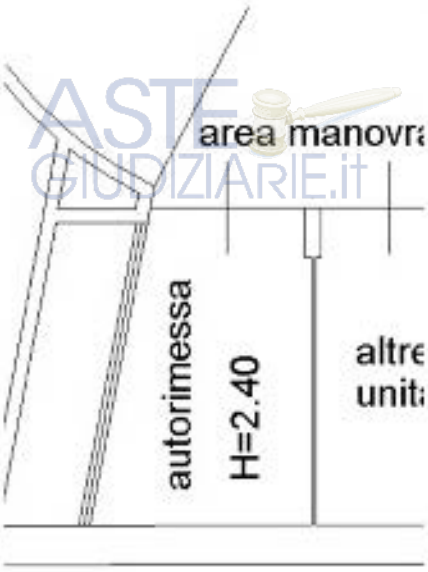
Pavimentazione interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con cassina a vista.

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



D.39.3.3. 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 autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.

D.39.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso carraio 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.

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

D.39.4. 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 ai nn. 87566/6396 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 16887/9253.

D.39.5. 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 905 subalterno 88 – è conforme allo stato di fatto.

D.39.6 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;

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

- 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. 135366 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 subalterno 88 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.39.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.39.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.39.7.2. 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.39.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.39.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

<u>Iscrizione volontaria</u> (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 03/03/2008 ai nn. 88124/6780 iscritto a Verona in data 13/03/2008 ai nn. 11468/2180

Importo ipoteca : € 1.650.000,00

Importo capitale: € 1.100.000,00

1 - Annotazione n. 6543 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)

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

5 - Annotazione n. 5494 del 10/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

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

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

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da garanzia di mutuo fondiario a favore di [redacted] a firma di Notaio Cristiana Cascone in data 13/09/2011 ai nn. 138471/14585 iscritto a Verona in data 21/09/2011 ai 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] contro [redacted] /07/2018 ai nn. 6420 trascritto a Verona in data 17/08/2018 ai nn. 34965/23963

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

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

Pubblico ufficiale AMABILE FRANCESCO Repertorio 9112/6775 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

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

D.3S.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 ai nn. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15557/9253 - 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 ai nn. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15558/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5° Circoscrizione.

D.3S.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.3S.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.3S.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 88 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023. Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 88 sono pari ad € 72,12

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

D.35.10. 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 ai nn. 55546/6378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.35.11. 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] firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai 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. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai 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.

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

D.39.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.39.13. Valutazione del lotto

D.39.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 88	Sup. reale lorda	23,00	1,00	23,00
	Sup. reale lorda	23,00		23,00

D.39.13.2. 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.39.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 88	23,00	€. 23.000,00	€. 23.000,00

D.39.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 39 SUB 88 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 23.000,00 (ventitremila/00)

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

D.40. LOTTO 40 -SUB 89- IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.40.1. 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. 85546/5378 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. 26/29/1553.

N.B. Risulta l'accettazione espressa di eredità giusta atto notaio Ilario 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 Tomezzoli in data 24/03/1961 al nn. 17489 trascritto a Verona in data 18/04/1961 al nn. 5668/4263

D.40.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [redacted]

D.40.2. 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 15.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NCEU di Verona intestata a [redacted] foglio 351 mappale 905 subalterno 89, categoria C/6, classe 4, superficie

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

catastale 15 mq, posto al piano S2, - 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)

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

D.40.3. Descrizione dei beni

D.40.3.1. 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 6ª 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 Cadidavid 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.40.3.2. 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 NCEU di Verona intestata a [redacted] foglio 351 mappale 905 subalterno 89, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 15 mq, posto al piano S2, - 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 autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNC a tutti i subalterni).

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 cassina a vista.

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

D.40.3.3. 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 autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.

D.40.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso carraio 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.

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

D.40.4. 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 ai nn. 87566/6396 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 16887/9253.

D.40.5. 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 905 subalterno 89 – è conforme allo stato di fatto.

D.40.6 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;

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

- 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. 135366 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 subalterno 89 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.40.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.40.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.40.7.2. 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.40.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.40.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

<u>Iscrizione volontaria</u> (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 03/03/2008 ai nn. 88124/6780 iscritto a Verona in data 13/03/2008 ai nn. 11468/2180

Importo ipoteca : € 1.650.000,00

Importo capitale: € 1.100.000,00

1 - Annotazione n. 6543 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)

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

5 - Annotazione n. 5494 del 10/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

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

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

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

di Notaio Cristiana Cascone in data 13/09/2011 ai nn. 138471/14585 iscritto a Verona in data 21/09/2011 ai 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] 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 ai 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] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data **31/05/2023 ai nn. 3654 trascritto a Verona in data 05/07/2023 ai nn. 20437/27407**

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

Pubblico ufficiale AMABILE FRANCESCO Repertorio 9112/6775 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

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

D.40.8.2. 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 ai nn. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15857/9253 - 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 ai nn. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15858/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5° Circoscrizione.

D.40.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.40.8.4.Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.40.9. 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 89 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023. Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 89 sono pari ad € 47,82

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

D.46.10. 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 ai nn. 55546/6378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.46.11. 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 ai nn. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai 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. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai 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.

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

D.40.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.40.13. Valutazione del lotto

D.40.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 89	Sup. reale lorda	15,00	1,00	15,00
	Sup. reale lorda	15,00		15,00

D.40.13.2. 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.40.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 89	15,00	€. 15.000,00	€. 15.000,00

D.40.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 40 SUB 89 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 15.000,00 (quindicimila/00)

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

D.41. LOTTO 41 -SUB 90- IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.41.1. 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. 85546/5378 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 Ilario 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 Tomezzoli in data 24/03/1961 al nn. 17489 trascritto a Verona in data 18/04/1961 al nn. 5668/4263

D.41.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [redacted]

D.41.2. 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 NCEU di Verona intestata a [redacted] foglio 351 mappale 905 subalterno 90, categoria C/6, classe 4, superficie

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

catastale 16 mq, posto al piano S2, - 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)

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

D.41.3. Descrizione dei beni

D.41.3.1. 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 6ª 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 Cadidavid 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.41.3.2. 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 NCEU di Verona intestata a [redacted] foglio 351 mappale 905 subalterno 90, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 16 mq, posto al piano S2, - 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).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

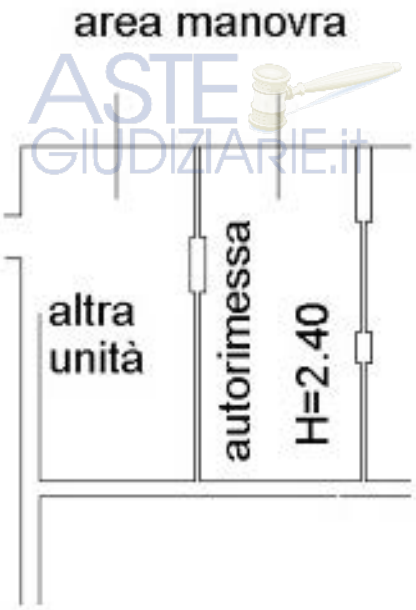
Pavimentazione interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con cassina a vista.

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



D.41.3.3. 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 autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.

D.41.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso carraio 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.

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

D.41.4. 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 ai nn. 87566/6396 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 16887/9253.

D.41.5. 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 905 subalterno 90 – è conforme allo stato di fatto.

D.41.6 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;

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

- 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. 135366 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 subalterno 90 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.41.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.41.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.41.7.2. 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.41.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.41.8.1. 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] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 03/03/2008 ai nn. 88124/6780 iscritto a Verona in data 13/03/2008 ai nn. 11468/2180

Importo ipoteca : € 1.650.000,00

Importo capitale: € 1.100.000,00

1 - Annotazione n. 6543 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)

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

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

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

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

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da garanzia di mutuo fondiario a favore di [redacted], a firma di Notaio Cristiana Cascone in data 13/09/2011 ai nn. 138471/14585 iscritto a Verona in data 21/09/2011 ai 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] 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 ai 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] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 31/05/2023 ai nn. 3654 trascritto a Verona in data 05/07/2023 ai nn. 20437/27407

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

Pubblico ufficiale AMABILE FRANCESCO Repertorio 9112/6775 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

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

D.41.8.2. 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 ai nn. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15857/9253 - 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 ai nn. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15858/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5° Circoscrizione.

D.41.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.41.8.4.Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.41.9. 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 90 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.
Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 90 sono pari ad € 45,84

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

D.41.10. 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 ai nn. 55546/6378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.41.11. 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 ai nn. 57565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai 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. 57565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai 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.

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

D.41.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.41.13. Valutazione del lotto

D.41.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 90	Sup. reale lorda	16,00	1,00	16,00
	Sup. reale lorda	16,00		16,00

D.41.13.2. 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.41.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 90	16,00	€. 16.000,00	€. 16.000,00

D.41.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 41 SUB 90 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 16.000,00 (sedicimila/00)

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

D.42 LOTTO 42 -SUB 91- IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.42.1. 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. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 al nn. 9674/6106

Precedenti proprietari:

[redacted] dal 21/06/2004 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 21/06/2004 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 Ilario Ripoli di Verona, rep. 27866, trascritto il 28/01/2005 al n. 3420/2038.

[redacted] dal 18/04/1961 al 21/06/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Riccardo Tomezzoli in data 24/03/1961 al nn. 17489 trascritto a Verona in data 18/04/1961 al nn. 5668/4263

D.42.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [redacted]

D.42.2. Identificazione catastale del 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 NCEU di Verona intestata a S[redacted] foglio 351 mappale 905 subalterno 91, categoria C/6, classe 4, superficie

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

catastale 16 mq, posto al piano S2, - 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)

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

D.42.3. Descrizione dei beni

D.42.3.1. 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 6ª 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 Cadidavid 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.42.3.2. 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 NCEU di Verona intestata a [redacted] foglio 351 mappale 905 subalterno 91, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 16 mq, posto al piano S2, - 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).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

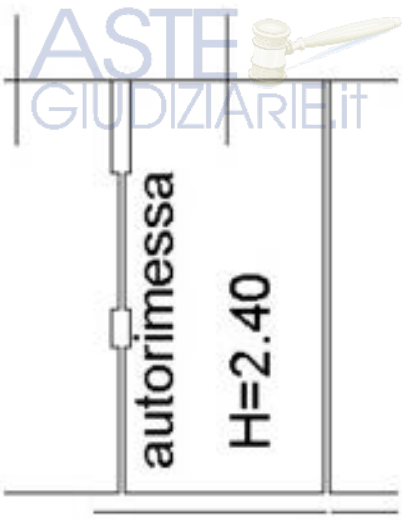
Pavimentazione interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con cassina a vista.

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



D.42.3.3. 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 autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.

D.42.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso carraio 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.

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

D.42.4. 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 ai nn. 87566/6396 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 16887/9253.

D.42.5. 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 905 subalterno 91 – è conforme allo stato di fatto.

D.42.6 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;

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

- 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 subalterno 91 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.42.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.42.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.42.7.2. 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.42.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.42.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

<u>Iscrizione volontaria</u> (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 03/03/2008 ai nn. 88124/6780 iscritto a Verona in data 13/03/2008 ai nn. 11458/2180

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)

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

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

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

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

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da garanzia di mutuo fondiario a favore di [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] 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] 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 9112/6775 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

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

D.42.8.2. 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 ai nn. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15557/9253 - 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 ai nn. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15558/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5° Circoscrizione.

D.42.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.42.8.4.Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.42.9. 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 91 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.
Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 91 sono pari ad € 45,24

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

D.42.10. 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 ai nn. 55546/6378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.42.11. 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 ai nn. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai 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. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai 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.

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

D.42.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.42.13. Valutazione del lotto

D.42.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 91	Sup. reale lorda	16,00	1,00	16,00
	Sup. reale lorda	16,00		16,00

D.42.13.2. 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.42.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 91	16,00	€. 16.000,00	€. 16.000,00

D.42.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 42 SUB 91 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 16.000,00 (sedicimila/00)

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

D.43. LOTTO 43 -SUB 92- IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.43.1. Proprietà

Attuali proprietari:

[redacted] dal 11/03/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2005 ai nn. 85546/6378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 ai nn. 9674/6106

Precedenti proprietari:

[redacted] proprietario dal 21/06/2004 al 11/03/2006 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Verona in data 31/03/2004 ai nn. 35/99 trascritto a Verona in data 21/06/2004 ai nn. 39644/22873 Successiva in rettifica del 31/12/2004 registrata a Verona 2 rep 35/99 e trascritta il 24/01/2005 al n. 26/29/1553.

N.B. Risulta l'accettazione espressa di eredità giusta atto notaio Ilario Ripoli di Verona, rep. 27566, trascritto il 28/01/2005 al n. 3420/2038.

[redacted] dal 18/04/1961 al 21/06/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Riccardo Tomezzoli in data 24/03/1961 ai nn. 17489 trascritto a Verona in data 18/04/1961 ai nn. 5668/4263

D.43.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [redacted]

D.43.2. Identificazione catastale del 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 NCEU di Verona intestata a [redacted] foglio 351 mappale 905 subalterno 92, categoria C/6, classe 4, superficie

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

catastale 16 mq, posto al piano S2, - 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)

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

D.43.3. Descrizione dei beni

D.43.3.1. 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 6ª 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 Cadidavid 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.43.3.2. 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 NCEU di Verona intestata a [redacted] foglio 351 mappale 905 subalterno 92, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 16 mq, posto al piano S2, - 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).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

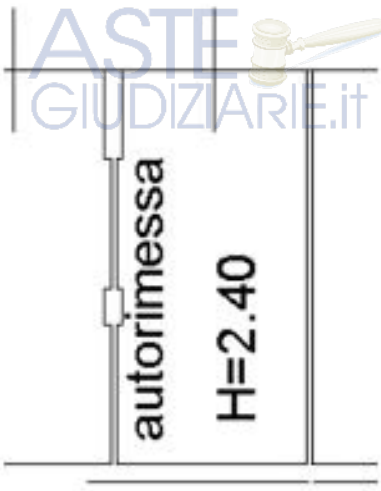
Pavimentazione interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con cassina a vista.

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



D.43.3.3. 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 autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.

D.43.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso carraio 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.

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

D.43.4. 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 ai nn. 87566/6396 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 16887/9253.

D.43.5. 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 905 subalterno 92 – è conforme allo stato di fatto.

D.43.6 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;

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

- 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. 135366 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 subalterno 92 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.43.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.43.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.43.7.2. 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.43.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.43.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

<u>Iscrizione volontaria</u> (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 03/03/2008 ai nn. 88124/6780 iscritto a Verona in data 13/03/2008 ai 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)

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

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

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

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

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da garanzia di mutuo fondiario a favore di [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] 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] 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 9112/6775 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

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

D.43.2. 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 ai nn. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15557/9253 - 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 ai nn. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15558/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5° Circoscrizione.

D.43.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.43.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.43.5. 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 92 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.
Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 92 sono pari ad € 45,45

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

D.43.10. 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 ai nn. 55546/6378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.43.11. 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 ai nn. 57565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai 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. 57565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai 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.

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

D.43.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.43.13. Valutazione del lotto

D.43.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 92	Sup. reale lorda	16,00	1,00	16,00
	Sup. reale lorda	16,00		16,00

D.43.13.2. 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.43.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 92	16,00	€. 16.000,00	€. 16.000,00

D.43.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 43 SUB 92 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 16.000,00 (sedicimila/00)

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

D.44 LOTTO 44 -SUB 93- IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.44.1 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 ai nn. 85546/6378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106

Precedenti proprietari:

[redacted] dal 21/06/2004 al 11/03/2005 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Verona in data 31/03/2004 ai nn. 38/99 trascritto a Verona in data 21/06/2004 ai 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 Ilario Ripoli di Verona, rep. 27866, trascritto il 28/01/2005 al n. 3420/2038.

[redacted] dal 18/04/1961 al 21/06/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Riccardo Tomezzoli in data 24/03/1961 ai nn. 17489 trascritto a Verona in data 18/04/1961 ai nn. 5668/4263

D.44.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [redacted]

D.44.2 Identificazione catastale del 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 NCEU di Verona intestata a [redacted] foglio 351 mappale 905 subalterno 93, categoria C/6, classe 4, superficie

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

catastale 16 mq, posto al piano S2, - 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)

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

D.44.3. Descrizione dei beni

D.44.3.1. 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 6ª 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 Cadidavid 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.44.3.2. 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 NCEU di Verona intestata a [redacted] foglio 351 mappale 905 subalterno 93, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 16 mq, posto al piano S2, - 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).

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 cassina a vista.

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

D.44.3.3. 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 autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.

D.44.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso carraio 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.

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

D.44.4. 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 ai nn. 87566/6396 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 16887/9253.

D.44.5. 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 905 subalterno 93 – è conforme allo stato di fatto.

D.44.6 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;

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

- 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. 135366 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 subalterno 93 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.44.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.44.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.44.7.2. 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.44.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.44.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

<u>Iscrizione volontaria</u> (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 03/03/2008 ai nn. 88124/6780 iscritto a Verona in data 13/03/2008 ai nn. 11468/2180

Importo ipoteca : € 1.650.000,00

Importo capitale: € 1.100.000,00

1 - Annotazione n. 6543 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)

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

5 - Annotazione n. 5494 del 10/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

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

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

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

di Notaio Cristiana Cascone in data 13/09/2011 ai nn. 138471/14585 iscritto a Verona in data 21/09/2011 ai 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] 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 ai 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] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data **31/05/2023 ai nn. 3654 trascritto a Verona in data 06/07/2023 ai nn. 20437/27407**

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

Pubblico ufficiale AMABILE FRANCESCO Repertorio 9112/6775 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

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

D.44.2. 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 ai nn. 87566/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 16857/9253 - 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 ai nn. 87566/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 16858/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5° Circoscrizione.

D.44.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.44.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.44.5. 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 93 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.
Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 93 sono pari ad € 45,84

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

D.44.10. 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 ai nn. 55546/6378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.44.11. 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 ai nn. 57565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai 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. 57565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai 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.

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

D.44.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.44.13. Valutazione del lotto

D.44.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 93	Sup. reale lorda	16,00	1,00	16,00
	Sup. reale lorda	16,00		16,00

D.44.13.2. 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.44.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 93	16,00	€. 16.000,00	€. 16.000,00

D.44.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 44 SUB 93 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 16.000,00 (sedicimila/00)

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

D.45. LOTTO 45 -SUB 94- IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.45.1. 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 ai nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106

Precedenti proprietari:

[redacted] dal 21/06/2004 al 11/03/2005 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Verona in data 31/03/2004 ai nn. 38/99 trascritto a Verona in data 21/06/2004 ai 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. 2629/1553. N.B. Risulta l'accettazione espressa di eredità giusta atto notaio Ilario Ripoli di Verona, rep. 27566, trascritto il 28/01/2005 al n. 3420/2038.

[redacted] 18/04/1961 al 21/06/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Riccardo Tomezzoli in data 24/03/1961 ai nn. 17459 trascritto a Verona in data 18/04/1961 ai nn. 5669/4263

D.45.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [redacted]

D.45.2. 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 NCEU di Verona intestata a [redacted] foglio 351 mappale 905 subalterno 94, categoria C/6, classe 4, superficie

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

catastale 16 mq, posto al piano S2, - 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)

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

D.45.3. Descrizione dei beni

D.45.3.1. 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 6ª 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 Cadidavid 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.45.3.2. 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 NCEU di Verona intestata a [redacted] foglio 351 mappale 905 subalterno 94, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 16 mq, posto al piano S2, - 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).

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 cassina a vista.

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

D.45.3.3. 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 autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.

D.45.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso carraio 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.

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

D.45.4. 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 ai nn. 87566/6396 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 16857/9253.

D.45.5. 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 905 subalterno 94 – è conforme allo stato di fatto.

D.45.6 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;

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

- 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 subalterno 94 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.45.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.45.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.45.7.2. 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.45.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.45.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

<u>Iscrizione volontaria</u> (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 03/03/2008 ai nn. 88124/6780 iscritto a Verona in data 13/03/2008 ai nn. 11458/2180

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)

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

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

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

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

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da garanzia di mutuo fondiario a favore di [redacted], a firma di Notaio Cristiana Cascone in data 13/09/2011 ai nn. 138471/14585 iscritto a Verona in data 21/09/2011 ai 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] 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 ai 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] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 31/05/2023 ai nn. 3654 trascritto a Verona in data 05/07/2023 ai nn. 20437/27407

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

Pubblico ufficiale AMABILE FRANCESCO Repertorio 9112/6775 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

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

D.45.2. 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 ai nn. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15557/9253 - 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 ai nn. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15558/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5° Circoscrizione.

D.45.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.45.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.45.5. 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 94 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.
Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 94 sono pari ad € 45,84

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

D.45.10. 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 ai nn. 55546/6378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.45.11. 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 ai nn. 57565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai 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] con sede in Verona a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 57565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai 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.

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

D.45.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.45.13. Valutazione del lotto

D.45.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 94	Sup. reale lorda	16,00	1,00	16,00
	Sup. reale lorda	16,00		16,00

D.45.13.2. 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.45.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 94	16,00	€. 16.000,00	€. 16.000,00

D.45.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 45 SUB 94 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 16.000,00 (sedicimila/00)

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

D.46. LOTTO 46 -SUB 95- IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.46.1. Proprietà

Attuali proprietari:

[redacted] dal 11/03/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2005 ai nn. 85546/6378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 ai nn. 9674/6106

Precedenti proprietari:

[redacted] dal 21/06/2004 al 11/03/2006 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Verona in data 31/03/2004 ai nn. 35/99 trascritto a Verona in data 21/06/2004 ai nn. 39644/22873 Successiva in rettifica del 31/12/2004 registrata a Verona 2 rep 35/99 e trascritta il 24/01/2006 al n. 26/29/1653.

N.B. Risulta l'accettazione espressa di eredità giusta atto notaio Ilario Ripoli di Verona, rep. 27566, trascritto il 28/01/2006 al n. 3420/2038.

[redacted] dal 18/04/1961 al 21/06/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Riccardo Tomezzoli in data 24/03/1961 ai nn. 17489 trascritto a Verona in data 18/04/1961 ai nn. 5668/4263

D.46.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [redacted]

D.46.2. Identificazione catastale del 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 NCEU di Verona intestata a [redacted] foglio 351 mappale 905 subalterno 95, categoria C/6, classe 4, superficie

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

catastale 16 mq, posto al piano S2, - 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)

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

D.46.3. Descrizione dei beni

D.46.3.1. 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 6ª 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 Cadidavid 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.46.3.2. 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 NCEU di Verona intestata a [redacted] foglio 351 mappale 905 subalterno 95, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 16 mq, posto al piano S2, - 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).

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 cassina a vista.

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

D.46.3.3. 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 autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.

D.46.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso carraio 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.

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

D.46.4. 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 ai nn. 87566/6396 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 16887/9253.

D.46.5. 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 905 subalterno 96 – è conforme allo stato di fatto.

D.46.6 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;

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

- 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. 135366 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 subalterno 95 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.46.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.46.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.46.7.2. 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.46.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.46.8.1. 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] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 03/03/2008 ai nn. 88124/6780 iscritto a Verona in data 13/03/2008 ai nn. 11468/2180

Importo ipoteca : € 1.650.000,00

Importo capitale: € 1.100.000,00

1 - Annotazione n. 6543 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)

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

5 - Annotazione n. 5494 del 10/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

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

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

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da garanzia di mutuo fondiario a favore di [redacted] a firma di Notaio Cristiana Cascone in data 13/09/2011 ai nn. 138471/14585 iscritto a Verona in data 21/09/2011 ai 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] 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 ai 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] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 31/05/2023 ai nn. 3654 trascritto a Verona in data 06/07/2023 ai nn. 20437/27407

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

Pubblico ufficiale AMABILE FRANCESCO Repertorio 9112/6775 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

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

D.46.2. 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 ai nn. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15557/9253 - 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] firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15558/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5° Circoscrizione.

D.46.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.46.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.46.5. 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 96 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023. Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 95 sono pari ad € 45,84

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

D.46.10. 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 ai nn. 55546/6378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.46.11. 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 S[redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 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 S[redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87566/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai 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.

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

D.46.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.46.13. Valutazione del lotto

D.46.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 96	Sup. reale lorda	16,00	1,00	16,00
	Sup. reale lorda	16,00		16,00

D.46.13.2. 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.46.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 96	16,00	€. 16.000,00	€. 16.000,00

D.46.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 46 SUB 95 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 16.000,00 (sedicimila/00)

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

D.47. LOTTO 47 -SUB 96- IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.47.1. Proprietà

Attuali proprietari:

[redacted] proprietario dal 11/03/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2005 ai nn. 85546/6378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 ai nn. 9674/6106

Precedenti proprietari:

[redacted] dal 21/06/2004 al 11/03/2006 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Verona in data 31/03/2004 ai nn. 38/99 trascritto a Verona in data 21/06/2004 ai nn. 39644/22873 Successiva in rettifica del 31/12/2004 registrata a Verona 2 rep 38/99 e trascritta il 24/01/2006 al n. 26/29/1653.

N.B. Risulta l'accettazione espressa di eredità giusta atto notaio Ilario Ripoli di Verona, rep. 27566, trascritto il 28/01/2006 al n. 3420/2038.

[redacted] dal 18/04/1961 al 21/06/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Riccardo Tomezzoli in data 24/03/1961 ai nn. 17489 trascritto a Verona in data 18/04/1961 ai nn. 5668/4263

D.47.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [redacted]

D.47.2. Identificazione catastale del 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 NCEU di Verona intestata a [redacted] foglio 351 mappale 905 subalterno 96, categoria C/6, classe 4, superficie

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

catastale 16 mq, posto al piano S2, - 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)

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

D.47.3. Descrizione dei beni

D.47.3.1. 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 6ª 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 Cadidavid 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.47.3.2. 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 NCEU di Verona intestata a [redacted] foglio 351 mappale 905 subalterno 96, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 16 mq, posto al piano S2, - 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).

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 cassina a vista.

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

D.47.3.3. 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 autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.

D.47.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso carraio 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.

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

D.47.4. 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 ai nn. 87566/6396 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 16887/9253.

D.47.5. 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 905 subalterno 96 – è conforme allo stato di fatto.

D.47.6 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;

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

- 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. 135366 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 subalterno 96 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.47.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.47.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.47.7.2. 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.47.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.47.8.1. 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] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 03/03/2008 ai nn. 88124/6780 iscritto a Verona in data 13/03/2008 ai nn. 11458/2180

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)

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

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

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

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

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da garanzia di mutuo fondiario a favore di [redacted], a firma di Notaio Cristiana Cascone in data 13/09/2011 ai nn. 138471/14585 iscritto a Verona in data 21/09/2011 ai 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] 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 ai 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] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 31/05/2023 ai nn. 3654 trascritto a Verona in data 05/07/2023 ai nn. 20437/27407

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

Pubblico ufficiale AMABILE FRANCESCO Repertorio 9112/6775 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

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

D.47.8.2. 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 ai nn. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15557/9253 - 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 ai nn. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15558/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5° Circoscrizione.

D.47.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.47.8.4.Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.47.9. 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 96 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.
Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 96 sono pari ad € 45,84

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

D.47.10. 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 ai nn. 55546/6378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.47.11. 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] in Verona a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 57565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai 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. 57565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai 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.

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

D.47.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.47.13. Valutazione del lotto

D.47.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 96	Sup. reale lorda	16,00	1,00	16,00
	Sup. reale lorda	16,00		16,00

D.47.13.2. 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.47.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 96	16,00	€. 16.000,00	€. 16.000,00

D.47.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 47 SUB 96 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 16.000,00 (sedicimila/00)

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

D.48. LOTTO 48 -SUB 97- IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.48.1. 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. 85546/5378 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. 26/29/1553.

N.B. Risulta l'accettazione espressa di eredità giusta atto notaio Ilario 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 Tomezzoli in data 24/03/1961 al nn. 17489 trascritto a Verona in data 18/04/1961 al nn. 5668/4263

D.48.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [redacted]

D.48.2. 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 NCEU di Verona intestata a [redacted] con sede in Verona foglio 351 mappale 905 subalterno 97, categoria C/6, classe 4, superficie

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

catastale 16 mq, posto al piano S2, - 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)

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

D.48.3. Descrizione dei beni

D.48.3.1. 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 6ª 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 Cadidavid 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.48.3.2. 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 NCEU di Verona intestata a [redacted] foglio 351 mappale 905 subalterno 97, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 16 mq, posto al piano S2, - 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).

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.

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

D.48.3.3. 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 autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.

D.48.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso carraio 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.

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

D.48.4. 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 ai nn. 87566/6396 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 16887/9253.

D.48.5. 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 905 subalterno 97 – è conforme allo stato di fatto.

D.48.6 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;

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

- 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. 135366 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 subalterno 97 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.48.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.48.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.48.7.2. 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.48.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.48.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

<u>Iscrizione volontaria</u> (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 03/03/2008 ai nn. 88124/6780 iscritto a Verona in data 13/03/2008 ai nn. 11468/2180

Importo ipoteca : € 1.650.000,00

Importo capitale: € 1.100.000,00

1 - Annotazione n. 6543 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)

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

5 - Annotazione n. 5494 del 10/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

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

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

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da garanzia di mutuo fondiario a favore di [redacted] a firma di Notaio Cristiana Cascone in data 13/09/2011 ai nn. 138471/14585 iscritto a Verona in data 21/09/2011 ai 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] 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 ai 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] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 31/05/2023 ai nn. 3654 trascritto a Verona in data 05/07/2023 ai nn. 20437/27407

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

Pubblico ufficiale AMABILE FRANCESCO Repertorio 9112/6775 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

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

D.48.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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 ai nn. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15557/9253 - 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 ai nn. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15558/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5° Circoscrizione.

D.48.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.48.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.48.5. 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 97 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.
Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 97 sono pari ad € 45,84

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

D.48.10. 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 ai nn. 55546/6378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.48.11. 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 ai nn. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai 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. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai 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.

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

D.48.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.48.13. Valutazione del lotto

D.48.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 97	Sup. reale lorda	16,00	1,00	16,00
	Sup. reale lorda	16,00		16,00

D.48.13.2. 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.48.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 97	16,00	€. 16.000,00	€. 16.000,00

D.48.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 48 SUB 97 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 16.000,00 (sedicimila/00)

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

D.49. LOTTO 49 -SUB 98- IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.49.1. 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. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 al nn. 9674/6106

Precedenti proprietari:

Alfieri Angela e Alfieri Claudia 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 Ilario Ripoli di Verona, rep. 27866, trascritto il 28/01/2005 al n. 3420/2038.

Ortolani Luigina proprietario dal 18/04/1961 al 21/08/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Riccardo Tomezzoli in data 24/03/1961 al nn. 17489 trascritto a Verona in data 18/04/1961 al nn. 5668/4263

D.49.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [redacted]

D.49.2. 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 15.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NCEU di Verona intestata a [redacted] sede in Verona foglio 351 mappale 905 subalterno 98, categoria C/6, classe 4, superficie

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

catastale 15 mq, posto al piano S2, - 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)

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

D.49.3. Descrizione dei beni

D.49.3.1. 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 6ª 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 Cadidavid 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.49.3.2. 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 NCEU di Verona intestata a [redacted] foglio 351 mappale 905 subalterno 98, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 15 mq, posto al piano S2, - 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 autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNC a tutti i subalterni).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

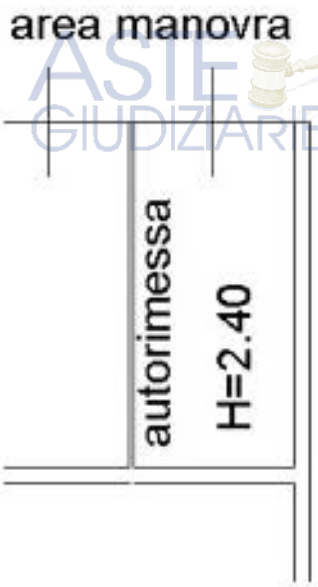
Pavimentazione interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con cassina a vista.

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



D.49.3.3. 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 autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.

D.49.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso carraio 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.

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

D.49.4. 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 ai nn. 87566/6396 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 16887/9253.

D.49.5. 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 905 subalterno 98 – è conforme allo stato di fatto.

D.49.6 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;

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

- 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 subalterno 98 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.49.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.49.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.49.7.2. 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.49.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.49.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

<u>Iscrizione volontaria</u> (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 03/03/2008 ai nn. 88124/6780 iscritto a Verona in data 13/03/2008 ai nn. 11458/2180

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)

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

5 - Annotazione n. 5494 del 10/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

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

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

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

di Notaio Cristiana Cascone in data 13/09/2011 ai nn. 138471/14585 iscritto a Verona in data 21/09/2011 ai 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] 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 ai 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] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data **31/05/2023 ai nn. 3654 trascritto a Verona in data 06/07/2023 ai nn. 20437/27407**

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

Pubblico ufficiale AMABILE FRANCESCO Repertorio 9112/6775 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

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

D.48.2. 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 ai nn. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15557/9253 - 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 ai nn. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15558/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5° Circoscrizione.

D.48.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.48.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.48.5. 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 98 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.
Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 98 sono pari ad € 47,52

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

D.48.10. 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 ai nn. 55546/6378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.48.11. 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 ai nn. 57565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai 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. 57565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai 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.

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

D.49.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.49.13. Valutazione del lotto

D.49.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 98	Sup. reale lorda	15,00	1,00	15,00
	Sup. reale lorda	15,00		15,00

D.49.13.2. 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.49.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 98	15,00	€. 15.000,00	€. 15.000,00

D.49.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 49 SUB 98 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 15.000,00 (quindicimila/00)

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

D.50. LOTTO 50 -SUB 99- IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.50.1 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 ai nn. 55546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai 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. 2629/1553. N.B. Risulta l'accettazione espressa di eredità giusta atto notaio Ilario 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 Tomezzoli in data 24/03/1961 ai nn. 17489 trascritto a Verona in data 18/04/1961 ai nn. 5668/4263

D.50.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [redacted]

D.50.2 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 15.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NCEU di Verona intestata a [redacted] con sede in Verona foglio 351 mappale 905 subalterno 99, categoria C/6, classe 4, superficie

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

catastale 15 mq, posto al piano S2, - 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)

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

D.50.3. Descrizione dei beni

D.50.3.1. 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 6ª 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 Cadidavid 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.50.3.2. 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 NCEU di Verona intestata a [redacted] foglio 351 mappale 905 subalterno 99, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 15 mq, posto al piano S2, - 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 autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNC a tutti i subalterni).

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 cassina a vista.

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

D.50.3.3. 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 autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.

D.50.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso carraio 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.

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

D.50.4. 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 ai nn. 87565/6396 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 16857/9253.

D.50.5. 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 905 subalterno 99 – è conforme allo stato di fatto.

D.50.6 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;

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

- 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. 135366 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 subalterno 99 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.50.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.50.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.50.7.2. 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.50.8 Vincoli ed oneri giuridici

D.50.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

<u>Iscrizione volontaria</u> (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 03/03/2008 ai nn. 88124/6780 iscritto a Verona in data 13/03/2008 ai nn. 11458/2180

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)

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

5 - Annotazione n. 5494 del 10/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

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

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

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da garanzia di mutuo fondiario a favore di [redacted] a firma di Notaio Cristiana Cascone in data 13/09/2011 ai nn. 138471/14585 iscritto a Verona in data 21/09/2011 ai 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] 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 ai 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] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 31/05/2023 ai nn. 3654 trascritto a Verona in data 06/07/2023 ai nn. 20437/27407

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

Pubblico ufficiale AMABILE FRANCESCO Repertorio 9112/6775 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

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

D.50.8.2. 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 ai nn. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15857/9253 - 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 ai nn. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15858/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5° Circoscrizione.

D.50.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.50.8.4.Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.50.9. 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 99 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023. Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 99 sono pari ad € 70,38

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

D.50.10. 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 ai nn. 55546/6378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.50.11. 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 S[redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 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 ai 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.

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

D.50.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.50.13. Valutazione del lotto

D.50.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 99	Sup. reale lorda	15,00	1,00	15,00
	Sup. reale lorda	15,00		15,00

D.50.13.2. 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.50.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 99	15,00	€. 15.000,00	€. 15.000,00

D.50.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 50 SUB 99 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 15.000,00 (quindicimila/00)

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

D.51. LOTTO 51 -SUB 100- IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.51.1. 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. 85546/5378 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. 26/29/1553.

N.B. Risulta l'accettazione espressa di eredità giusta atto notaio Ilario Ripoli di Verona, rep. 27866, trascritto il 28/01/2005 al n. 3420/2038.

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

D.51.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [redacted]

D.51.2. 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 NCEU di Verona intestata a [redacted] sede in Verona foglio 351 mappale 905 subalterno 100, categoria C/6, classe 4, superficie

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

catastale 16 mq, posto al piano S2, - 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)

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

D.51.3. Descrizione dei beni

D.51.3.1. 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 6ª 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 Cadidavid 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.51.3.2. 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 NCEU di Verona intestata a [redacted] foglio 351 mappale 905 subalterno 100, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 16 mq, posto al piano S2, - 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).

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 cassina a vista.

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

D.51.3.3. 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 autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.

D.51.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso carraio 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.

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

D.51.4. 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 ai nn. 87566/6396 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 16887/9253.

D.51.5. 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 905 subalterno 100 – è conforme allo stato di fatto.

D.51.6 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;

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

- 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. 135366 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 subalterno 100 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.51.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.51.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.51.7.2. 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.51.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.51.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

<u>Iscrizione volontaria</u> (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 03/03/2008 ai nn. 88124/6780 iscritto a Verona in data 13/03/2008 ai nn. 11468/2180

Importo ipoteca : € 1.650.000,00

Importo capitale: € 1.100.000,00

1 - Annotazione n. 6543 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)

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

5 - Annotazione n. 5494 del 10/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

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

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

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

di Notaio Cristiana Cascone in data 13/09/2011 ai nn. 138471/14585 iscritto a Verona in data 21/09/2011 ai 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] 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 ai 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] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data **31/05/2023 ai nn. 3654 trascritto a Verona in data 06/07/2023 ai nn. 20437/27407**

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

Pubblico ufficiale AMABILE FRANCESCO Repertorio 9112/6775 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

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

D.51.8.2. 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 ai nn. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15557/9253 - 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 ai nn. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15558/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5° Circoscrizione.

D.51.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.51.8.4.Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.51.9. 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 100 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023. Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 100 sono pari ad € 64,96

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

D.51.10. 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 ai nn. 55546/6378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.51.11. 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 S[redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai 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. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai 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.

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

D.51.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.51.13. Valutazione del lotto

D.51.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 100	Sup. reale lorda	16,00	1,00	16,00
	Sup. reale lorda	16,00		16,00

D.51.13.2. 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.51.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 100	16,00	€. 16.000,00	€. 16.000,00

D.51.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile -LOTTO 51 SUB 100 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 16.000,00 (sedicimila/00)

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

D.52. LOTTO 52 -SUB 104- IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.52.1. Proprietà

Attuali proprietari:

[redacted] dal 11/03/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2005 ai nn. 85546/6378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 ai nn. 9674/6106

Precedenti proprietari:

[redacted] dal 21/06/2004 al 11/03/2006 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Verona in data 31/03/2004 ai nn. 38/99 trascritto a Verona in data 21/06/2004 ai nn. 39644/22873 Successiva in rettifica del 31/12/2004 registrata a Verona 2 rep 38/99 e trascritta il 24/01/2006 al n. 26/29/1653.

N.B. Risulta l'accettazione espressa di eredità giusta atto notaio Ilario Ripoli di Verona, rep. 27566, trascritto il 28/01/2006 al n. 3420/2038.

[redacted] dal 18/04/1961 al 21/06/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Riccardo Tomezzoli in data 24/03/1961 ai nn. 17489 trascritto a Verona in data 18/04/1961 ai nn. 5668/4263

D.52.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [redacted]

D.52.2. Identificazione catastale del 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 NCEU di Verona intestata a [redacted] con sede in Verona foglio 351 mappale 905 subalterno 104, categoria C/6, classe 4, superficie

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

catastale 16 mq, posto al piano S2, - 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)

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

D.52.3. Descrizione dei beni

D.52.3.1. 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 6ª 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 Cadidavid 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.52.3.2. 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 NCEU di Verona intestata a [redacted] foglio 351 mappale 905 subalterno 104, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 16 mq, posto al piano S2, - 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).

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 cassina a vista.

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

D.52.3.3. 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 autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.

D.52.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso carraio 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.

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

D.52.4. 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 ai nn. 87566/6396 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 16887/9253.

D.52.5. 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 905 subalterno 104 – è conforme allo stato di fatto.

D.52.6 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;

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

- 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. 135366 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 subalterno 104 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.52.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.52.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.52.7.2. 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.52.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.52.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

<u>Iscrizione volontaria</u> (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 03/03/2008 ai nn. 88124/6780 iscritto a Verona in data 13/03/2008 ai nn. 11468/2180

Importo ipoteca : € 1.650.000,00

Importo capitale: € 1.100.000,00

1 - Annotazione n. 6543 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)

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

5 - Annotazione n. 5494 del 10/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

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

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

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da garanzia di mutuo fondiario a favore di [redacted] a firma di Notaio Cristiana Cascone in data 13/09/2011 ai nn. 138471/14585 iscritto a Verona in data 21/09/2011 ai 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] 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 ai 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] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 31/05/2023 ai nn. 3654 trascritto a Verona in data 06/07/2023 ai nn. 20437/27407

TRASCRIZIONE del 27/09/2023 - Registro Particolare 28912 Registro Generale 38722
Pubblico ufficiale AMABILE FRANCESCO Repertorio 9112/6775 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

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

D.52.8.2. 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 ai nn. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15557/9253 - 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 ai nn. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15558/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5° Circoscrizione.

D.52.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.52.8.4.Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.52.9. 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 104 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.
Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 104 sono pari ad € 45,84

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

D.52.10. 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 ai nn. 55546/6378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.52.11. 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 ai nn. 57565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai 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. 57565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai 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.

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

D.52.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.52.13. Valutazione del lotto

D.52.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 104	Sup. reale lorda	16,00	1,00	16,00
	Sup. reale lorda	16,00		16,00

D.52.13.2. 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.52.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 104	16,00	€. 16.000,00	€. 16.000,00

D.52.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile -LOTTO 62 SUB 104 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 16.000,00 (sedicimila/00)

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

D.53. LOTTO 53 -SUB 105- IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.53.1. 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 ai nn. 85546/6378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106

Precedenti proprietari:

[redacted] proprietario dal 21/06/2004 al 11/03/2005 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Verona in data 31/03/2004 ai nn. 38/99 trascritto a Verona in data 21/06/2004 ai 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 Ilario Ripoli di Verona, rep. 27566, trascritto il 28/01/2005 al n. 3420/2038.

[redacted] dal 18/04/1961 al 21/06/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Riccardo Tomezzoli in data 24/03/1961 ai nn. 17489 trascritto a Verona in data 18/04/1961 ai nn. 5668/4263

D.53.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [redacted]

D.53.2. Identificazione catastale del 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 15.00.Identificato al catasto fabbricati: partita NCEU di Verona intestata a [redacted] con sede in Verona foglio 351 mappale 905 subalterno 105, categoria C/6, classe 4, superficie

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

catastale 16 mq, posto al piano S2, - 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)

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

D.53.3. Descrizione dei beni

D.53.3.1. 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 6ª 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 Cadidavid 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.53.3.2. 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 NCEU di Verona intestata a [redacted] foglio 351 mappale 905 subalterno 105, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 15 mq, posto al piano S2, - 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).

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 cassina a vista.

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

D.53.3.3. 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 autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.

D.53.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso carraio 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.

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

D.53.4. 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 ai nn. 87566/6396 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 16887/9253.

D.53.5. 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 905 subalterno 105 – è conforme allo stato di fatto.

D.53.6 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;

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

- 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. 135366 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 subalterno 105 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.53.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.53.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.53.7.2. 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.53.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.53.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

<u>Iscrizione volontaria</u> (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 03/03/2008 ai nn. 88124/6780 iscritto a Verona in data 13/03/2008 ai nn. 11468/2180

Importo ipoteca : € 1.650.000,00

Importo capitale: € 1.100.000,00

1 - Annotazione n. 6543 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)

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

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

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

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

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da garanzia di mutuo fondiario a favore di [redacted], a firma di Notaio Cristiana Cascone in data 13/09/2011 ai nn. 138471/14585 iscritto a Verona in data 21/09/2011 ai 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] 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 ai 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] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 31/05/2023 ai nn. 3654 trascritto a Verona in data 05/07/2023 ai nn. 20437/27407

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

Pubblico ufficiale AMABILE FRANCESCO Repertorio 9112/6775 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

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

D.53.8.2. 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 ai nn. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15557/9253 - 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 ai nn. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15558/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5° Circoscrizione.

D.53.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.53.8.4.Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.53.9. 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 105 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.
Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 105 sono pari ad € 45,84

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

D.53.10. 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 ai nn. 55546/6378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.53.11. 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 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai 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 a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87566/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai 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.

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

D.53.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.53.13. Valutazione del lotto

D.53.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 105	Sup. reale lorda	15,00	1,00	15,00
	Sup. reale lorda	15,00		15,00

D.53.13.2. 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.53.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 105	15,00	€. 15.000,00	€. 15.000,00

D.53.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile -LOTTO 53 SUB 105 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 15.000,00 (quindicimila/00)

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

D.54. LOTTO 54 -SUB 106- IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.54.1. Proprietà

Attuali proprietari:

[redacted] proprietario dal 11/03/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2005 ai nn. 85546/6378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 ai nn. 9674/6106

Precedenti proprietari:

[redacted] dal 21/06/2004 al 11/03/2006 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Verona in data 31/03/2004 ai nn. 38/99 trascritto a Verona in data 21/06/2004 ai nn. 39644/22873 Successiva in rettifica del 31/12/2004 registrata a Verona 2 rep 38/99 e trascritta il 24/01/2006 al n. 26/29/1553.

N.B. Risulta l'accettazione espressa di eredità giusta atto notaio Ilario Ripoli di Verona, rep. 27566, trascritto il 28/01/2006 al n. 3420/2038.

[redacted] dal 18/04/1961 al 21/06/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Riccardo Tomezzoli in data 24/03/1961 ai nn. 17489 trascritto a Verona in data 18/04/1961 ai nn. 5668/4263

D.54.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [redacted]

D.54.2. Identificazione catastale del 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 NCEU di Verona intestata a [redacted] con sede in Verona foglio 351 mappale 905 subalterno 106, categoria C/6, classe 4, superficie

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

catastale 18 mq, posto al piano S2, - rendita: € 58,67. 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)

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

D.54.3. Descrizione dei beni

D.54.3.1. 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 6ª 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 Cadidavid 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.54.3.2. 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 18.00.identificato al catasto fabbricati: partita NCEU di Verona intestata a S[redacted] foglio 351 mappale 905 subalterno 106, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 18 mq, posto al piano S2, - rendita: € 58,67. 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).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

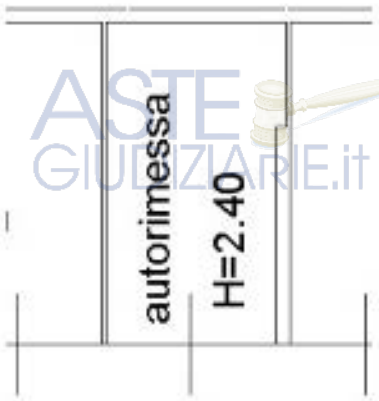
Pavimentazione interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con cassina a vista.

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



D.54.3.3. 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 autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.

D.54.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso carraio 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.

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

D.54.4. 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 ai nn. 87566/6396 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 16887/9253.

D.54.5. 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 905 subalterno 106 – è conforme allo stato di fatto.

D.54.6 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;

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

- 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 subalterno 106 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.54.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.54.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.54.7.2. 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.54.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.54.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

<u>Iscrizione volontaria</u> (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 03/03/2008 ai nn. 88124/6780 iscritto a Verona in data 13/03/2008 ai nn. 11458/2180

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)

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

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

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

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

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da garanzia di mutuo fondiario a favore di [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] 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] 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 9112/6775 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

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

D.54.2. 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 ai nn. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15557/9253 - 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 ai nn. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15558/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5° Circoscrizione.

D.54.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.54.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.54.5. 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 106 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023. Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 106 sono pari ad € 45,84

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

D.54.10. 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 ai nn. 55546/6378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.54.11. 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 ai nn. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai 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. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai 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.

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

D.54.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.54.13. Valutazione del lotto

D.54.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 106	Sup. reale lorda	16,00	1,00	16,00
	Sup. reale lorda	16,00		16,00

D.54.13.2. 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.54.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 106	16,00	€. 16.000,00	€. 16.000,00

D.54.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile -LOTTO 54 SUB 106 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 16.000,00 (sedicimila/00)

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

D.55. LOTTO 55 -SUB 107- IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.55.1. Proprietà

Attuali proprietari:

[redacted] dal 11/03/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2005 ai nn. 85546/6378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 ai nn. 9674/6106

Precedenti proprietari:

[redacted] dal 21/06/2004 al 11/03/2006 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Verona in data 31/03/2004 ai nn. 38/99 trascritto a Verona in data 21/06/2004 ai nn. 39644/22873 Successiva in rettifica del 31/12/2004 registrata a Verona 2 rep 38/99 e trascritta il 24/01/2006 al n. 26/29/1653.

N.B. Risulta l'accettazione espressa di eredità giusta atto notaio Ilario Ripoli di Verona, rep. 27566, trascritto il 28/01/2006 al n. 3420/2038.

[redacted] dal 18/04/1961 al 21/06/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Riccardo Tomezzoli in data 24/03/1961 ai nn. 17489 trascritto a Verona in data 18/04/1961 ai nn. 5668/4263

D.55.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [redacted]

D.55.2. Identificazione catastale del 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 23.00.Identificato al catasto fabbricati: partita NCEU di Verona intestata a [redacted] con sede in Verona foglio 351 mappale 905 subalterno 107, categoria C/6, classe 4, superficie

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

catastale 23 mq, posto al piano S2, - rendita: € 77,00. 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)

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

D.55.3. Descrizione dei beni

D.55.3.1. 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 6ª 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 Cadidavid 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.55.3.2. 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 23.00.identificato al catasto fabbricati: partita NCEU di Verona intestata a [redacted] in Verona foglio 351 mappale 905 subalterno 107, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 23 mq, posto al piano S2, - rendita: € 77,00. 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).

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 cassina a vista.

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

D.55.3.3. 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 autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNC a tutti i subalterni.

D.55.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso carraio 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.55.4. 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 ai nn. 57565/6396 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 16557/9253.

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

D.55.5. 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 905 subalterno 107 – non è conforme allo stato di fatto in quanto è stata riscontrata una difformità che consiste nella la presenza di un'apertura interna, non indicata sulla pianta di progetto, che dà accesso ad un attiguo vano a pianta circolare. La difformità sopra indicata è sanabile con aggiornamento catastale, previa richiesta di una pratica SCIA in sanatoria ai sensi del DPR 380-2001 da presentarsi all'UTC-Edilizia Privata del Comune di Verona. Costo preventivato della pratica Docfa e relativo tributo erariale € 800,00.

D.55.6 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.

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

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. 135366 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 subalterno 107 non rappresenta lo stato dei luoghi. Come indicato al punto precedente si è rilevata una difformità che consiste nella la presenza di un'apertura interna, non indicata sulla pianta di progetto, che dà accesso ad un attiguo vano a pianta circolare. La difformità sopra indicata per la quale si specifica che non altera il carico antincendio e non preclude la struttura in quanto intervento non rilevante per la pubblica incolumità ai fini strutturali e sismici è sanabile con richiesta di una pratica SCIA in sanatoria ai sensi del DPR 380-2001 da presentarsi all'UTC–Edilizia Privata del Comune di Verona. Costo preventivato della pratica edilizia comprensiva della sanzione amministrativa è pari ad € 2.200,00

Stato di occupazione dell'immobile

D.55.6.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.55.6.2. 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.55.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.55.8.1. 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] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 03/03/2008 ai nn. 88124/6780 iscritto a Verona in data 13/03/2008 ai nn. 11468/2180

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

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)

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

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

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

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

Importo ipoteca : € 225.000,00

Importo capitale: € 160.000,00

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] 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 ai nn. 34965/23983

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

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

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

Pubblico ufficiale AMABILE FRANCESCO Repertorio 9112/6775 del 25/09/2023

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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

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

D.55.8.2. 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 ai nn. 57565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15857/9253 - 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 ai nn. 57565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15858/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5° Circoscrizione.

D.55.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.55.8.4.Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.55.9. 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 107 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023. Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 106 sono pari ad € 47,52

D.55.10. 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

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

Salvo in data 25/02/2005 ai nn. 55546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.55.11. 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 ai nn. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 16557/9253 - 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. 57565/6356 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 16558/9254 - 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.55.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

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

D.55.13. Valutazione del lotto

D.55.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 107	Sup. reale lorda	23,00	1,00	23,00
	Sup. reale lorda	23,00		23,00

D.55.13.2. 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.55.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 107	23,00	€. 23.000,00	€. 23.000,00

D.55.13.4. Adeguamento e correzione della stima

Riduzione della stima a seguito delle spese tecniche relative alla regolarizzazione dell'unità immobiliare -sub 107 - urbanistica e catastale pari a €. 3.000,00

D.55.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile -LOTTO 55 SUB 107 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 20.000,00 (ventimila/00)

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

E. allegati generali (comuni a tutti i lotti)

E.1 Atto di provenienza

E.2 Convenzione PUA e Vincolo di destinazione

E.3 Titoli abilitativi

E.4 Visura camerale ditta esecutata

E.5 Comunicazione AG ENTRATE

E.6 Rilievo fotografico

F. allegati per singoli lotti

F.1. Lotto N° [da 1 a 66] – immobile in VERONA VIA UDINE SNC

F.1.1 Planimetrie catastali;

F.1.2 Estratto storico del Catasto;

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

Verona, 23/01/2023

Il perito estimatore

ARCHITETTO STEFANO SARTORI

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