

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

Esecuzione Immobiliare	184/2023
Giudice	Dott.ssa Paola Salmaso
Creditore procedente	██████████
Parte eseguita	██

Esperto Stimatore

Architetto STEFANO SARTORI email: sartoristefano20@gmail.com

Custode Giudiziario

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DEL TRIBUNALE DI VERONA

immobiliare@ivgverona.it Tel. 0459813484



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

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO
A.1.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 1.....
A.2.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 2.....
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....
C.	DIVISIONI IN LOTTI.....
D.	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI.....
D.1.	LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA.....
D.1.1.	Proprietà.....
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....
D.1.3.	Descrizione dei beni
D.1.3.1.	Contesto.....
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona.....
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile.....
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale
D.1.13.	Valutazione del lotto
D.1.13.1.	Consistenza.....
D.1.13.2.	Criteri di stima.....
D.1.13.3.	Stima
D.1.13.4.	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....
D.1.13.5.	
D.2.	LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN VIA.....
D.2.1.	Proprietà.....
D.2.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....



D.2.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....
D.2.3.	Descrizione dei beni
D.2.3.1.	Contesto.....
D.2.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato
D.2.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali
D.2.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile
D.2.4	Situazione urbanistica della zona.....
D.2.5.	Situazione catastale dell'immobile.....
D.2.6	Situazione edilizia dell'immobile
D.2.7	Stato di occupazione dell'immobile.....
D.2.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....
D.2.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....
D.2.8.	Vincoli ed oneri giuridici
D.2.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....
D.2.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....
D.2.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....
D.2.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....
D.2.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....
D.2.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita
D.2.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata
D.2.12.	Separazione in natura e progetto divisionale
D.2.13.	Valutazione del lotto
D.2.13.1.	Consistenza
D.2.13.2.	Criteri di stima
D.2.13.3.	Stima
D.2.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima.....
D.2.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....
E.	allegati generali (comuni a tutti i lotti)
F.	allegati per singoli lotti

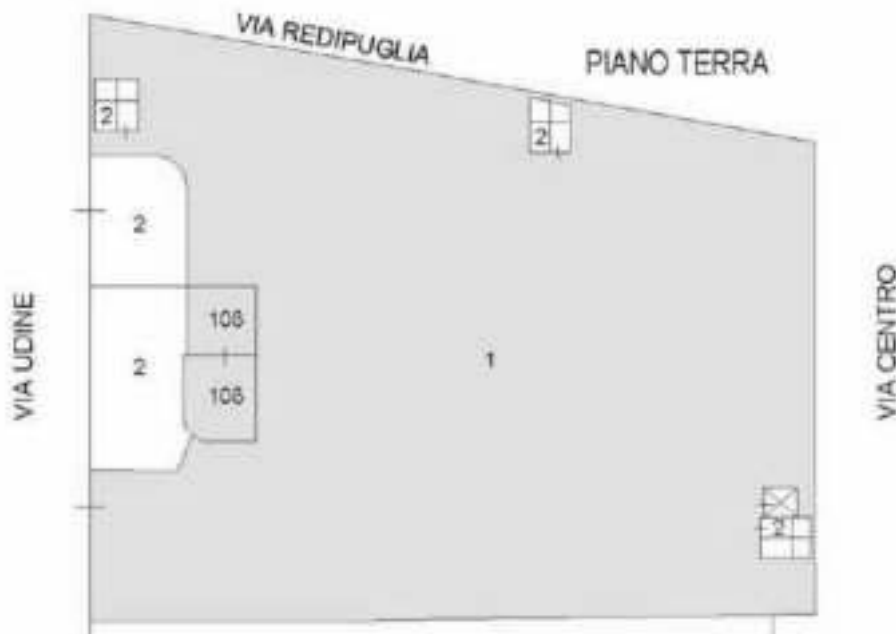
Lo scrivente precisa che il sommario di cui sopra vista l'estensione della procedura costituito da 55 lotti viene considerato come una spiegazione a capitoli dell'elaborato peritale ---alla lettera A da A1 a A55 ci sono le Schede Sintetiche di ogni lotto come da fac simile. Alla lettera B il diritto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



A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Sub 1 Area Urbana adibita a Parcheggio – P.T. – PUA VIGENTE Sup. commerciale 1628.00 ; Sub 108 Deposito magazzino con corte esclusiva - PT Sup. commerciale mq 31.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 1-108
VALORE DI STIMA	€ 65.000,00 (SESSANTACINQUEMILA/00)
al netto delle decurtazioni	
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 a favore di Comune di Verona contro [redacted] firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
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 areazione, BCNC a tutti i subalterni).

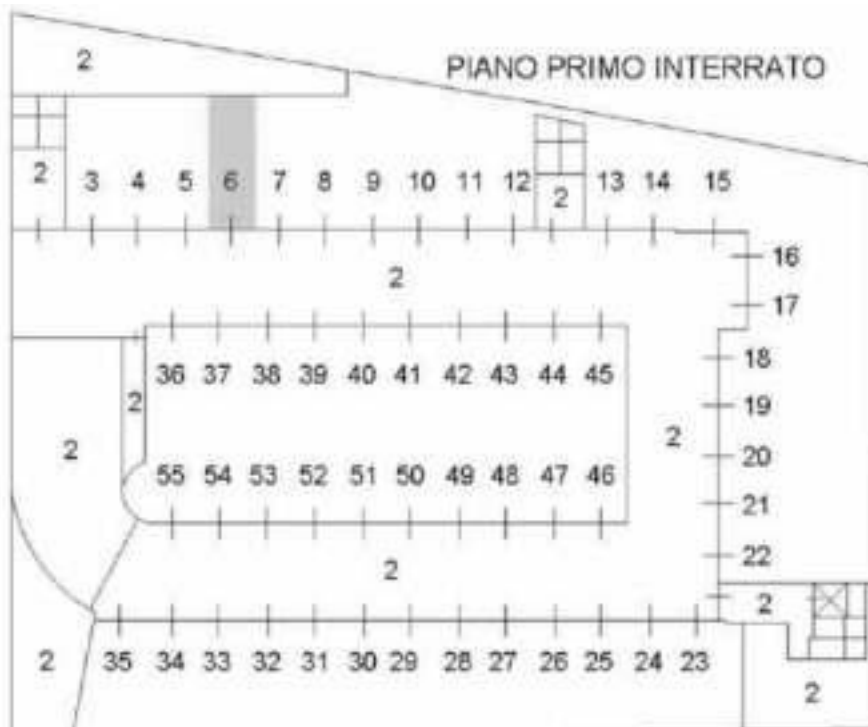


I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
 L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.



A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	2
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS1 (inserita in fabbricato adibito ad autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 19.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 6
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 19.000,00 (DICIANNOVEMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).

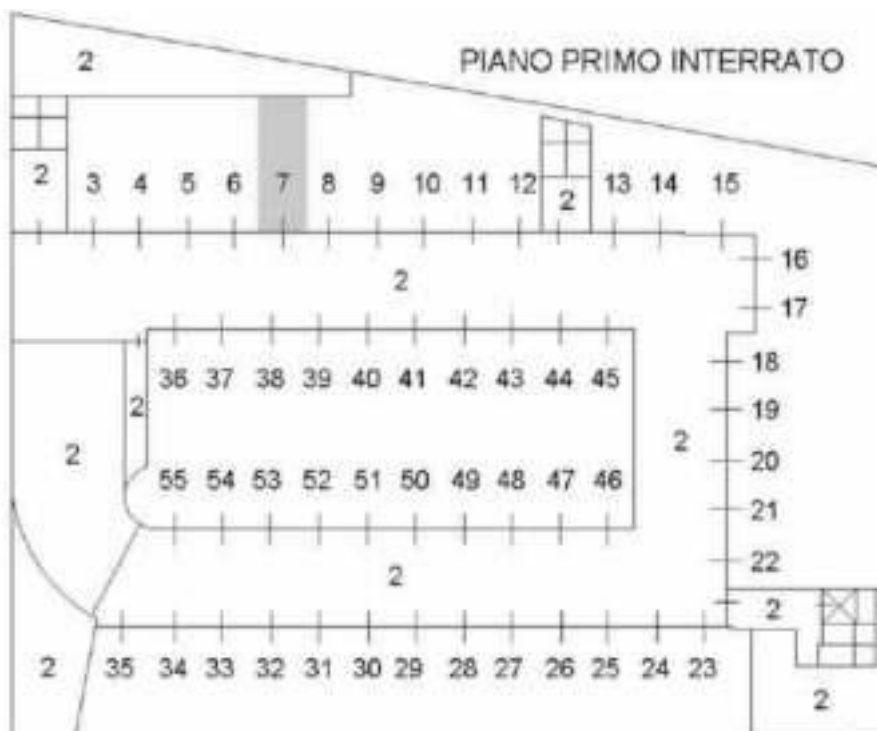


I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia. L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.



A.3. SCHEDA SINTETICA LOTTO 3

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	3
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS1 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 19.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 7
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 19.000,00 (DICIANNOVEMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] con sede in Verona a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).

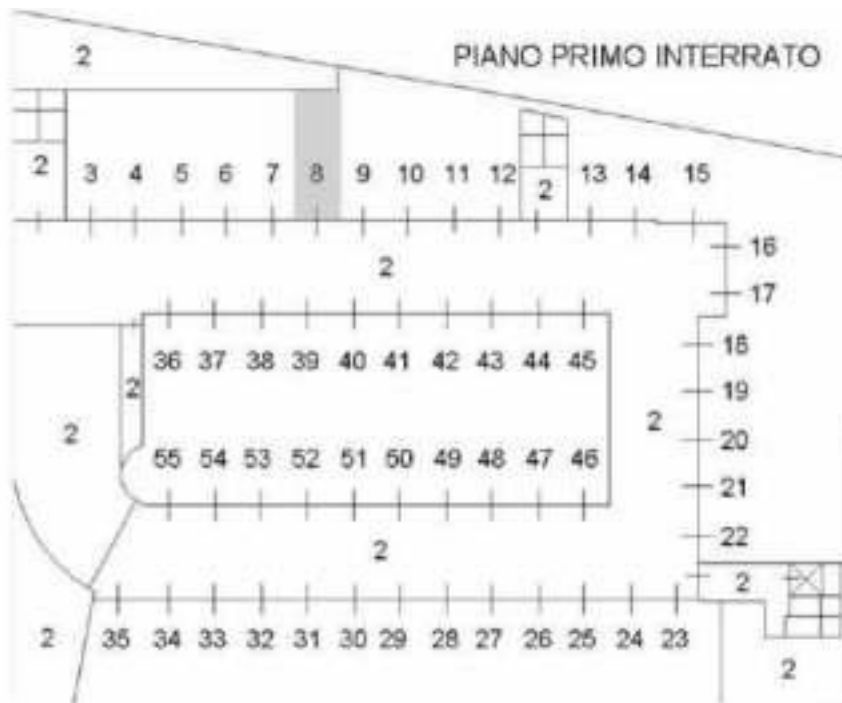


I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia. L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.



A.4. SCHEDA SINTETICA LOTTO 4

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	4
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS1 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 19.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 8
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 19.000,00 (DICIANNOVEMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro ██████████ con sede in Verona a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 a favore di Comune di Verona contro ██████████ a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
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 areazione, BCNC a tutti i subalterni).

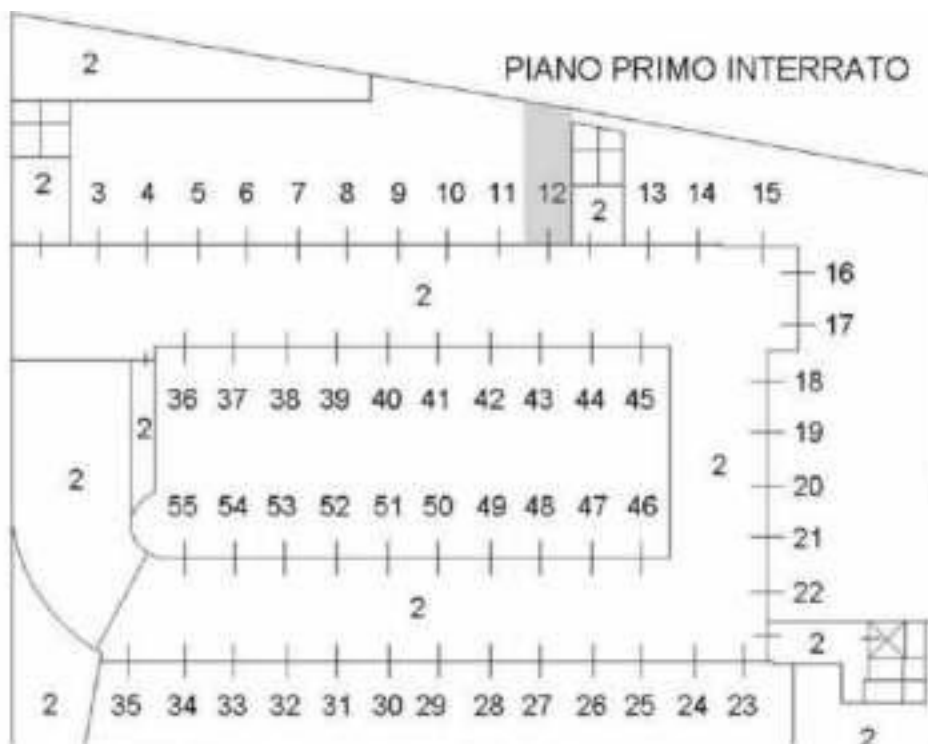


I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia. L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.



A.5. SCHEDA SINTETICA LOTTO 5

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	5
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS1 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 18.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 12
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 18.000,00 (DICIOTTOMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).

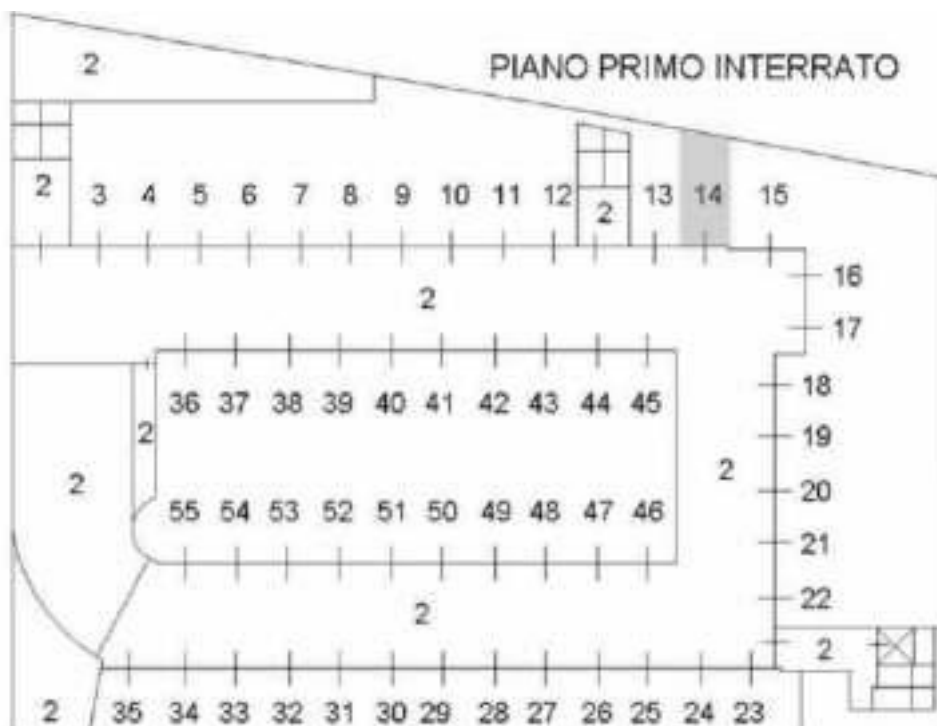


*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
 L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*



A.6. SCHEDA SINTETICA LOTTO 6

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	6
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS1 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 15.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 14
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 15.000,00 (QUINDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	<p>Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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.</p> <p>Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1</p>
NOTE	<p>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 areazione, BCNC a tutti i subalterni).</p>

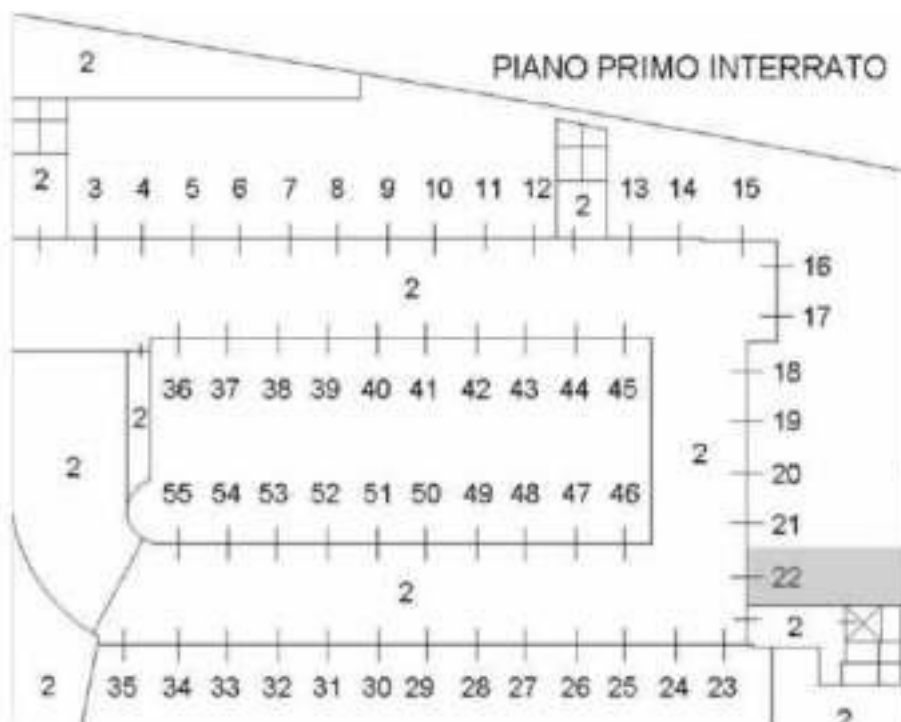


I dati e le valutazioni riportati nella scheda negoziale sono riferiti alla data della perizia.
 L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.



A.7. SCHEDA SINTETICA LOTTO 7

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	7
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS1 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 18.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 22
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 18.000,00 (DICIOTTOMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 a favore di [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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).

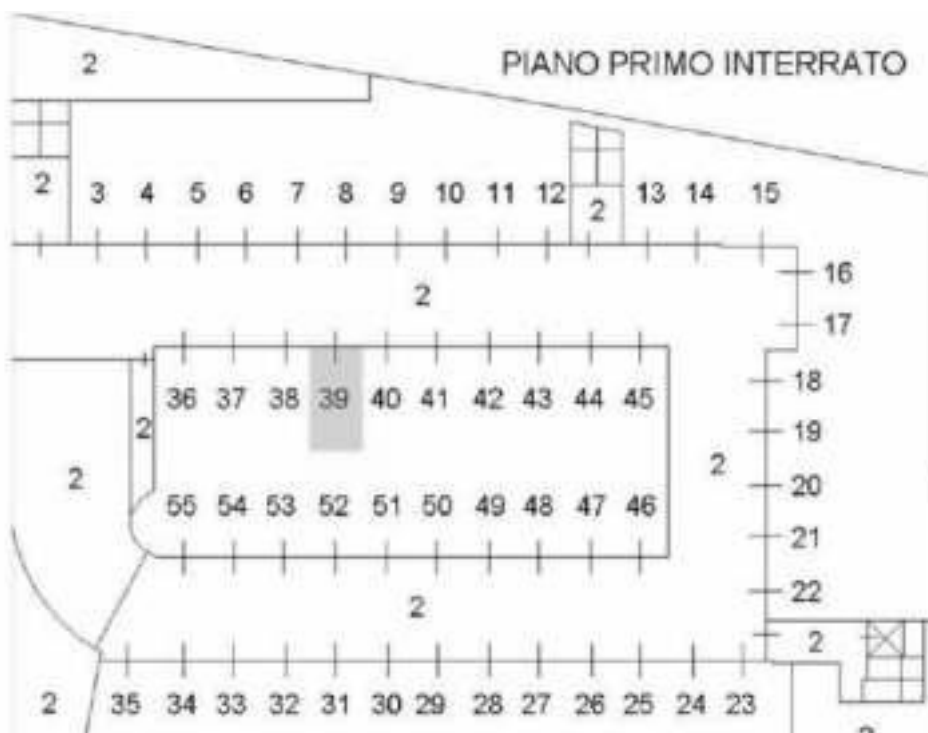


*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
 L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*



A.8. SCHEDA SINTETICA LOTTO 8

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	8
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS1 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 16.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 39
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 16.000,00 (SEDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).

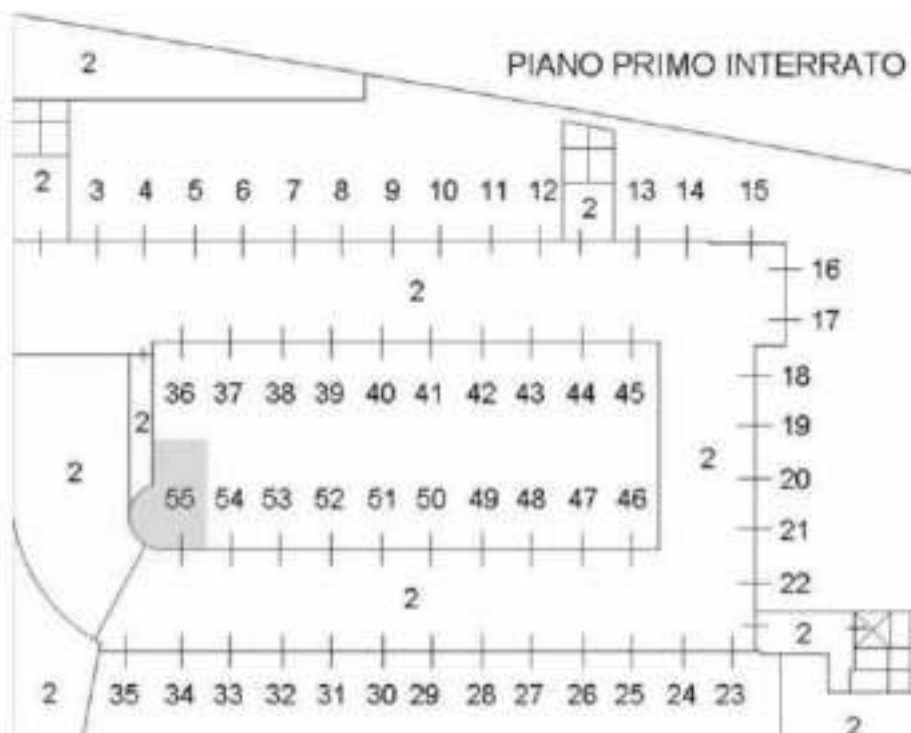


*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
 L'interessato all'acquisto è invitato a provvedere accertati con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*



A.9. SCHEDA SINTETICA LOTTO 9

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	9
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS1 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 19.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 55
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 19.000,00 (DICIANNOVEMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).



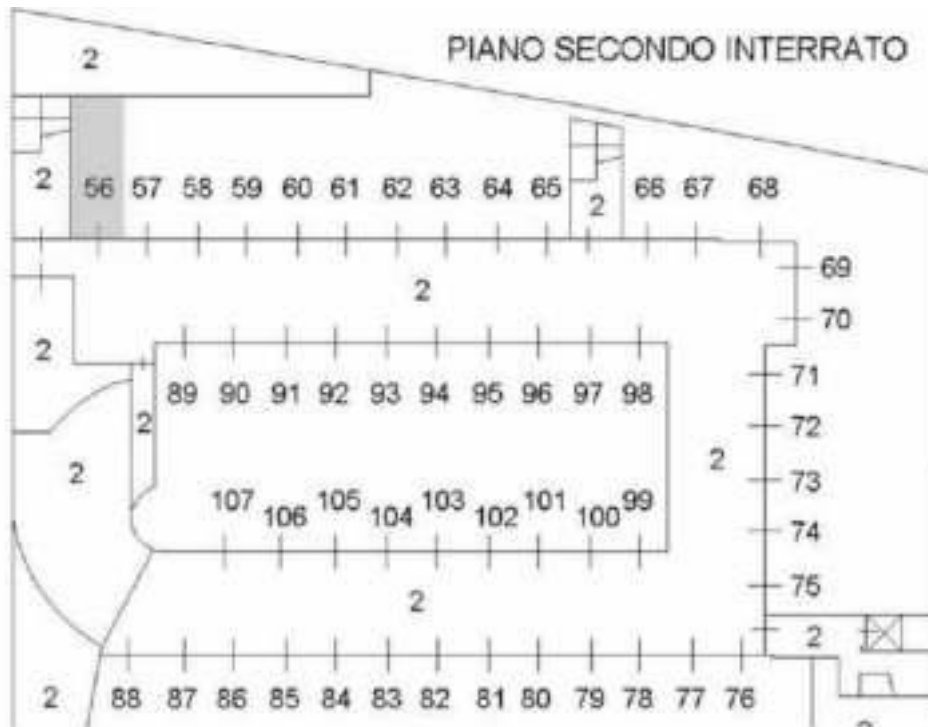
I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.



A.10. SCHEDA SINTETICA LOTTO 10

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	10
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS2 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 21.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 56
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 21.000,00 (VENTUNOMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).

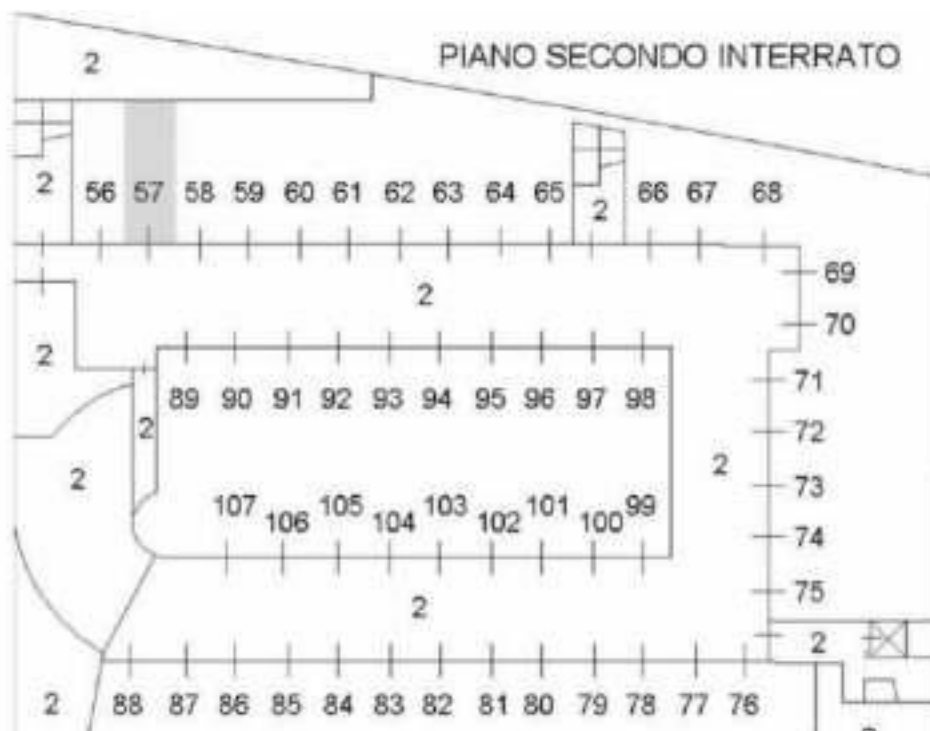


I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
 L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.



A.11. SCHEDA SINTETICA LOTTO 11

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	11
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS2 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 21.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 57
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 21.000,00 (VENTUNOMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).

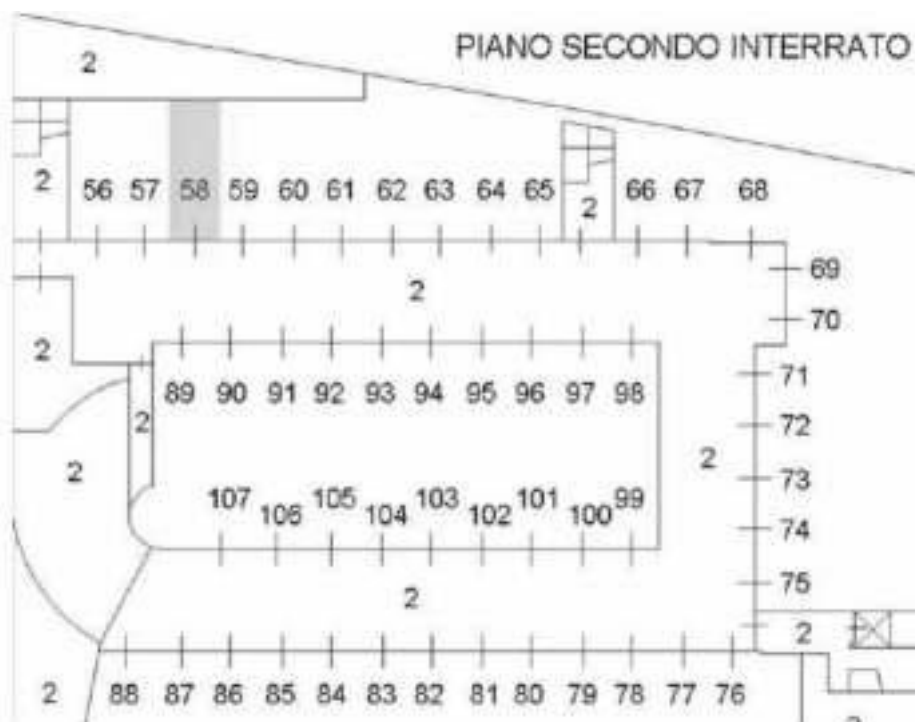


I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alle date della perizia.
 L'interessato all'acquisto è incaricato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.



A.12. SCHEDA SINTETICA LOTTO 12

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	12
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS2 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 21.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 58
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 21.000,00 (VENTUNOMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).

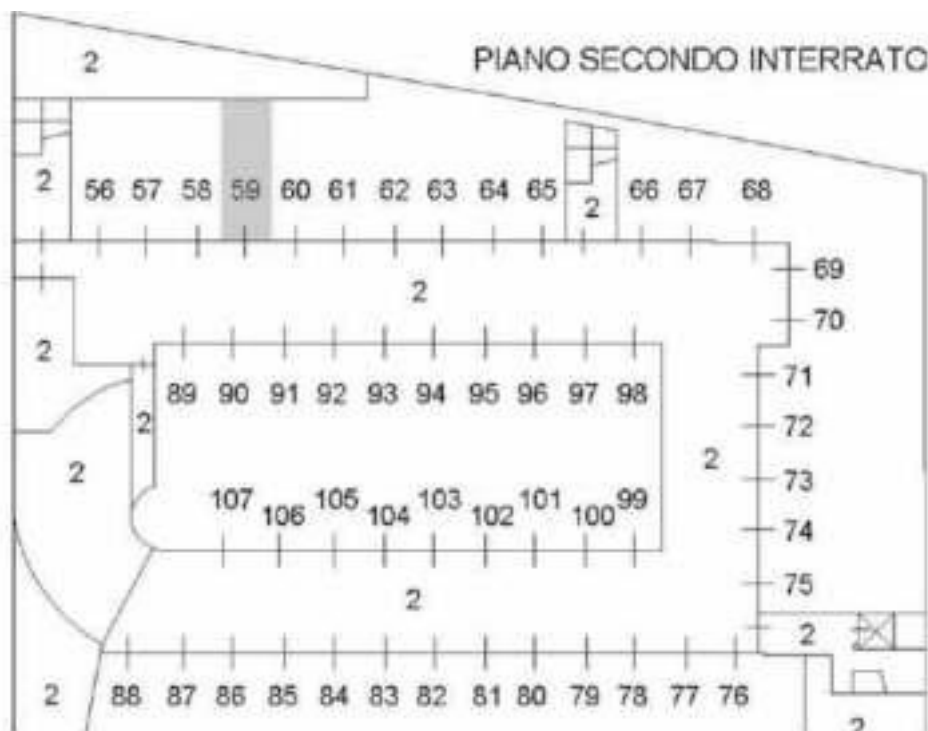


I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
 L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.



A.13. SCHEDA SINTETICA LOTTO 13

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	13
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS2 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 21.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 59
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 21.000,00 (VENTUNOMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).

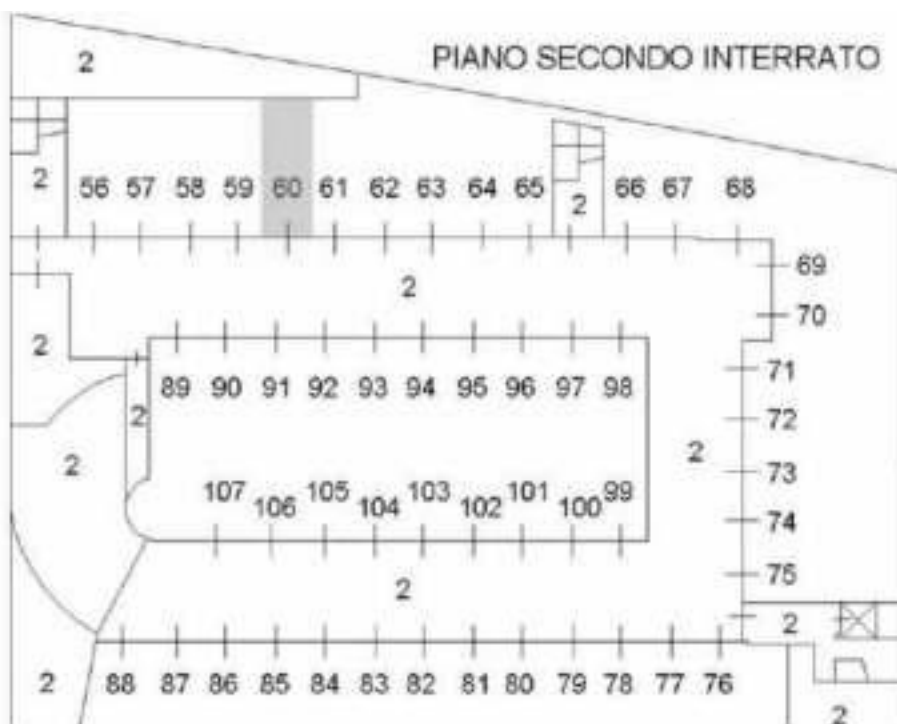


*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
 L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*



A.14. SCHEDA SINTETICA LOTTO 14

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	14
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS2 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 21.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 60
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 21.000,00 (VENTUNOMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro SCENOGRAF S.A.S. di Sorio Francesco con sede in Verona a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 a favore di Comune di Verona contro SCENOGRAF S.A.S. di Sorio Francesco con sede in Verona a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
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 areazione, BCNC a tutti i subalterni).

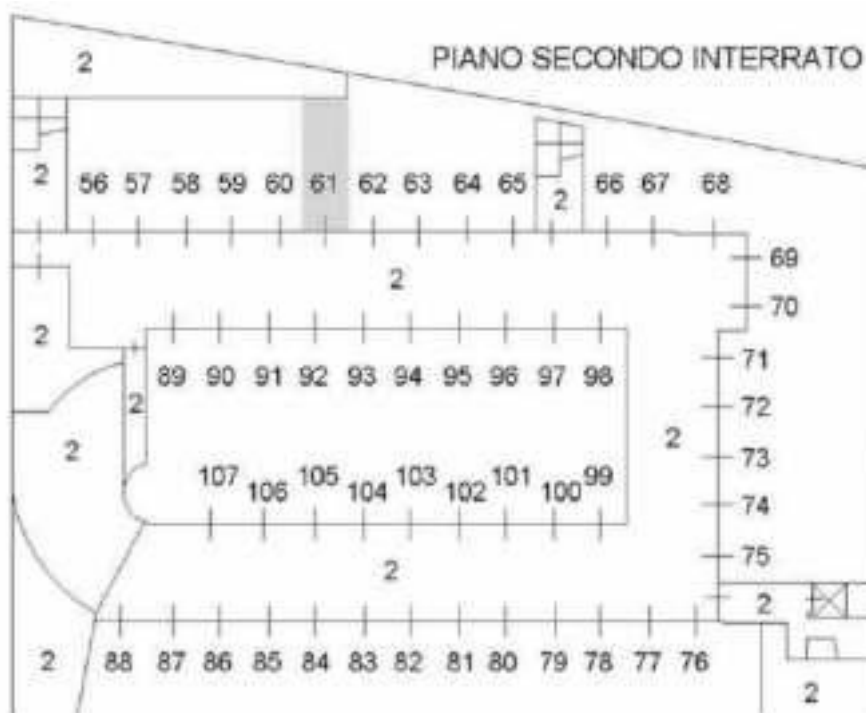


*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
 L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*



A.15. SCHEDA SINTETICA LOTTO 15

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	15
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS2 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 21.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 61
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 21.000,00 (VENTUNOMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).



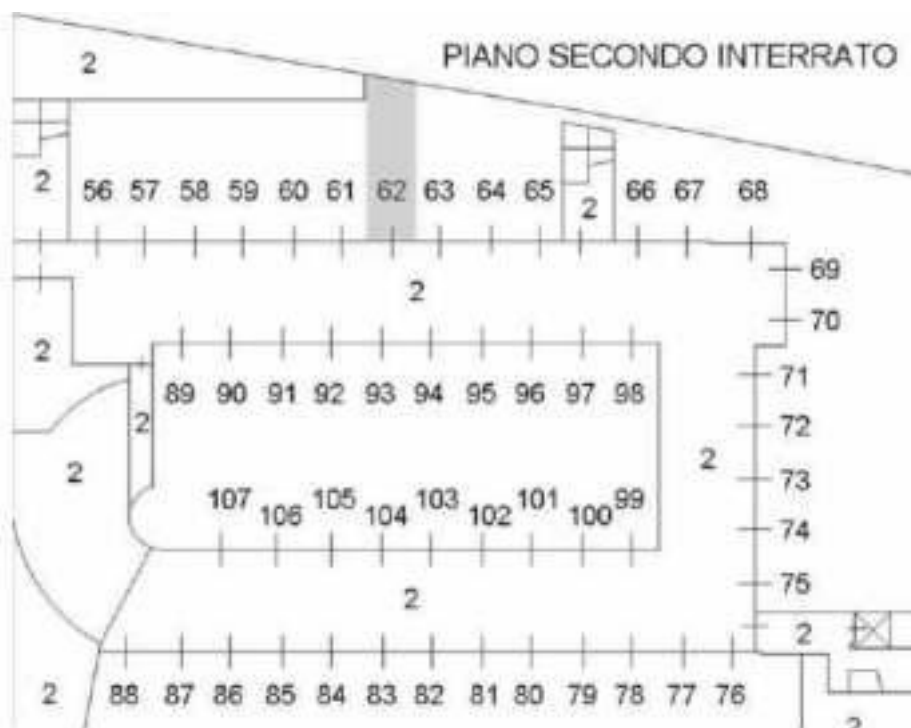
I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.



A.16. SCHEDA SINTETICA LOTTO 16

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	16
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS2 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 23.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 62
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 23.000,00 (VENTITREMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).

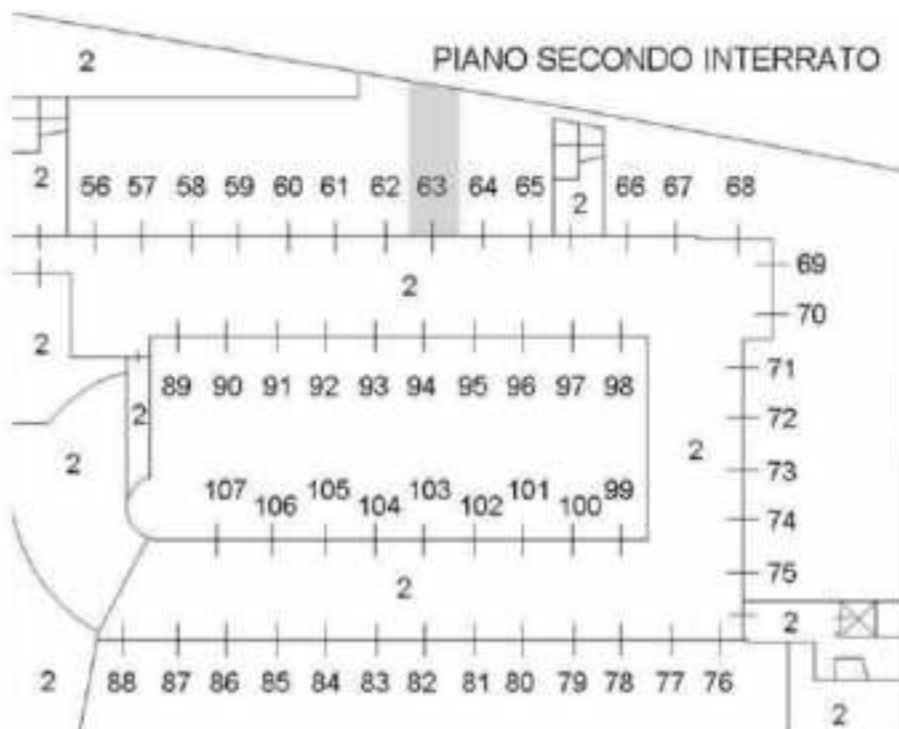


*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
 L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*



A.17. SCHEDA SINTETICA LOTTO 17

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	17
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS2 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 21.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 63
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 21.000,00 (VENTUNOMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).

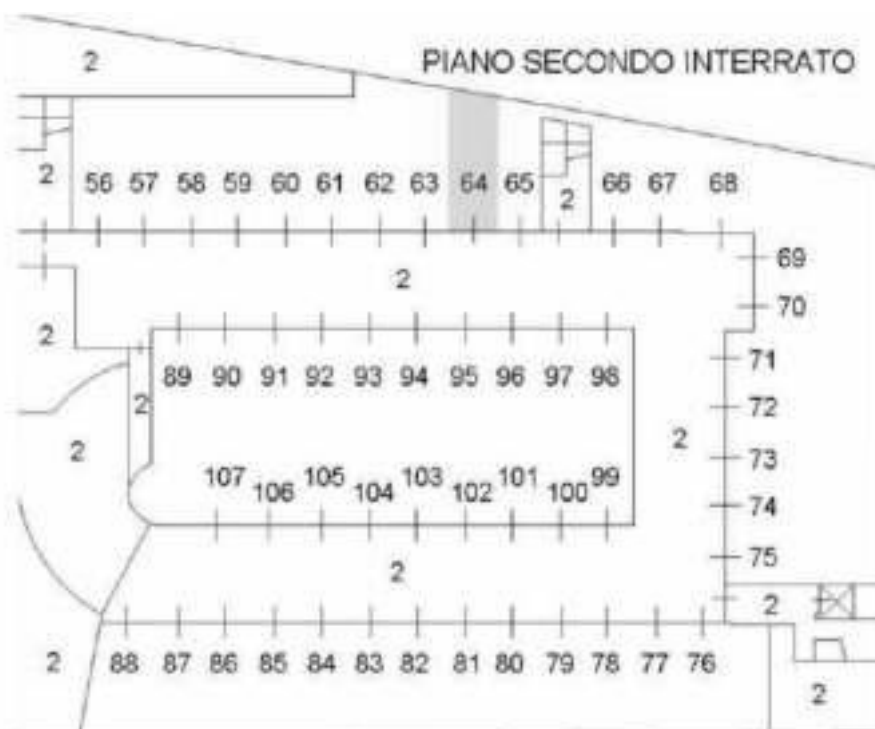


*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
 L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*



A.18. SCHEDA SINTETICA LOTTO 18

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	18
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS2 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 20.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 64
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 20.000,00 (VENTIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).

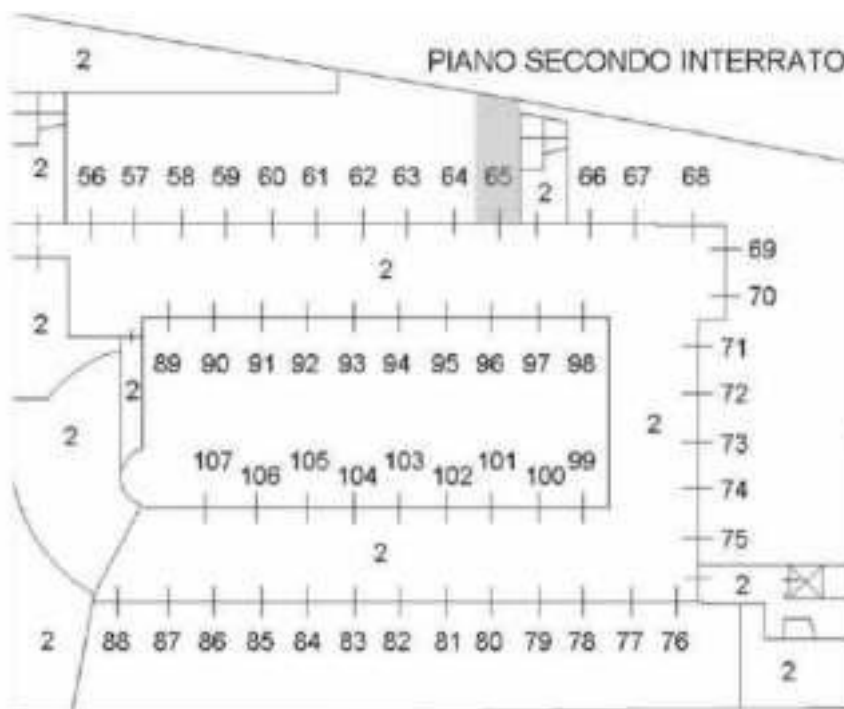


*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
 L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*



A.19. SCHEDA SINTETICA LOTTO 19

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	19
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS2 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 18.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 65
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 18.000,00 (DICIOTTOMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).

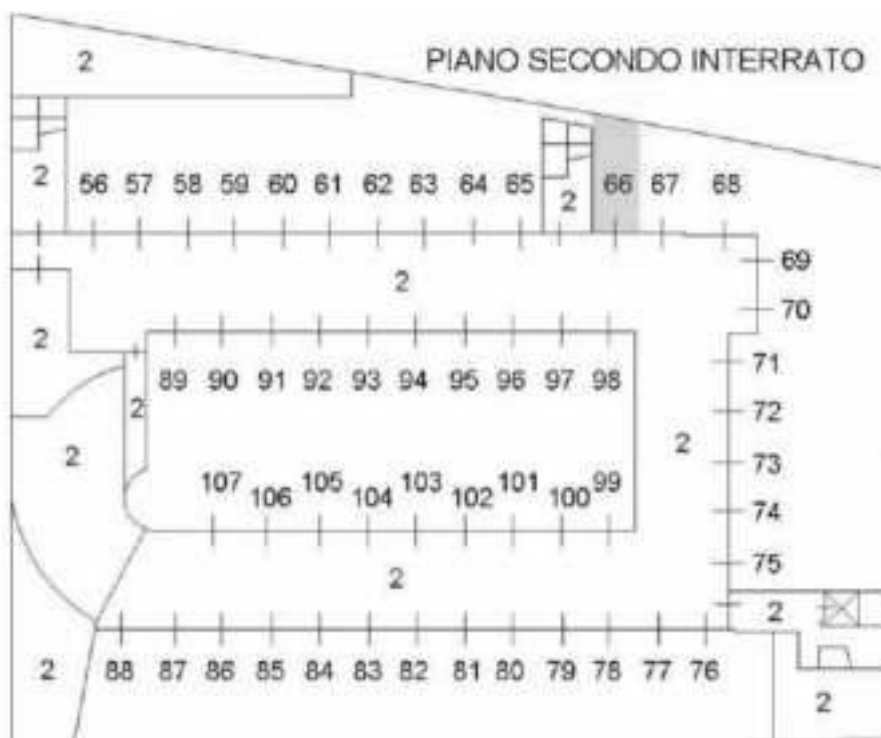


I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia. L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.



A.20. SCHEDA SINTETICA LOTTO 20

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	20
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS2 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 16.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 66
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 16.000,00 (SEDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).

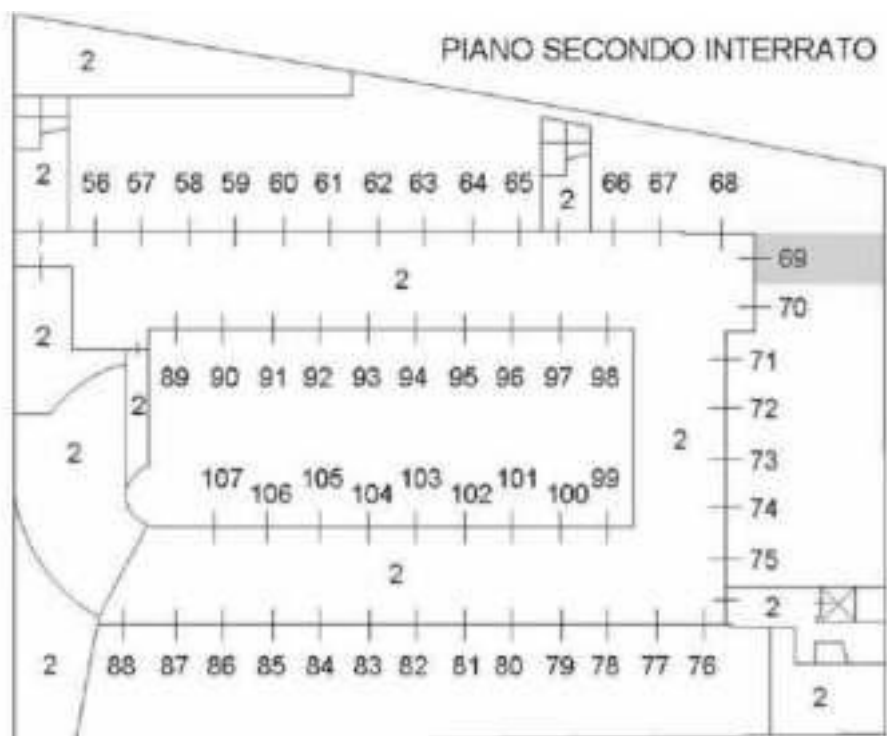


*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
 L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*



A.21. SCHEDA SINTETICA LOTTO 21

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	21
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS2 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 18.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 69
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 18.000,00 (DICIOTTOMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).

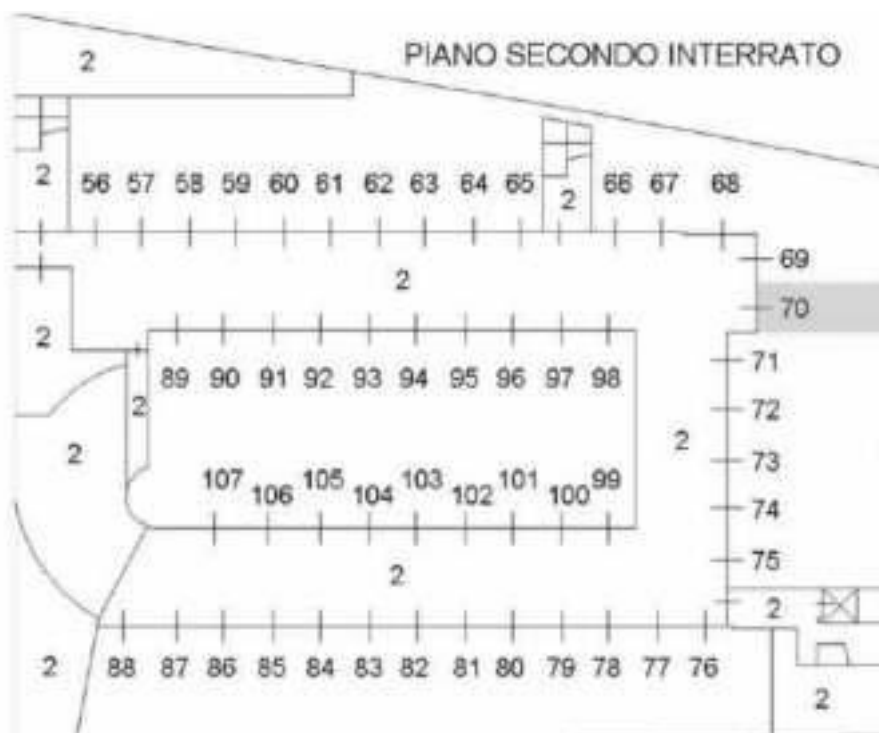


*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
 L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*



A.22. SCHEDA SINTETICA LOTTO 22

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	22
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS2 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 17.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 70
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 17.000,00 (DICIASSETTEMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).

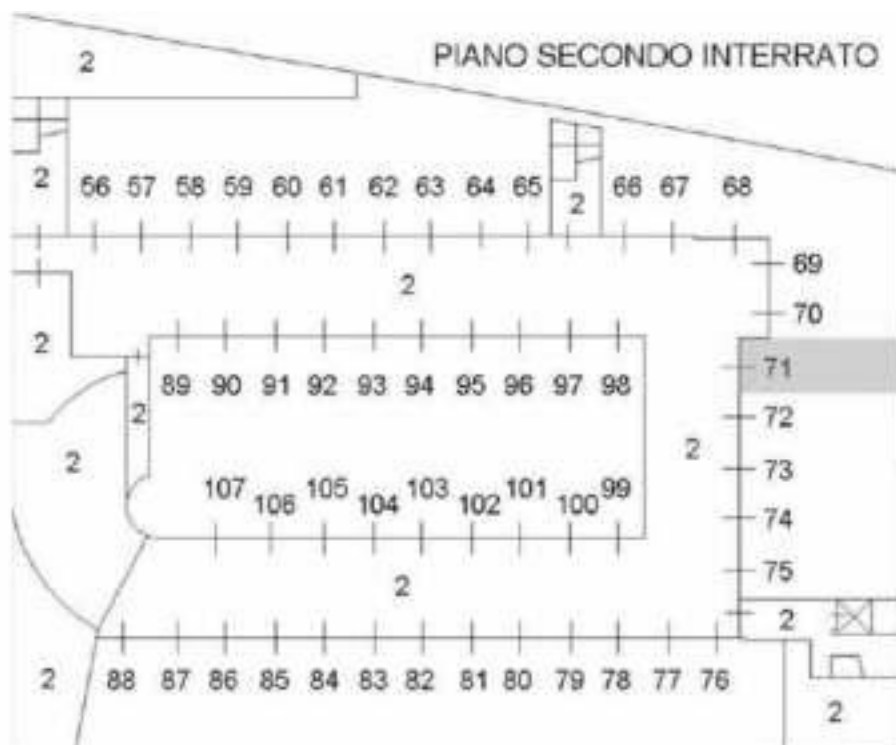


I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
 L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.



A.23. SCHEDA SINTETICA LOTTO 23

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	23
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS2 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 22.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 71
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 22.000,00 (VENTIDUEMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).

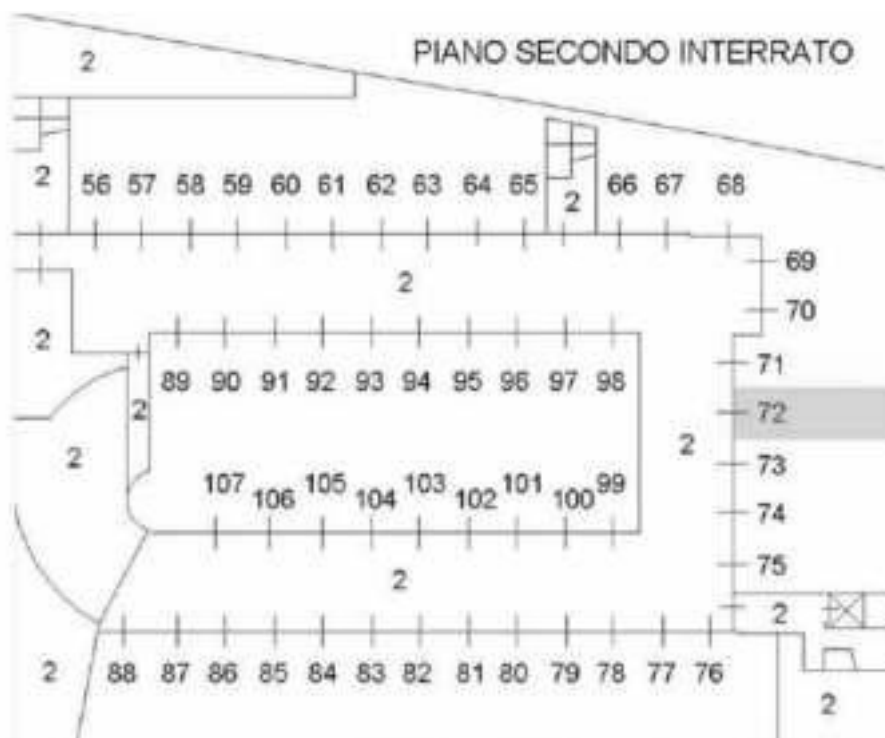


I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
 L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.



A.24. SCHEDA SINTETICA LOTTO 24

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	24
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS2 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 21.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 72
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 21.000,00 (VENTUNOMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).

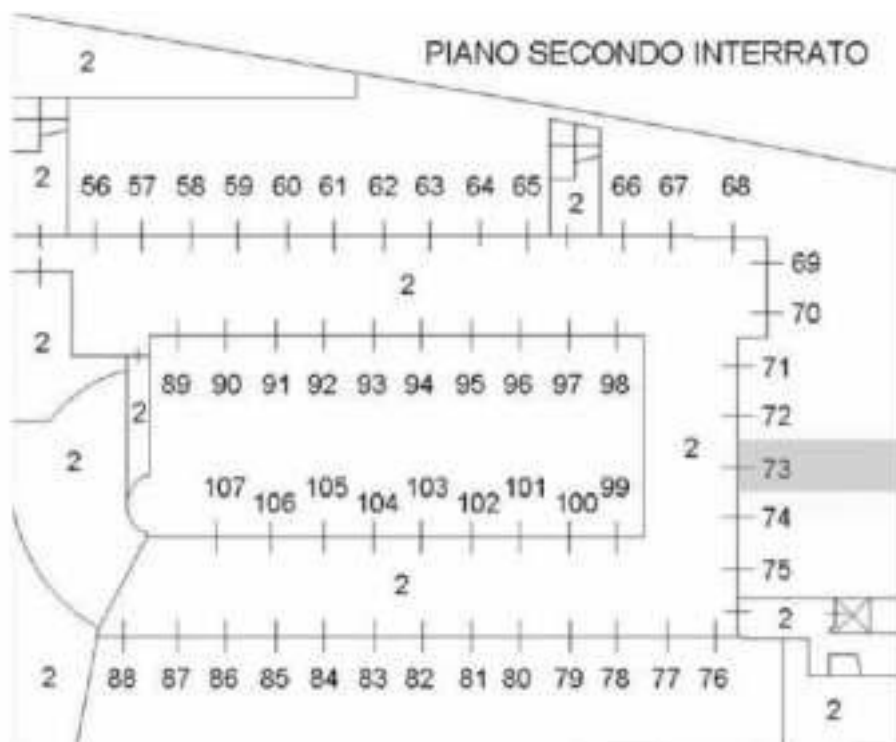


I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
 L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.



A.25. SCHEDA SINTETICA LOTTO 25

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	25
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS2 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 21.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 73
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 21.000,00 (VENTUNOMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).

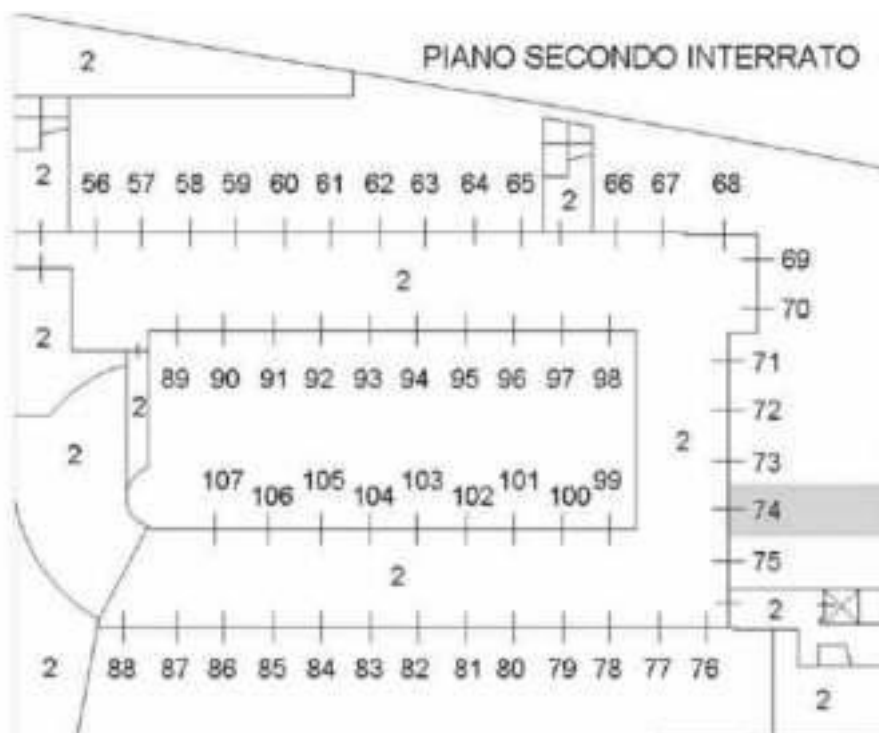


I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
 L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.



A.26. SCHEDA SINTETICA LOTTO 26

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	26
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS2 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 21.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 74
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 21.000,00 (VENTUNOMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).

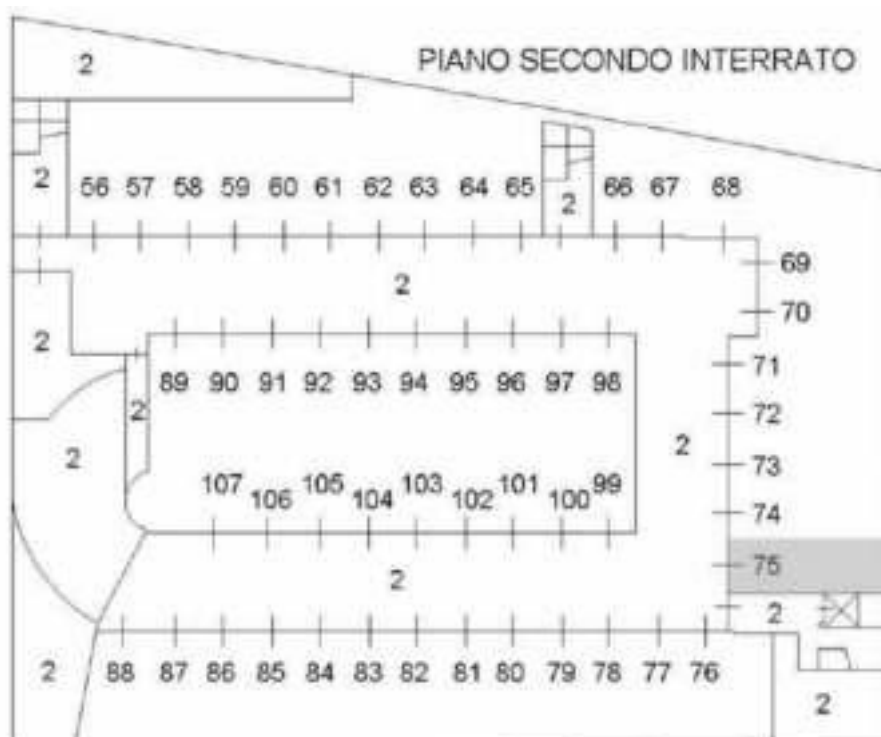


*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
 L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*



A.27. SCHEDA SINTETICA LOTTO 27

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	27
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS2 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 22.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 75
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 22.000,00 (VENTIDUEMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).

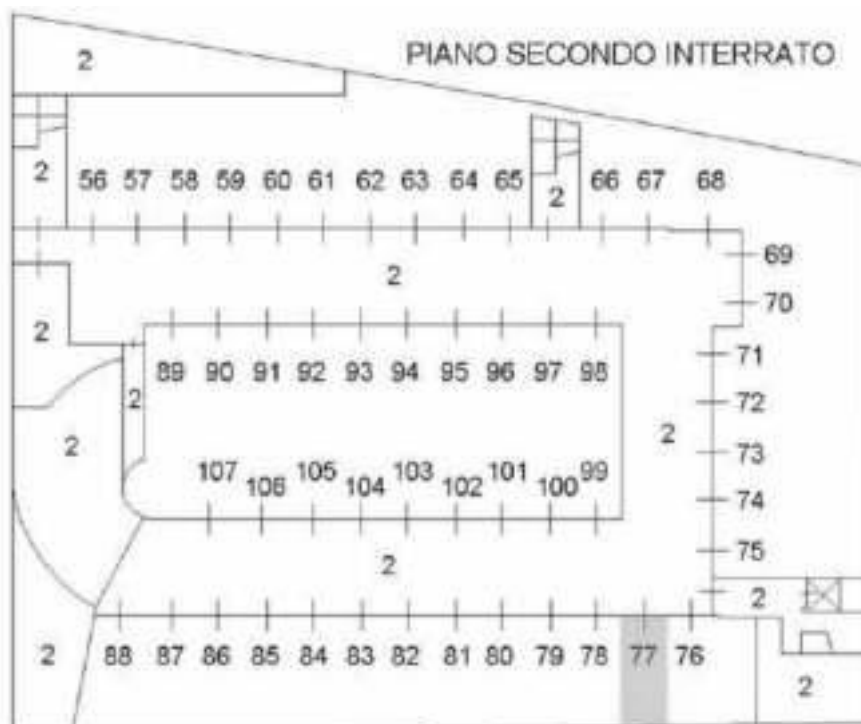


I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia. L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.



A.28. SCHEDA SINTETICA LOTTO 28

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	28
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS2 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 16.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 77
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 16.000,00 (SEDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).

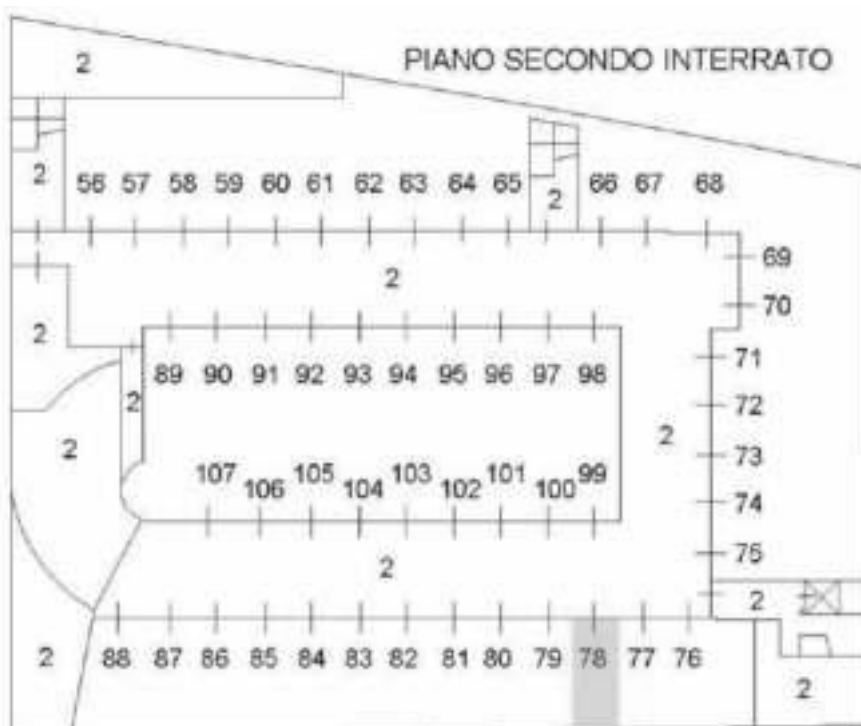


*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
 L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*



A.29. SCHEDA SINTETICA LOTTO 29

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	29
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS2 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 16.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 78
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 16.000,00 (SEDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).

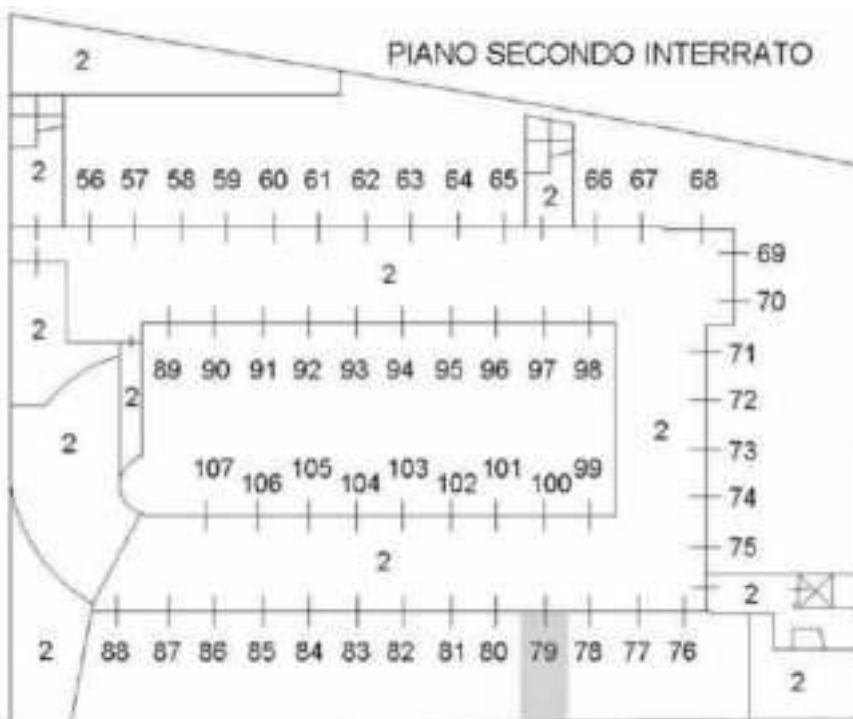


I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia. L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.



A.30. SCHEDA SINTETICA LOTTO 30

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	30
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS2 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 16.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 79
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 16.000,00 (SEDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).

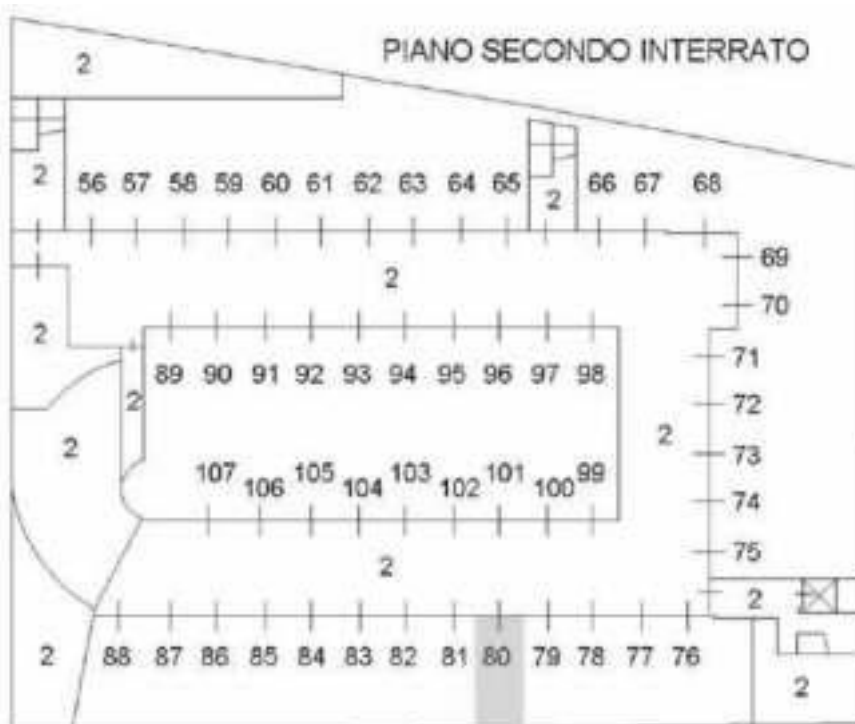


I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia. L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.



A.31. SCHEDA SINTETICA LOTTO 31

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	31
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS2 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 16.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 80
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 16.000,00 (SEDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).

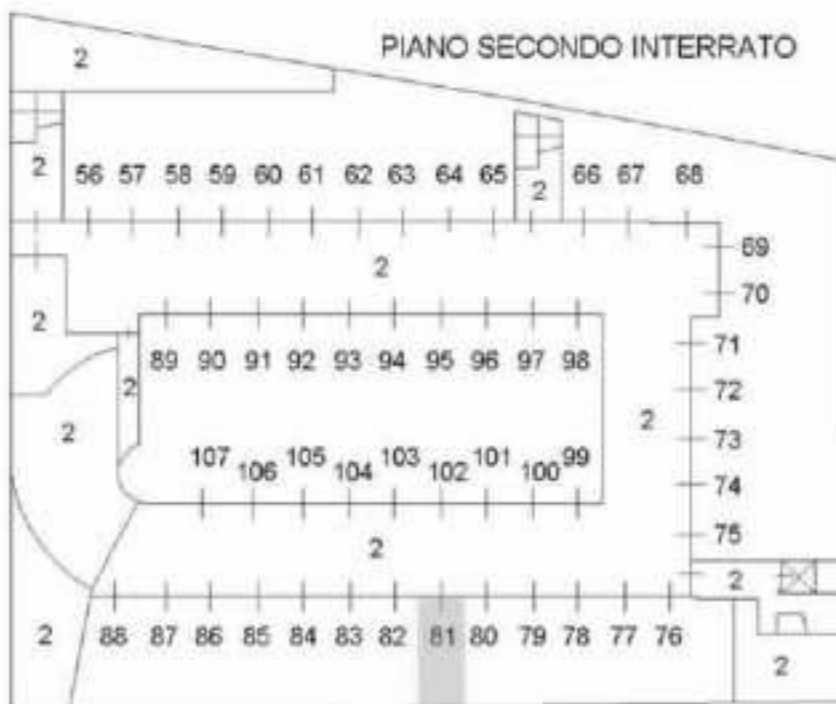


I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
 L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.



A.32. SCHEDA SINTETICA LOTTO 32

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	32
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS2 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 16.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 81
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 16.000,00 (SEDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).

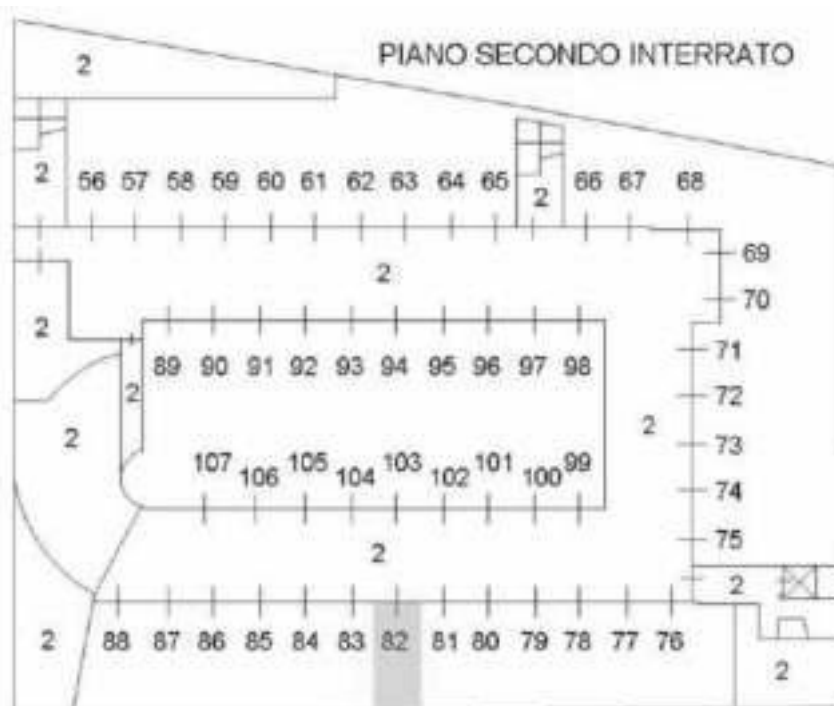


I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
 L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.



A.33. SCHEDA SINTETICA LOTTO 33

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	33
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS2 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 16.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 82
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 16.000,00 (SEDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).

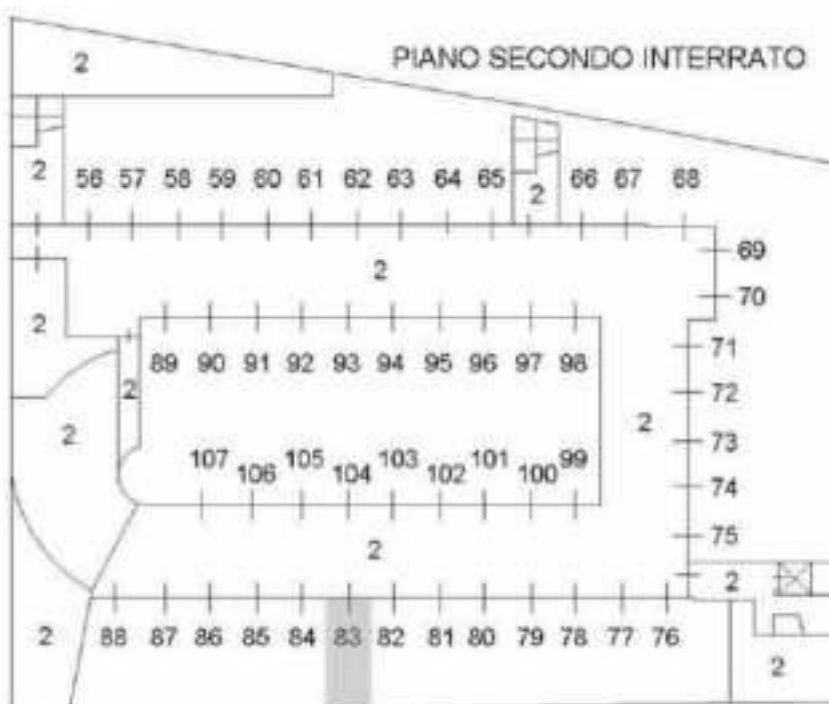


I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia. L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.



A.34. SCHEDA SINTETICA LOTTO 34

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	34
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS2 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 16.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 83
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 16.000,00 (SEDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).

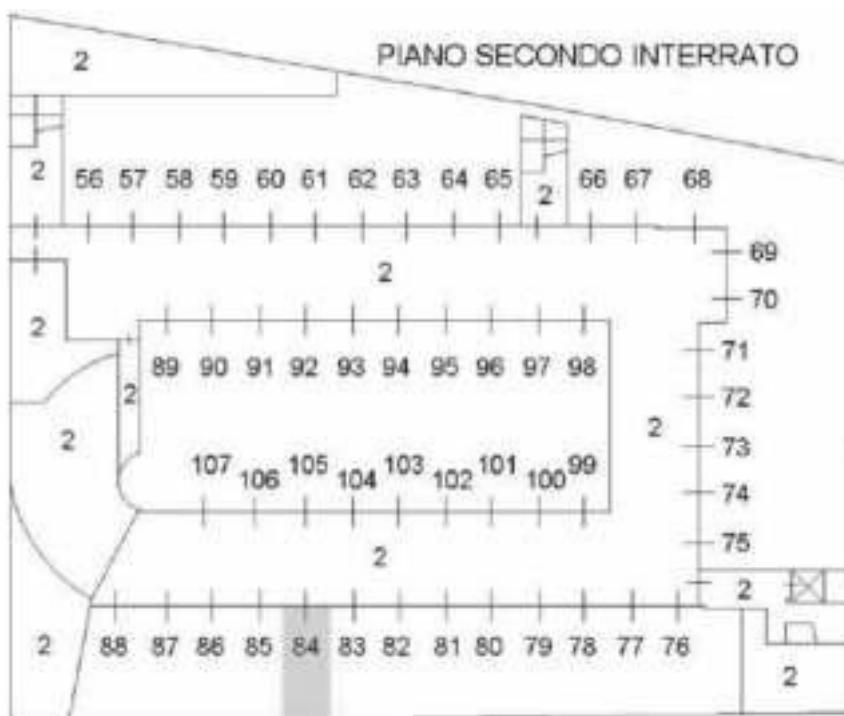


*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
 L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*



A.35. SCHEDA SINTETICA LOTTO 35

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	35
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS2 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 17.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 84
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 17.000,00 (DICIASSETTEMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).

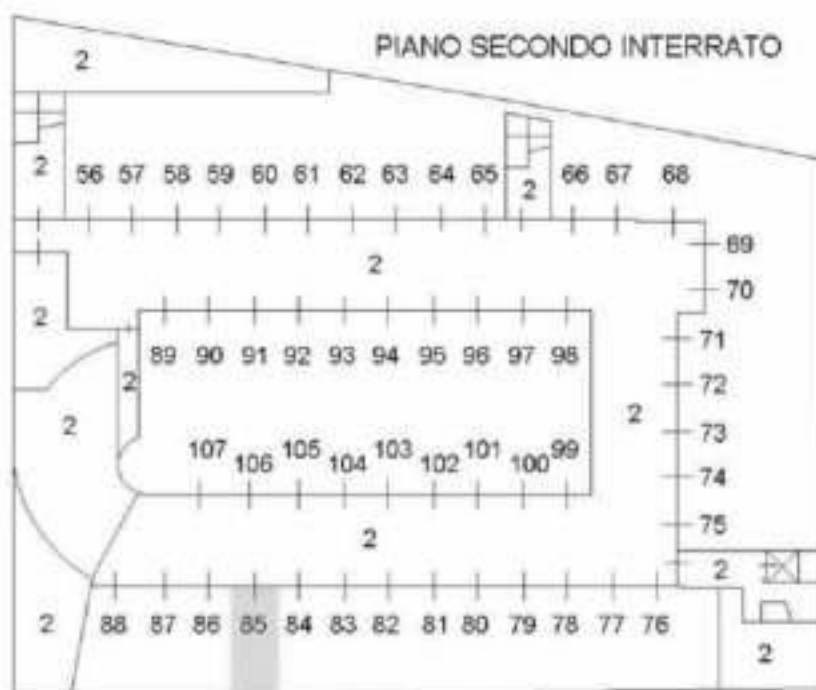


I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
 L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa



A.36. SCHEDA SINTETICA LOTTO 36

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	36
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS2 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 16.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 85
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 16.000,00 (SEDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).

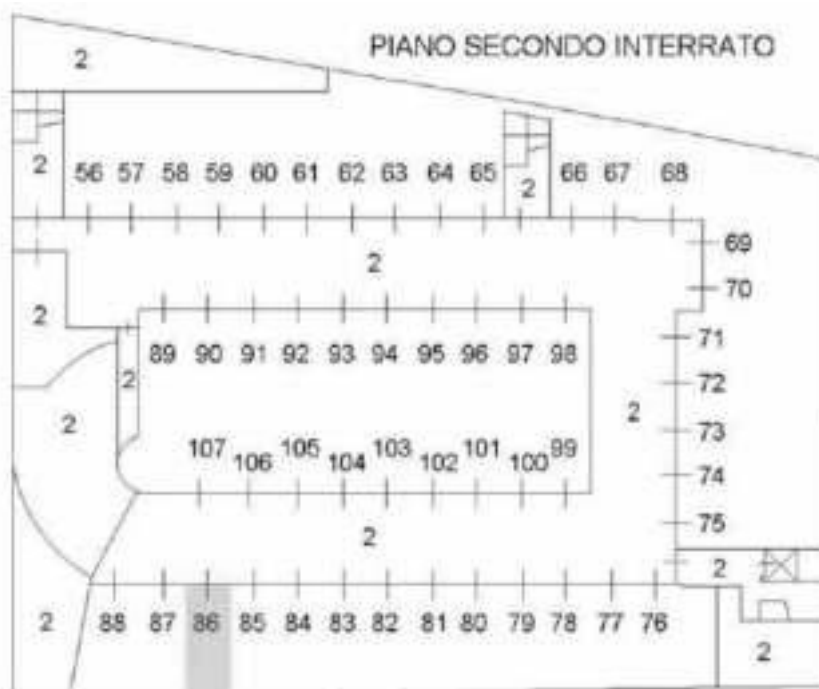


I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
 L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa



A.37. SCHEDA SINTETICA LOTTO 37

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	37
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS2 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 17.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 86
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 17.000,00 (DICIASSETTEMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).

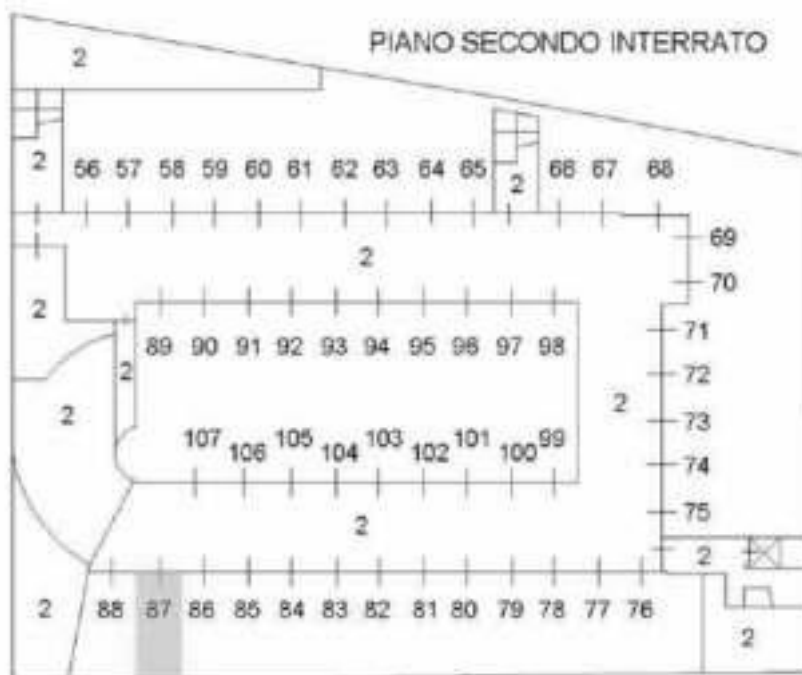


I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
 L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa



A.38. SCHEDA SINTETICA LOTTO 38

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	38
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS2 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 17.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 87
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 17.000,00 (DICIASSETTEMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).

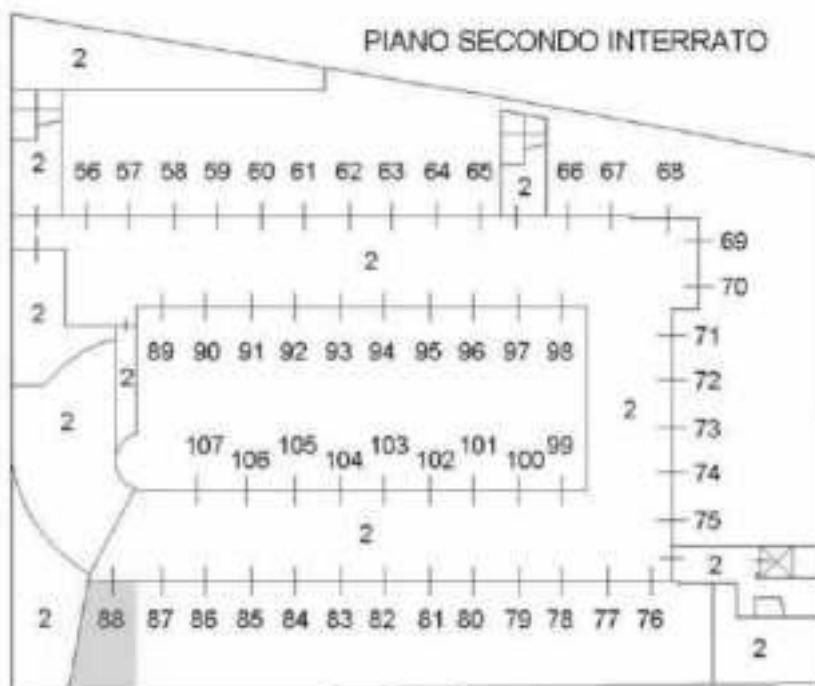


*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
 L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa*



A.39. SCHEDA SINTETICA LOTTO 39

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	39
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS2 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 23.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 88
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 23.000,00 (VENTITREMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).

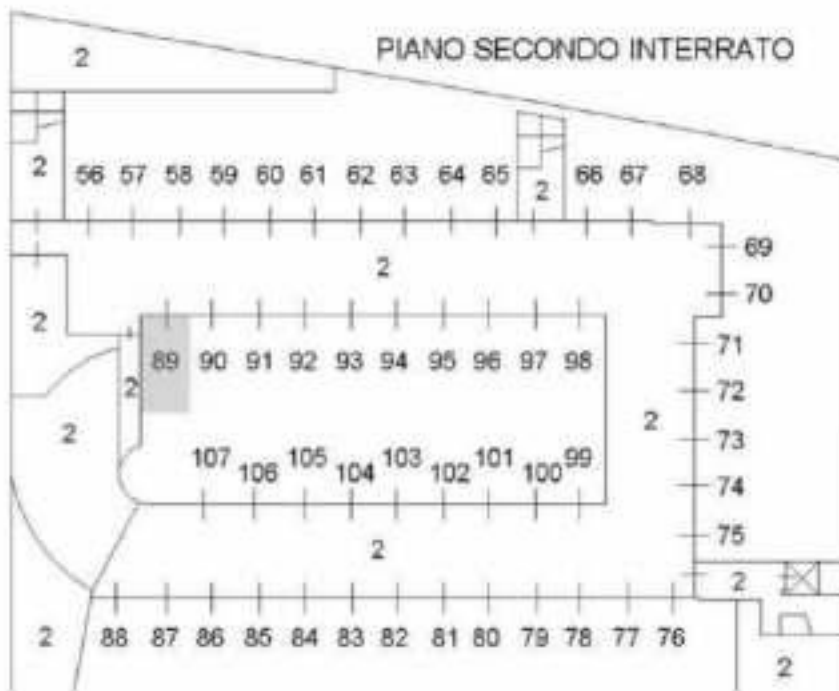


*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
 L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa*



A.40. SCHEDA SINTETICA LOTTO 40

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	40
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS2 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 15.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 89
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 15.000,00 (QUINDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).

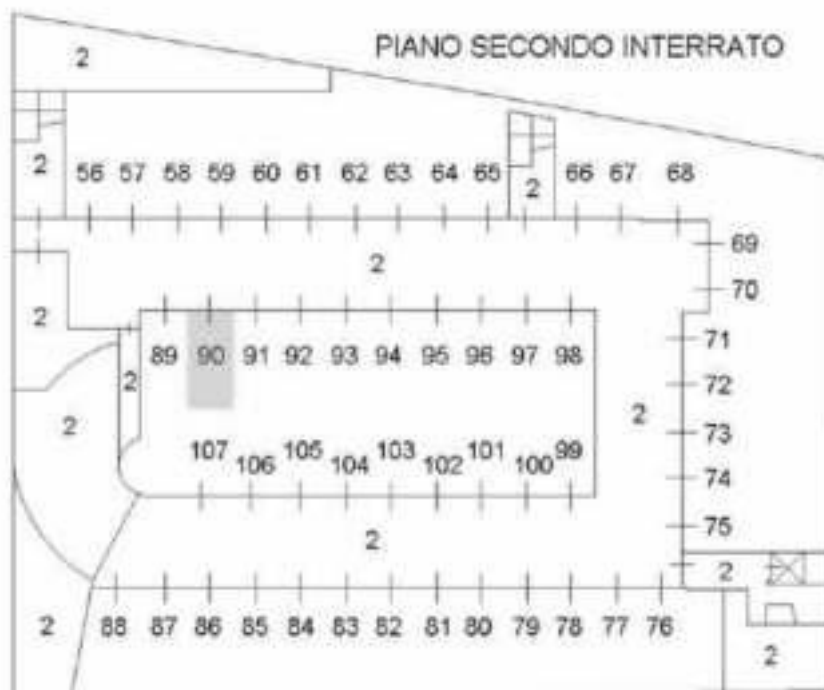


*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
 L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa*



A.41. SCHEDA SINTETICA LOTTO 41

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	41
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS2 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 16.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 90
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 16.000,00 (SEDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).

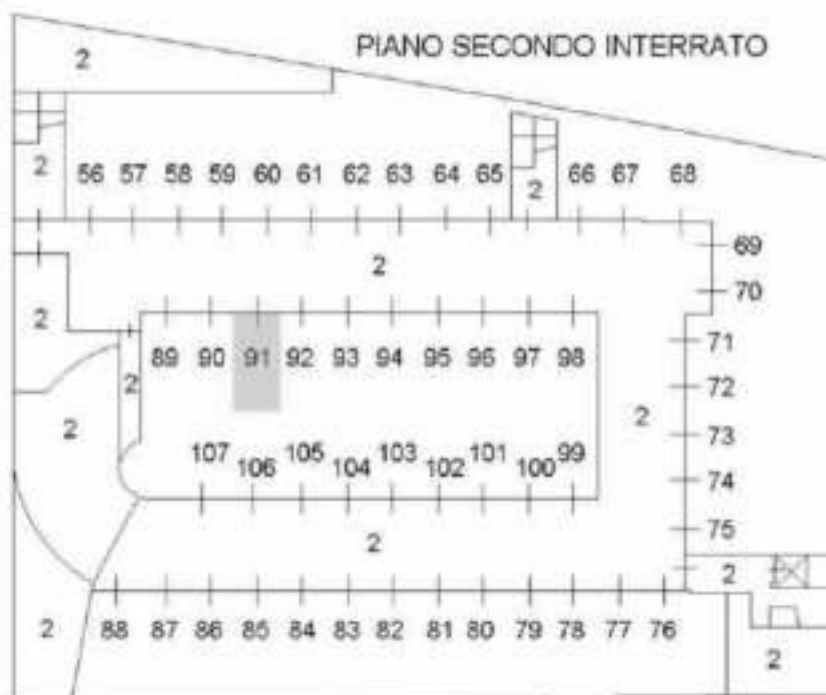


I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
 L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa



A.42. SCHEDA SINTETICA LOTTO 42

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	42
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS2 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 16.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 91
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 16.000,00 (SEDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).

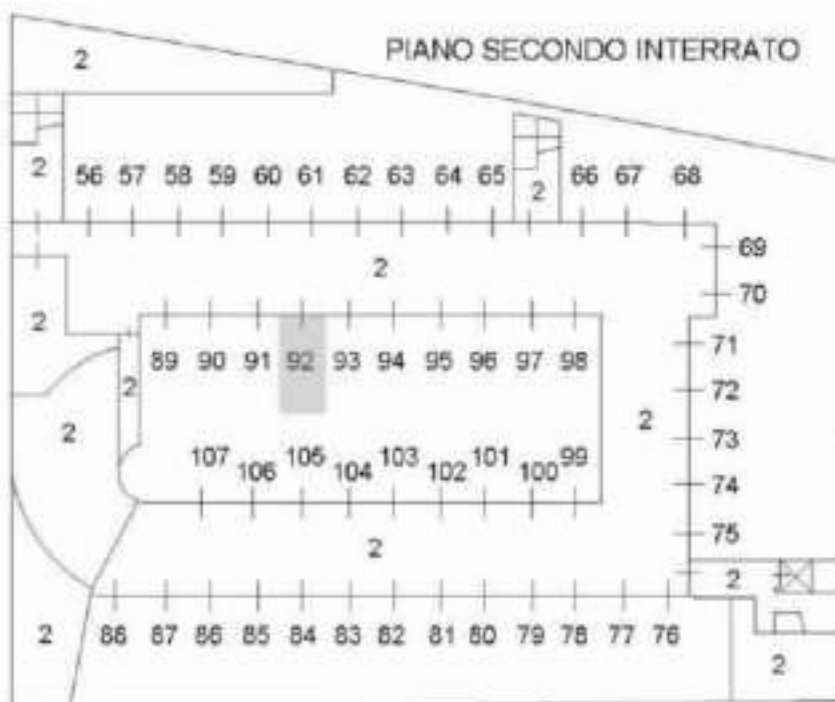


I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
 L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa



A.43. SCHEDA SINTETICA LOTTO 43

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	43
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS2 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 16.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 92
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 16.000,00 (SEDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).

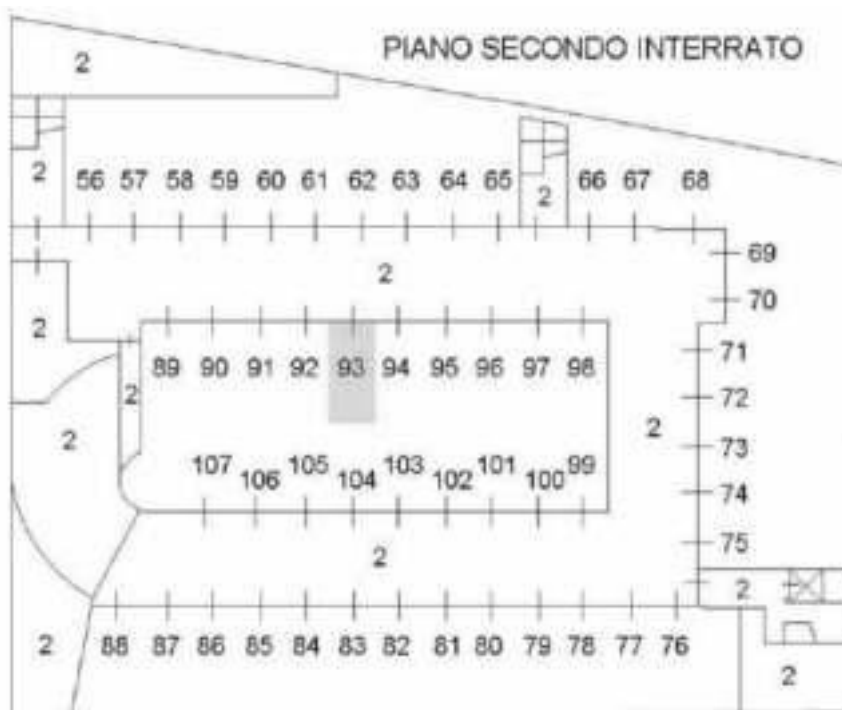


*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
 L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa*



A.44. SCHEDA SINTETICA LOTTO 44

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	44
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS2 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 16.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 93
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 16.000,00 (SEDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).

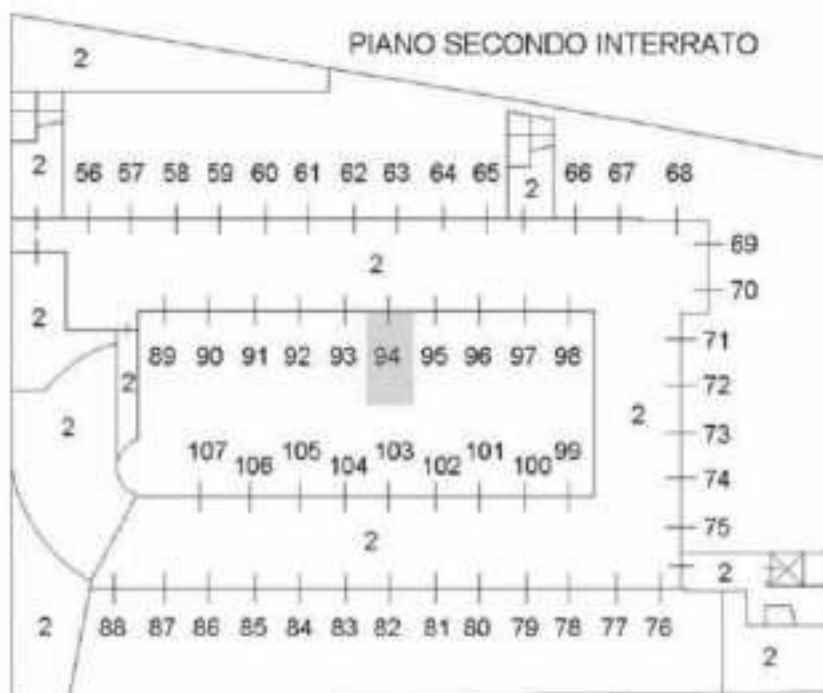


*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
 L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa*



A.45. SCHEDA SINTETICA LOTTO 45

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	45
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS2 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 16.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 94
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 16.000,00 (SEDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).

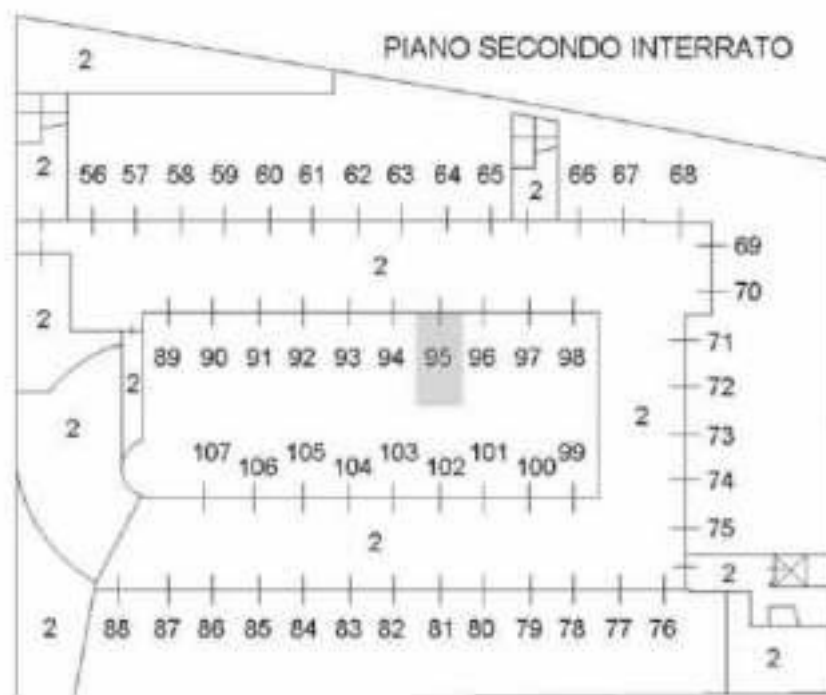


I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
 L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa



A.46. SCHEDA SINTETICA LOTTO 46

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	46
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS2 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 16.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 95
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 16.000,00 (SEDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).

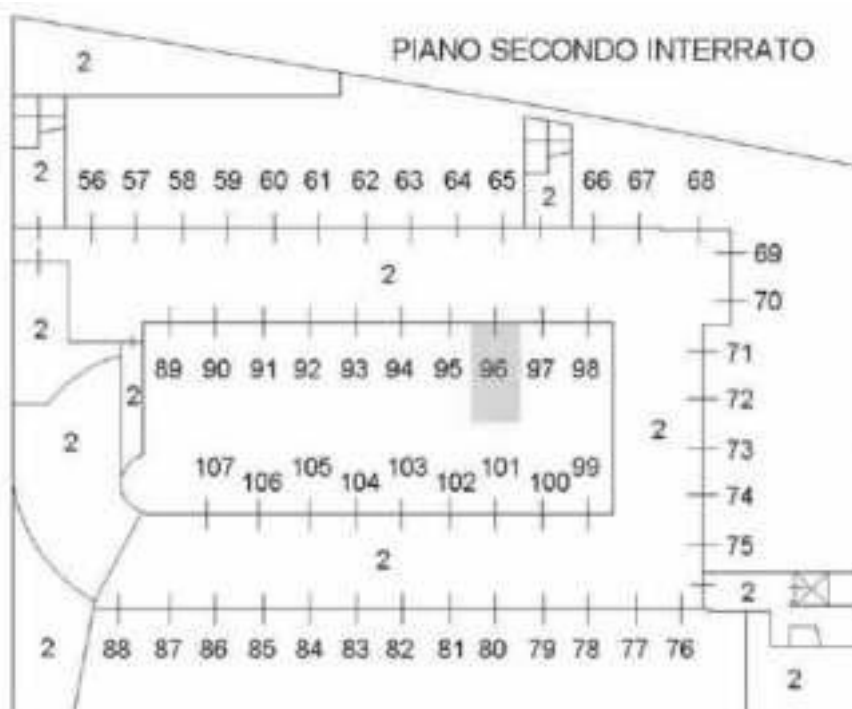


I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
 L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa



A.47. SCHEDA SINTETICA LOTTO 47

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	47
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS2 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 16.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 96
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 16.000,00 (SEDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).

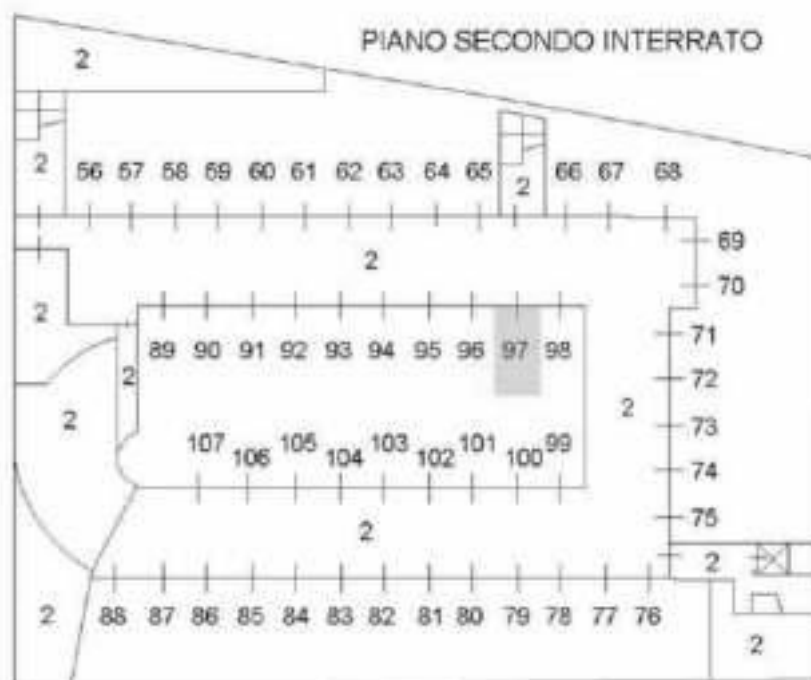


*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
 L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa*



A.48. SCHEDA SINTETICA LOTTO 48

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	48
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS2 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 16.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 97
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 16.000,00 (SEDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).

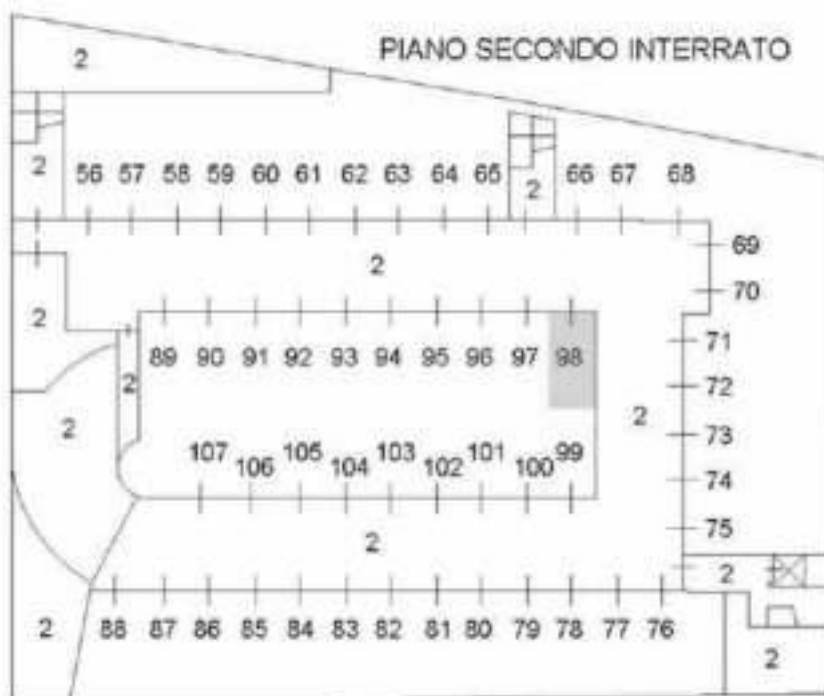


*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
 L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa*



A.49. SCHEDA SINTETICA LOTTO 49

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	49
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS2 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 15.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 98
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 15.000,00 (QUINDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro ██████████ in Verona a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 a favore di Comune di Verona contro ██████████ a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
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 areazione, BCNC a tutti i subalterni).

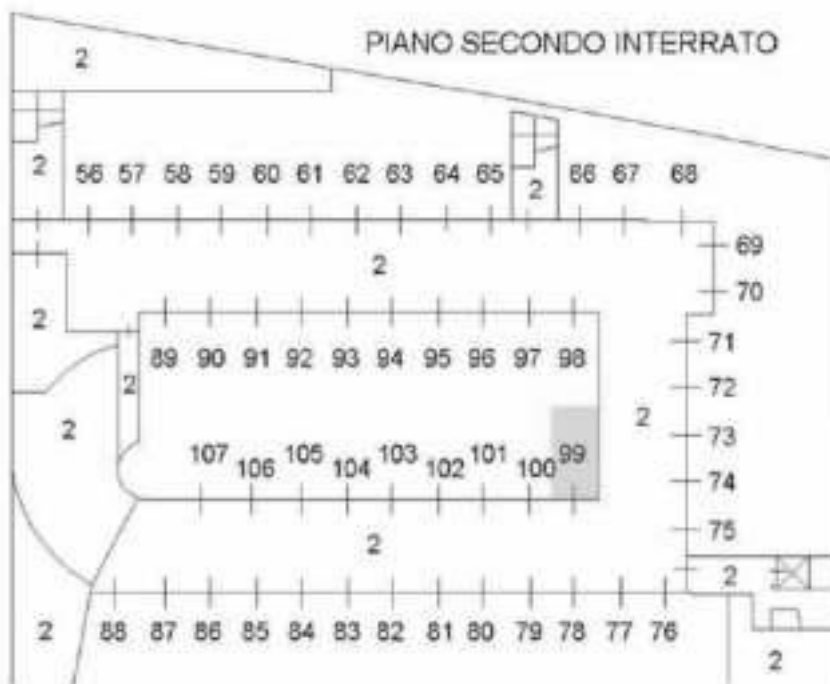


I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
 L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa



A.50. SCHEDA SINTETICA LOTTO 50

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	50
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS2 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 15.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 99
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 15.000,00 (QUINDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).

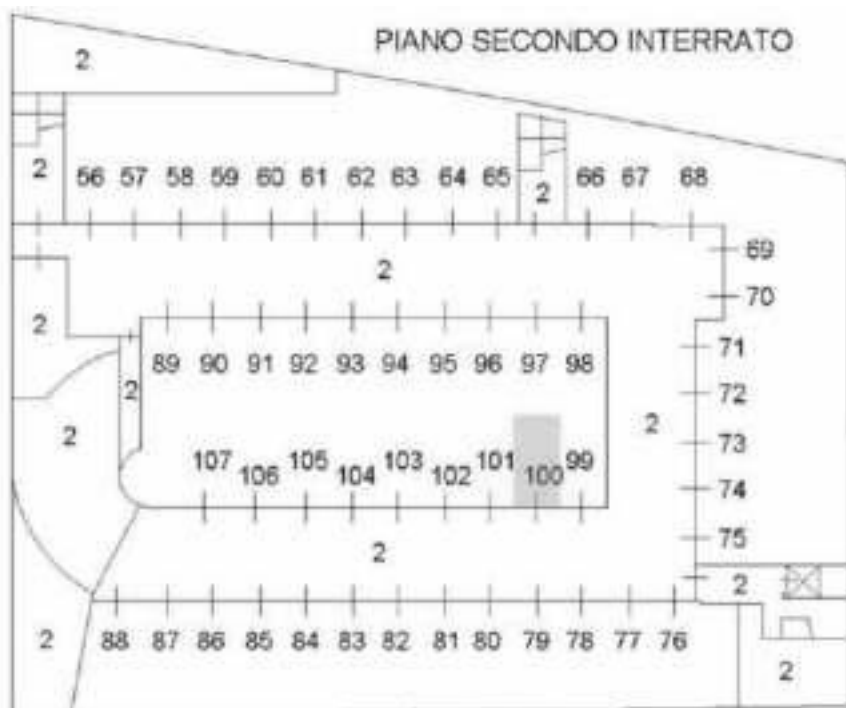


*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
 L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa*



A.51. SCHEDA SINTETICA LOTTO 51

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	51
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS2 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 16.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 100
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 16.000,00 (SEDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).

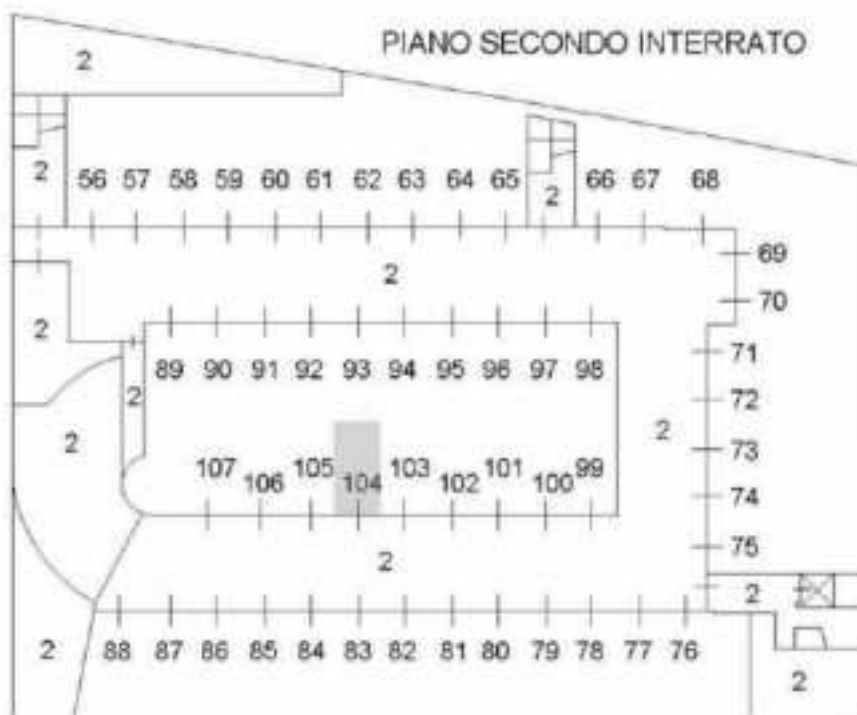


I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
 L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa



A.52. SCHEDA SINTETICA LOTTO 52

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	52
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS2 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 16.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 104
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 16.000,00 (SEDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).

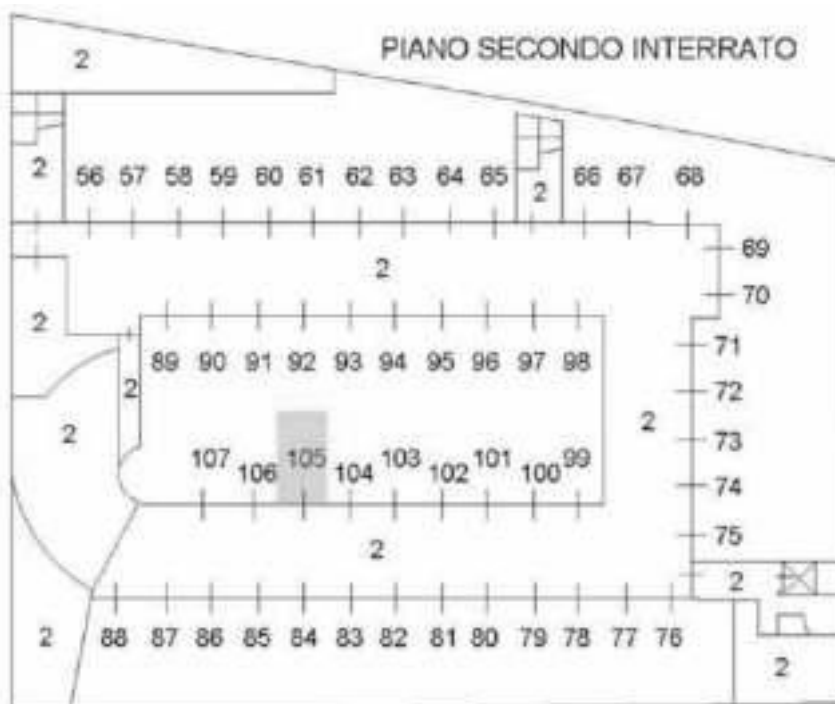


*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
 L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa*



A.53. SCHEDA SINTETICA LOTTO 53

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	53
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS2 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 15.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 105
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 15.000,00 (QUINDICIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).

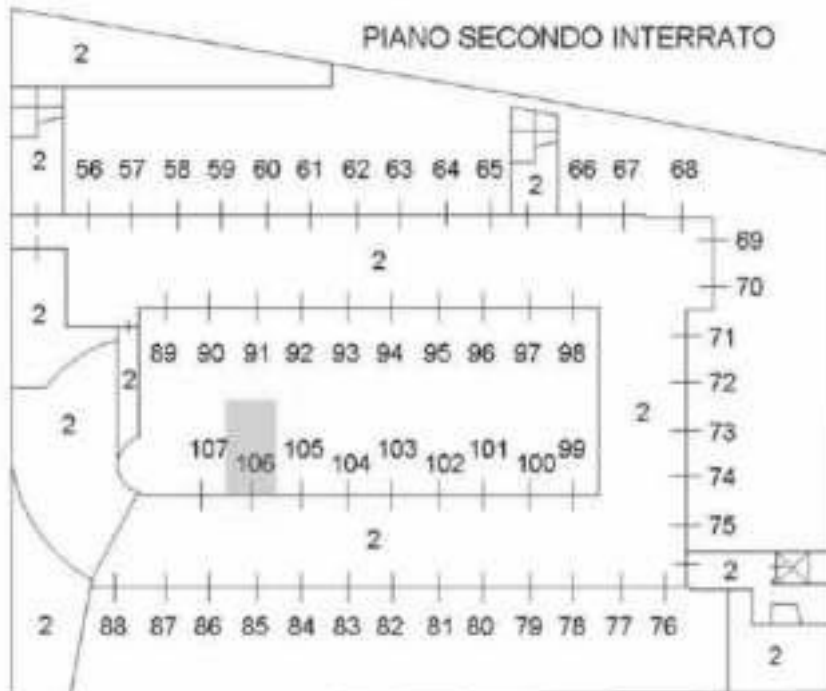


I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia. L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa



A.54. SCHEDA SINTETICA LOTTO 54

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	54
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS2 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 18.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 106
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 18.000,00 (DICIOTTOMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).

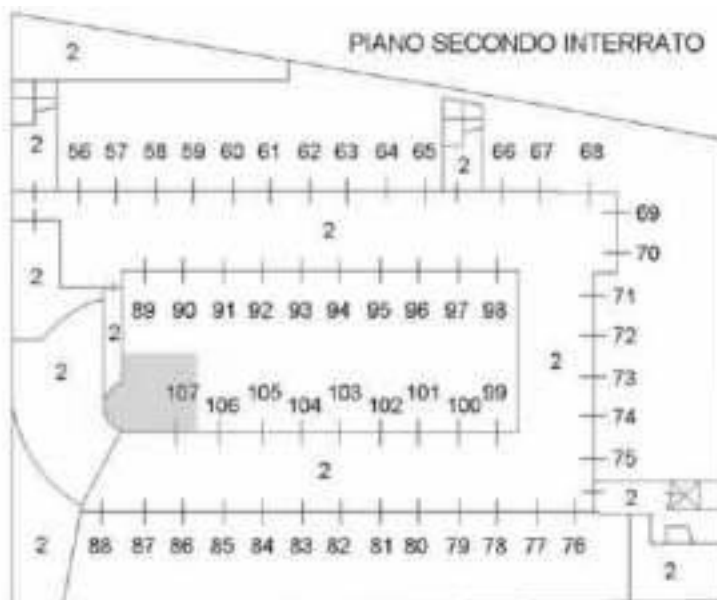


*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
 L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa*



A.55. SCHEDA SINTETICA LOTTO 55

Procedura	RGE 184/2023
Lotto	55
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale autorimessa coperta – PS2 (inserita in fabbricato adibito autorimesse multipiano) Sup. commerciale mq 23.00
Ubicazione	Verona (VR), Via Udine snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 351 mappale 905 sub 107
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 20.000,00 (VENTIMILA/00)
Stato di occupazione	Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario
Irregolarità edilizie	Lieve difformità presente - presenza di un'apertura interna, non indicata sulla pianta di progetto, che dà accesso ad un attiguo vano a pianta circolare - Costi di regolarizzazione € 2.200,00 (già scomputati nel valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Lieve difformità presente - presenza di un'apertura interna, non indicata sulla pianta di progetto, che dà accesso ad un attiguo vano a pianta circolare - Costi di regolarizzazione € 800,00 (già scomputati nel valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [redacted] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico 7110117 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 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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso - riguarda solamente il mappale 905 sub 1
NOTE	Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per areazione, BCNC a tutti i subalterni).



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia. L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

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

C. DIVISIONI IN LOTTI

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

LOTTO 1 relativamente ai sub 1 Area urbana a parcheggio Piano terra e sub 108 deposito e magazzino con corte esclusiva al P.T., accorpamento ritenuto dallo scrivente necessario in quanto il deposito e magazzino se pur identificato con altro sub è stato ritenuto locale di servizio al parcheggio

LOTTO da 2 a 55 per la caratteristica pertinenziale degli immobili C/6 accatastati ognuno con il proprio univoco-subalterno-superficie-rendita si è ritenuto di formare un lotto per ogni subalterno.

Foglio 251, particella 909, sub. 1, cat. C/6, 22 mq;	LOTTO 1
Foglio 351, particella 905, sub. 108, cat. C/2, 22 mq;	LOTTO 2
Foglio 351, particella 905, sub. 6, cat. C/6, 8 mq;	LOTTO 3
Foglio 351, particella 905, sub. 7, cat. C/6, 8 mq;	LOTTO 4
Foglio 351, particella 905, sub. 8, cat. C/6, 8 mq;	LOTTO 5
Foglio 351, particella 905, sub. 12, cat. C/6, 12 mq;	LOTTO 6
Foglio 351, particella 905, sub. 14, cat. C/6, 8 mq;	LOTTO 7
Foglio 251, particella 905, sub. 22, cat. C/6, 8 mq;	LOTTO 8
Foglio 351, particella 905, sub. 25, cat. C/6, 8 mq;	LOTTO 9
Foglio 351, particella 905, sub. 25, cat. C/6, 20 mq;	LOTTO 10
Foglio 351, particella 905, sub. 27, cat. C/6, 20 mq;	LOTTO 11
Foglio 351, particella 905, sub. 28, cat. C/6, 20 mq;	LOTTO 12
Foglio 351, particella 905, sub. 29, cat. C/6, 20 mq;	LOTTO 13
Foglio 351, particella 905, sub. 30, cat. C/6, 20 mq;	LOTTO 14
Foglio 351, particella 905, sub. 31, cat. C/6, 20 mq;	LOTTO 15
Foglio 351, particella 905, sub. 32, cat. C/6, 20 mq;	LOTTO 16
Foglio 351, particella 905, sub. 33, cat. C/6, 20 mq;	LOTTO 17
Foglio 351, particella 905, sub. 34, cat. C/6, 19 mq;	LOTTO 18
Foglio 351, particella 905, sub. 35, cat. C/6, 17 mq;	LOTTO 19
Foglio 351, particella 905, sub. 36, cat. C/6, 15 mq;	LOTTO 20
Foglio 351, particella 905, sub. 37, cat. C/6, 8 mq;	LOTTO 21
Foglio 351, particella 905, sub. 38, cat. C/6, 16 mq;	LOTTO 22
Foglio 351, particella 905, sub. 39, cat. C/6, 20 mq;	LOTTO 23
Foglio 351, particella 905, sub. 40, cat. C/6, 20 mq;	LOTTO 24
Foglio 351, particella 905, sub. 41, cat. C/6, 20 mq;	LOTTO 25
Foglio 351, particella 905, sub. 42, cat. C/6, 20 mq;	LOTTO 26
Foglio 351, particella 905, sub. 43, cat. C/6, 21 mq;	LOTTO 27
Foglio 351, particella 905, sub. 44, cat. C/6, 18 mq;	LOTTO 28
Foglio 351, particella 905, sub. 45, cat. C/6, 15 mq;	LOTTO 29
Foglio 351, particella 905, sub. 46, cat. C/6, 15 mq;	LOTTO 30
Foglio 351, particella 905, sub. 47, cat. C/6, 16 mq;	LOTTO 31
Foglio 351, particella 905, sub. 48, cat. C/6, 16 mq;	LOTTO 32
Foglio 251, particella 905, sub. 49, cat. C/6, 16 mq;	LOTTO 33
Foglio 251, particella 905, sub. 50, cat. C/6, 16 mq;	LOTTO 34
Foglio 251, particella 905, sub. 51, cat. C/6, 16 mq;	LOTTO 35
Foglio 351, particella 905, sub. 52, cat. C/6, 16 mq;	LOTTO 36
Foglio 351, particella 905, sub. 53, cat. C/6, 16 mq;	LOTTO 37
Foglio 251, particella 905, sub. 54, cat. C/6, 16 mq;	LOTTO 38
Foglio 351, particella 905, sub. 55, cat. C/6, 22 mq;	LOTTO 39
Foglio 351, particella 905, sub. 56, cat. C/6, 14 mq;	LOTTO 40
Foglio 351, particella 905, sub. 57, cat. C/6, 15 mq;	LOTTO 41
Foglio 351, particella 905, sub. 58, cat. C/6, 15 mq;	LOTTO 42
Foglio 251, particella 905, sub. 59, cat. C/6, 15 mq;	LOTTO 43
Foglio 251, particella 905, sub. 60, cat. C/6, 15 mq;	LOTTO 44
Foglio 351, particella 905, sub. 61, cat. C/6, 15 mq;	LOTTO 45
Foglio 251, particella 905, sub. 62, cat. C/6, 15 mq;	LOTTO 46
Foglio 251, particella 905, sub. 63, cat. C/6, 15 mq;	LOTTO 47
Foglio 251, particella 905, sub. 64, cat. C/6, 15 mq;	LOTTO 48
Foglio 351, particella 905, sub. 65, cat. C/6, 14 mq;	LOTTO 49
Foglio 351, particella 905, sub. 66, cat. C/6, 14 mq;	LOTTO 50
Foglio 351, particella 905, sub. 67, cat. C/6, 15 mq;	LOTTO 51
Foglio 251, particella 905, sub. 68, cat. C/6, 15 mq;	LOTTO 52
Foglio 251, particella 905, sub. 69, cat. C/6, 15 mq;	LOTTO 53
Foglio 351, particella 905, sub. 70, cat. C/6, 15 mq;	LOTTO 54
Foglio 251, particella 905, sub. 71, cat. C/6, 21 mq;	LOTTO 55



esclusiva sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da deposito magazzino con corte esclusiva sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 31. Identificato al **catasto fabbricati: partita NCEU di Verona intestata a [REDACTED] [REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 108, categoria C/2, classe 4, superficie catastale 31 mq, posto al piano T, - rendita € 69,31 Note : Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNC a tutti i subalterni). Precisazioni - Gli immobili riportati in NCEU a Foglio 351 Particella 905 (tutti i Subalterni di cui alla procedura) sono stati costituiti sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 351 Particella 905 (già Particella 138) in base alla nota di costituzione del 08/06/2009 pratica n.vr. 0201707 in atti dal 08/06/2009 costituzione (n. 2484.1/2009). L'ente urbano riportato in NCT a Foglio 351 Particella 905 deriva dal terreno riportato in NCT a Foglio 351 Particella 138 in base alla nota di tipo mappale del 22/04/2009 pratica n.vr. 0140205 in atti dal 22/04/2009 (n. 140205.1/2009).**

Dichiarazione di corrispondenza

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

Localizzazione immobile

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



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato in Via Udine snc a Verona, Quartiere Borgo Roma, Borgo Roma, chiamato anche Quartiere Roma, è un quartiere di Verona che dista circa 2 km dal centro, si estende nella zona meridionale della città, per l'appunto verso Roma, da Basso Acquar fino a Palazzina. Il quartiere è abitato da 29.204 persone, fa parte della 5^a 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.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

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

SUB 108 - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito magazzino con corte esclusiva sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da deposito magazzino con corte esclusiva sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 31. Identificato al catasto fabbricati: partita NCEU di Verona intestata a [REDACTED] [REDACTED] in Verona foglio 351 mappale 905 subalterno 108, categoria C/2, classe 4, superficie catastale 31 mq, posto al piano T, - rendita € 69,31 Note : Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale 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 SUB 1:

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

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive SUB 108:

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

Portone di ingresso: tipologia ad anta singola a battente.

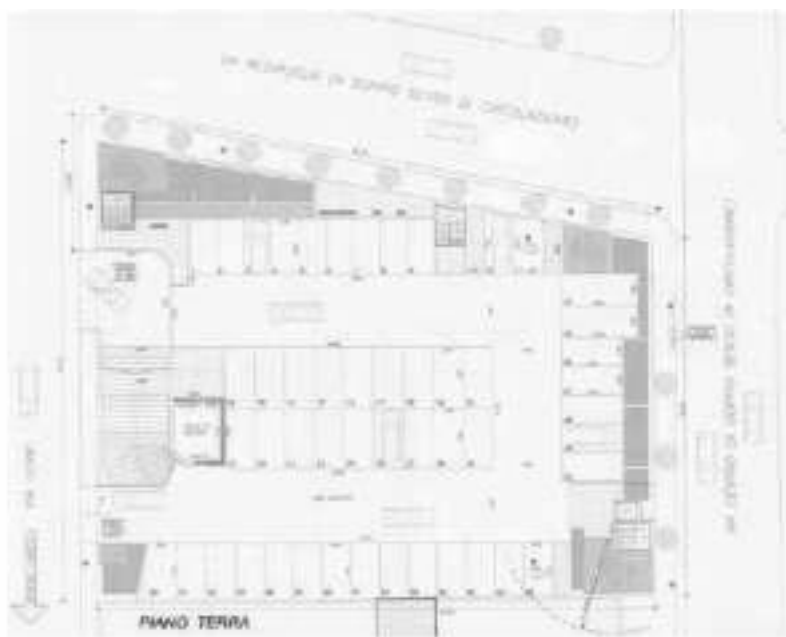
Infissi esterni: tipologia a doppia anta a battente, protezione: inferriate.

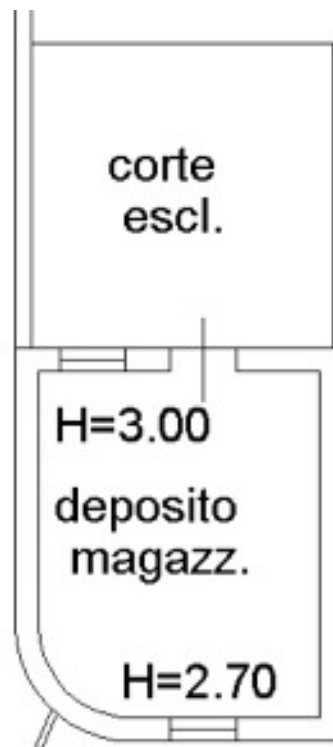
Plafoni: materiale a stabilitura, condizioni: scarse, presenza di umidità.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista condizioni scarse

SUB 1





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

PER IL SUB 108 - I beni condominiali sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune sono identificati alla particella 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.

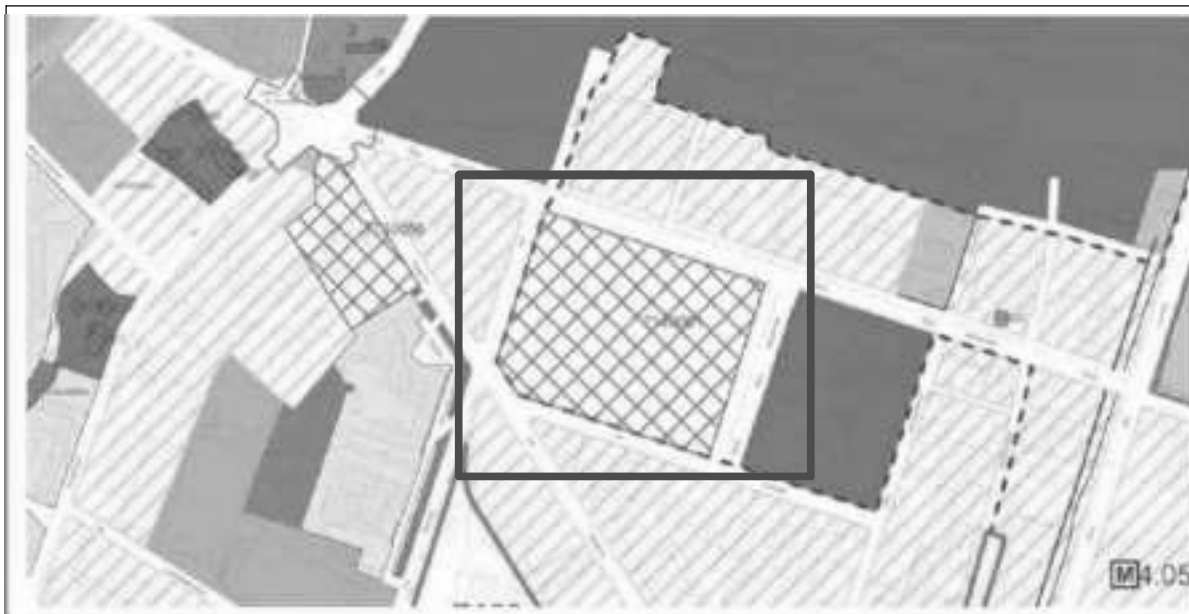
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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

D.1.4 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. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.





D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

La ditta intestataria catastale dell'immobile [REDACTED], proprietaria per la quota di 1000/1000 corrisponde a quella derivante dalla visura ipotecaria. L'ente Urbano foglio 351 mappale 905 sub 1 conforme allo stato di fatto. La planimetria catastale relativa all'immobile individuato - foglio 351 mappale 905 subalterno 108 – è conforme allo stato di fatto.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

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

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21/03/2007 e delibera Consiglio Comunale n 5 del 02/02/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007- n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n. 06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002053/2009/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'ente Urbano foglio 351 mappale 905 sub 1 e l'unità immobiliare foglio 351 mappale 905 subalterno 108 rappresentano lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

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

SUB 108 - Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

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

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

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

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

[REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 03/03/2008 ai nn. 88124/6780 iscritto a Verona in data 13/03/2008 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)
- 6 - Annotazione n. 329 del 02/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 7 - Annotazione n. 203 del 17/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

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

[REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Notaio Cristiana 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]

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

[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 FONDARIO

D.1.8.2 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a Circoscrizione.

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

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

Non rilevati

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore rilascia dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 108 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023. Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 108 sono pari ad € 72,90. Si precisa che sia l'amministratore che il [REDACTED] non hanno comunicato allo scrivente le spese relative alla gestione del parcheggio ad uso pubblico - sub 1 – precisando che l'illuminazione non è mai stata messa in funzione e che le normali spese di gestione e pulizia sono state sostenute dalla ditta esecutata.



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

Il terreno nel quale è stato realizzato il fabbricato oggetto di pignoramento è stato acquisito dalla ditta esecutata con atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2005 ai nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

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



D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Area Urbana sub 1	Sup. reale lorda	1628,00	1,00	1628,00
Dep.magazzino con corte esclusiva sub 108	Sup. reale lorda	31,00		31,00

D.1.13.2. Criteri di stima

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

D.1.13.3. Stima

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

D.1.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

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

€. 65.000,00 (sessantacinquemila/00)



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

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

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

Dichiarazione di corrispondenza

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

Localizzazione immobile

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



D.2.3. Descrizione dei beni

D.2.3.1. Contesto

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato in Via Udine snc a Verona, Quartiere Borgo Roma, Borgo Roma, chiamato anche Quartiere Roma, è un quartiere di Verona che dista circa 2 km dal centro, si estende nella zona meridionale della città, per l'appunto verso Roma, da Basso Acquar fino a Palazzina. Il quartiere è abitato da 29.204 persone, fa parte della 5^a 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.2.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 19.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NCEU di Verona intestata a [REDACTED] [REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 6, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 19 mq, posto al piano SI, - rendita: € 66,00. Note : Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra 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.

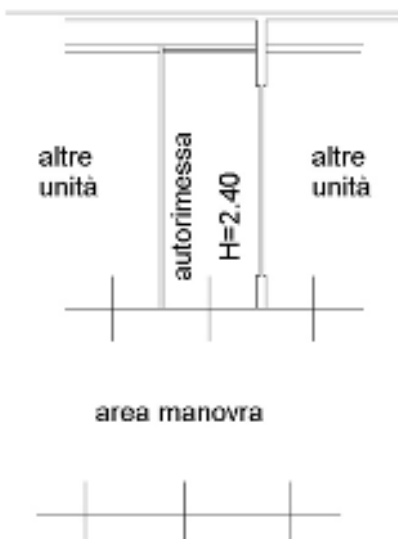
Portone di ingresso: tipologia : basculante, materiale : metallico.

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.





PIANO PRIMO INTERRATO



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

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

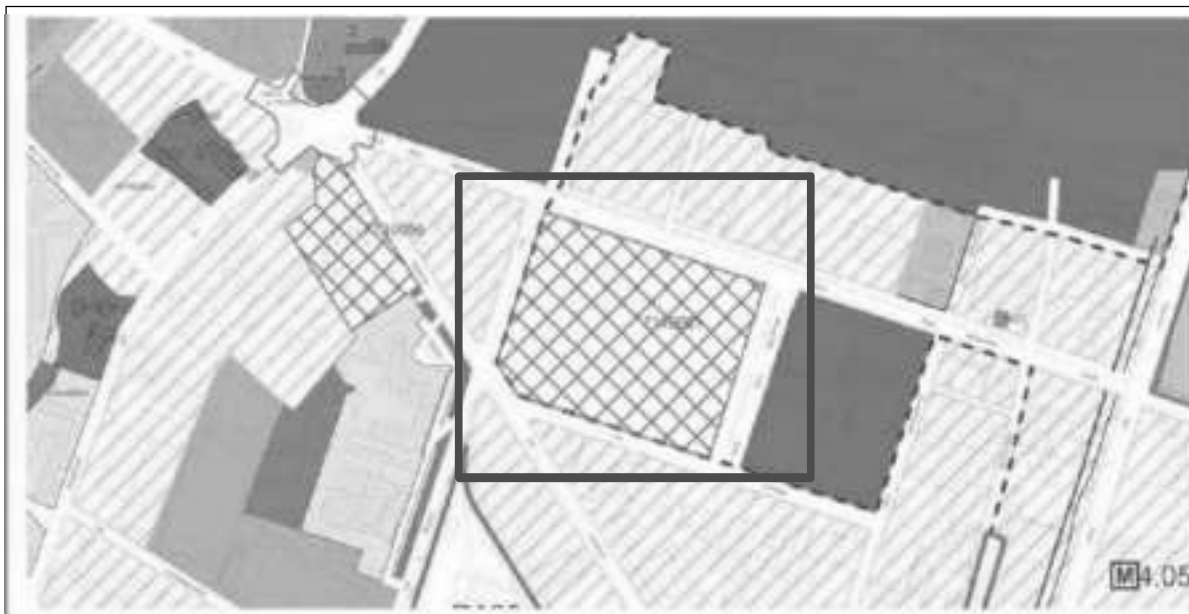
D.2.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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.2.4. Situazione urbanistica della zona

Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n°7110117 con convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



D.2.5. Situazione catastale dell'immobile

La ditta intestataria catastale dell'immobile [REDACTED] proprietaria per la quota di 1000/1000 corrisponde a quella derivante dalla visura ipotecaria. La planimetria catastale relativa all'immobile individuato - foglio 351 mappale 905 subalterno 6 – è conforme allo stato di fatto.

D.2.6 Situazione edilizia dell'immobile

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

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21/03/2007 e delibera Consiglio Comunale n 5 del 02/02/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007- n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;



- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n. 06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002053/2009/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 6 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.2.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

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

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

D.2.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

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

[REDACTED] contro [REDACTED]

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



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

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

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], contro [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]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 17/07/2018 ai nn.
6420 trascritto a Verona in data 17/08/2018 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]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[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



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

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a Circoscrizione.

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

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

Non rilevati

D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore rilascia dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 7 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023. Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 7 sono pari ad € 59,22



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

Il terreno nel quale è stato realizzato il fabbricato oggetto di pignoramento è stato acquisito dalla ditta esecutata con atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2005 ai nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.2.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

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



D.2.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.2.13. Valutazione del lotto

D.2.13.1. Consistenza

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

D.2.13.2. Criteri di stima

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

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

D.2.13.3. Stima

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

D.2.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

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

€. 19.000,00 (diciannovemila/00)



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

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

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

Dichiarazione di corrispondenza

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

Localizzazione immobile

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



D.3.3. Descrizione dei beni

D.3.3.1. Contesto

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato in Via Udine snc a Verona, Quartiere Borgo Roma, Borgo Roma, chiamato anche Quartiere Roma, è un quartiere di Verona che dista circa 2 km dal centro, si estende nella zona meridionale della città, per l'appunto verso Roma, da Basso Acquar fino a Palazzina. Il quartiere è abitato da 29.204 persone, fa parte della 5^a 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.3.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 19.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NCEU di Verona intestata a [REDACTED] [REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 7, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 19 mq, posto al piano SI, - rendita: € 66,00. Note : Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNC a tutti i subalterni).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

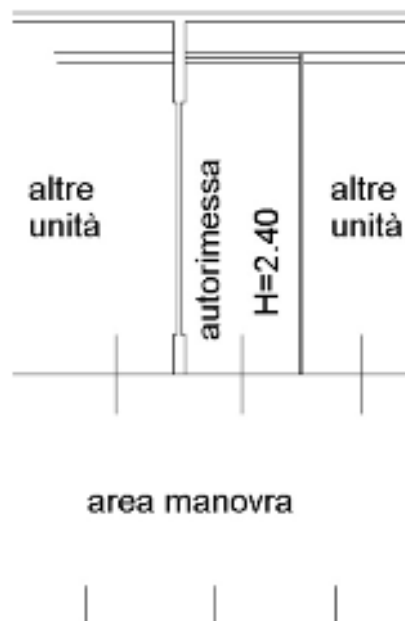
Pavimentazione Interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.





D.3.3.3. 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.3.3.4. 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.3.4. Situazione urbanistica della zona

Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n°7110117 con convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



D.3.5. Situazione catastale dell'immobile

La ditta intestataria catastale dell'immobile [REDACTED] proprietaria per la quota di 1000/1000 corrisponde a quella derivante dalla visura ipotecaria. La planimetria catastale relativa all'immobile individuato - foglio 351 mappale 905 subalterno 7 – è conforme allo stato di fatto.

D.3.6 Situazione edilizia dell'immobile

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

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21/03/2007 e delibera Consiglio Comunale n 5 del 02/02/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007- n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;



- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n. 06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002053/2009/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 7 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.3.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

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

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

D.3.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

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

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



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

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

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

[REDACTED] 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]

[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]

[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



D.3.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a Circoscrizione.

D.3.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.3.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.3.9. 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 7 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023. Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 7 sono pari ad € 59,22



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

Il terreno nel quale è stato realizzato il fabbricato oggetto di pignoramento è stato acquisito dalla ditta esecutata con atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2005 ai nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.3.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

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



D.3.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.3.13. Valutazione del lotto

D.3.13.1. Consistenza

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

D.3.13.2. Criteri di stima

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

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

D.3.13.3. Stima

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

D.3.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

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

€. 19.000,00 (diciannovemila/00)



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

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

Dichiarazione di corrispondenza

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

Localizzazione immobile

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



D.4.3. Descrizione dei beni

D.4.3.1. Contesto

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato in Via Udine snc a Verona, Quartiere Borgo Roma, Borgo Roma, chiamato anche Quartiere Roma, è un quartiere di Verona che dista circa 2 km dal centro, si estende nella zona meridionale della città, per l'appunto verso Roma, da Basso Acquar fino a Palazzina. Il quartiere è abitato da 29.204 persone, fa parte della 5^a 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.4.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 19.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NCEU di Verona intestata a [REDACTED] [REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 8, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 19 mq, posto al piano SI, - rendita: € 66,00. Note : Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNC a tutti i subalterni).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

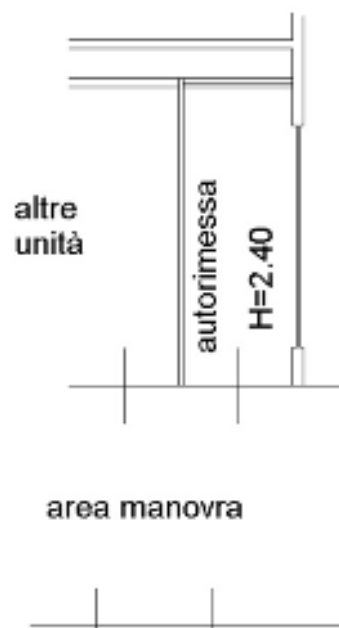
Pavimentazione Interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.





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

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

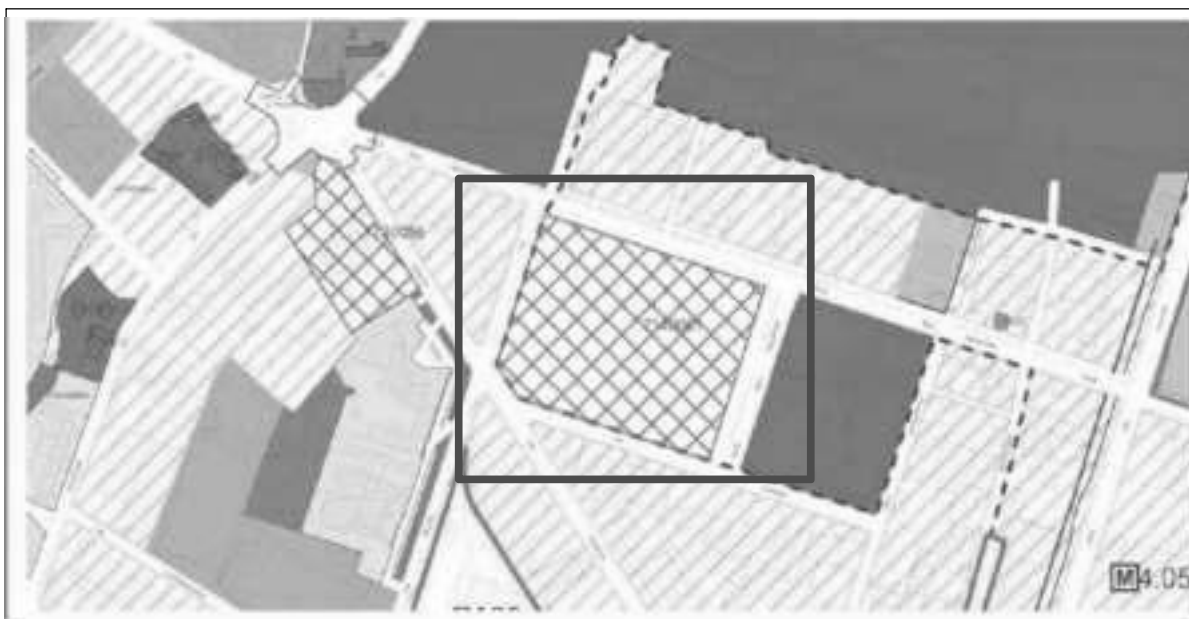
D.4.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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.4.4. 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. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



D.4.5. Situazione catastale dell'immobile

La ditta intestataria catastale dell'immobile [REDACTED] proprietaria per la quota di 1000/1000 corrisponde a quella derivante dalla visura ipotecaria. La planimetria catastale relativa all'immobile individuato - foglio 351 mappale 905 subalterno 8 – è conforme allo stato di fatto.

D.4.6 Situazione edilizia dell'immobile

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

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21/03/2007 e delibera Consiglio Comunale n 5 del 02/02/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007- n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;



- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n. 06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002053/2009/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 8 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.4.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

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

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

D.4.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

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

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

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

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

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

[REDACTED] a firma

di 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]

[REDACTED] contro [REDACTED]

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

[REDACTED] contro [REDACTED]

[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



D.4.8.2. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a Circoscrizione.

D.4.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.4.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.4.9. 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 8 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023. Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 8 sono pari ad € 59,22



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

Il terreno nel quale è stato realizzato il fabbricato oggetto di pignoramento è stato acquisito dalla ditta eseguita con 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. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.4.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

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



D.4.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.4.13. Valutazione del lotto

D.4.13.1. Consistenza

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

D.4.13.2. Criteri di stima

Per la determinazione del valore attuale commerciale dell'immobile è stato adottato un metodo di stima 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.4.13.3. Stima

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

D.4.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

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

€. 19.000,00 (diciannovemila/00)



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

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

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

Dichiarazione di corrispondenza

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

Localizzazione immobile

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



D.5.3. Descrizione dei beni

D.5.3.1. Contesto

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato in Via Udine snc a Verona, Quartiere Borgo Roma, Borgo Roma, chiamato anche Quartiere Roma, è un quartiere di Verona che dista circa 2 km dal centro, si estende nella zona meridionale della città, per l'appunto verso Roma, da Basso Acquar fino a Palazzina. Il quartiere è abitato da 29.204 persone, fa parte della 5^a 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.5.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 19.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NCEU di Verona intestata a [REDACTED] [REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 12, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 18 mq, posto al piano SI, - rendita: € 62,34. Note : Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra 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.





D.5.3.3. 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.5.3.4. 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.5.4. Situazione urbanistica della zona

Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n°7110117 con convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



D.5.5. Situazione catastale dell'immobile

La ditta intestataria catastale dell'immobile [REDACTED] proprietaria per la quota di 1000/1000 corrisponde a quella derivante dalla visura ipotecaria. La planimetria catastale relativa all'immobile individuato - foglio 351 mappale 905 subalterno 12 – è conforme allo stato di fatto.

D.5.6 Situazione edilizia dell'immobile

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

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21/03/2007 e delibera Consiglio Comunale n 5 del 02/02/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007- n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;



- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n. 06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002053/2009/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 12 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.5.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

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

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

D.5.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

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

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



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

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

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

[REDACTED] con sede in Verona, 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 S.A.F.

S.R.L. con sede a Verona contro [REDACTED]

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

[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



D.5.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a Circoscrizione.

D.5.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.5.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.5.9. 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 12 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023. Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 12 sono pari ad € 58,74



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

Il terreno nel quale è stato realizzato il fabbricato oggetto di pignoramento è stato acquisito dalla ditta eseguita con 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. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.5.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

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



D.5.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.5.13. Valutazione del lotto

D.5.13.1. Consistenza

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

D.5.13.2. Criteri di stima

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

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

D.5.13.3. Stima

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

D.5.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

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

€. 18.000,00 (diciottomila/00)



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

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

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

Dichiarazione di corrispondenza

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

Localizzazione immobile

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



D.6.3. Descrizione dei beni

D.6.3.1. 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 5^a 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.6.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 19.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NCEU di Verona intestata a [REDACTED] [REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 14, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 15 mq, posto al piano SI, - rendita: € 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).

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.





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

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

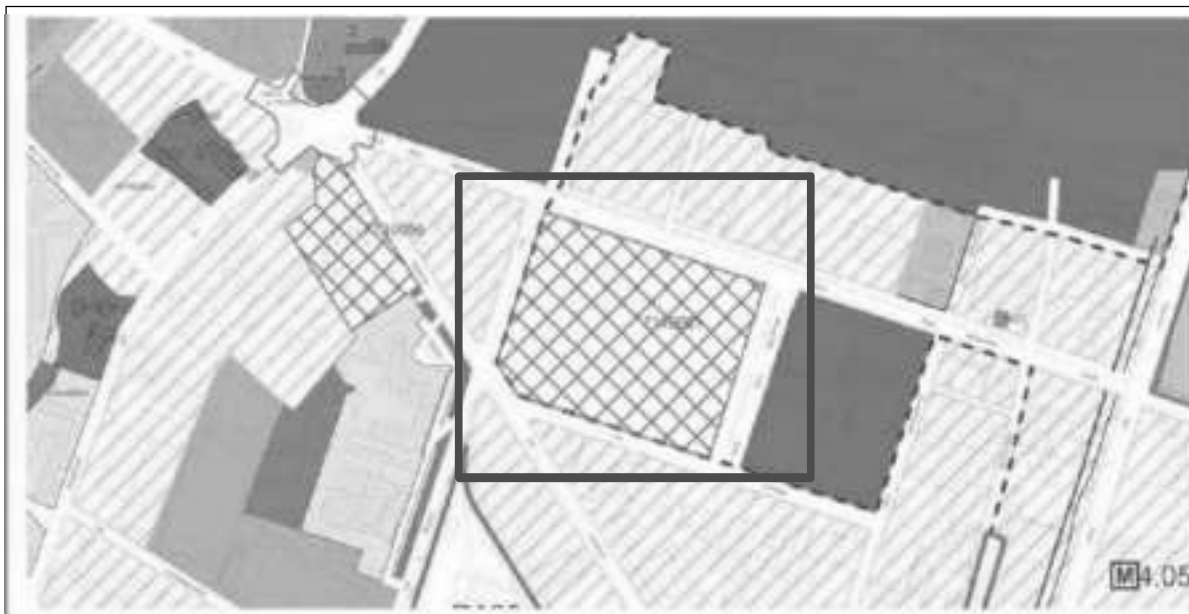
D.6.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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.6.4. Situazione urbanistica della zona

Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n°7110117 con convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



D.6.5. Situazione catastale dell'immobile

La ditta intestataria catastale dell'immobile [REDACTED] proprietaria per la quota di 1000/1000 corrisponde a quella derivante dalla visura ipotecaria. La planimetria catastale relativa all'immobile individuato - foglio 351 mappale 905 subalterno 14 – è conforme allo stato di fatto.

D.6.6 Situazione edilizia dell'immobile

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

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21/03/2007 e delibera Consiglio Comunale n 5 del 02/02/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007- n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;



- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n. 06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002053/2009/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 14 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.6.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.6.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.6.7.2. 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.6.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.6.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

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

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

Verona in data 13/03/2008 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)



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

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

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

[REDACTED] a firma

di Notaio Cristiana 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]

[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]

[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



D.6.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a Circoscrizione.

D.6.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.6.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.6.9. 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 14 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023. Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 14 sono pari ad € 47,52



D.6.10. 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. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.6.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

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



D.6.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.6.13. Valutazione del lotto

D.6.13.1. Consistenza

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

D.6.13.2. 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.6.13.3. Stima

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

D.6.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

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

€. 15.000,00 (quindicimila/00)



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

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

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

Dichiarazione di corrispondenza

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

Localizzazione immobile

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



D.7.3. Descrizione dei beni

D.7.3.1. Contesto

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato in Via Udine snc a Verona, Quartiere Borgo Roma, Borgo Roma, chiamato anche Quartiere Roma, è un quartiere di Verona che dista circa 2 km dal centro, si estende nella zona meridionale della città, per l'appunto verso Roma, da Basso Acquar fino a Palazzina. Il quartiere è abitato da 29.204 persone, fa parte della 5^a 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.7.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 19.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NCEU di Verona intestata a [REDACTED] [REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 22, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 18 mq, posto al piano SI, - rendita: € 62,34. Note : Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNC a tutti i subalterni).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

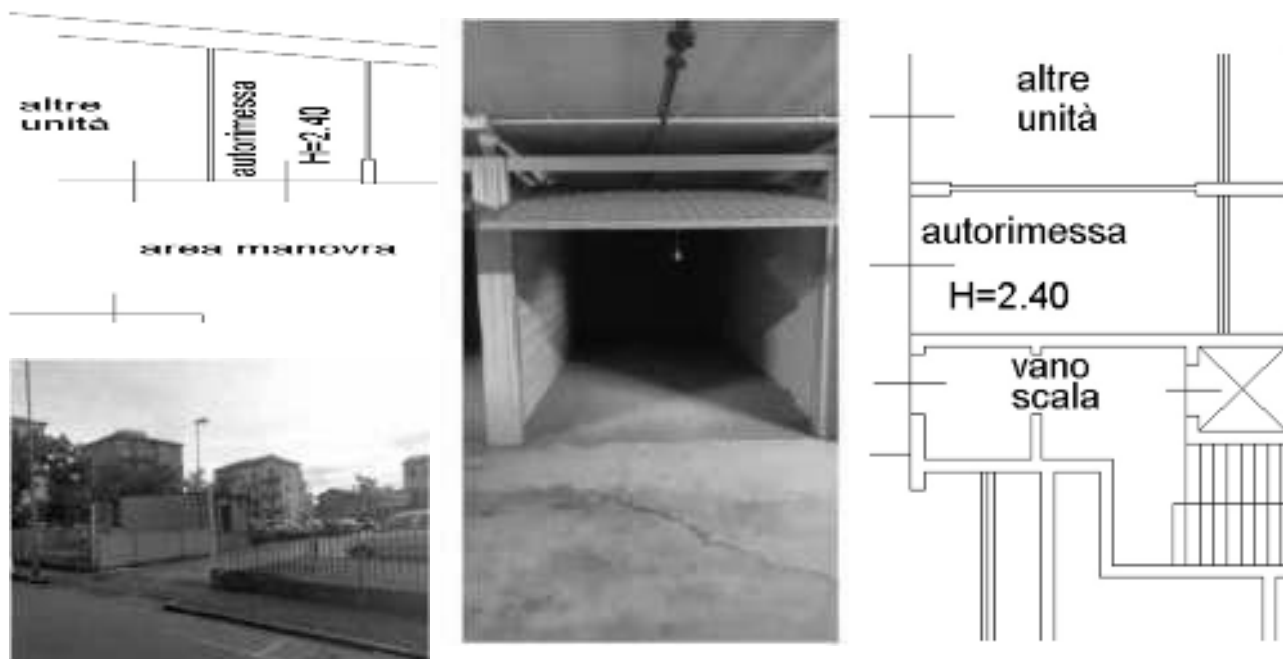
Pavimentazione Interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.





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

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

D.7.3.4. 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.7.4. Situazione urbanistica della zona

Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n°7110117 con convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



D.7.5. Situazione catastale dell'immobile

La ditta intestataria catastale dell'immobile [REDACTED] proprietaria per la quota di 1000/1000 corrisponde a quella derivante dalla visura ipotecaria. La planimetria catastale relativa all'immobile individuato - foglio 351 mappale 905 subalterno 22 – è conforme allo stato di fatto.

D.7.6 Situazione edilizia dell'immobile

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

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21/03/2007 e delibera Consiglio Comunale n 5 del 02/02/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007- n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;



- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n. 06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002053/2009/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 22 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.7.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.7.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.7.7.2. 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.7.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.7.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

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

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

Verona in data 13/03/2008 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)



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

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

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

[REDACTED] a firma

di Notaio Cristiana 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]

[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]

[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



D.7.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5ª Circoscrizione.

D.7.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.7.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.7.9. 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 22 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023. Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 22 sono pari ad € 58,02



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

Il terreno nel quale è stato realizzato il fabbricato oggetto di pignoramento è stato acquisito dalla ditta eseguita con 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. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.7.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

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



D.7.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.7.13. Valutazione del lotto

D.7.13.1. Consistenza

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

D.7.13.2. Criteri di stima

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

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

D.7.13.3. Stima

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

D.7.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

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

€. 18.000,00 (diciottomila/00)



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

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

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

Dichiarazione di corrispondenza

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

Localizzazione immobile

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



D.8.3. Descrizione dei beni

D.8.3.1. 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 5^a 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.8.3.2. 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] [REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 39, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 16 mq, posto al piano SI, - rendita: € 55,00. Note : Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNC a tutti i subalterni).

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.





D.8.3.3. 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.8.3.4. 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.8.4. Situazione urbanistica della zona

Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n°7110117 con convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



D.8.5. Situazione catastale dell'immobile

La ditta intestataria catastale dell'immobile [REDACTED] proprietaria per la quota di 1000/1000 corrisponde a quella derivante dalla visura ipotecaria. La planimetria catastale relativa all'immobile individuato - foglio 351 mappale 905 subalterno 39 – è conforme allo stato di fatto.

D.8.6 Situazione edilizia dell'immobile

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

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21/03/2007 e delibera Consiglio Comunale n 5 del 02/02/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007- n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;



- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n. 06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002053/2009/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 39 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.8.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.8.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.8.7.2. 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.8.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.8.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

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

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



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

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

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

[REDACTED] a firma

di 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]

[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]

[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



D.8.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5ª Circoscrizione.

D.8.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.8.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.8.9. 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 39 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023. Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 39 sono pari ad € 48,60



D.8.10. 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. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.8.11. 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. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1. Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale.



D.8.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.8.13. Valutazione del lotto

D.8.13.1. Consistenza

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

D.8.13.2. Criteri di stima

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

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

D.8.13.3. Stima

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

D.8.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

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

€. 16.000,00 (sedicimila/00)



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

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

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

Dichiarazione di corrispondenza

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

Localizzazione immobile

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



D.9.3. Descrizione dei beni

D.9.3.1. 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 5^a 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.9.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 19.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NCEU di Verona intestata a [REDACTED] [REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 55, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 19 mq, posto al piano SI, - rendita: € 62,34. Note : Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNC a tutti i subalterni).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

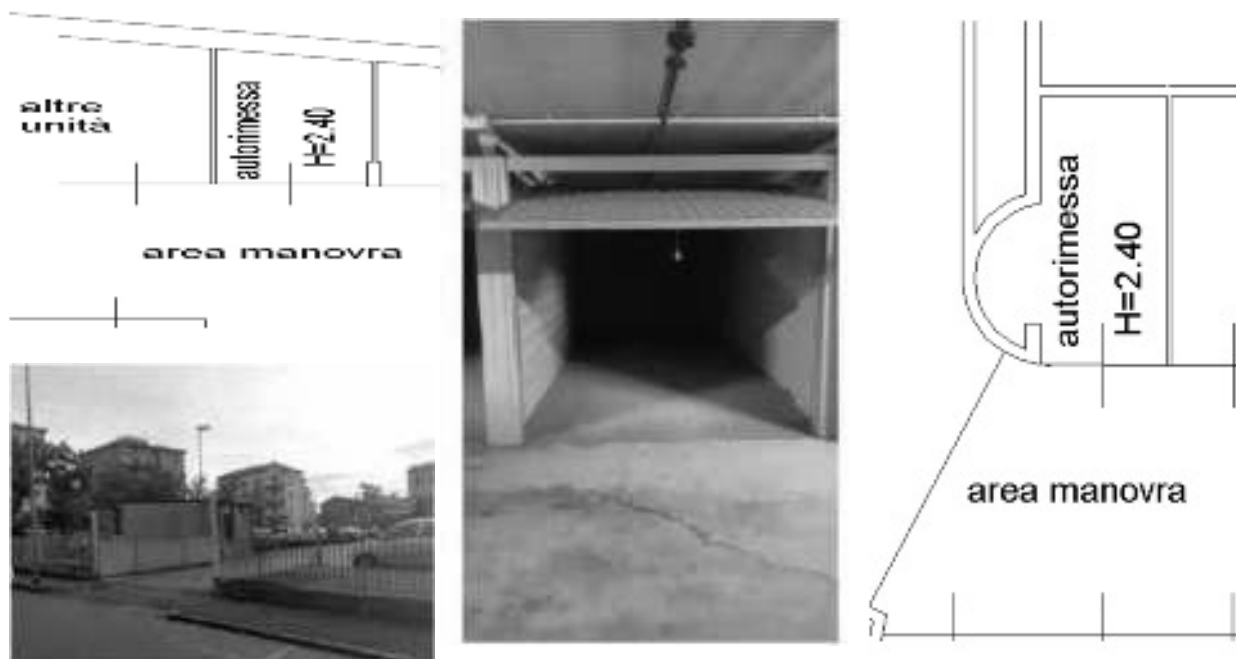
Pavimentazione Interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.





D.9.3.3. 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.

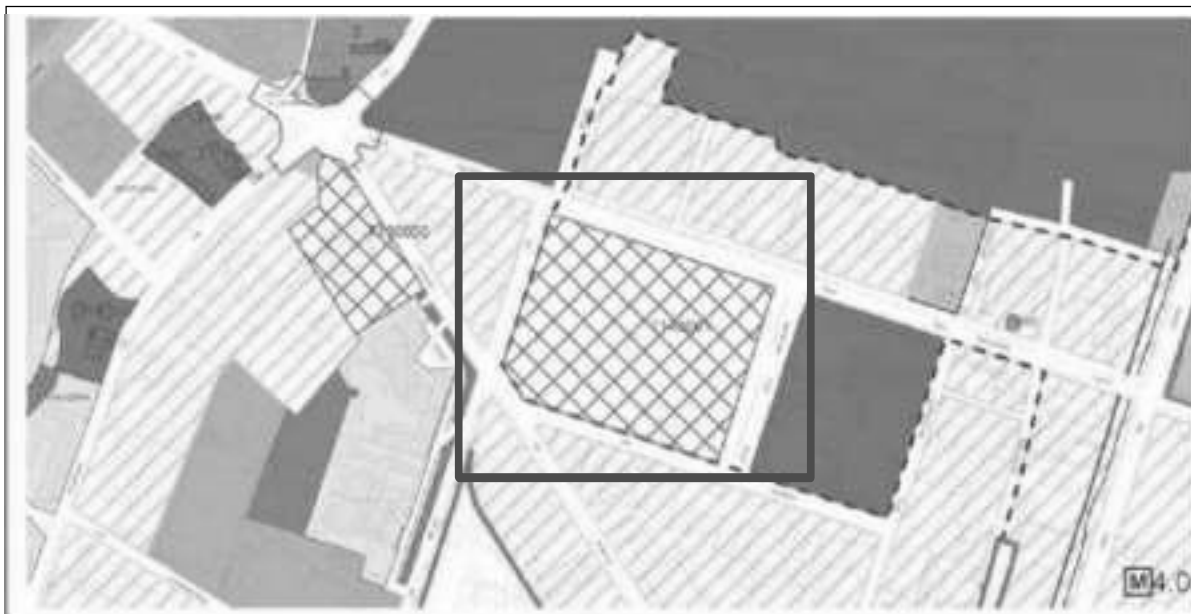
D.9.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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.9.4. Situazione urbanistica della zona

Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n°7110117 con convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



D.9.5. Situazione catastale dell'immobile

La ditta intestataria catastale dell'immobile [REDACTED] proprietaria per la quota di 1000/1000 corrisponde a quella derivante dalla visura ipotecaria. La planimetria catastale relativa all'immobile individuato - foglio 351 mappale 905 subalterno 55 – è conforme allo stato di fatto.

D.9.6 Situazione edilizia dell'immobile

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

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21/03/2007 e delibera Consiglio Comunale n 5 del 02/02/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007- n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;



- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n. 06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002053/2009/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 55 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.9.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.9.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.9.7.2. 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.9.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.9.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

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

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



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

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

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

[REDACTED] 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 S [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

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

[REDACTED]

[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



D.9.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a Circoscrizione.

D.9.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.9.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.9.9. 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 55 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023. Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 55 sono pari ad € 47,70



D.9.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Il terreno nel quale è stato realizzato il fabbricato oggetto di pignoramento è stato acquisito dalla ditta esecutata con atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2005 ai nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.9.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

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



D.9.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.9.13. Valutazione del lotto

D.9.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 55	Sup. reale lorda	19,00	1,00	19,00
	Sup. reale lorda	19,00		19,00

D.9.13.2. Criteri di stima

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

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

D.9.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 55	19,00	€. 19.000,00	€. 19.000,00

D.9.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 9 SUB 55 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 19.000,00 (diciannovemila/00)



catastale 21 mq, posto al piano S2, - rendita: € 73,34. Note : Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNC a tutti i subalterni).

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

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

Dichiarazione di corrispondenza

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

Localizzazione immobile

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



D.10.3. Descrizione dei beni

D.10.3.1. Contesto

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato in Via Udine snc a Verona, Quartiere Borgo Roma, Borgo Roma, chiamato anche Quartiere Roma, è un quartiere di Verona che dista circa 2 km dal centro, si estende nella zona meridionale della città, per l'appunto verso Roma, da Basso Acquar fino a Palazzina. Il quartiere è abitato da 29.204 persone, fa parte della 5^a 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.10.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 21.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NCEU di Verona intestata a [REDACTED] [REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 56, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 21 mq, posto al piano S2, - rendita: € 73,34. Note : Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNC a tutti i subalterni).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

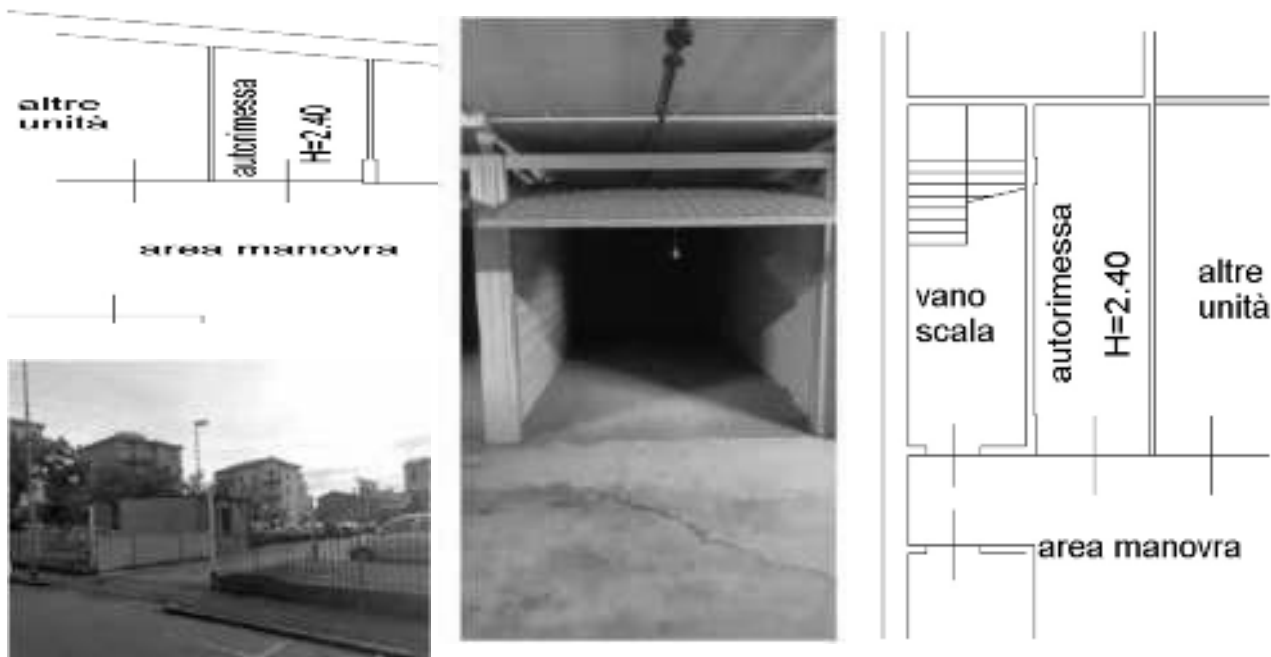
Pavimentazione Interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.





D.10.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

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

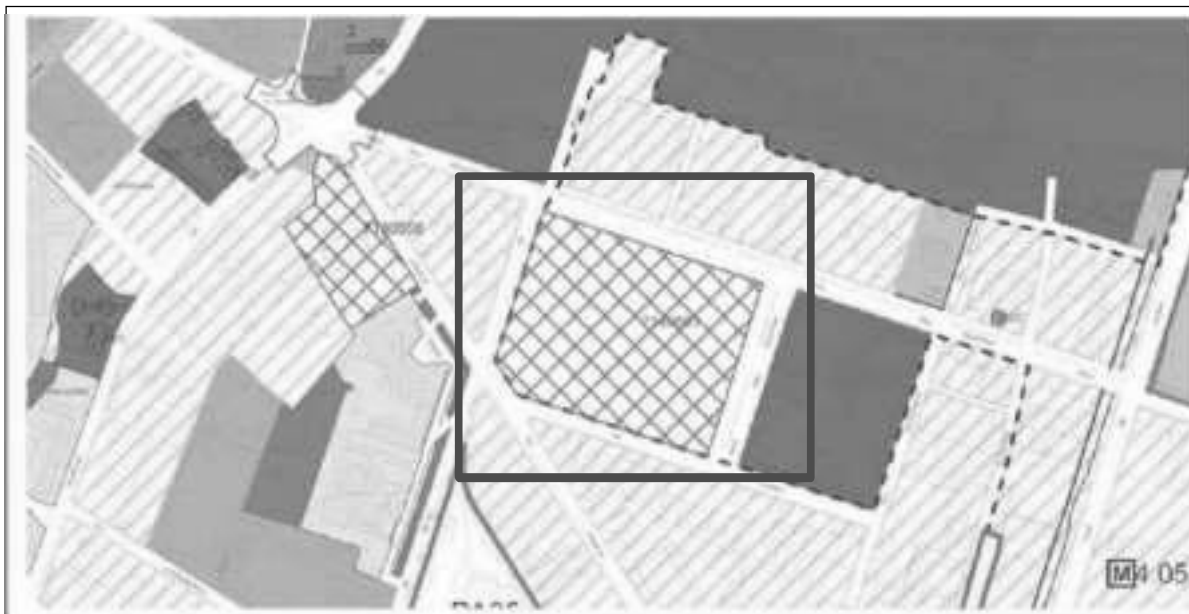
D.10.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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.10.4. Situazione urbanistica della zona

Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n°7110117 con convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



D.10.5. Situazione catastale dell'immobile

La ditta intestataria catastale dell'immobile [REDACTED] proprietaria per la quota di 1000/1000 corrisponde a quella derivante dalla visura ipotecaria. La planimetria catastale relativa all'immobile individuato - foglio 351 mappale 905 subalterno 56 – è conforme allo stato di fatto.

D.10.6 Situazione edilizia dell'immobile

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

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21/03/2007 e delibera Consiglio Comunale n 5 del 02/02/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007- n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;



- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n. 06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002053/2009/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 56 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.10.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.10.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.10.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

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

D.10.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.10.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

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

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

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

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

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

[REDACTED] a firma

di Notaio Cristiana Cascone in data 13/09/2011 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]

[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]

[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



D.10.8.2. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a Circoscrizione.

D.10.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.10.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.10.9. 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 56 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023. Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 56 sono pari ad € 66,42



D.10.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Il terreno nel quale è stato realizzato il fabbricato oggetto di pignoramento è stato acquisito dalla ditta eseguita con 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. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.10.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

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



D.10.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.10.13. Valutazione del lotto

D.10.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 56	Sup. reale lorda	21,00	1,00	21,00
	Sup. reale lorda	21,00		21,00

D.10.13.2. Criteri di stima

Per la determinazione del valore attuale commerciale dell'immobile è stato adottato un metodo di stima 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.10.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 56	21,00	€. 21.000,00	€. 21.000,00

D.10.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 10 SUB 56 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 21.000,00 (ventunomila/00)



catastale 21 mq, posto al piano S2, - rendita: € 73,34. Note : Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNC a tutti i subalterni).

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

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

Dichiarazione di corrispondenza

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

Localizzazione immobile

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



D.11.3. Descrizione dei beni

D.11.3.1. Contesto

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato in Via Udine snc a Verona, Quartiere Borgo Roma, Borgo Roma, chiamato anche Quartiere Roma, è un quartiere di Verona che dista circa 2 km dal centro, si estende nella zona meridionale della città, per l'appunto verso Roma, da Basso Acquar fino a Palazzina. Il quartiere è abitato da 29.204 persone, fa parte della 5^a 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.11.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 21.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NCEU di Verona intestata a [REDACTED] [REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 57, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 21 mq, posto al piano S2, - rendita: € 73,34. Note : Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNC a tutti i subalterni).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

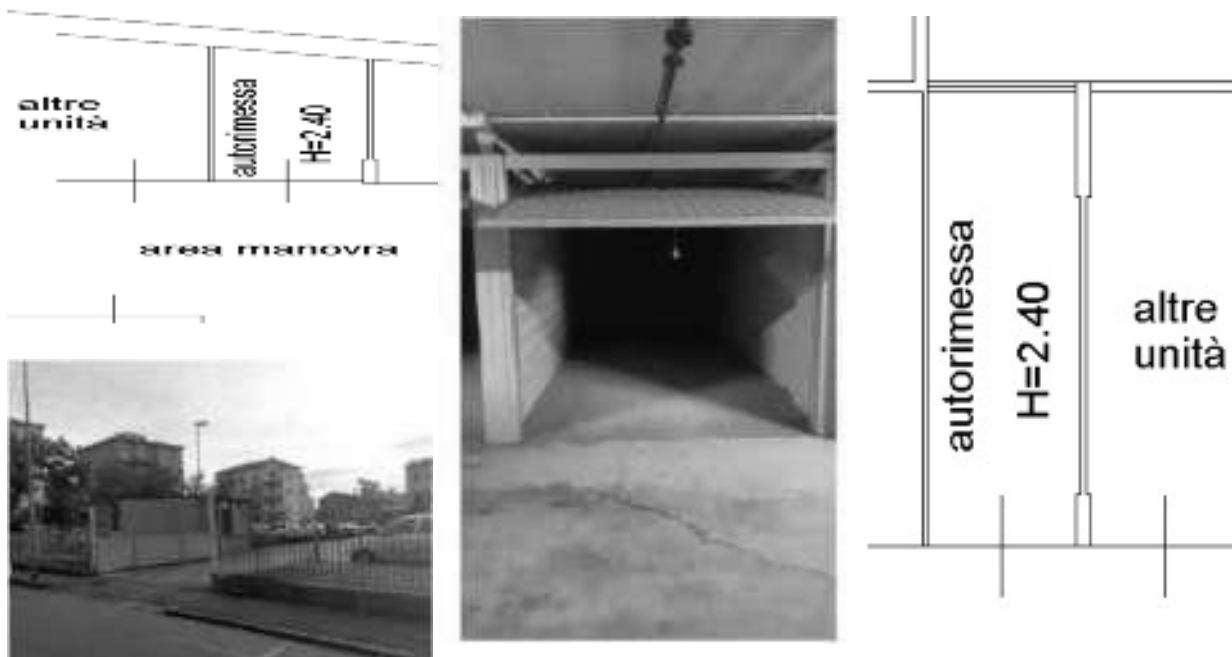
Pavimentazione Interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.





D.11.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

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

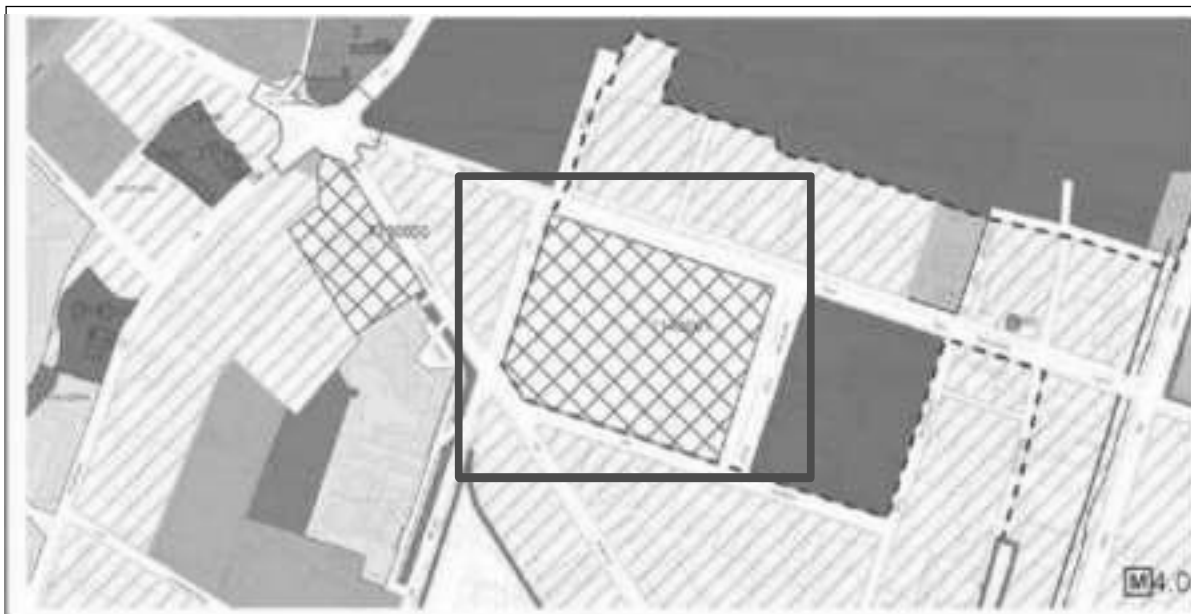
D.11.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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.11.4. Situazione urbanistica della zona

Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n°7110117 con convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



D.11.5. Situazione catastale dell'immobile

La ditta intestataria catastale dell'immobile [REDACTED] [REDACTED] 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 57 – è conforme allo stato di fatto.

D.11.6 Situazione edilizia dell'immobile

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

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21/03/2007 e delibera Consiglio Comunale n 5 del 02/02/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007- n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;



- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n. 06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002053/2009/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 57 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.11.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.11.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.11.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

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

D.11.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.11.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

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

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

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

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

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

[REDACTED] a firma

di 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]

[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]

[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



D.11.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a Circoscrizione.

D.11.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.11.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.11.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore rilascia dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 57 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023. Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 57 sono pari ad € 67,08



D.11.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Il terreno nel quale è stato realizzato il fabbricato oggetto di pignoramento è stato acquisito dalla ditta eseguita con 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. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.11.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

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



D.11.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.11.13. Valutazione del lotto

D.11.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 57	Sup. reale lorda	21,00	1,00	21,00
	Sup. reale lorda	21,00		21,00

D.11.13.2. Criteri di stima

Per la determinazione del valore attuale commerciale dell'immobile è stato adottato un metodo di stima 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.11.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 57	21,00	€. 21.000,00	€. 21.000,00

D.11.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 11 SUB 57 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 21.000,00 (ventunomila/00)



catastale 21 mq, posto al piano S2, - rendita: € 73,34. Note : Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNC a tutti i subalterni).

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

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

Dichiarazione di corrispondenza

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

Localizzazione immobile

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



D.12.3. Descrizione dei beni

D.12.3.1. Contesto

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato in Via Udine snc a Verona, Quartiere Borgo Roma, Borgo Roma, chiamato anche Quartiere Roma, è un quartiere di Verona che dista circa 2 km dal centro, si estende nella zona meridionale della città, per l'appunto verso Roma, da Basso Acquar fino a Palazzina. Il quartiere è abitato da 29.204 persone, fa parte della 5^a 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.12.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 21.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NCEU di Verona intestata a [REDACTED] [REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 58, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 21 mq, posto al piano S2, - rendita: € 73,34. Note : Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNC a tutti i subalterni).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

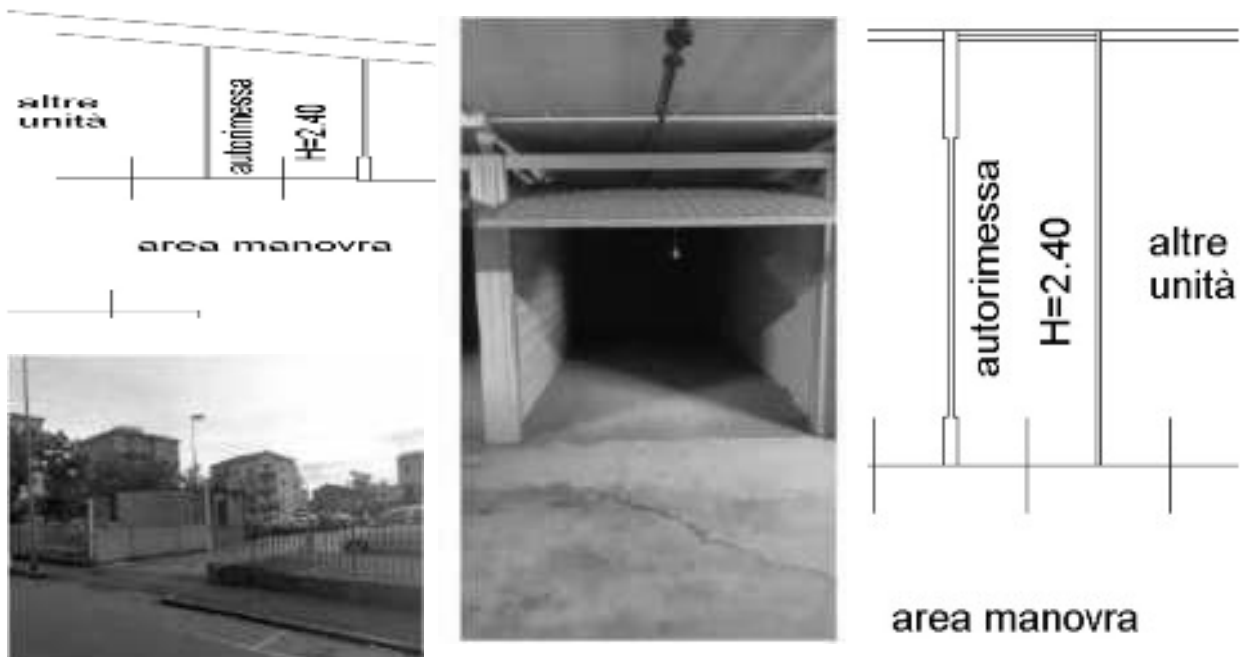
Pavimentazione Interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.





D.12.3.3. 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.

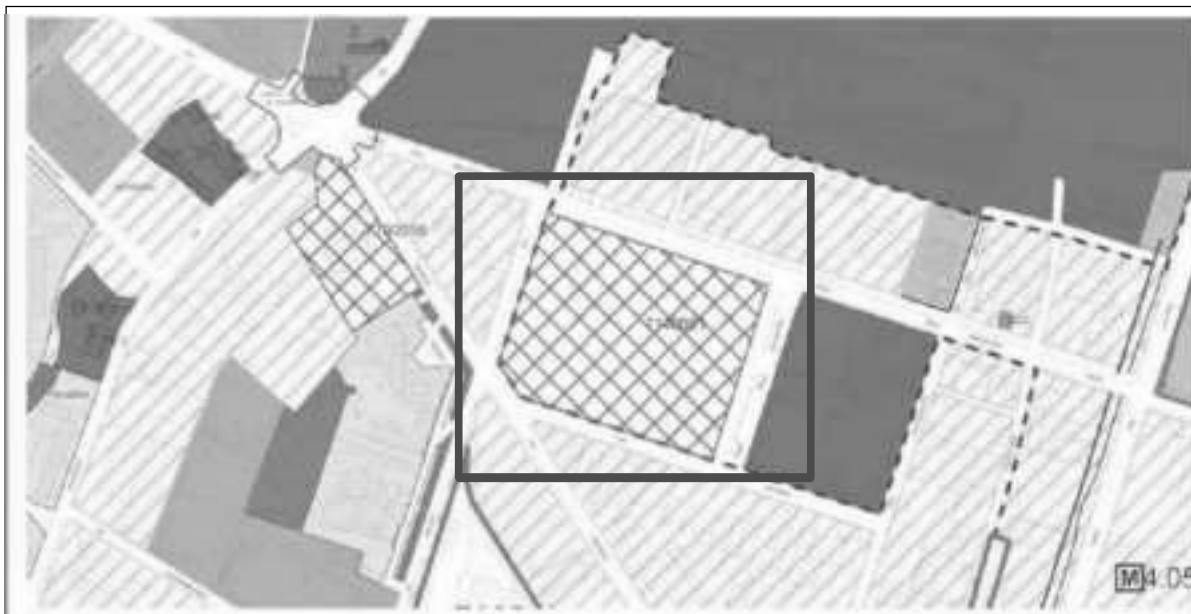
D.12.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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.12.4. Situazione urbanistica della zona

Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n°7110117 con convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



D.12.5. Situazione catastale dell'immobile

La ditta intestataria catastale dell'immobile [REDACTED] proprietaria per la quota di 1000/1000 corrisponde a quella derivante dalla visura ipotecaria. La planimetria catastale relativa all'immobile individuato - foglio 351 mappale 905 subalterno 58 – è conforme allo stato di fatto.

D.12.6 Situazione edilizia dell'immobile

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

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21/03/2007 e delibera Consiglio Comunale n 5 del 02/02/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007- n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;



- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n. 06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002053/2009/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 58 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.12.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.12.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.12.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

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

D.12.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.12.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

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

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

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

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

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

[REDACTED] a firma

di 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]

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

6420 trascritto a Verona in data 17/08/2018 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]

[REDACTED] contro [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



D.12.8.2. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a Circoscrizione.

D.12.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.12.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.12.9. 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 58 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023. Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 58 sono pari ad € 67,08



D.12.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Il terreno nel quale è stato realizzato il fabbricato oggetto di pignoramento è stato acquisito dalla ditta eseguita con 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. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.12.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

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



D.12.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.12.13. Valutazione del lotto

D.12.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 58	Sup. reale lorda	21,00	1,00	21,00
	Sup. reale lorda	21,00		21,00

D.12.13.2. Criteri di stima

Per la determinazione del valore attuale commerciale dell'immobile è stato adottato un metodo di stima 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.12.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 58	21,00	€. 21.000,00	€. 21.000,00

D.12.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 12 SUB 58 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 21.000,00 (ventunomila/00)



catastale 21 mq, posto al piano S2, - rendita: € 73,34. Note : Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNC a tutti i subalterni).

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

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

Dichiarazione di corrispondenza

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

Localizzazione immobile

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



D.13.3. Descrizione dei beni

D.13.3.1. Contesto

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato in Via Udine snc a Verona, Quartiere Borgo Roma, Borgo Roma, chiamato anche Quartiere Roma, è un quartiere di Verona che dista circa 2 km dal centro, si estende nella zona meridionale della città, per l'appunto verso Roma, da Basso Acquar fino a Palazzina. Il quartiere è abitato da 29.204 persone, fa parte della 5^a 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.13.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 21.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NCEU di Verona intestata a [REDACTED] [REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 59, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 21 mq, posto al piano S2, - rendita: € 73,34. Note : Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNC a tutti i subalterni).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

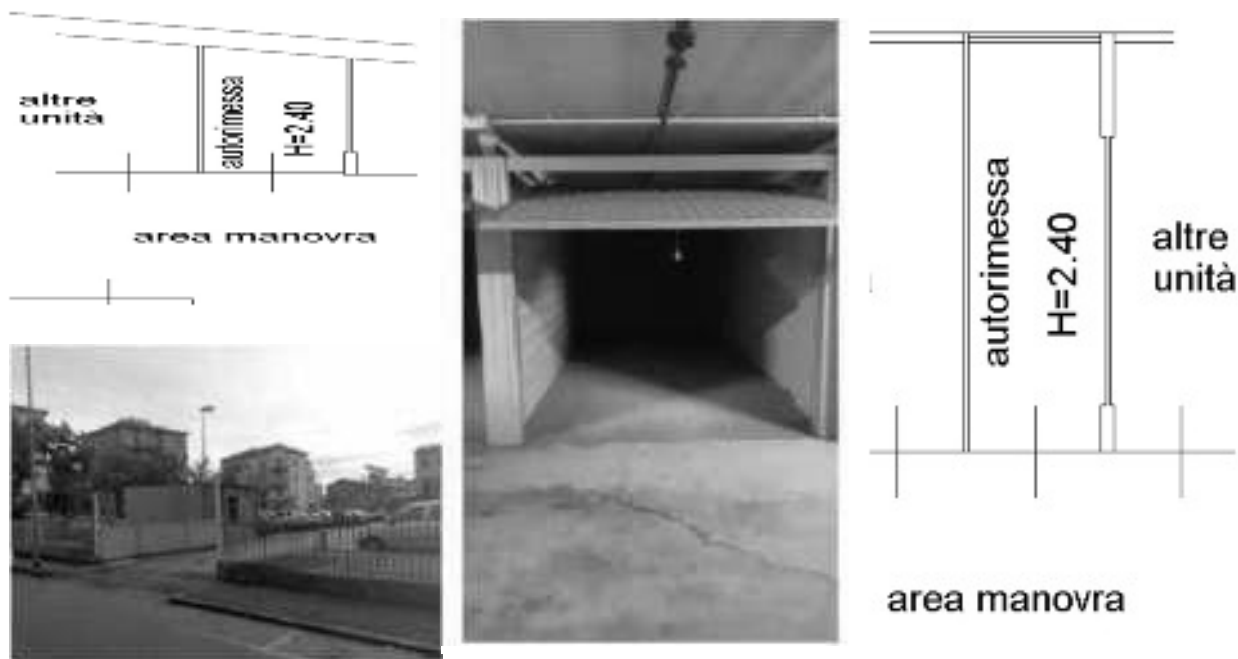
Pavimentazione Interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.





D.13.3.3. 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.

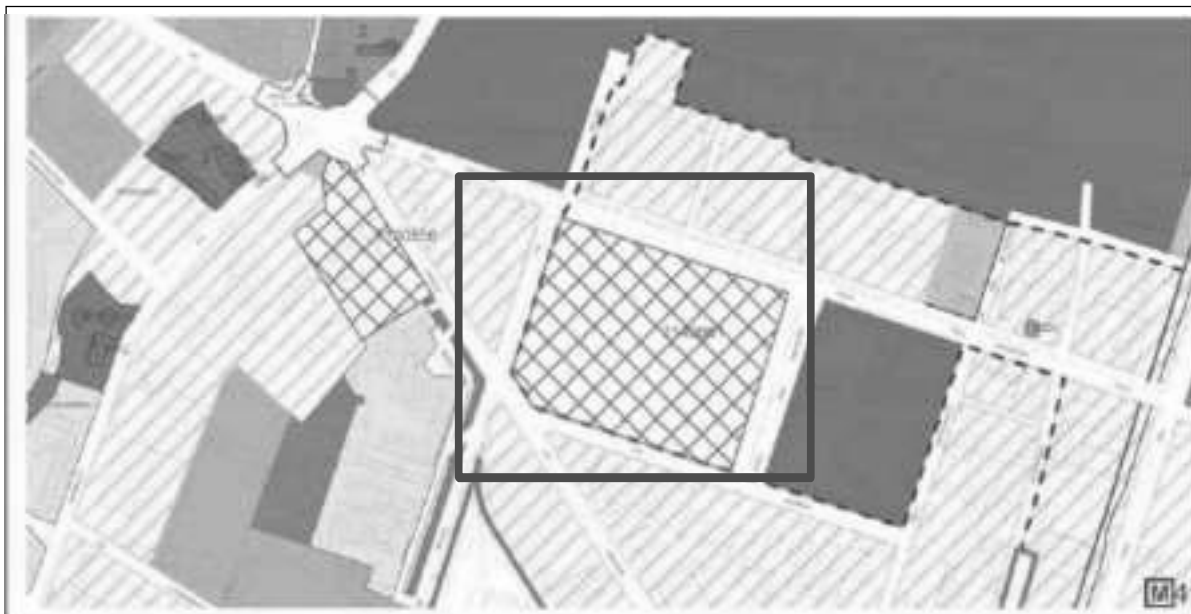
D.13.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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.13.4. Situazione urbanistica della zona

Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n°7110117 con convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



D.13.5. Situazione catastale dell'immobile

La ditta intestataria catastale dell'immobile [REDACTED] per la quota di 1000/1000 corrisponde a quella derivante dalla visura ipotecaria. La planimetria catastale relativa all'immobile individuato - foglio 351 mappale 905 subalterno 59 – è conforme allo stato di fatto.

D.13.6 Situazione edilizia dell'immobile

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

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21/03/2007 e delibera Consiglio Comunale n 5 del 02/02/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007- n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;



- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n. 06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002053/2009/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 59 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.13.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.13.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.13.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

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

D.13.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.13.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

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

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

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

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

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

[REDACTED] con sede in Verona, 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]

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

[REDACTED] contro [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



D.13.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]
[REDACTED] firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a Circoscrizione.

D.13.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.13.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.13.9. 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 59 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023. Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 59 sono pari ad € 67,08



D.13.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Il terreno nel quale è stato realizzato il fabbricato oggetto di pignoramento è stato acquisito dalla ditta eseguita con 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. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.13.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

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



D.13.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.13.13. Valutazione del lotto

D.13.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 59	Sup. reale lorda	21,00	1,00	21,00
	Sup. reale lorda	21,00		21,00

D.13.13.2. Criteri di stima

Per la determinazione del valore attuale commerciale dell'immobile è stato adottato un metodo di stima 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.13.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 59	21,00	€. 21.000,00	€. 21.000,00

D.13.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 13 SUB 59 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 21.000,00 (ventunomila/00)



catastale 21 mq, posto al piano S2, - rendita: € 73,34. Note : Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNC a tutti i subalterni).

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

Dichiarazione di corrispondenza

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

Localizzazione immobile

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



D.14.3. Descrizione dei beni

D.14.3.1. Contesto

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato in Via Udine snc a Verona, Quartiere Borgo Roma, Borgo Roma, chiamato anche Quartiere Roma, è un quartiere di Verona che dista circa 2 km dal centro, si estende nella zona meridionale della città, per l'appunto verso Roma, da Basso Acquar fino a Palazzina. Il quartiere è abitato da 29.204 persone, fa parte della 5^a 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.14.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 21.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NCEU di Verona intestata a [REDACTED] [REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 60, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 21 mq, posto al piano S2, - rendita: € 73,34. Note : Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale 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:

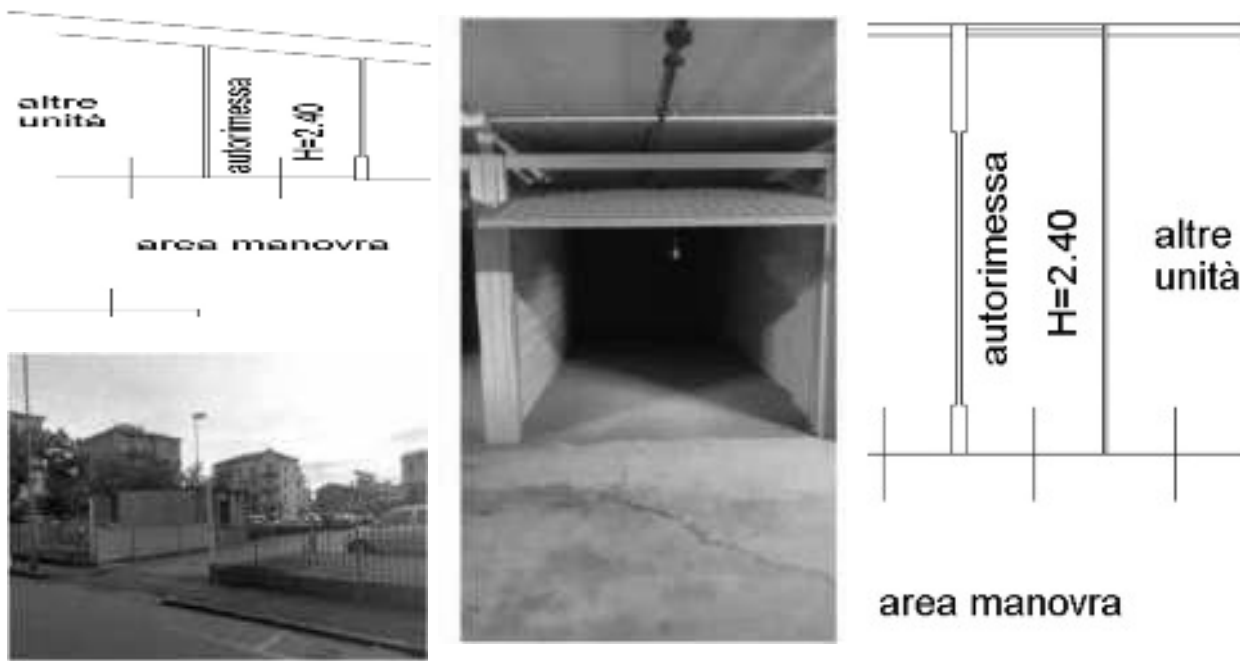
Pavimentazione Interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.





D.14.3.3. 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.

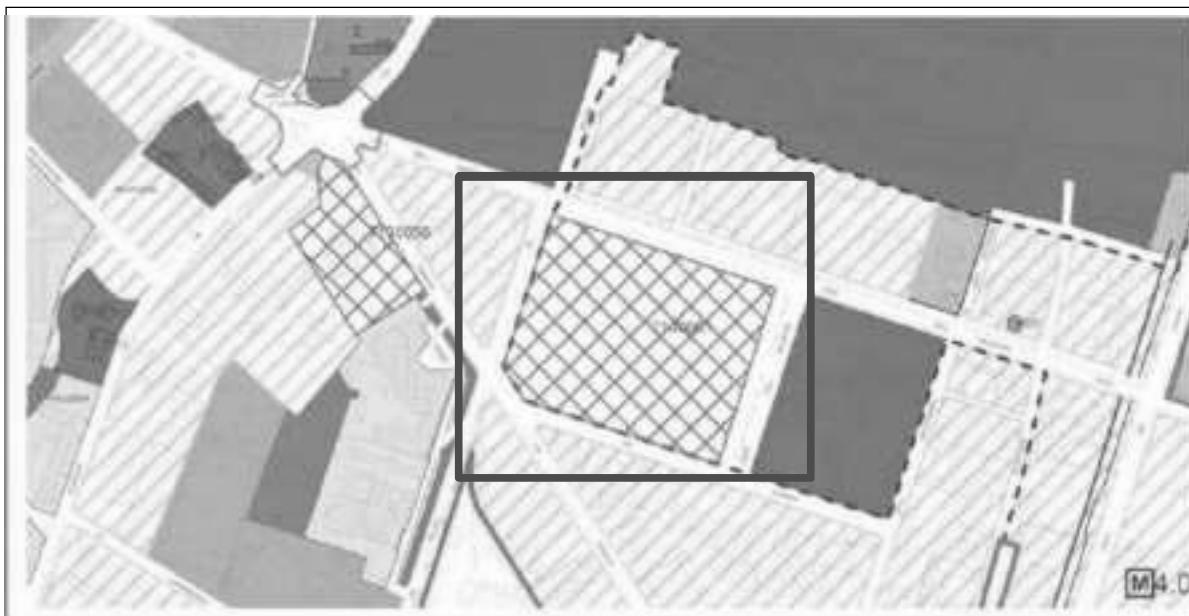
D.14.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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.14.4. Situazione urbanistica della zona

Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n°7110117 con convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



D.14.5. Situazione catastale dell'immobile

La ditta intestataria catastale dell'immobile [REDACTED] per la quota di 1000/1000 corrisponde a quella derivante dalla visura ipotecaria. La planimetria catastale relativa all'immobile individuato - foglio 351 mappale 905 subalterno 60 – è conforme allo stato di fatto.

D.14.6 Situazione edilizia dell'immobile

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

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21/03/2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02/02/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007- n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;



- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n. 06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002053/2009/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 60 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.14.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.14.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.14.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

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

D.14.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.14.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

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

[REDACTED]

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



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

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

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

[REDACTED] a firma

di Notaio Cristiana Cascone in data 13/09/2011 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]

[REDACTED] contro [REDACTED]

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

[REDACTED] contro [REDACTED]

[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



D.14.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a Circoscrizione.

D.14.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.14.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.14.9. 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 60 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

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



D.14.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Il terreno nel quale è stato realizzato il fabbricato oggetto di pignoramento è stato acquisito dalla ditta esecutata con 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. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.14.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

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



D.14.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.14.13. Valutazione del lotto

D.14.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 60	Sup. reale lorda	21,00	1,00	21,00
	Sup. reale lorda	21,00		21,00

D.14.13.2. Criteri di stima

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

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

D.14.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 60	21,00	€. 21.000,00	€. 21.000,00

D.14.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 14 SUB 60 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 21.000,00 (ventunomila/00)



catastale 21 mq, posto al piano S2, - rendita: € 73,34. Note : Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNC a tutti i subalterni).

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

Dichiarazione di corrispondenza

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

Localizzazione immobile

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



D.15.3. Descrizione dei beni

D.15.3.1. 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 5^a 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.15.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 21.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NCEU di Verona intestata a [REDACTED] [REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 61, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 21 mq, posto al piano S2, - rendita: € 73,34. Note : Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNC a tutti i subalterni).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

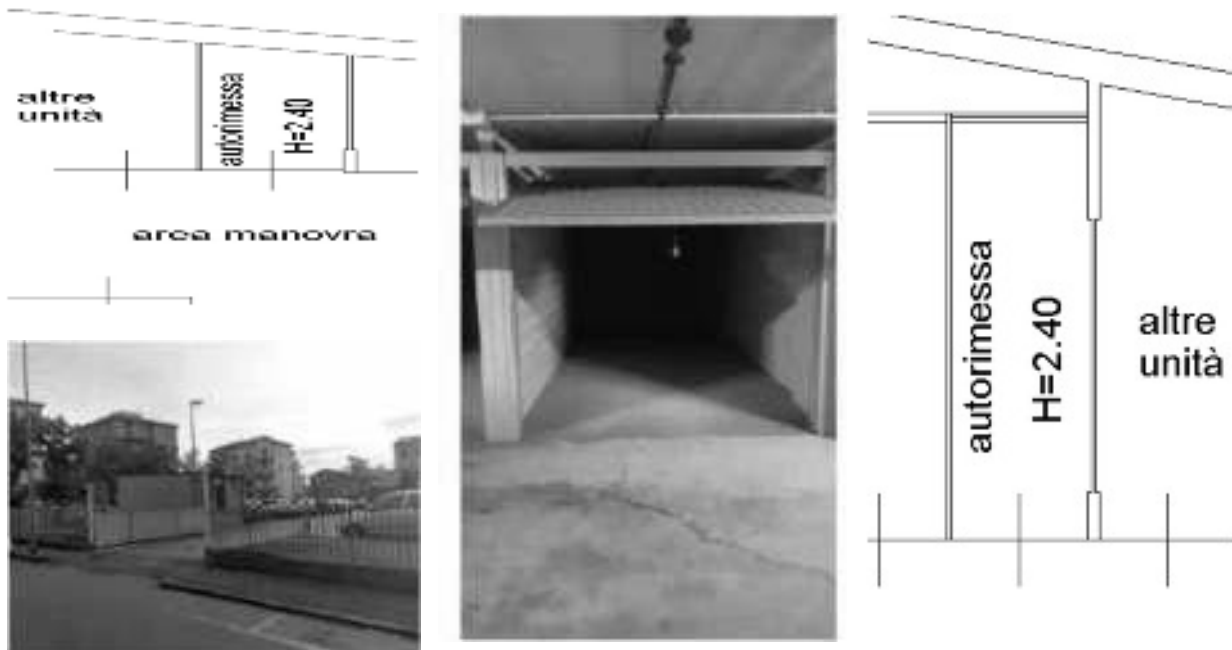
Pavimentazione Interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.





D.15.3.3. 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.

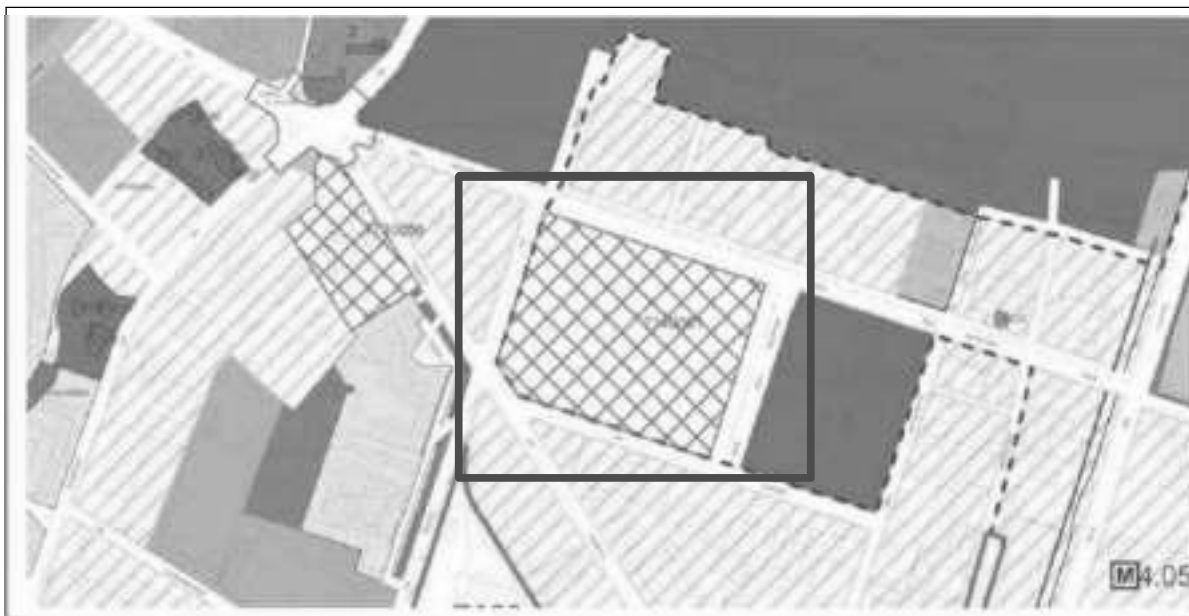
D.15.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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.15.4. 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. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



D.15.5. 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 61 – è conforme allo stato di fatto.

D.15.6 Situazione edilizia dell'immobile

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

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21/03/2007 e delibera Consiglio Comunale n 5 del 02/02/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007- n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;



- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n. 06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002053/2009/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 61 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.15.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.15.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.15.7.2. 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.15.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.15.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

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

[REDACTED]

[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)



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

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

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

[REDACTED] a firma

di Notaio Cristiana Cascone in data 13/09/2011 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]

[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]

[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



D.15.8.2. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a Circoscrizione.

D.15.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.15.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.15.9. 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 61 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023. Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 61 sono pari ad € 67,08



D.15.10. 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 eseguita con 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. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.15.11. 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. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1. Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzialmente una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale.



D.15.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.15.13. Valutazione del lotto

D.15.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 61	Sup. reale lorda	21,00	1,00	21,00
	Sup. reale lorda	21,00		21,00

D.15.13.2. 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.15.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 61	21,00	€. 21.000,00	€. 21.000,00

D.15.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 15 SUB 61 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 21.000,00 (ventunomila/00)



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)



D.16.3. Descrizione dei beni

D.16.3.1. 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 5^a 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.16.3.2. 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] [REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 62, 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:

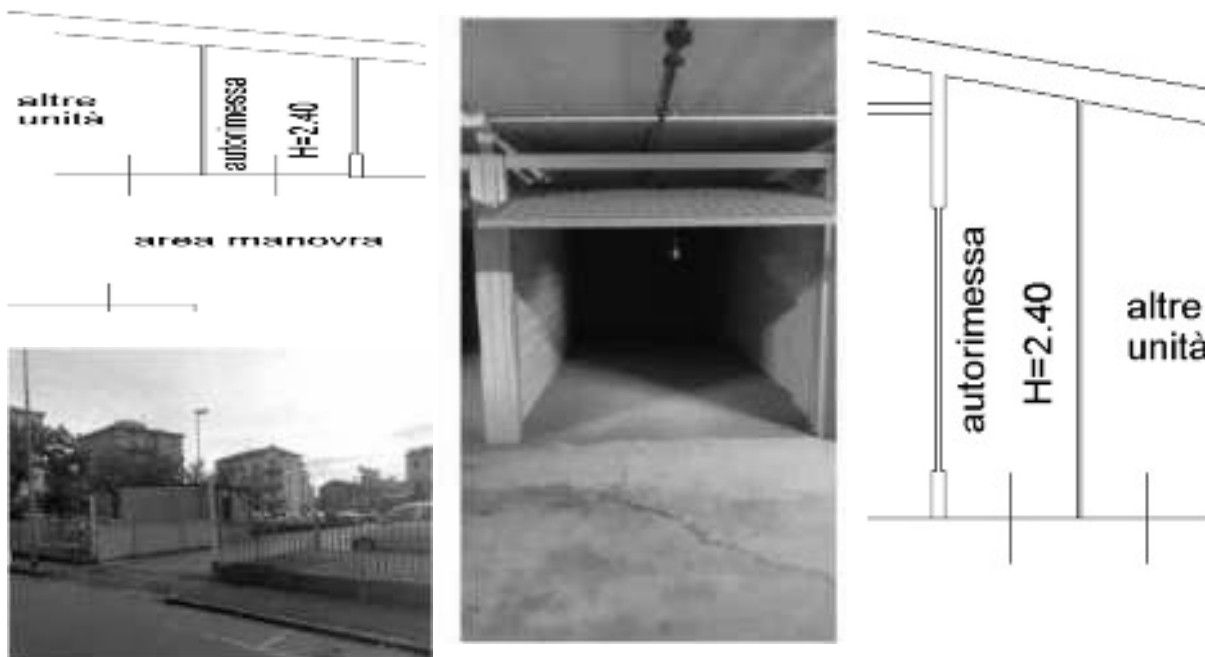
Pavimentazione Interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.





D.16.3.3. 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.

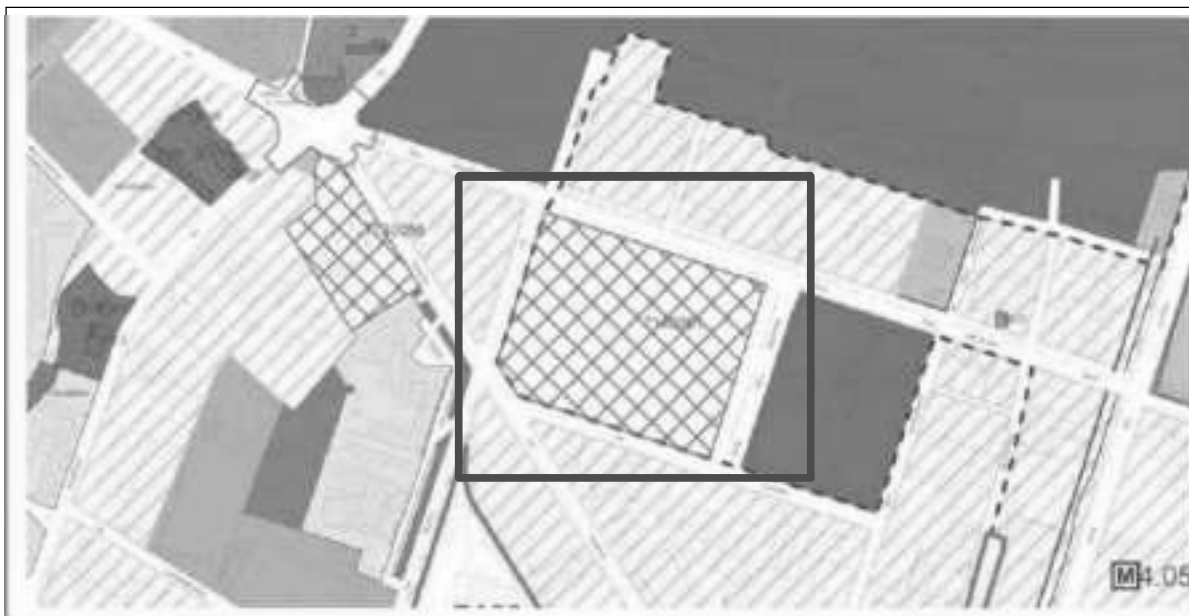
D.16.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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.16.4. 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. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



D.16.5. 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 62 – è conforme allo stato di fatto.

D.16.6 Situazione edilizia dell'immobile

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

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21/03/2007 e delibera Consiglio Comunale n 5 del 02/02/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007- n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;



- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n. 06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002053/2009/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 62 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.16.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.16.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.16.7.2. 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.16.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.16.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

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

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

Verona in data 13/03/2008 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)



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

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

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

[REDACTED] a firma

di Notaio Cristiana Cascone in data 13/09/2011 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]

[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]

[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



D.16.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a Circoscrizione.

D.16.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.16.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.16.9. 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 62 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023. Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 62 sono pari ad € 71,28



D.16.10. 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. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.16.11. 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. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1. Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale.



D.16.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.16.13. Valutazione del lotto

D.16.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 62	Sup. reale lorda	23,00	1,00	23,00
	Sup. reale lorda	23,00		23,00

D.16.13.2. 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.16.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 62	23,00	€. 23.000,00	€. 23.000,00

D.16.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 16 SUB 62 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 23.000,00 (ventitremila/00)



catastale 21 mq, posto al piano S2, - rendita: € 73,34. Note : Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNC a tutti i subalterni).

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

Dichiarazione di corrispondenza

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

Localizzazione immobile

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



D.17.3. Descrizione dei beni

D.17.3.1. 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 5^a 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.17.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 21.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NCEU di Verona intestata a [REDACTED] [REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 63, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 21 mq, posto al piano S2, - rendita: € 73,34. Note : Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNC a tutti i subalterni).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

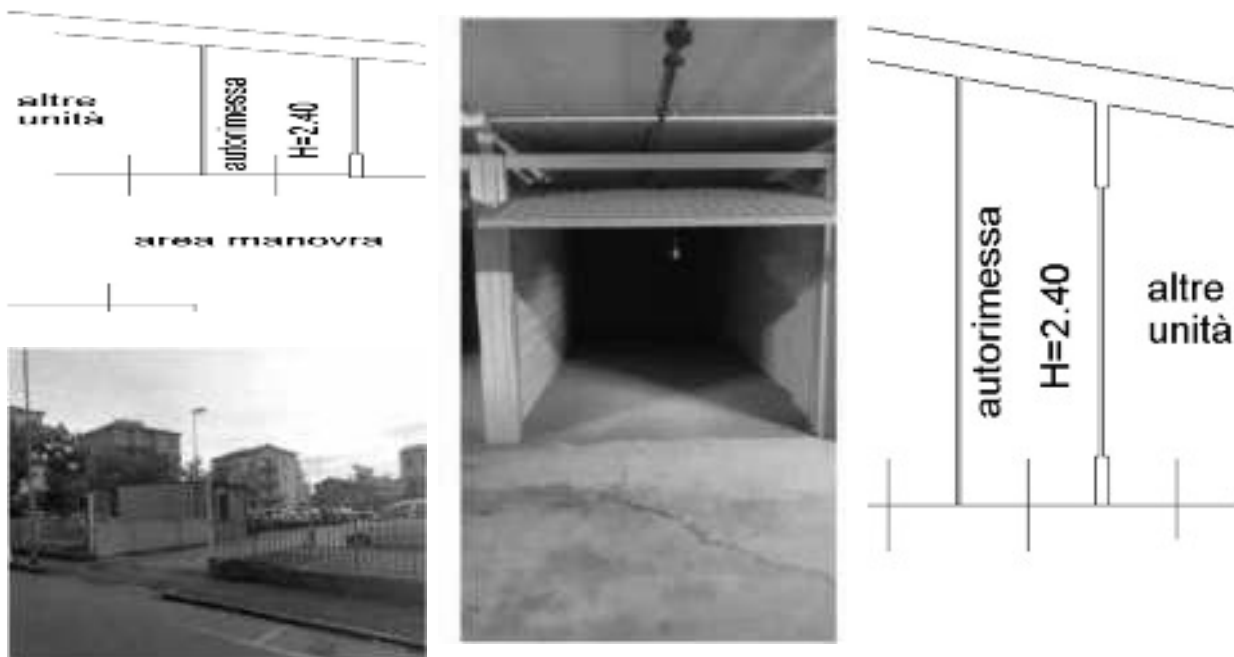
Pavimentazione Interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.





D.17.3.3. 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.

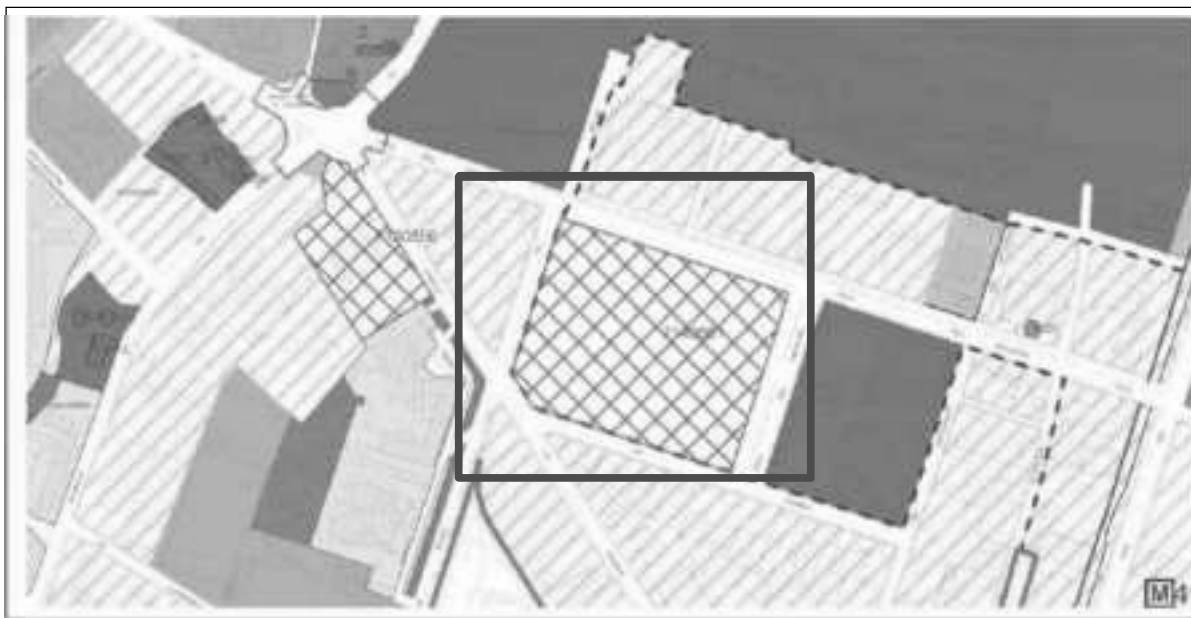
D.17.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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.17.4. 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. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



D.17.5. 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 63 – è conforme allo stato di fatto.

D.17.6 Situazione edilizia dell'immobile

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

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21/03/2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02/02/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007- n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;



- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n. 06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002053/2009/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 62 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.17.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.17.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.17.7.2. 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.17.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.17.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

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

[REDACTED]

[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)



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

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

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

[REDACTED] a firma

di Notaio Cristiana Cascone in data 13/09/2011 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]

[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]

[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



D.17.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a Circoscrizione.

D.17.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.17.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.17.9. 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 63 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

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



D.17.10. 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. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.17.11. 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. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1. Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale.



D.17.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.17.13. Valutazione del lotto

D.17.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 63	Sup. reale lorda	21,00	1,00	21,00
	Sup. reale lorda	21,00		21,00

D.17.13.2. 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.17.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 63	21,00	€. 21.000,00	€. 21.000,00

D.17.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 17 SUB 63 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 21.000,00 (ventunomila/00)



catastale 20 mq, posto al piano S2, - rendita: € 69,67. 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)



D.18.3. Descrizione dei beni

D.18.3.1. 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 5^a 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.18.3.2. 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 20.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NCEU di Verona intestata a [REDACTED] [REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 64, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 20 mq, posto al piano S2, - rendita: € 69,67. 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:

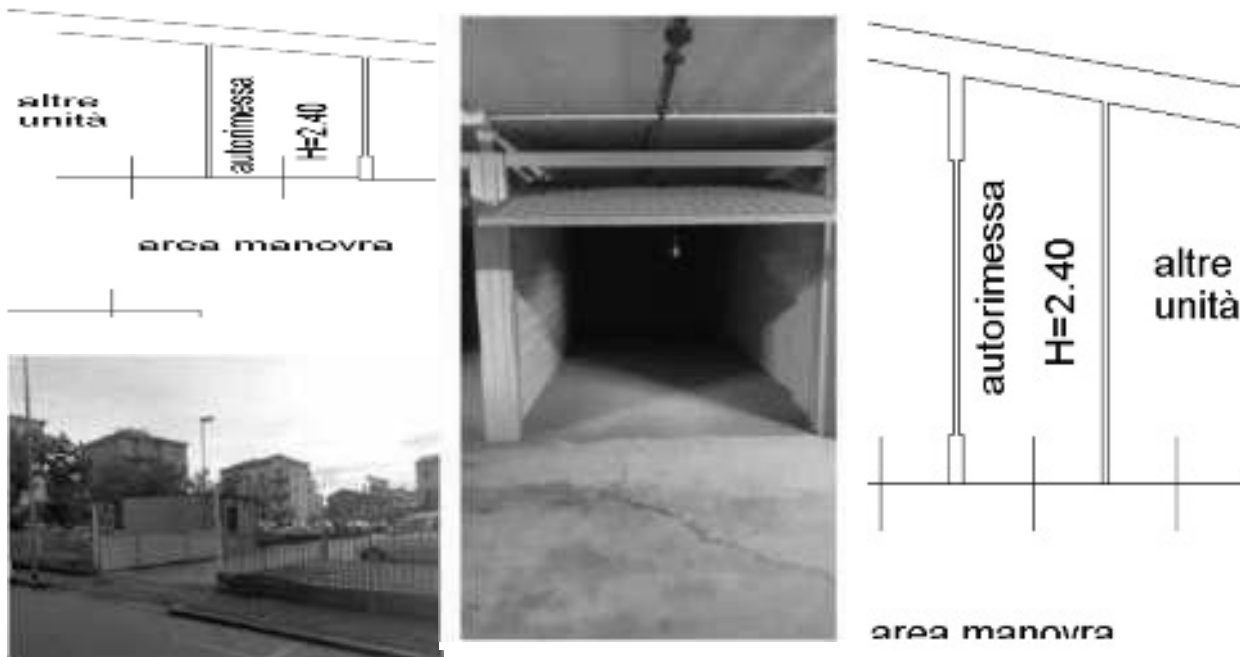
Pavimentazione Interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.





D.18.3.3. 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.

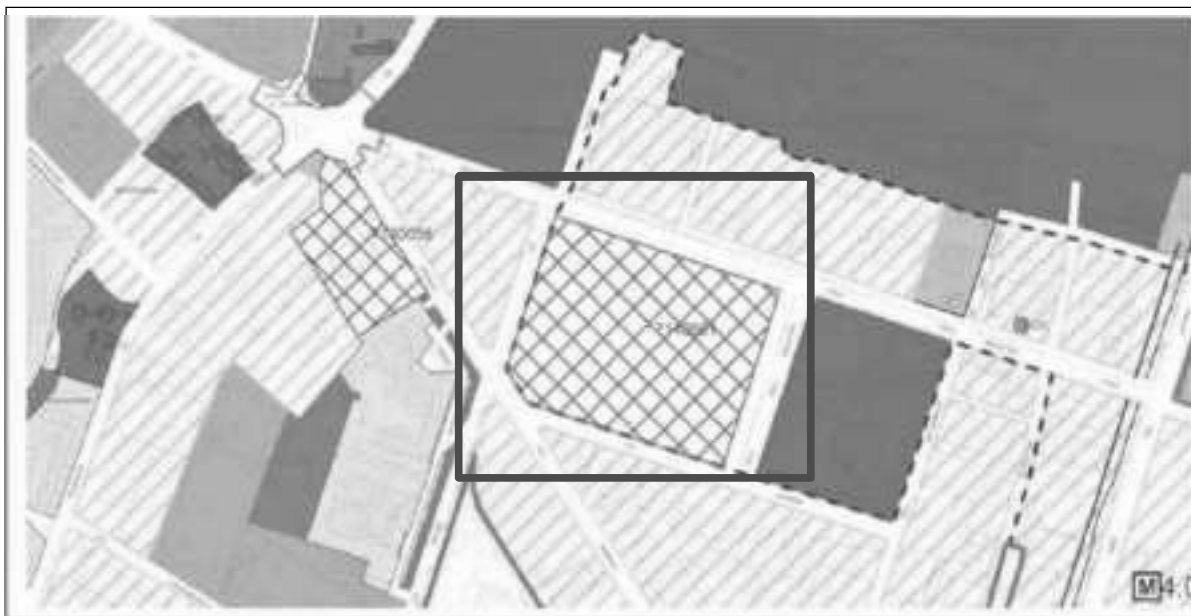
D.18.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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.18.4. 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. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



D.18.5. 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 64 – è conforme allo stato di fatto.

D.18.6 Situazione edilizia dell'immobile

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

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21/03/2007 e delibera Consiglio Comunale n 5 del 02/02/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007- n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;



- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n. 06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002053/2009/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 64 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.18.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.18.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.18.7.2. 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.18.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.18.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

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

[REDACTED]

[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)



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

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

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

[REDACTED] a firma

di Notaio Cristiana Cascone in data 13/09/2011 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]

[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]

[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



D.18.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a Circoscrizione.

D.18.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.18.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.18.9. 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 64 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023. Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 64 sono pari ad € 64,32



D.18.10. 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. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.18.11. 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. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1. Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale.



D.18.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.18.13. Valutazione del lotto

D.18.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 64	Sup. reale lorda	20,00	1,00	20,00
	Sup. reale lorda	20,00		20,00

D.18.13.2. 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.18.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 64	20,00	€. 20.000,00	€. 20.000,00

D.18.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 18 SUB 64 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 20.000,00 (ventimila/00)



catastale 18 mq, posto al piano S2, - rendita: € 62,34. Note : Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNC a tutti i subalterni).

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

Dichiarazione di corrispondenza

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

Localizzazione immobile

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



D.19.3. Descrizione dei beni

D.19.3.1. 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 5^a 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.19.3.2. 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 [REDACTED] [REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 65, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 18 mq, posto al piano S2, - rendita: € 62,34. Note : Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNC a tutti i subalterni).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

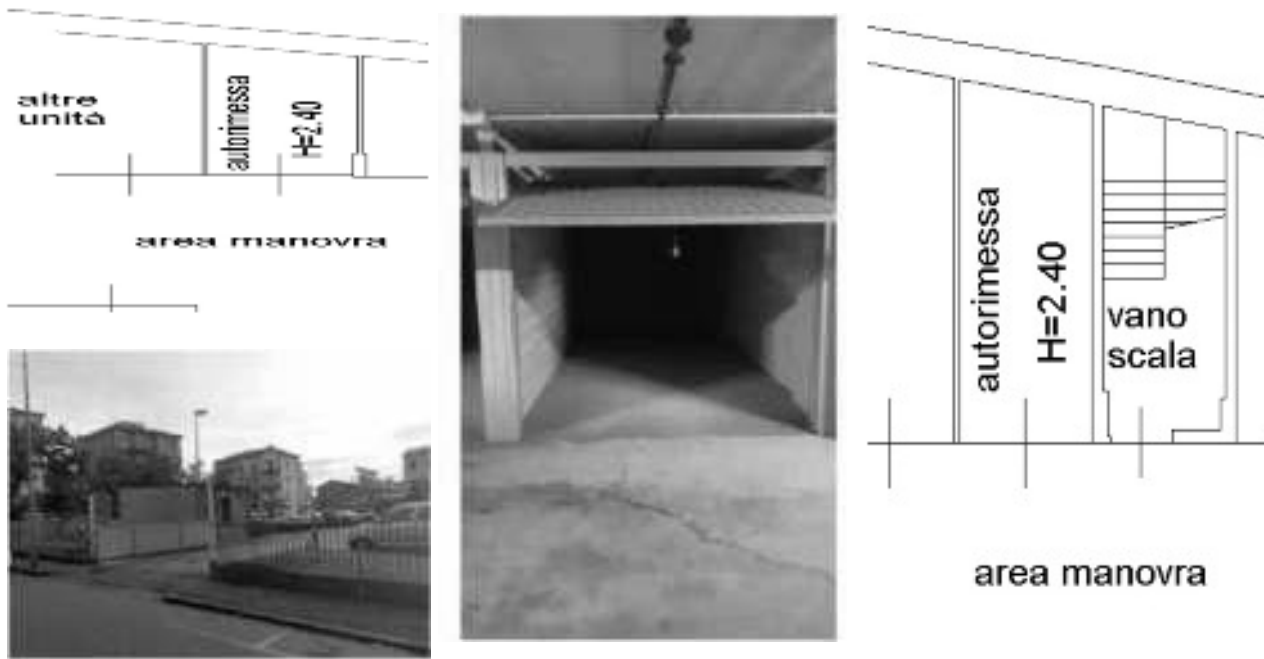
Pavimentazione Interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.





D.19.3.3. 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.

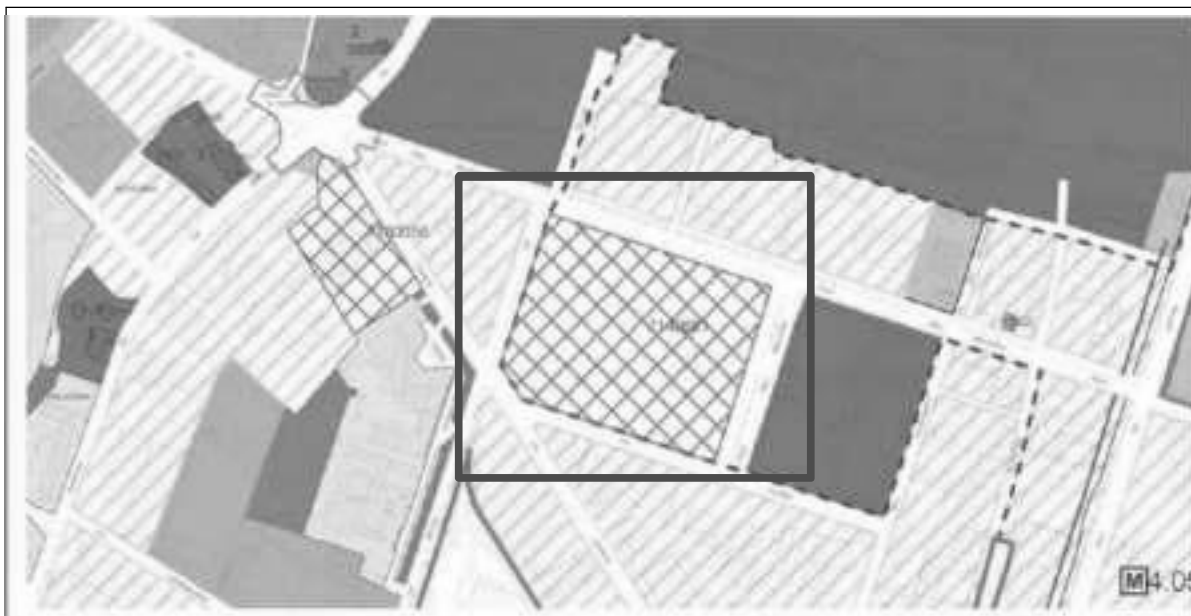
D.19.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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.19.4. 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. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



D.19.5. 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 65 – è conforme allo stato di fatto.

D.19.6 Situazione edilizia dell'immobile

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

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21/03/2007 e delibera Consiglio Comunale n 5 del 02/02/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007- n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;



- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n. 06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002053/2009/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 65 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.19.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.19.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.19.7.2. 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.19.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.19.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

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

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

Verona in data 13/03/2008 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)



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

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

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

[REDACTED] a firma

di Notaio Cristiana Cascone in data 13/09/2011 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]

[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]

[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



D.19.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Costituzione di 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a Circoscrizione.

D.19.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.19.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.19.9. 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 65 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023. Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 65 sono pari ad € 58,74



D.19.10. 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. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.19.11. 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. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1. Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale.



D.19.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.19.13. Valutazione del lotto

D.19.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 65	Sup. reale lorda	18,00	1,00	18,00
	Sup. reale lorda	18,00		18,00

D.19.13.2. 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.19.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 65	18,00	€. 18.000,00	€. 18.000,00

D.19.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 19 SUB 65 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 18.000,00 (diciottomila/00)



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)



D.20.3. Descrizione dei beni

D.20.3.1. 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 5^a 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.20.3.2. 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] [REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 66, 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:

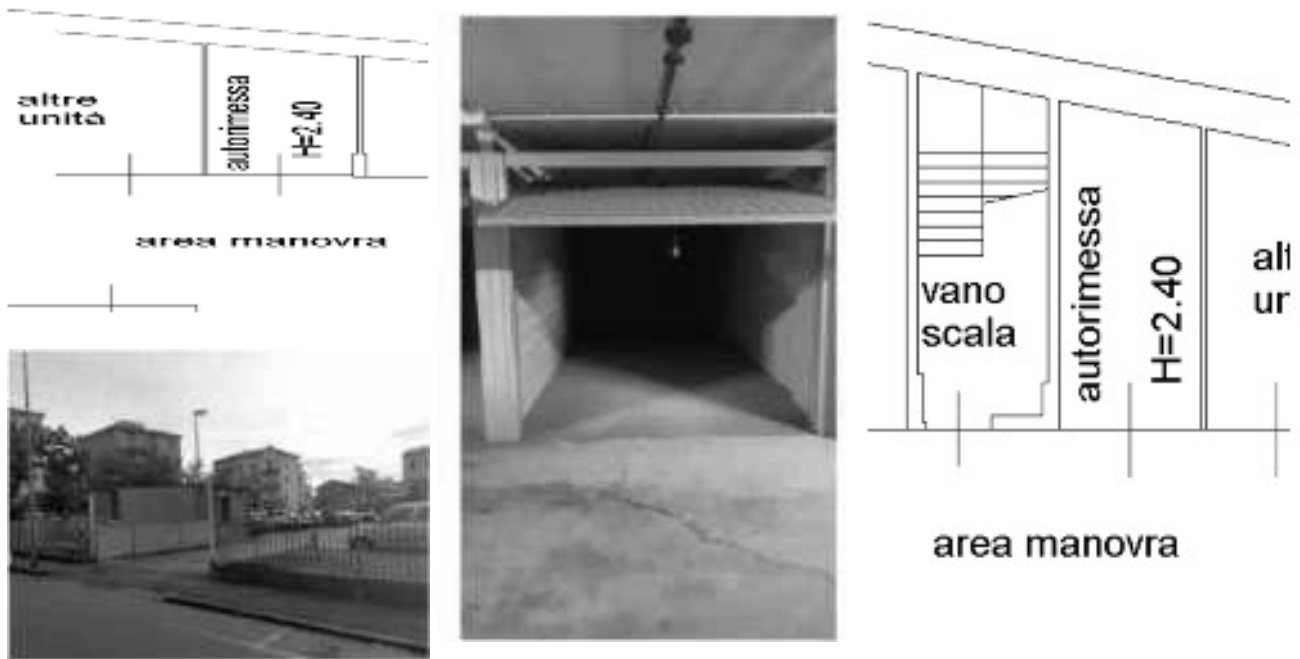
Pavimentazione Interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.





D.20.3.3. 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.

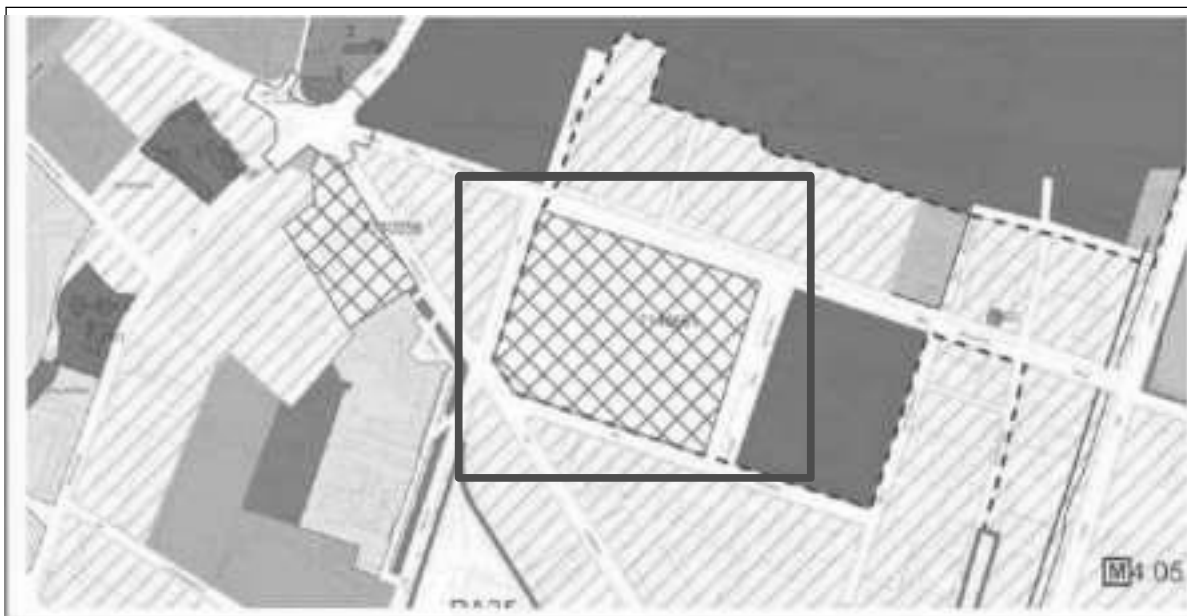
D.20.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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.20.4. 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. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



D.20.5. 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 66 – è conforme allo stato di fatto.

D.20.6 Situazione edilizia dell'immobile

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

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21/03/2007 e delibera Consiglio Comunale n 5 del 02/02/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007- n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;



- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n. 06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002053/2009/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 66 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.20.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.20.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.20.7.2. 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.20.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.20.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

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

[REDACTED]

[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)



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

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

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

[REDACTED] a firma

di Notaio Cristiana Cascone in data 13/09/2011 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]

[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]

[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



D.20.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a Circoscrizione.

D.20.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.20.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.20.9. 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 66 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023. Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 66 sono pari ad € 50,28



D.20.10. 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. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.20.11. 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. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1. Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale.



D.20.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.20.13. Valutazione del lotto

D.20.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 66	Sup. reale lorda	16,00	1,00	16,00
	Sup. reale lorda	16,00		16,00

D.20.13.2. 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.20.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 66	16,00	€. 16.000,00	€. 16.000,00

D.20.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 20 SUB 66 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 16.000,00 (sedicimila/00)



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)



D.21.3. Descrizione dei beni

D.21.3.1. 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 5^a 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.21.3.2. 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 [REDACTED] [REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 69, 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:

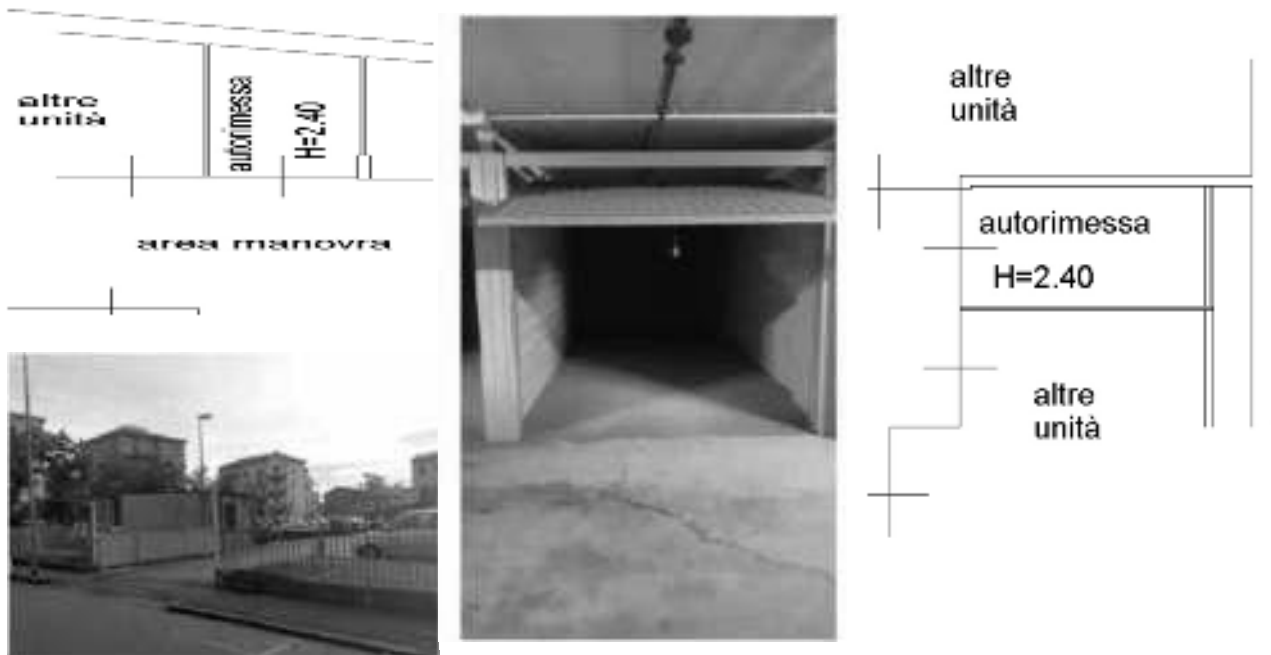
Pavimentazione Interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.





D.21.3.3. 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.

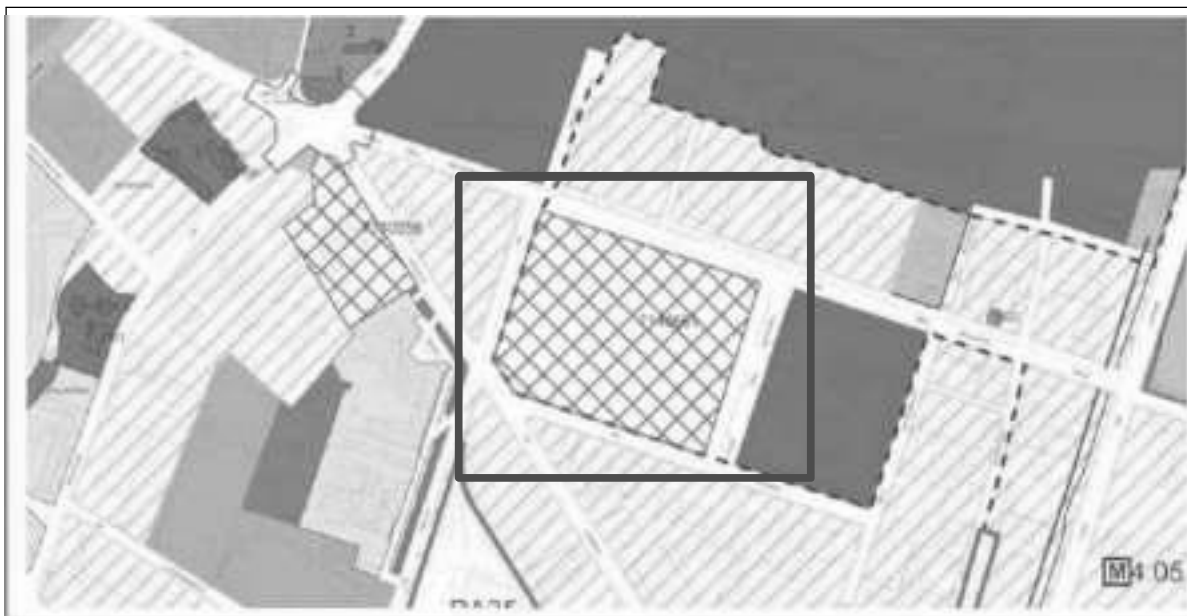
D.21.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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.21.4. 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. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



D.21.5. 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 69 – è conforme allo stato di fatto.

D.21.6 Situazione edilizia dell'immobile

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

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21/03/2007 e delibera Consiglio Comunale n 5 del 02/02/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007- n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;



- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n. 06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002053/2009/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 69 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.21.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.21.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.21.7.2. 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.21.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.21.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

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

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



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

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

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

[REDACTED] a firma

di Notaio Cristiana Cascone in data 13/09/2011 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]

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

6420 trascritto a Verona in data 17/08/2018 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]

[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



D.21.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro SCENOGRAF S.A.S. di Sorio Francesco con sede in Verona a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a Circoscrizione.

D.21.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.21.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.21.9. 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 69 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023. Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 69 sono pari ad € 54,84



D.21.10. 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. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.21.11. 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. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1. Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale.



D.21.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.21.13. Valutazione del lotto

D.21.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 69	Sup. reale lorda	18,00	1,00	18,00
	Sup. reale lorda	18,00		18,00

D.21.13.2. 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.21.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 69	18,00	€. 18.000,00	€. 18.000,00

D.21.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 21 SUB 69 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 18.000,00 (diciottomila/00)



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)



D.22.3. Descrizione dei beni

D.22.3.1. 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 5^a 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.22.3.2. 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] [REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 70, 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:

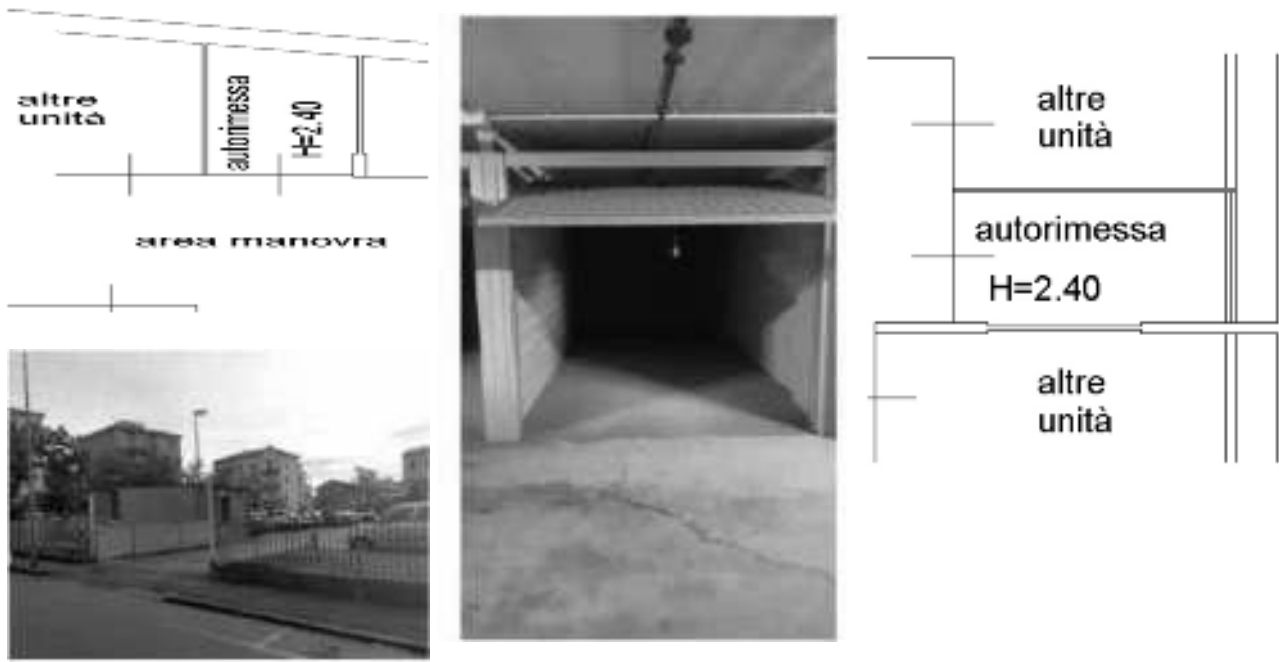
Pavimentazione Interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.





D.22.3.3. 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.

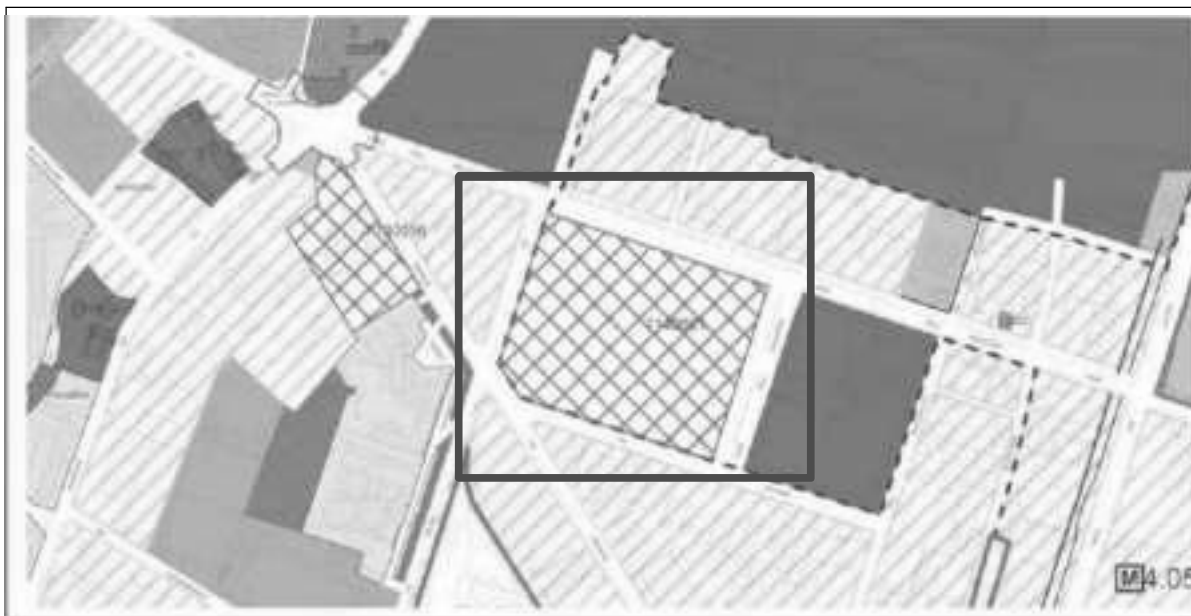
D.22.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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.22.4. 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. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



D.22.5. 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 70 – è conforme allo stato di fatto.

D.22.6 Situazione edilizia dell'immobile

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

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21/03/2007 e delibera Consiglio Comunale n 5 del 02/02/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007- n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;



- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n. 06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002053/2009/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 70 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.22.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.22.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.22.7.2. 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.22.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.22.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

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

[REDACTED]

[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)



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

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

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

[REDACTED] a firma

di Notaio Cristiana Cascone in data 13/09/2011 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]

[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]

[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



D.22.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a Circoscrizione.

D.22.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.22.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.22.9. 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 70 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023. Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 70 sono pari ad € 54,06



D.22.10. 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. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.22.11. 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] con sede in Verona a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [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. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1. Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale.



D.22.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.22.13. Valutazione del lotto

D.22.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 70	Sup. reale lorda	17,00	1,00	17,00
	Sup. reale lorda	17,00		17,00

D.22.13.2. 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.22.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 70	17,00	€. 17.000,00	€. 17.000,00

D.22.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 22 SUB 70 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 17.000,00 (diciasettemila/00)



catastale 22 mq, posto al piano S2, - rendita: € 73,74. Note : Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNC a tutti i subalterni).

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

Dichiarazione di corrispondenza

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

Localizzazione immobile

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



D.23.3. Descrizione dei beni

D.23.3.1. 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 5^a 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.23.3.2. 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 22.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NCEU di Verona intestata a [REDACTED] [REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 71, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 22 mq, posto al piano S2, - rendita: € 73,74. 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:

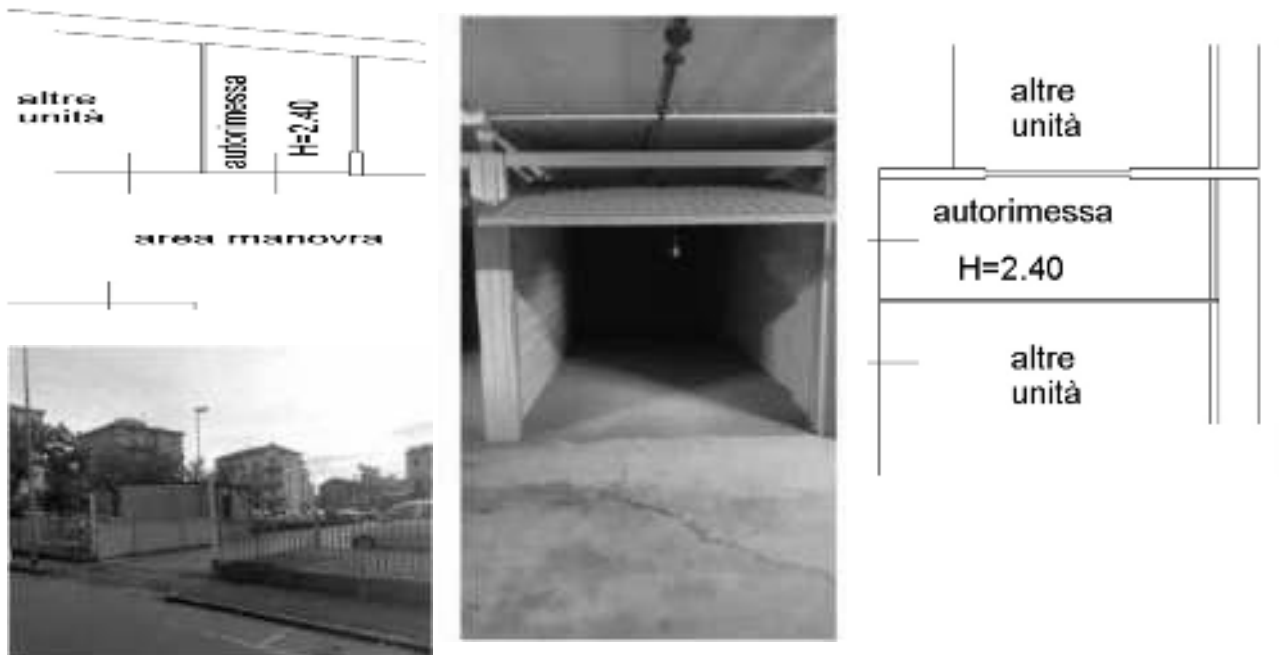
Pavimentazione Interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.





D.23.3.3. 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.

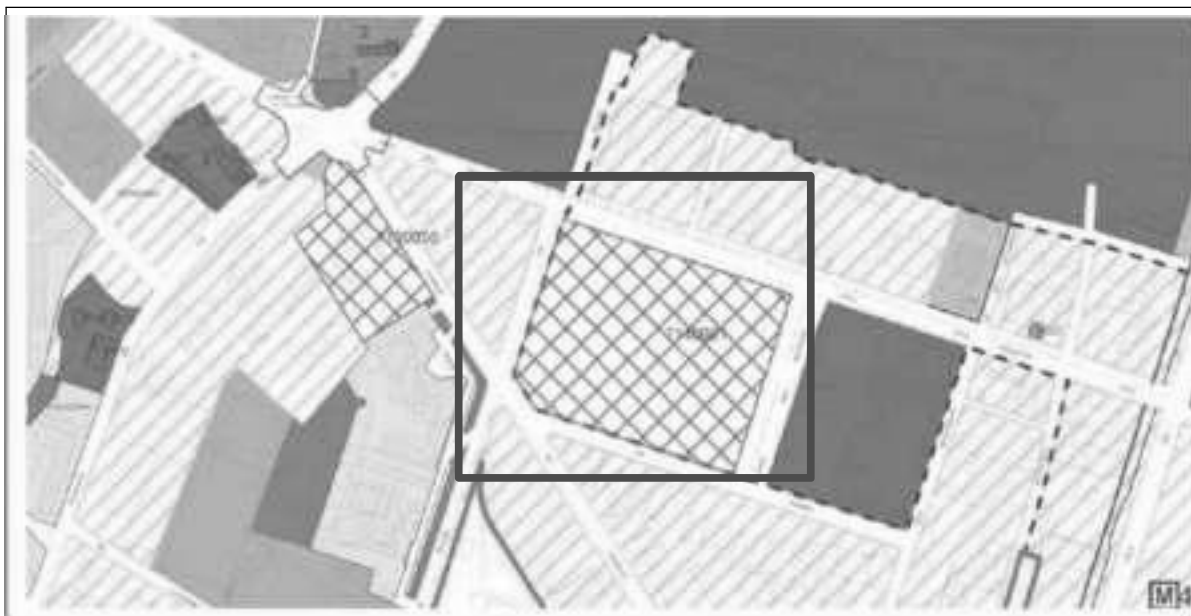
D.23.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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.23.4. 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. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



D.23.5. 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 71 – è conforme allo stato di fatto.

D.23.6 Situazione edilizia dell'immobile

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

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21/03/2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02/02/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007- n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;



- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n. 06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002053/2009/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 71 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.23.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.23.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.23.7.2. 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.23.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.23.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

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

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

Verona in data 13/03/2008 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)



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

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

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

[REDACTED] a firma

di Notaio Cristiana Cascone in data 13/09/2011 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]

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

6420 trascritto a Verona in data 17/08/2018 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]

[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



D.23.8.2. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a Circoscrizione.

D.23.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.23.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.23.9. 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 71 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023. Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 71 sono pari ad € 67,68



D.23.10. 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 eseguita con 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. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.23.11. 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. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1. Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale.



D.23.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.23.13. Valutazione del lotto

D.23.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 71	Sup. reale lorda	22,00	1,00	22,00
	Sup. reale lorda	22,00		22,00

D.23.13.2. 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.23.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 71	22,00	€. 22.000,00	€. 22.000,00

D.23.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 23 SUB 71 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 22.000,00 (ventiduemila/00)



catastale 21 mq, posto al piano S2, - rendita: € 73,74. Note : Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNC a tutti i subalterni).

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

Dichiarazione di corrispondenza

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

Localizzazione immobile

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



D.24.3. Descrizione dei beni

D.24.3.1. 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 5^a 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.24.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 21.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NCEU di Verona intestata a [REDACTED] [REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 72, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 21 mq, posto al piano S2, - rendita: € 73,74. 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:

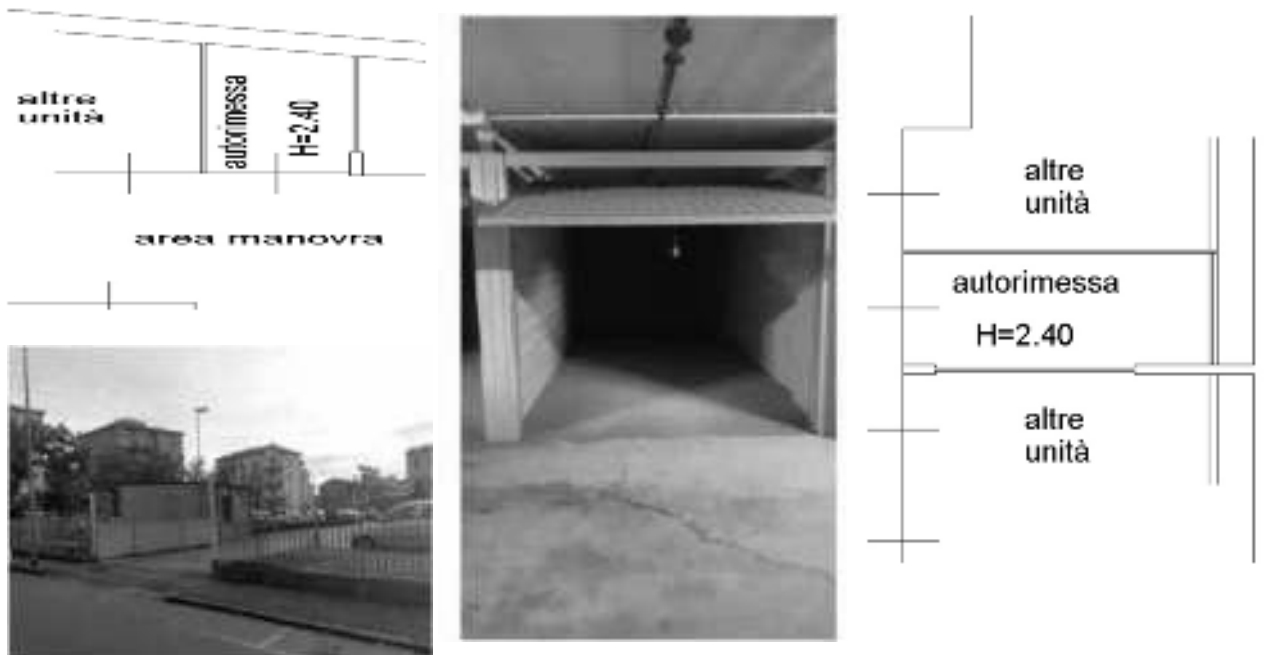
Pavimentazione Interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.





D.24.3.3. 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.

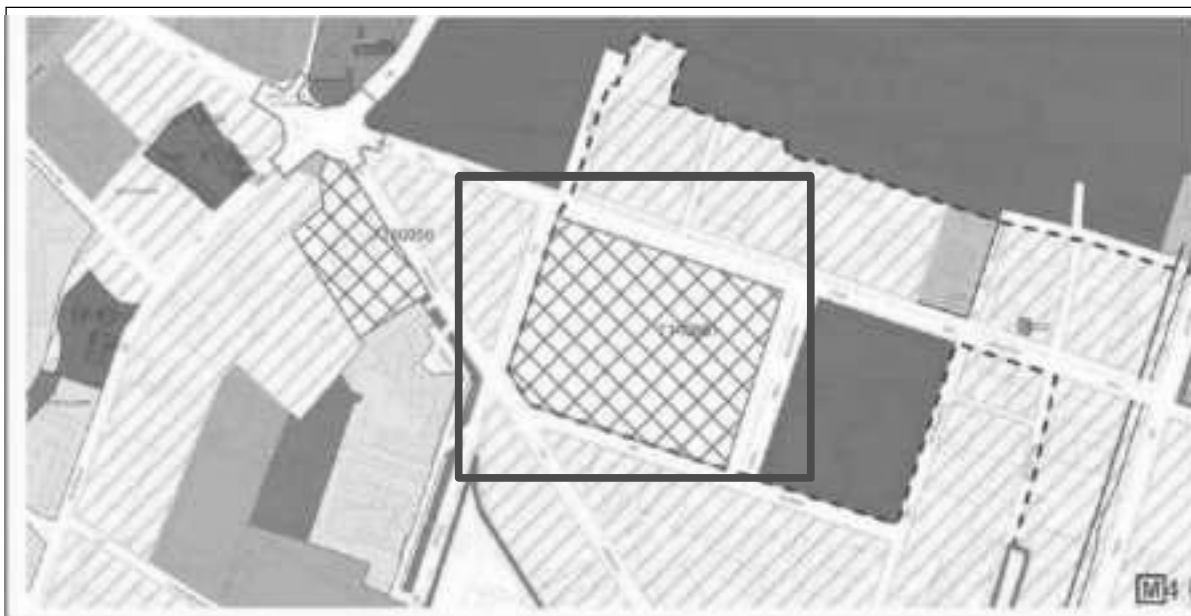
D.24.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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.24.4. 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. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



D.24.5. 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 72 – è conforme allo stato di fatto.

D.24.6 Situazione edilizia dell'immobile

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

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21/03/2007 e delibera Consiglio Comunale n 5 del 02/02/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007- n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;



- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n. 06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002053/2009/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 72 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.24.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.24.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.24.7.2. 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.24.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.24.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

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

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

Verona in data 13/03/2008 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)



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

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

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

[REDACTED] a firma

di Notaio Cristiana Cascone in data 13/09/2011 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]

[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]

[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



D.24.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro S [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a Circoscrizione.

D.24.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.24.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.24.9. 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 72 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023. Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 72 sono pari ad € 68,04



D.24.10. 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. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.24.11. 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. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1. Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale.



D.24.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.24.13. Valutazione del lotto

D.24.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 72	Sup. reale lorda	21,00	1,00	21,00
	Sup. reale lorda	21,00		21,00

D.24.13.2. 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.24.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 72	21,00	€. 21.000,00	€. 21.000,00

D.24.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 24 SUB 72 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 21.000,00 (ventunomila/00)



catastale 21 mq, posto al piano S2, - rendita: € 73,74. Note : Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNC a tutti i subalterni).

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

Dichiarazione di corrispondenza

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

Localizzazione immobile

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



D.25.3. Descrizione dei beni

D.25.3.1. 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 5^a 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.25.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 21.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NCEU di Verona intestata a [REDACTED] [REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 73, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 21 mq, posto al piano S2, - rendita: € 73,74. 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:

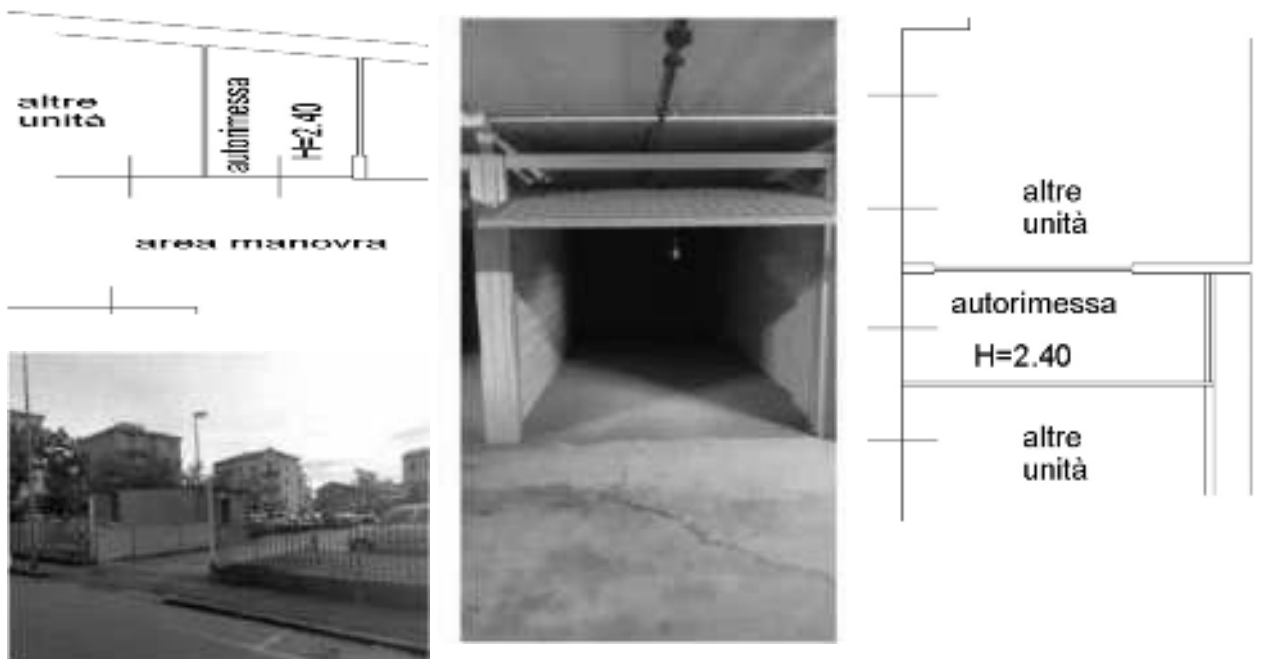
Pavimentazione Interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.





D.25.3.3. 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.

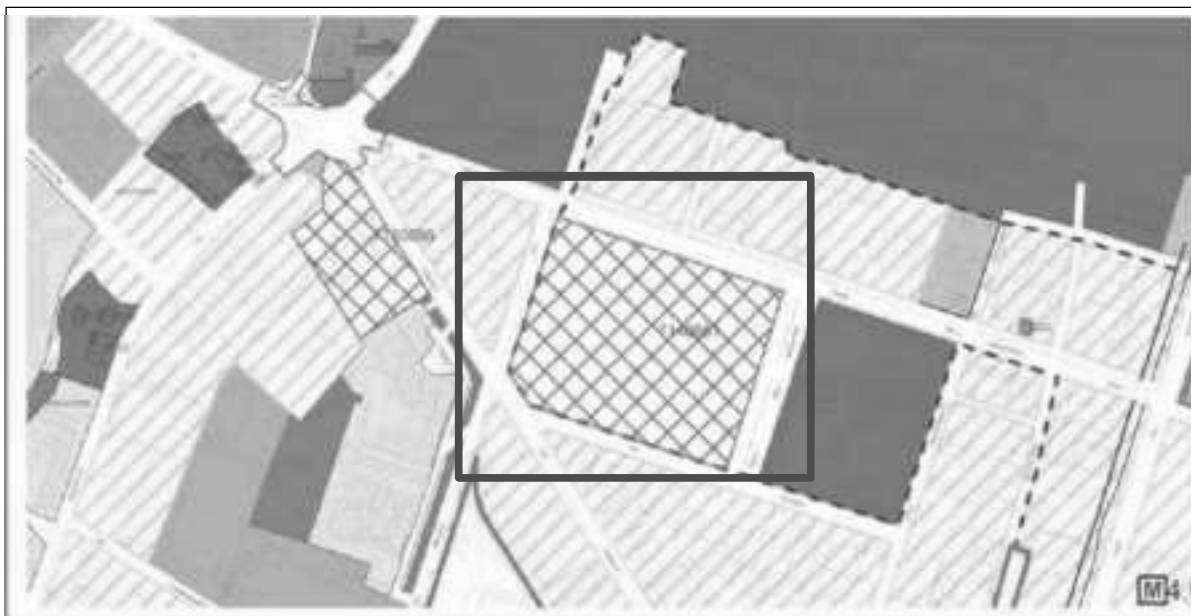
D.25.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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.25.4. 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. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



D.25.5. 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 73 – è conforme allo stato di fatto.

D.25.6 Situazione edilizia dell'immobile

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

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21/03/2007 e delibera Consiglio Comunale n 5 del 02/02/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007- n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;



- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n. 06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002053/2009/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 73 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.25.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.25.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.25.7.2. 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.25.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.25.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

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

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

Verona in data 13/03/2008 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)



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

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

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

[REDACTED] a firma

di Notaio Cristiana Cascone in data 13/09/2011 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]

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

6420 trascritto a Verona in data 17/08/2018 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]

[REDACTED] 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



D.25.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a Circoscrizione.

D.25.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.25.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.25.9. 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 73 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023. Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 73 sono pari ad € 66,84



D.25.10. 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 eseguita con 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. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.25.11. 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. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1. Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzialmente una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale.



D.25.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.25.13. Valutazione del lotto

D.25.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 73	Sup. reale lorda	21,00	1,00	21,00
	Sup. reale lorda	21,00		21,00

D.25.13.2. 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.25.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 73	21,00	€. 21.000,00	€. 21.000,00

D.25.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 25 SUB 73 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 21.000,00 (ventunomila/00)



catastale 21 mq, posto al piano S2, - rendita: € 73,74. Note : Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, in particolare sulla particella 905 subalterno 2 (scivolo e area di manovra autorimesse, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNC a tutti i subalterni).

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

Dichiarazione di corrispondenza

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

Localizzazione immobile

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



D.26.3. Descrizione dei beni

D.26.3.1. 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 5^a 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.26.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 21.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NCEU di Verona intestata a [REDACTED] [REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 74, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 21 mq, posto al piano S2, - rendita: € 73,74. 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:

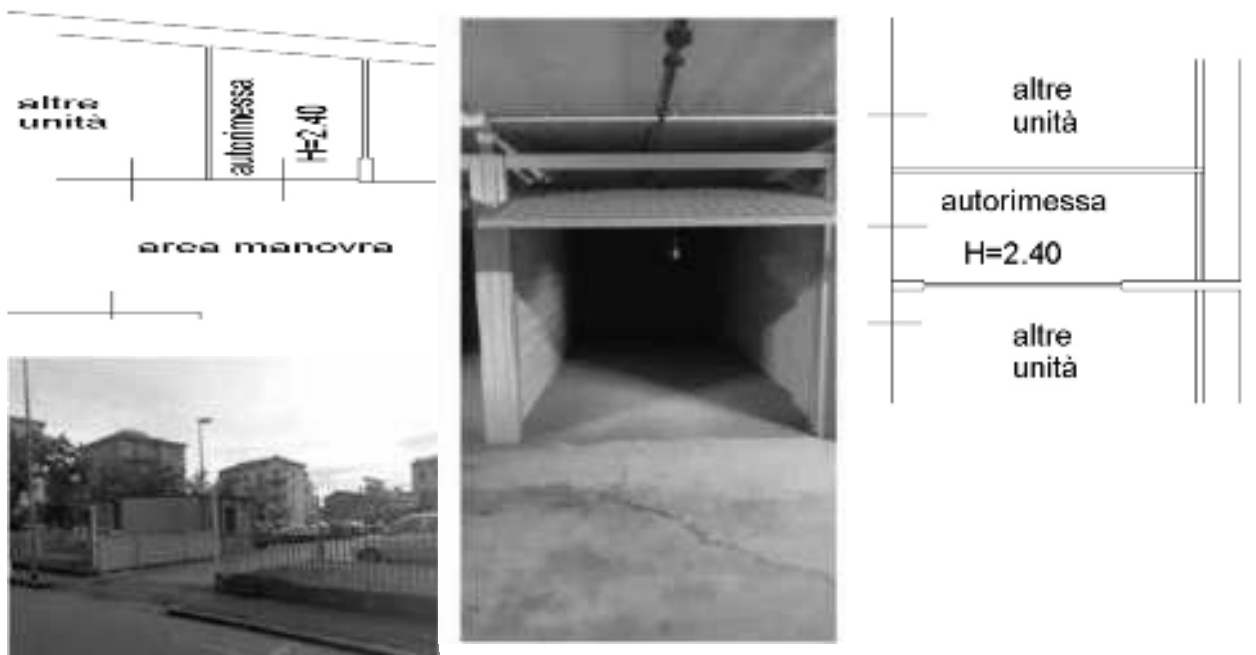
Pavimentazione Interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.





D.26.3.3. 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.

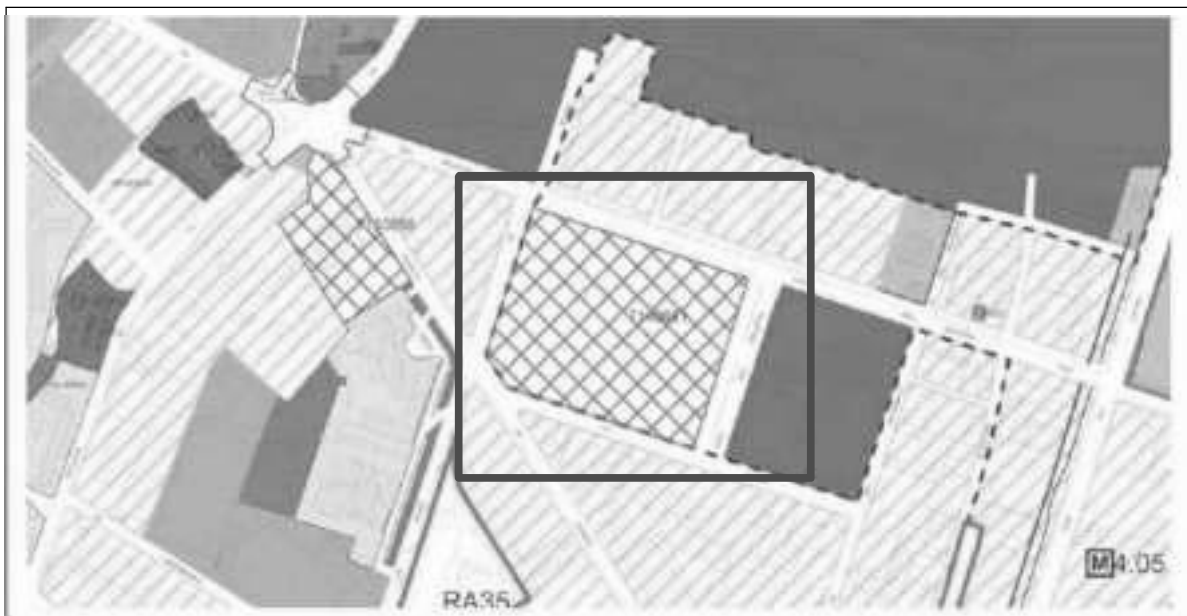
D.26.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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.26.4. 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. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



D.26.5. 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 74 – è conforme allo stato di fatto.

D.26.6 Situazione edilizia dell'immobile

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

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21/03/2007 e delibera Consiglio Comunale n 5 del 02/02/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007- n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;



- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n. 06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002053/2009/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 74 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.26.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.26.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.26.7.2. 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.26.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.26.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

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

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

Verona in data 13/03/2008 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)



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

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

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

[REDACTED] a firma

di Notaio Cristiana Cascone in data 13/09/2011 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]

[REDACTED] contro [REDACTED]

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

[REDACTED] contro [REDACTED]

[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



D.26.8.2. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a Circoscrizione.

D.26.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.26.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.26.9. 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 74 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023. Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 74 sono pari ad € 66,84



D.26.10. 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. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.26.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

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



D.26.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.26.13. Valutazione del lotto

D.26.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 74	Sup. reale lorda	21,00	1,00	21,00
	Sup. reale lorda	21,00		21,00

D.26.13.2. 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.26.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 74	21,00	€. 21.000,00	€. 21.000,00

D.26.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 26 SUB 74 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 21.000,00 (ventunomila/00)



catastale 22 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)



D.27.3. Descrizione dei beni

D.27.3.1. 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 5^a 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.27.3.2. 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 22.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NCEU di Verona intestata a [REDACTED] [REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 75, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 22 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:

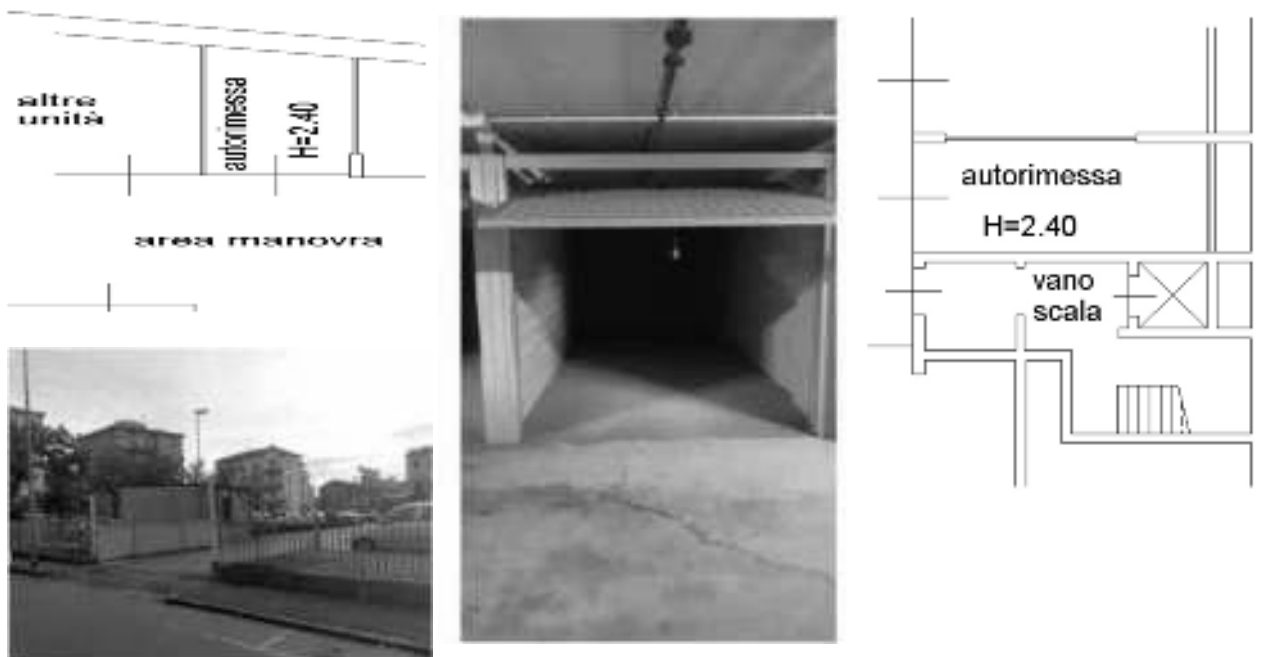
Pavimentazione Interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.





D.27.3.3. 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.

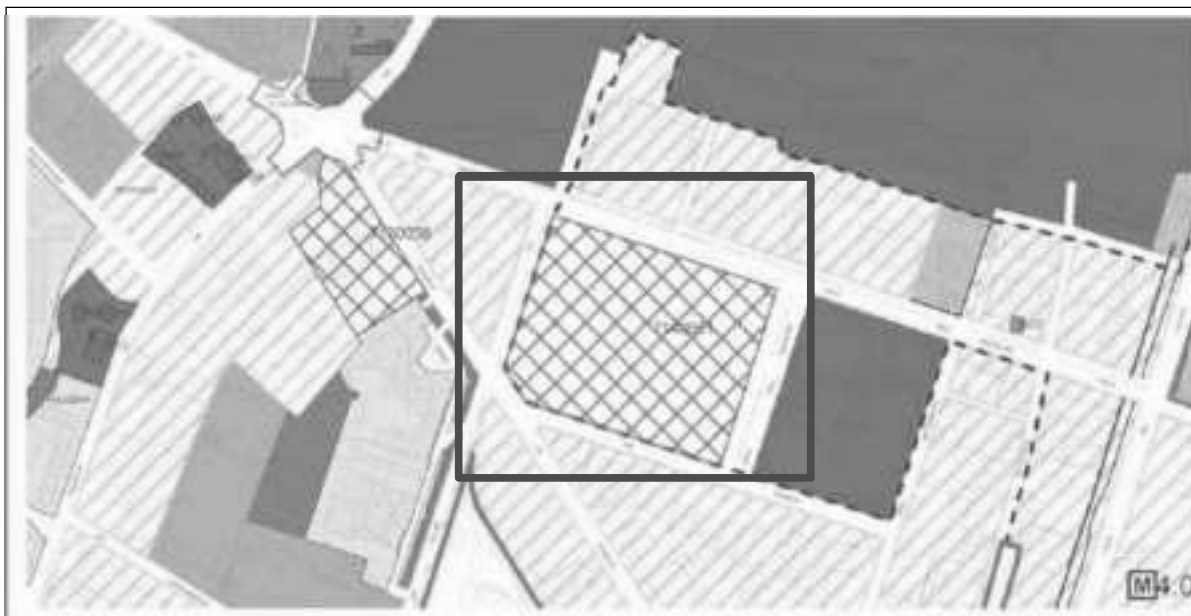
D.27.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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.27.4. 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. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



D.27.5. 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 75 – è conforme allo stato di fatto.

D.27.6 Situazione edilizia dell'immobile

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

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21/03/2007 e delibera Consiglio Comunale n 5 del 02/02/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007- n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;



- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n. 06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002053/2009/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 75 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.27.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.27.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.27.7.2. 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.27.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.27.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

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

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

Verona in data 13/03/2008 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)



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

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

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

[REDACTED] a firma

di Notaio Cristiana Cascone in data 13/09/2011 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]

[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]

[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



D.27.8.2. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a Circoscrizione.

D.27.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.27.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.27.9. 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 75 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023. Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 75 sono pari ad € 70,02



D.27.10. 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. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.27.11. 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. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1. Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale.



D.27.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.27.13. Valutazione del lotto

D.27.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 75	Sup. reale lorda	22,00	1,00	22,00
	Sup. reale lorda	22,00		22,00

D.27.13.2. 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.27.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 75	22,00	€. 22.000,00	€. 22.000,00

D.27.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 27 SUB 75 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 22.000,00 (ventiduemila/00)



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)



D.28.3. Descrizione dei beni

D.28.3.1. 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 5^a 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.28.3.2. 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 S [REDACTED] [REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 77, 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:

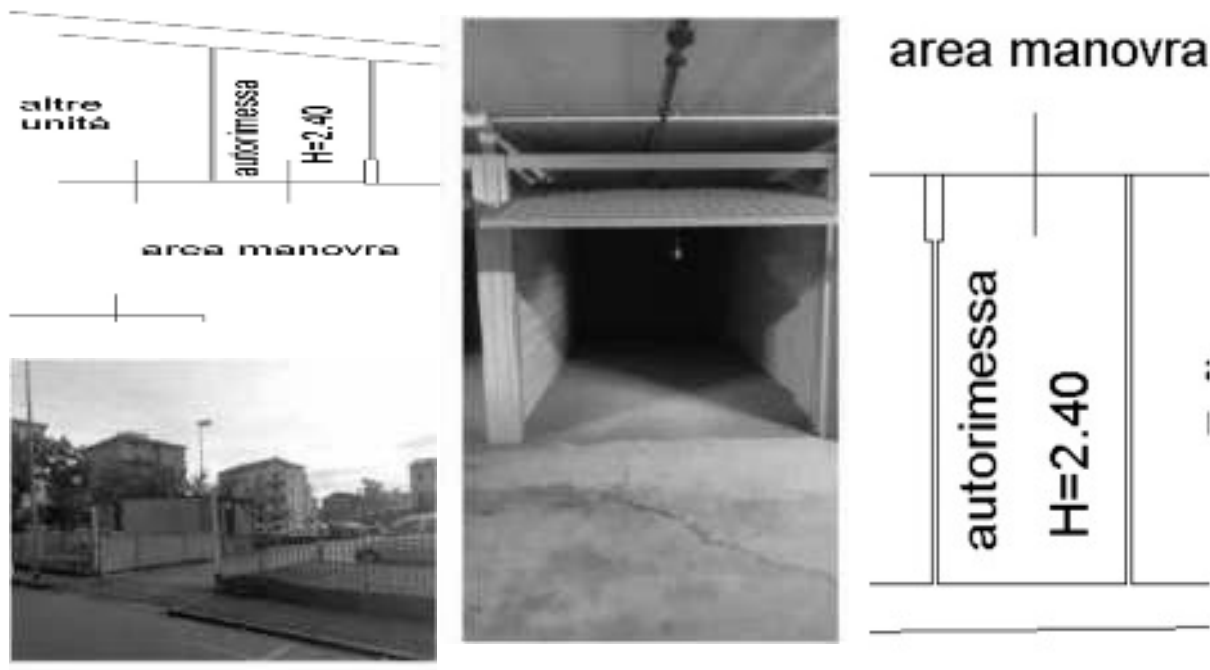
Pavimentazione Interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.





D.28.3.3. 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.

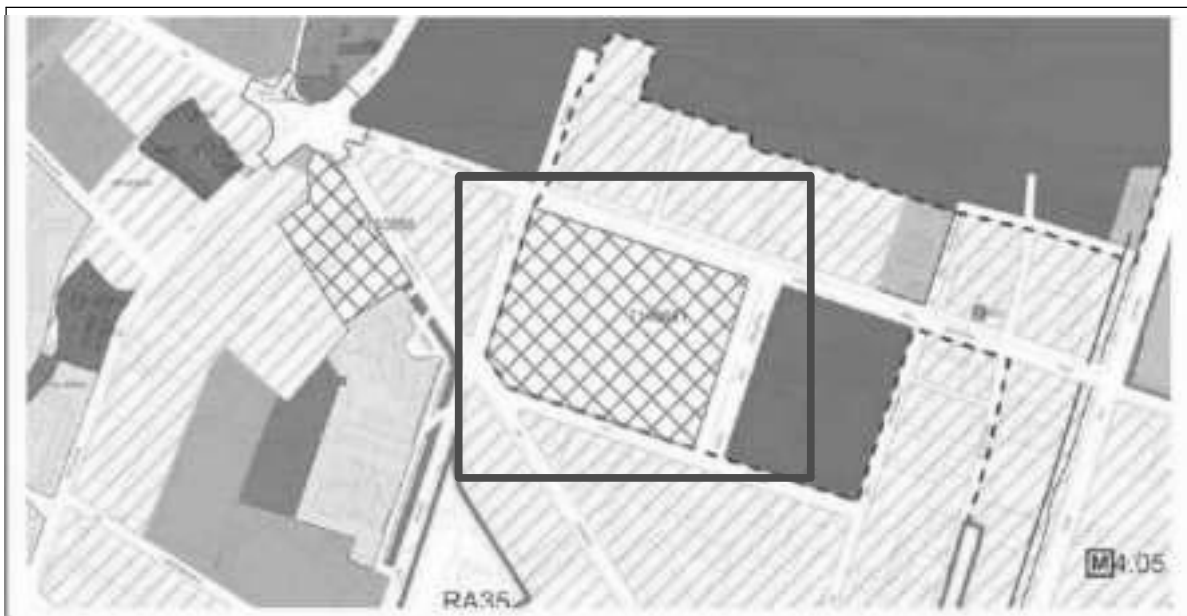
D.28.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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.28.4. 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. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



D.28.5. 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 77 – è conforme allo stato di fatto.

D.28.6 Situazione edilizia dell'immobile

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

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21/03/2007 e delibera Consiglio Comunale n 5 del 02/02/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007- n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;



- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n. 06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002053/2009/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 77 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.28.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.28.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.28.7.2. 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.28.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.28.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

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

[REDACTED]

[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)



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

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

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI CON SEDE A VICENZA, contro SCENGRAF S.A.S. di Sorio Francesco con sede in Verona, 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]

[REDACTED]

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

[REDACTED]

[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



D.28.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a Circoscrizione.

D.28.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.28.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.28.9. 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 77 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023. Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 77 sono pari ad € 50,64



D.28.10. 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. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.28.11. 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. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1. Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale.



D.28.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.28.13. Valutazione del lotto

D.28.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 77	Sup. reale lorda	16,00	1,00	16,00
	Sup. reale lorda	16,00		16,00

D.28.13.2. 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.28.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 77	16,00	€. 16.000,00	€. 16.000,00

D.28.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 28 SUB 77 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 16.000,00 (sedicimila/00)



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)



D.29.3. Descrizione dei beni

D.29.3.1. 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 5^a 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.29.3.2. 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] [REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 78, 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.





D.29.3.3. 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.

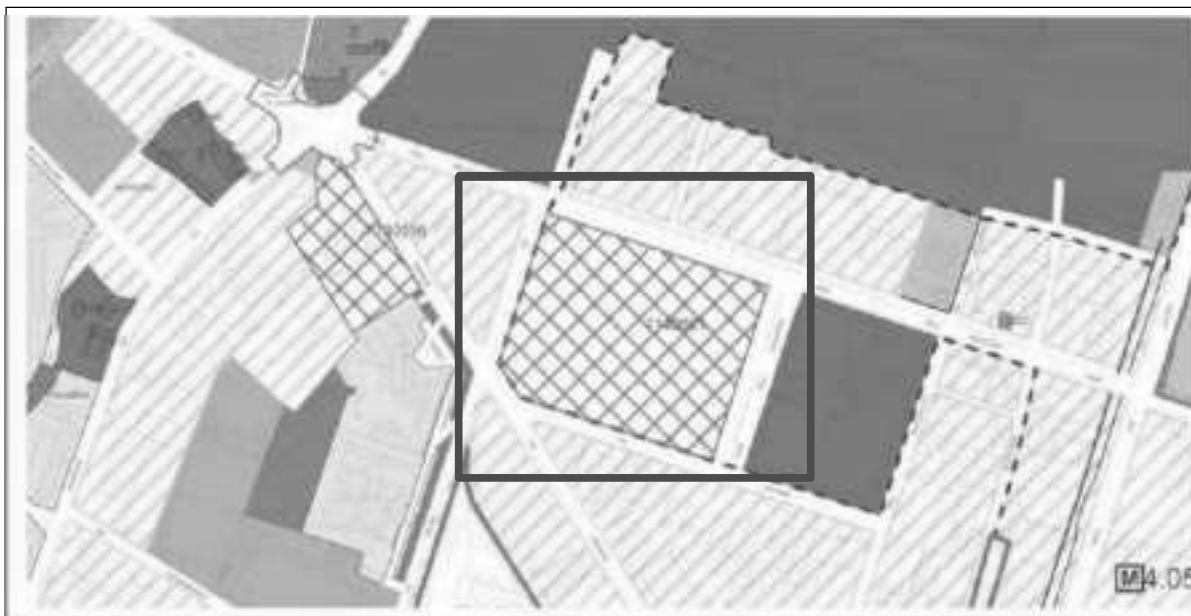
D.29.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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.29.4. 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. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



D.29.5. Situazione catastale dell'immobile

La ditta intestataria catastale dell'immobile [REDACTED] [REDACTED] 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 78 – è conforme allo stato di fatto.

D.29.6 Situazione edilizia dell'immobile

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

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21/03/2007 e delibera Consiglio Comunale n 5 del 02/02/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007- n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;



- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n. 06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002053/2009/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 78 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.29.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.29.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.29.7.2. 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.29.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.29.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

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

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

Verona in data 13/03/2008 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)



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

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

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

[REDACTED] a firma

di Notaio Cristiana Cascone in data 13/09/2011 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]

[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]

[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



D.29.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a Circoscrizione.

D.29.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.29.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.29.9. 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 78 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023. Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 78 sono pari ad € 50,64



D.29.10. 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. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.29.11. 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. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1. Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale.



D.29.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.29.13. Valutazione del lotto

D.29.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 78	Sup. reale lorda	16,00	1,00	16,00
	Sup. reale lorda	16,00		16,00

D.29.13.2. 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.29.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 78	16,00	€. 16.000,00	€. 16.000,00

D.29.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 29 SUB 78 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 16.000,00 (sedicimila/00)



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)



D.30.3. Descrizione dei beni

D.30.3.1. 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 5^a 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.30.3.2. 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] [REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 79, 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.





D.30.3.3. 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.

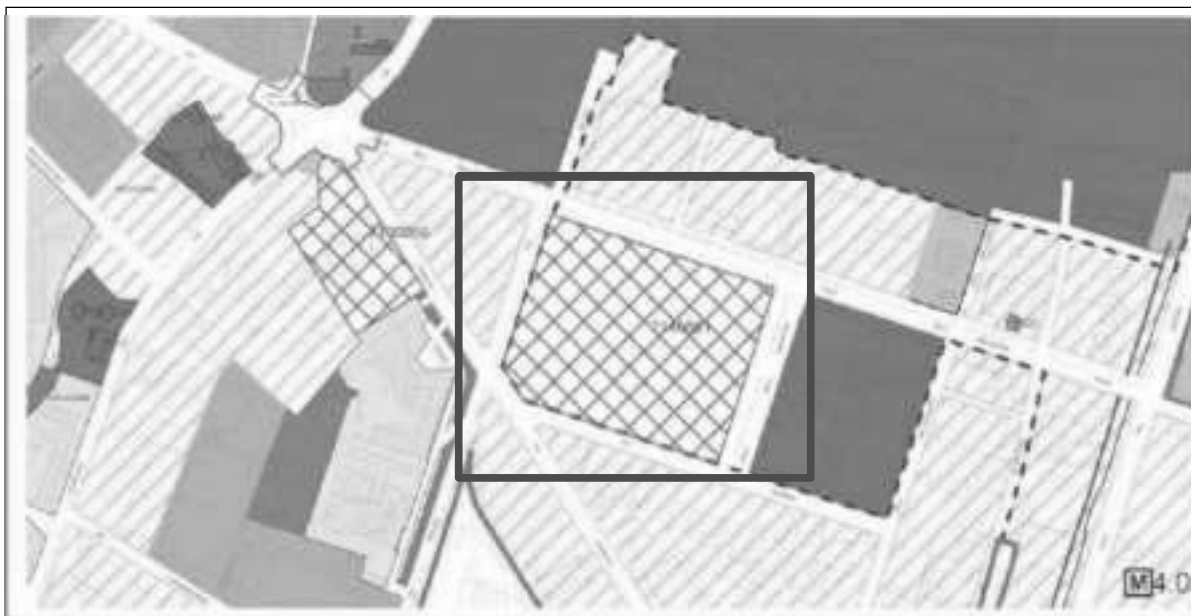
D.30.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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.30.4. 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. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



D.30.5. Situazione catastale dell'immobile

La ditta intestataria catastale dell'immobile [REDACTED] per la quota di 1000/1000 corrisponde a quella derivante dalla visura ipotecaria. La planimetria catastale relativa all'immobile individuato - foglio 351 mappale 905 subalterno 79 – è conforme allo stato di fatto.

D.30.6 Situazione edilizia dell'immobile

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

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21/03/2007 e delibera Consiglio Comunale n. 5 del 02/02/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007- n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;



- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n. 06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002053/2009/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 79 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.30.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.30.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.30.7.2. 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.30.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.30.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

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

[REDACTED]

[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)



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

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

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

[REDACTED] a firma

di Notaio Cristiana Cascone in data 13/09/2011 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]

[REDACTED] contro [REDACTED]

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

6420 trascritto a Verona in data 17/08/2018 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]

[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



D.30.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]
[REDACTED] firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a Circoscrizione.

D.30.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.30.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.30.9. 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 79 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023. Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 79 sono pari ad € 51,42



D.30.10. 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. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.30.11. 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. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1. Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale.



D.30.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.30.13. Valutazione del lotto

D.30.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 79	Sup. reale lorda	16,00	1,00	16,00
	Sup. reale lorda	16,00		16,00

D.30.13.2. 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.30.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 79	16,00	€. 16.000,00	€. 16.000,00

D.30.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 30 SUB 79 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 16.000,00 (sedicimila/00)



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)



D.31.3. Descrizione dei beni

D.31.3.1. 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 5^a 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.31.3.2. 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] [REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 80, 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:

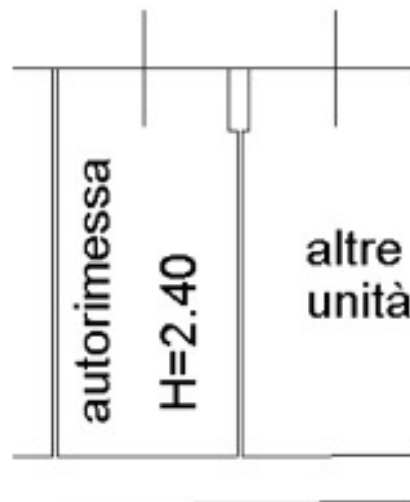
Pavimentazione Interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.





D.31.3.3. 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.

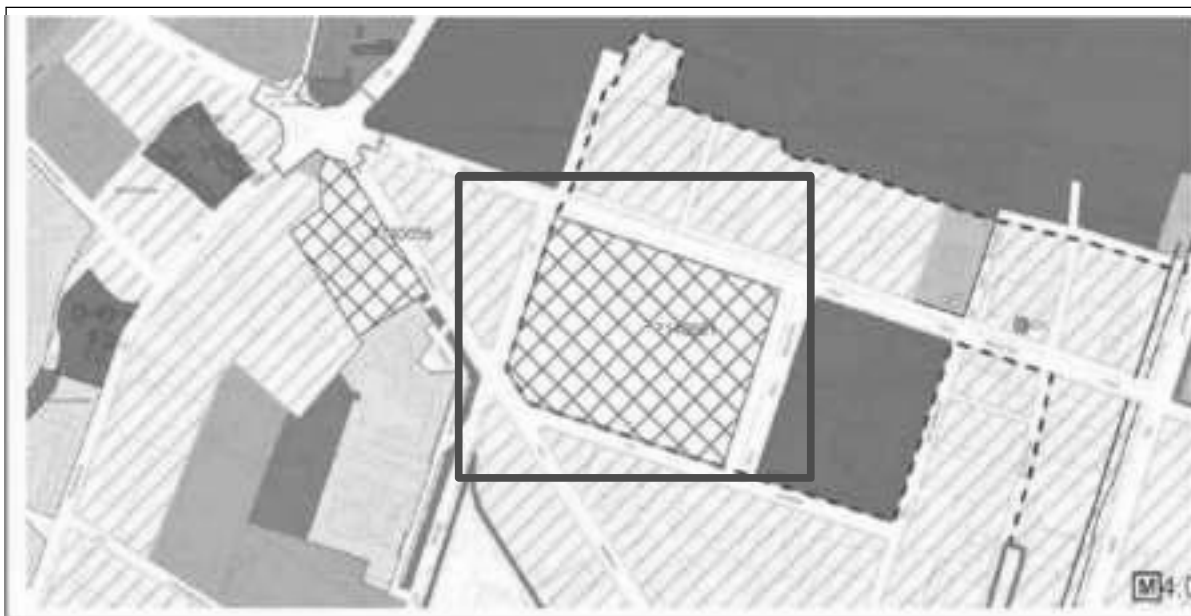
D.31.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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.31.4. 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. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



D.31.5. 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 80 – è conforme allo stato di fatto.

D.31.6 Situazione edilizia dell'immobile

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

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21/03/2007 e delibera Consiglio Comunale n 5 del 02/02/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007- n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;



- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n. 06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002053/2009/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 80 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.31.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.31.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.31.7.2. 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.31.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.31.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

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

[REDACTED]

[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)



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

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

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

[REDACTED] a firma

di Notaio Cristiana Cascone in data 13/09/2011 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]

[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]

[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



D.31.8.2. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a Circoscrizione.

D.31.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.31.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.31.9. 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 80 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

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



D.31.10. 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. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.31.11. 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. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1. Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale.



D.31.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.31.13. Valutazione del lotto

D.31.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 80	Sup. reale lorda	16,00	1,00	16,00
	Sup. reale lorda	16,00		16,00

D.31.13.2. 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.31.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 80	16,00	€. 16.000,00	€. 16.000,00

D.31.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 31 SUB 80 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 16.000,00 (sedicimila/00)



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)



D.32.3. Descrizione dei beni

D.32.3.1. 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 5^a 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.32.3.2. 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] [REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 81, 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:

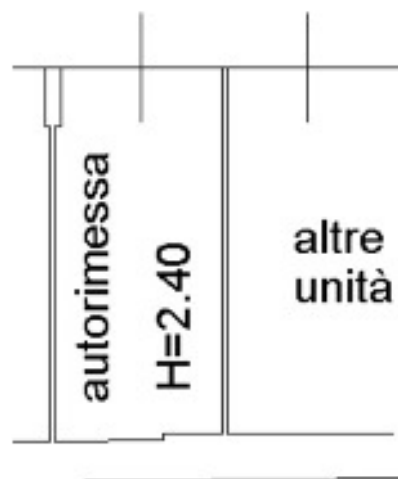
Pavimentazione Interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.





D.32.3.3. 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.32.3.4. 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.32.4. 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. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



D.32.5. Situazione catastale dell'immobile

La ditta intestataria catastale dell'immobile [REDACTED] per la quota di 1000/1000 corrisponde a quella derivante dalla visura ipotecaria. La planimetria catastale relativa all'immobile individuato - foglio 351 mappale 905 subalterno 81 – è conforme allo stato di fatto.

D.32.6 Situazione edilizia dell'immobile

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

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21/03/2007 e delibera Consiglio Comunale n 5 del 02/02/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007- n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;



- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n. 06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002053/2009/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 81 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.32.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.32.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.32.7.2. 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.32.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.32.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

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

[REDACTED]

[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)



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

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

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

[REDACTED] a firma

di Notaio Cristiana Cascone in data 13/09/2011 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]

[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]

[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



D.32.8.2. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a Circoscrizione.

D.32.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.32.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.32.9. 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 81 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023. Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 81 sono pari ad € 52,08



D.32.10. 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. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.32.11. 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. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] con sede in Verona a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1. Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale.



D.32.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.32.13. Valutazione del lotto

D.32.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 81	Sup. reale lorda	16,00	1,00	16,00
	Sup. reale lorda	16,00		16,00

D.32.13.2. 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.32.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 81	16,00	€. 16.000,00	€. 16.000,00

D.32.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 32 SUB 81 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 16.000,00 (sedicimila/00)



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)



D.33.3. Descrizione dei beni

D.33.3.1. 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 5^a 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.33.3.2. 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] [REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 82, 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 canalina a vista.





D.33.3.3. 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.

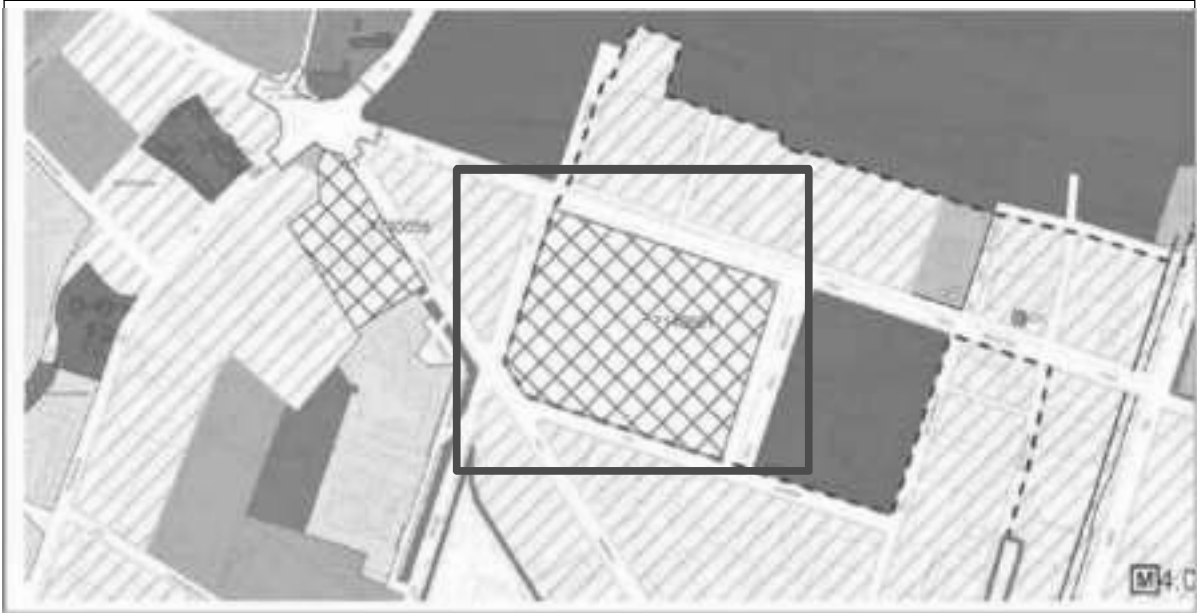
D.33.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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.33.4. 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. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



D.33.5. 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 82 – è conforme allo stato di fatto.

D.33.6 Situazione edilizia dell'immobile

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

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21/03/2007 e delibera Consiglio Comunale n 5 del 02/02/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007- n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;



- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n. 06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002053/2009/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 82 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.33.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.33.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.33.7.2. 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.33.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.33.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

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

[REDACTED]

[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)



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

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

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

[REDACTED] a firma

di Notaio Cristiana Cascone in data 13/09/2011 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]

[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]

[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



D.33.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a Circoscrizione.

D.33.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.33.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.33.9. 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 82 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023. Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 82 sono pari ad € 52,50



D.33.10. 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. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.33.11. 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. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1. Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale.



D.33.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.33.13. Valutazione del lotto

D.33.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 82	Sup. reale lorda	16,00	1,00	16,00
	Sup. reale lorda	16,00		16,00

D.33.13.2. 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.33.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 82	16,00	€. 16.000,00	€. 16.000,00

D.33.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 33 SUB 82 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 16.000,00 (sedicimila/00)



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)



D.34.3. Descrizione dei beni

D.34.3.1. 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 5^a 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.34.3.2. 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] [REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 83, 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 canalina a vista.





D.34.3.3. 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.

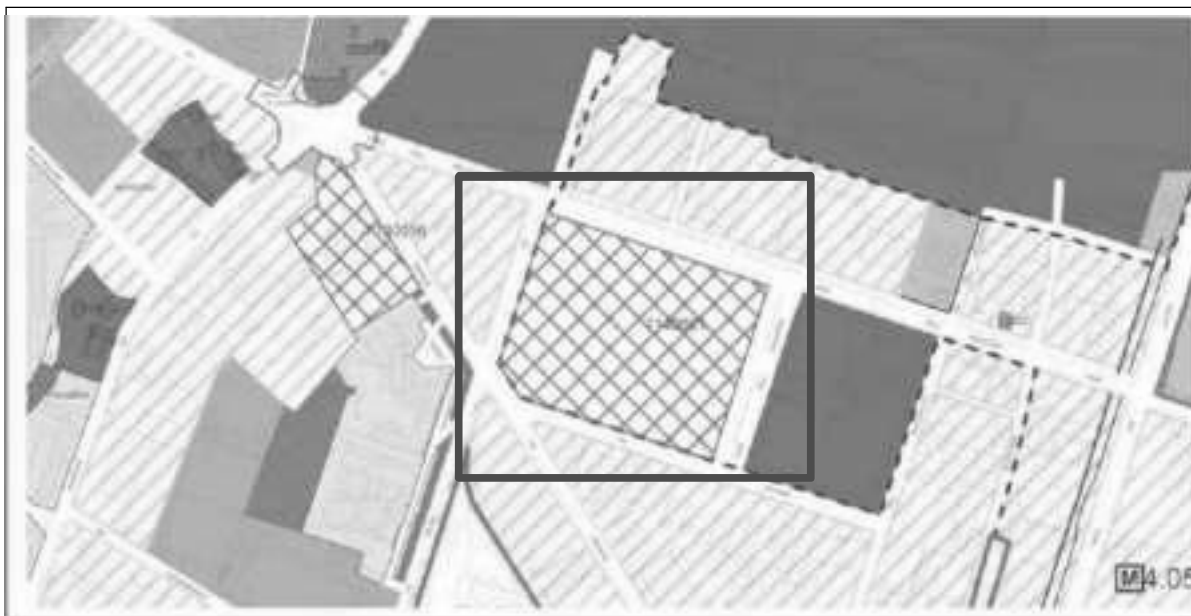
D.34.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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.34.4. 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. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



D.34.5. 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 83 – è conforme allo stato di fatto.

D.34.6 Situazione edilizia dell'immobile

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

- P.E. n. 06.03/002696/2007 e successive varianti per lavori di realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21/03/2007 e delibera Consiglio Comunale n 5 del 02/02/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007- n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;



- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n. 06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002053/2009/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 83 rappresenta lo stato dei luoghi come da titoli edilizi di cui sopra.

D.34.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.34.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Libero – nella disponibilità del Custode Giudiziario

D.34.7.2. 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.34.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.34.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

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

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

Verona in data 13/03/2008 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)



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

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

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

[REDACTED] a firma

di Notaio Cristiana Cascone in data 13/09/2011 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]

[REDACTED] contro [REDACTED]

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

[REDACTED] i contro [REDACTED]

[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



D.34.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro SCENOGRAF S.A.S. di Sorio Francesco con sede in Verona a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro SCENOGRAF S.A.S. di Sorio Francesco con sede in Verona a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a Circoscrizione.

D.34.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.34.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.34.9. 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 83 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023. Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 83 sono pari ad € 52,44



D.34.10. 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. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.34.11. 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. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1. Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale.



D.34.12. Separazione in natura e progetto divisionale

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

D.34.13. Valutazione del lotto

D.34.13.1. Consistenza

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Locale Autorimessa sub 83	Sup. reale lorda	16,00	1,00	16,00
	Sup. reale lorda	16,00		16,00

D.34.13.2. 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.34.13.3. Stima

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Locale Autorimessa sub 83	16,00	€. 16.000,00	€. 16.000,00

D.34.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile - LOTTO 34 SUB 83 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 16.000,00 (sedicimila/00)



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)



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 5^a 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] [REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 84, 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 canalina a vista.





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.

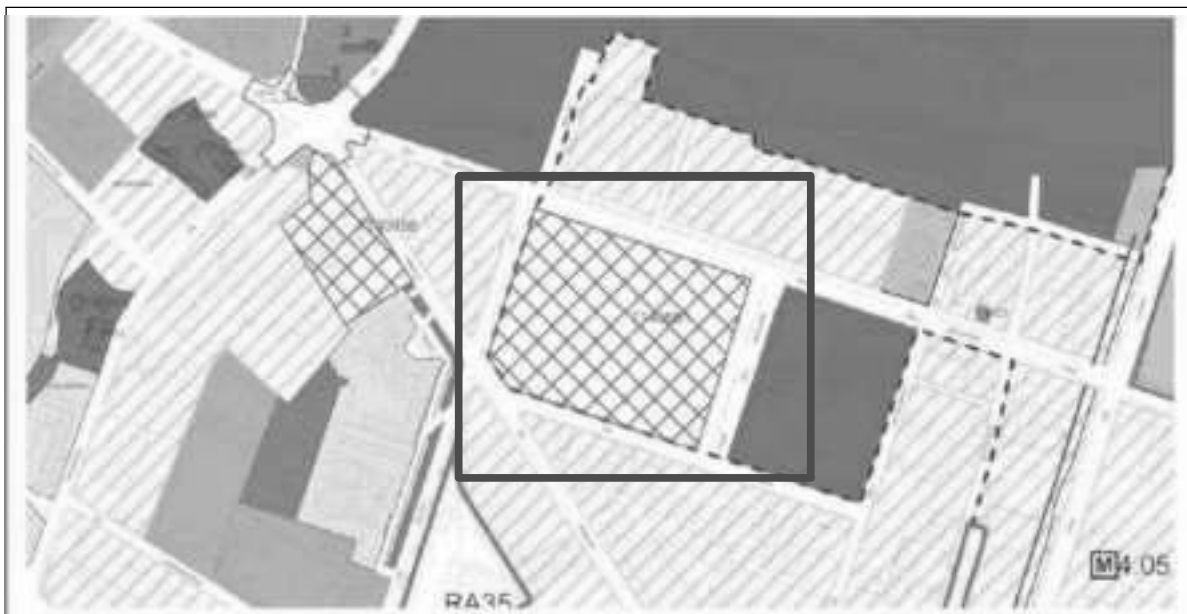
D.35.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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.



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. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



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



- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n. 06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002053/2009/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]

[REDACTED]

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



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]

[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]

[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]

[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



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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a 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 € 52,74



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. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

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



D.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 (diciassettemila/00)



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)



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 5^a 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] [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.

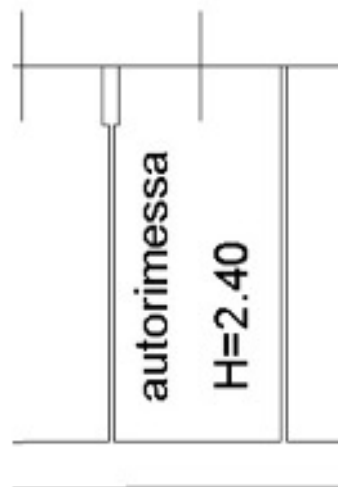
Portone di ingresso: tipologia : basculante, materiale : metallico.

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.





area manovra



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.

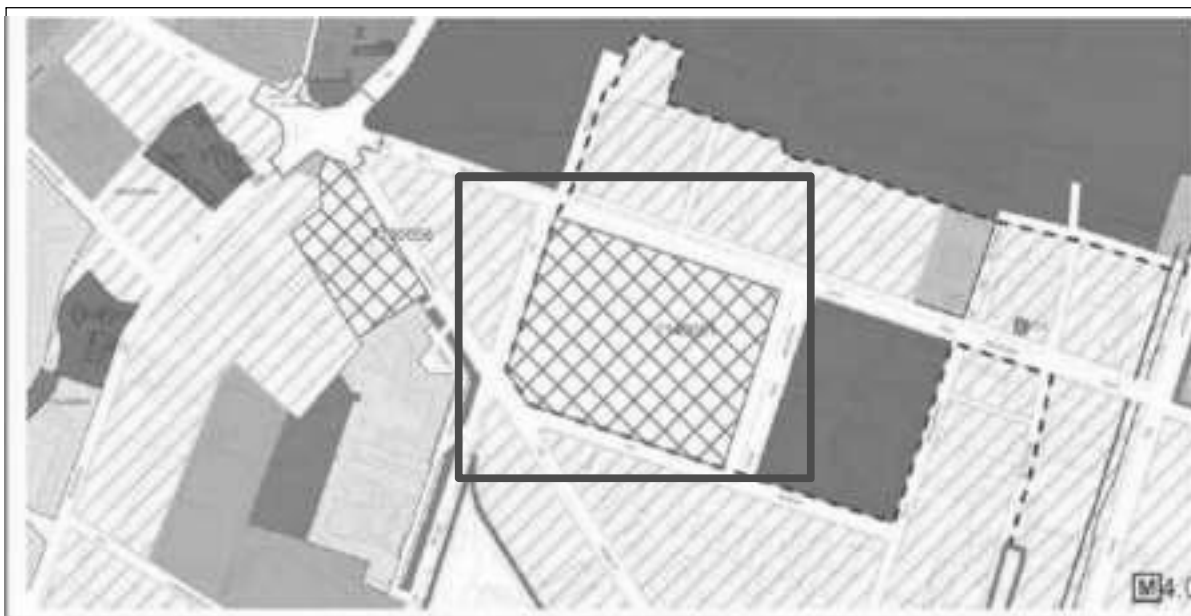
D.36.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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.



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. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



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



- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n. 06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002053/2009/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 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

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

[REDACTED]

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

[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]

[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]

[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



D.36.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a 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 € 52,50



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 25/02/2005 ai nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

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



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)



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)



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 5^a 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] [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:

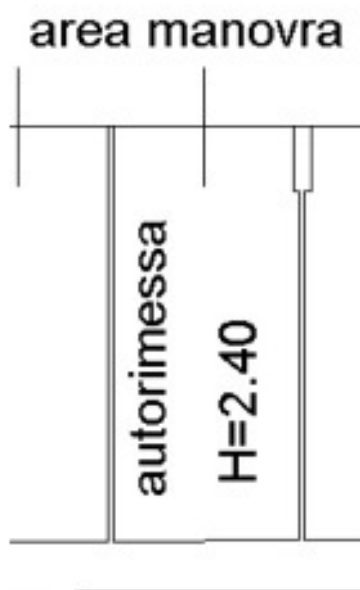
Pavimentazione Interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.





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 carroia 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.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. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



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



- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n. 06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002053/2009/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 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]

[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)

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]

[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]

[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]

[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



D.37.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a 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 € 52,86



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 25/02/2005 ai nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

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



D.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 (diciassettemila/00)



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)



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 5^a 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] [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:

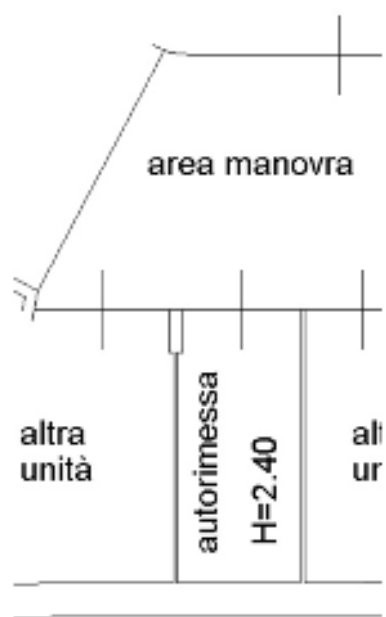
Pavimentazione Interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.





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.

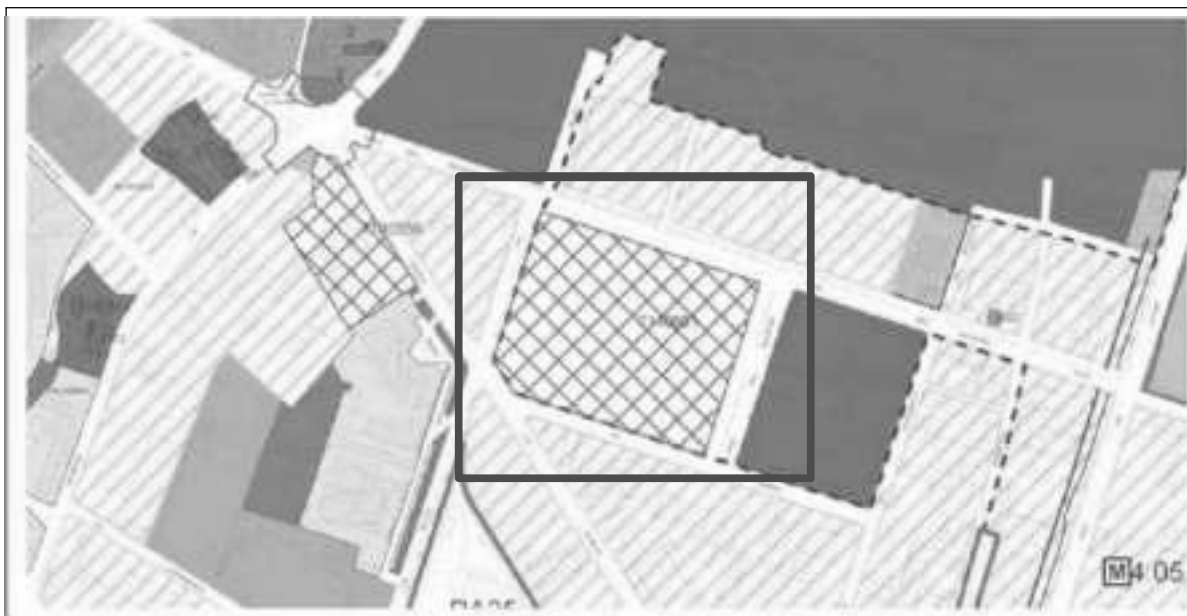
D.38.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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.



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. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



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;



- 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 - 06.03/002053/2009/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 87 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

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

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

Verona in data 13/03/2008 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)

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]

[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]

[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]

[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



D.38.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a Circoscrizione.

D.38.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.38.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.38.9. 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 87 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023. Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 87 sono pari ad € 52,98



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 25/02/2005 ai nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

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



D.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 (diciassettemila/00)



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)



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 5^a 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] [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:

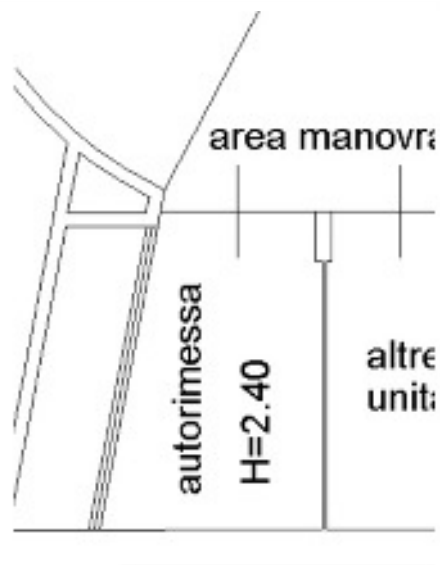
Pavimentazione Interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.





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.



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. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



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



- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n. 06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002053/2009/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 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

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

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

Verona in data 13/03/2008 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)

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]

[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]

[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] /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]

[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



D.39.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a Circoscrizione.

D.39.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.39.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.39.9. 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 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



D.39.10. 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. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.39.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

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



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)



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)



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

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.





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.

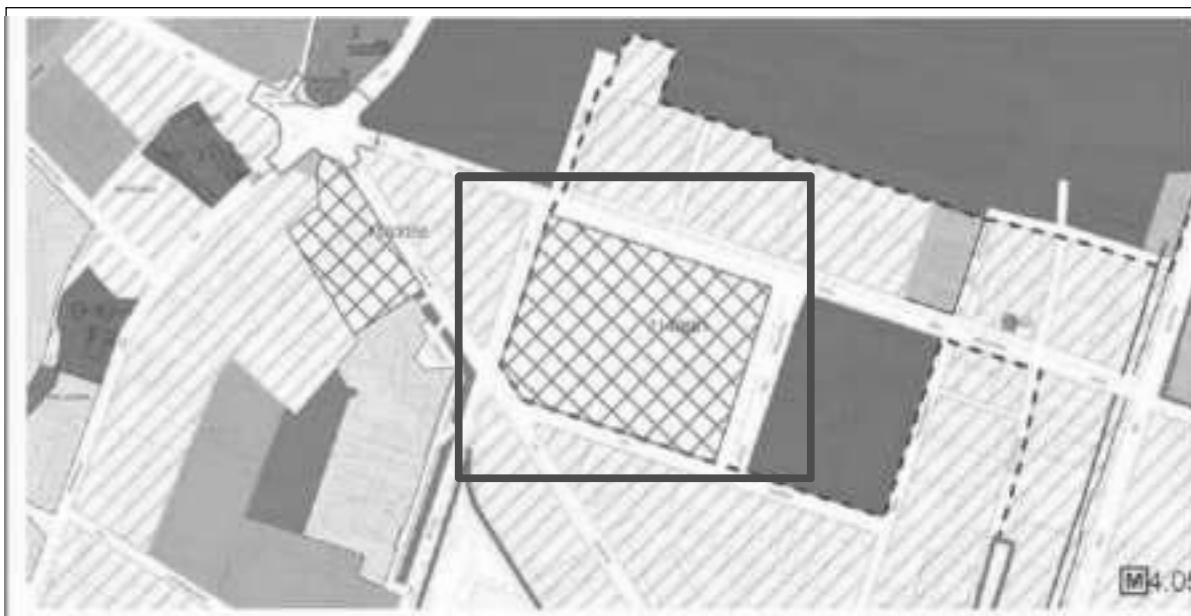
D.40.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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.



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. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



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;



- 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 - 06.03/002053/2009/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 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

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

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

Verona in data 13/03/2008 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)

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]

[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]

[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]

[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



D.40.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a 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



D.40.10. 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. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.40.11. 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. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1. Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzialmente una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale.



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)



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)



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 5^a 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] [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:

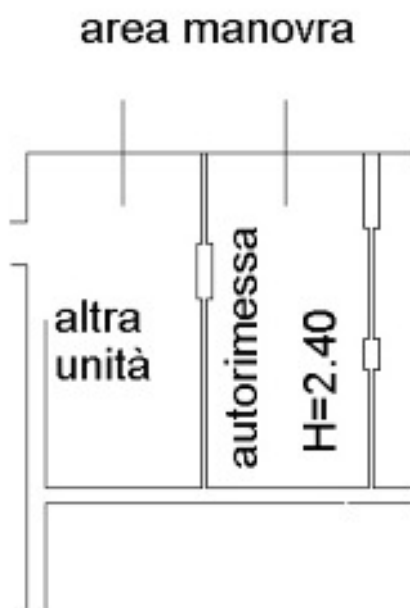
Pavimentazione Interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.





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.

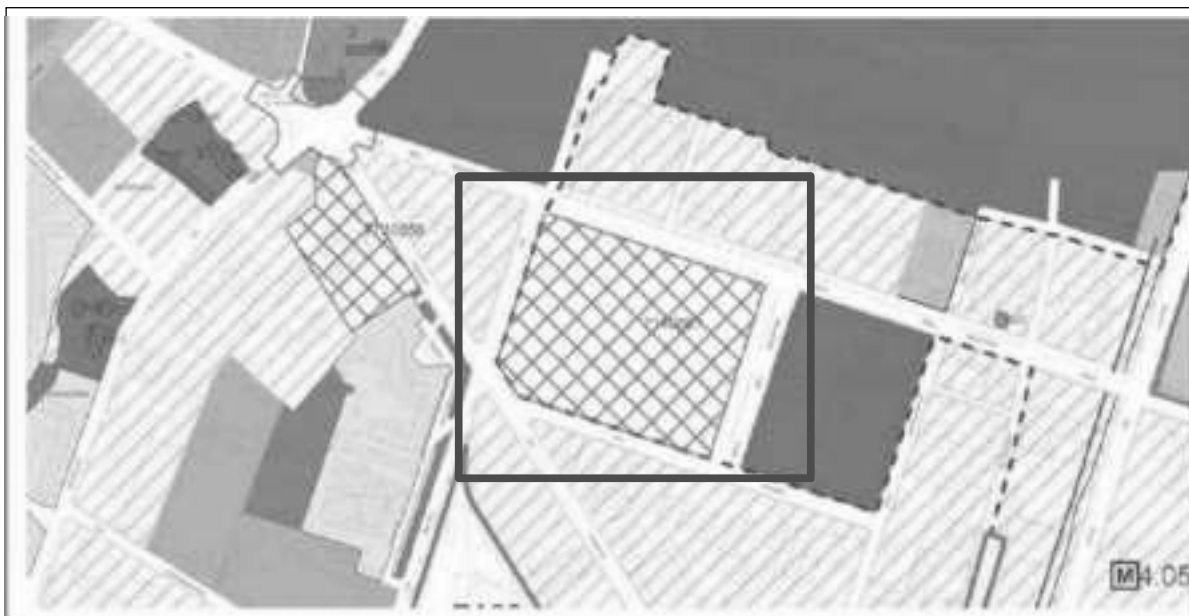
D.41.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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.



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. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



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



- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n. 06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002053/2009/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 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]

[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)

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]

[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]

[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]

[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



D.41.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a 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 € 48,84



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 25/02/2005 ai nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

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



D.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)



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)



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 5^a 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] [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:

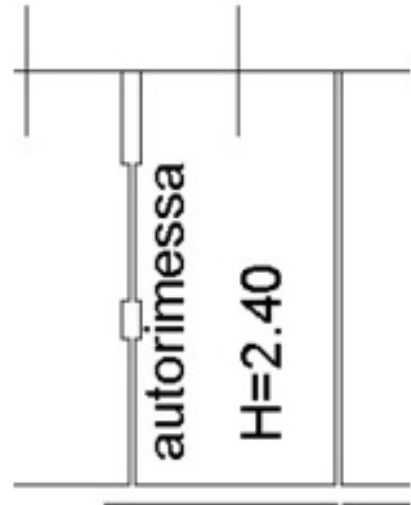
Pavimentazione Interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.





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.

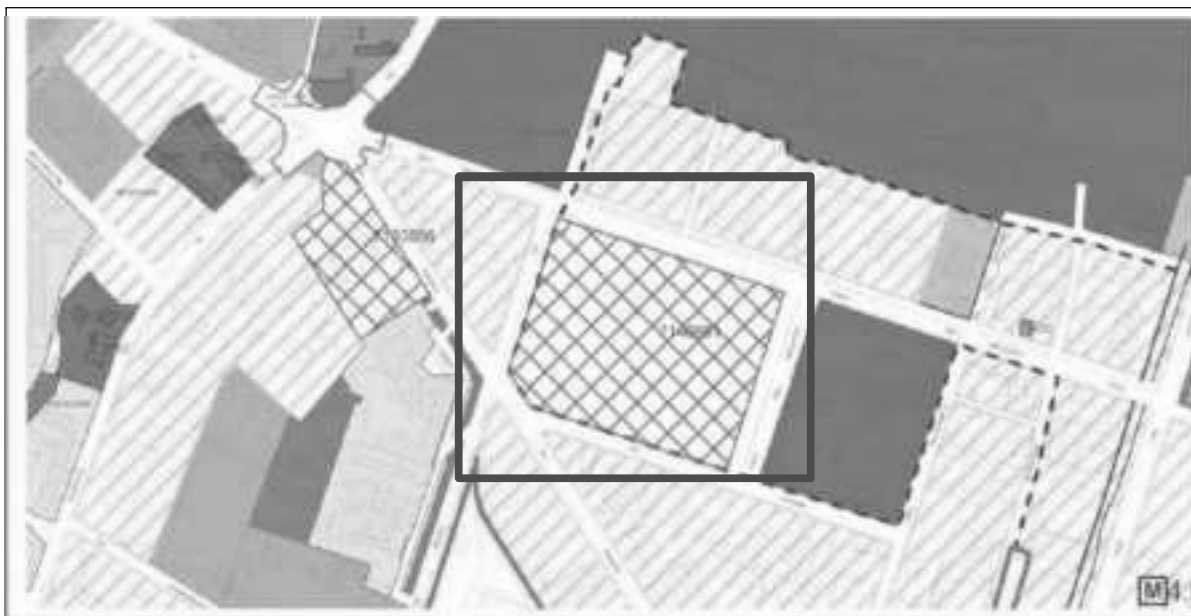
D.42.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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.



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. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



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



- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n. 06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002053/2009/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

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

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

Verona in data 13/03/2008 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)

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]

[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]

[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]

[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



D.42.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a 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 € 48,24



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 25/02/2005 ai nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

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



D.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)



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)



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 5^a 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] [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:

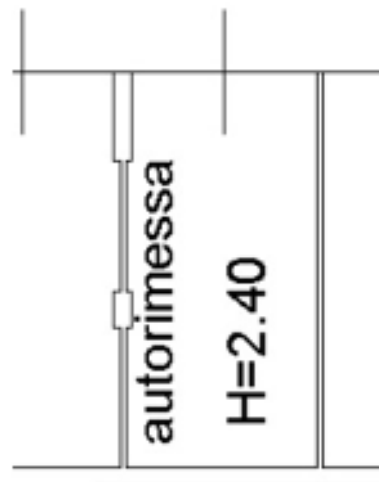
Pavimentazione Interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.





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.



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. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



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



- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n. 06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002053/2009/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 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

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

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

Verona in data 13/03/2008 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)

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]

[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]

[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]

[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



D.43.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a Circoscrizione.

D.43.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.43.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.43.9. 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 92 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023. Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 92 sono pari ad € 48,48



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 25/02/2005 ai nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

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



D.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)



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)



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 5^a 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] [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:

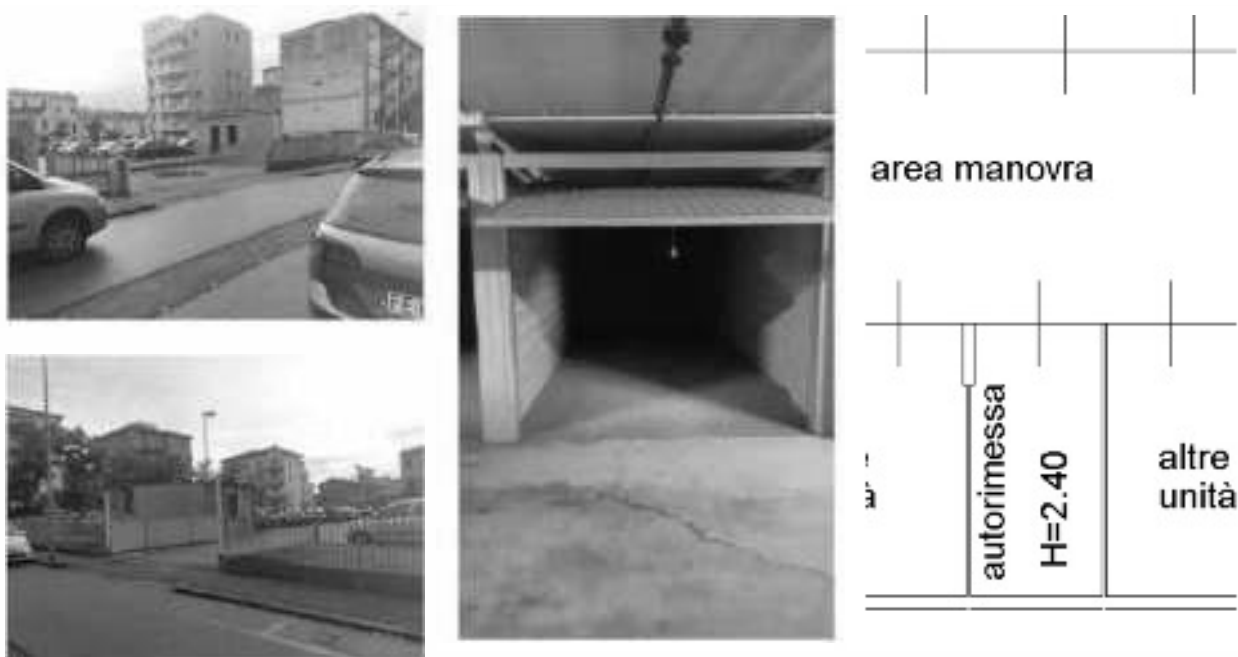
Pavimentazione Interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.





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.

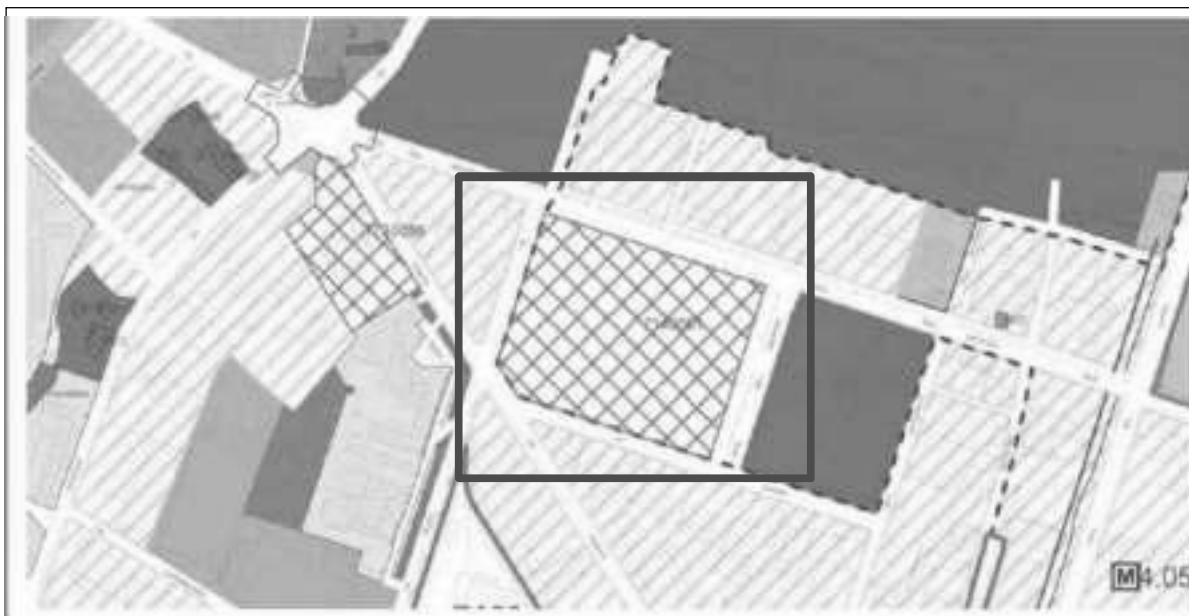
D.44.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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.



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. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



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;



- 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 - 06.03/002053/2009/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 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

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

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

Verona in data 13/03/2008 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)

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

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

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

[REDACTED] a firma

di Notaio Cristiana Cascone in data 13/09/2011 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]

[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]

[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



D.44.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a Circoscrizione.

D.44.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.44.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.44.9. 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 93 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023. Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 93 sono pari ad € 48,84



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 25/02/2005 ai nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

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



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)



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)



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 5^a 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] [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:

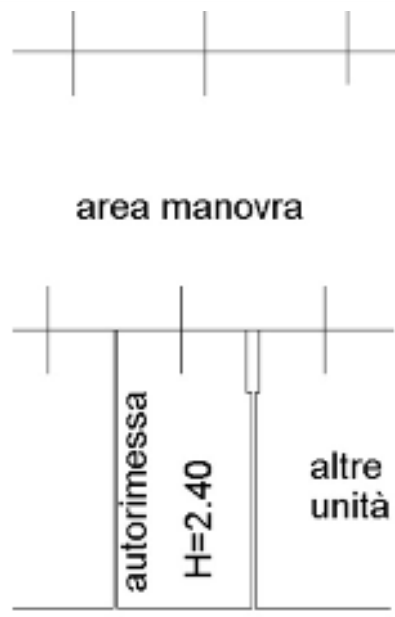
Pavimentazione Interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.





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.

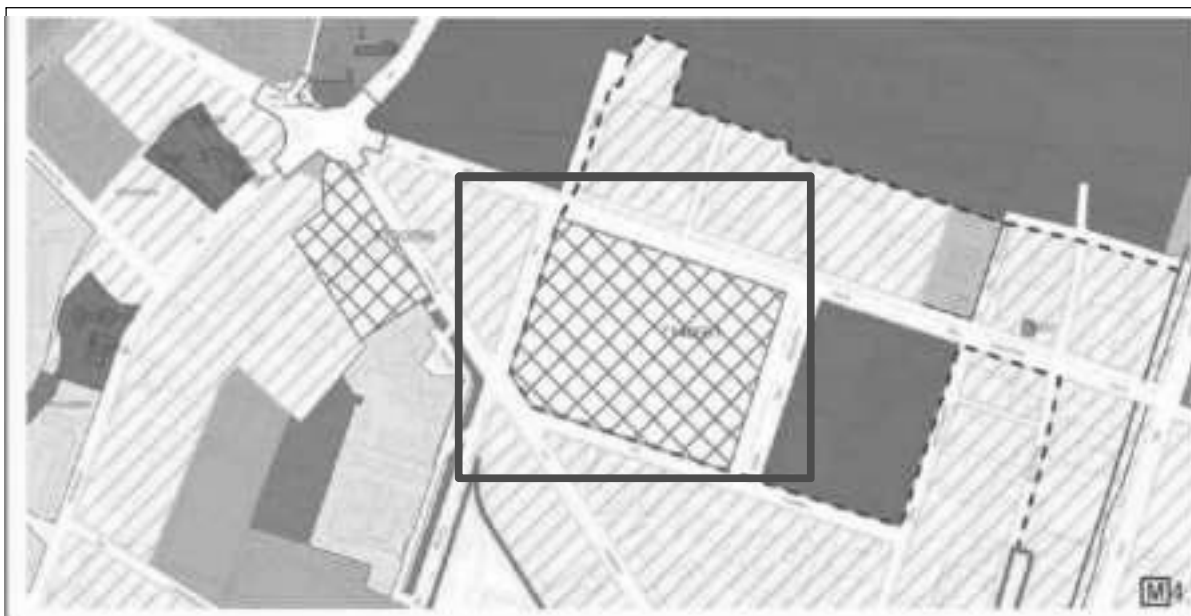
D.45.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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.



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. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



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;



- 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 - 06.03/002053/2009/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

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

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

Verona in data 13/03/2008 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)

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]

[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]

[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]

[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



D.45.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a Circoscrizione.

D.45.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.45.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.45.9. 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 94 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 94 sono pari ad € 48,84



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 25/02/2005 ai nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

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



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)



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)



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 5^a 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] [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:

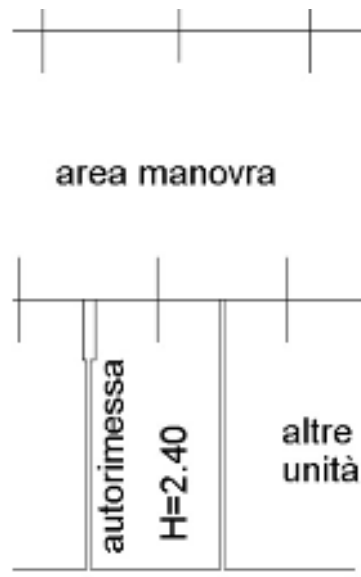
Pavimentazione Interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.





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.

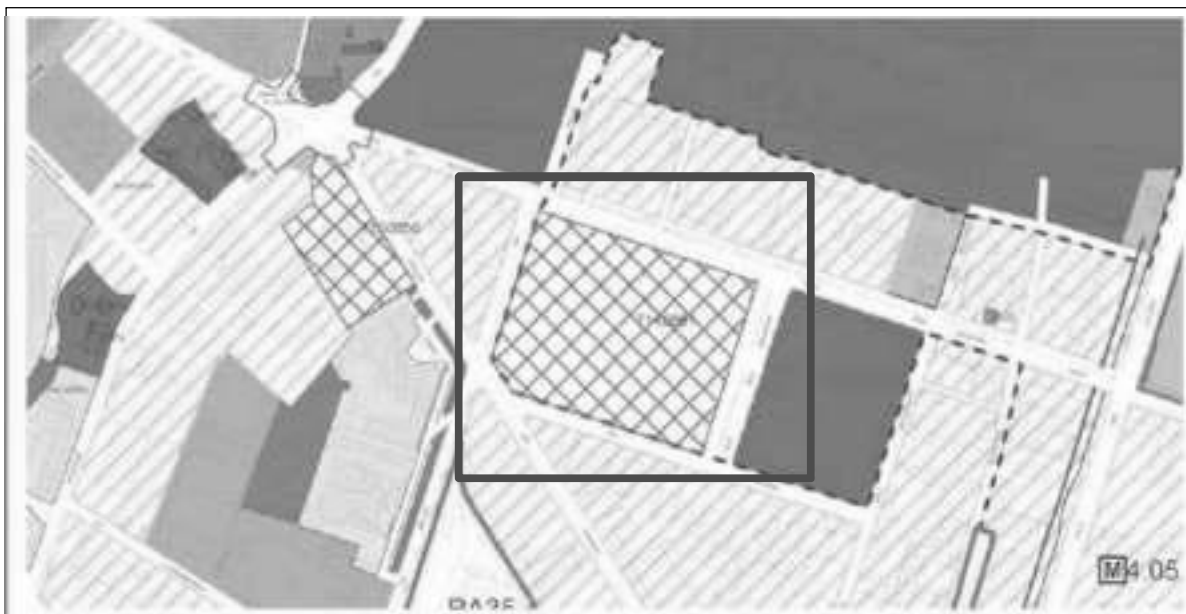
D.46.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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.



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. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



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 95 – 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. 5 del 02/02/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007- n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;



- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n. 06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002053/2009/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 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]

[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)

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

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

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

[REDACTED] a firma

di Notaio Cristiana Cascone in data 13/09/2011 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]

[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]

[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



D.46.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a Circoscrizione.

D.46.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.46.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.46.9. 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 95 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023. Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 95 sono pari ad € 48,84



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 25/02/2005 ai nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

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



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 95	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 95	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)



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)



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 5^a 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] [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:

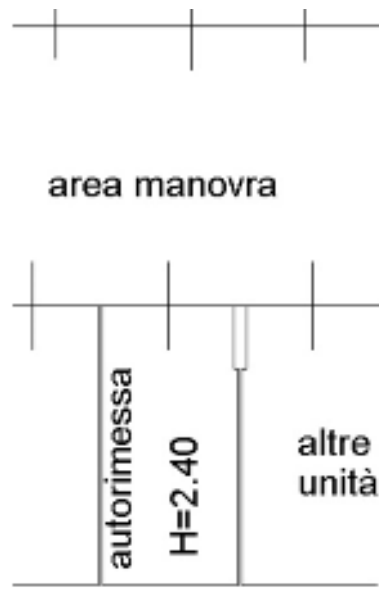
Pavimentazione Interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.





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.

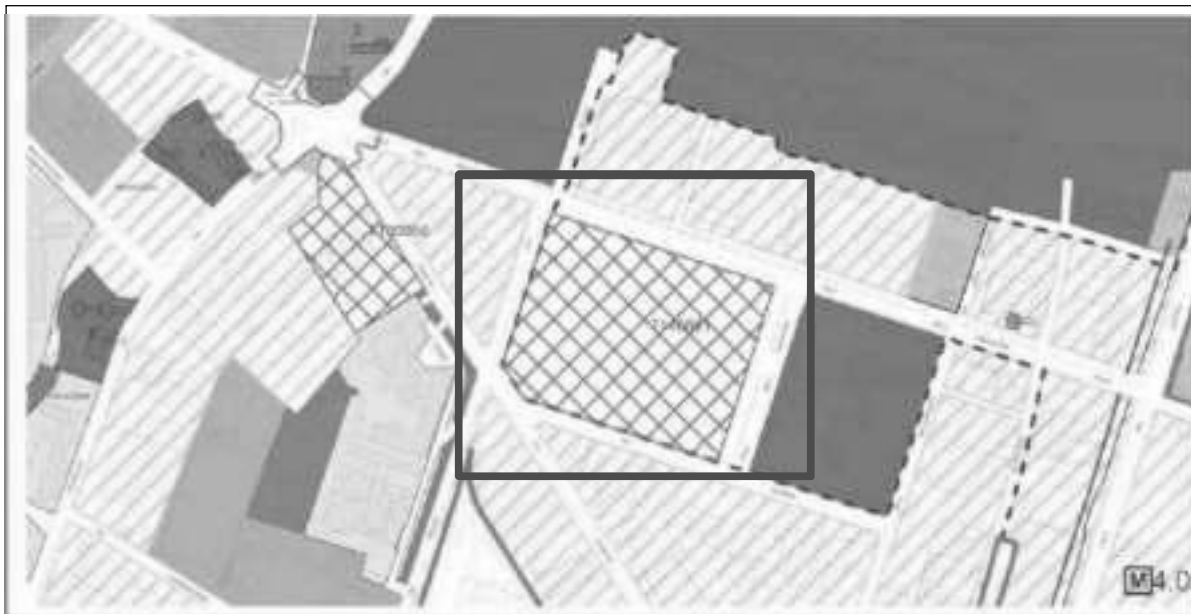
D.47.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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.



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. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



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



- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n. 06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002053/2009/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 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]

[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)

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]

[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]

[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]

[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



D.47.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a 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 € 48,84



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 25/02/2005 ai nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

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



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)



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)



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 5^a 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] [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:

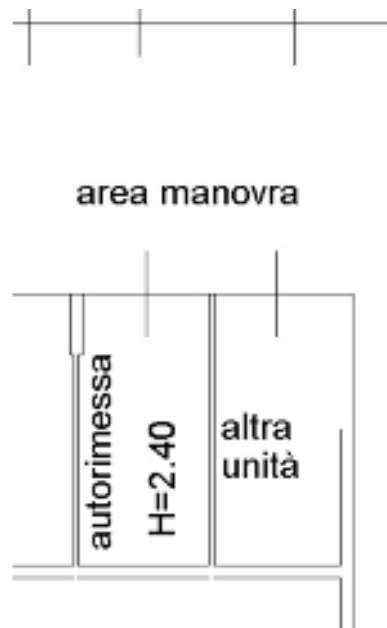
Pavimentazione Interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.





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.

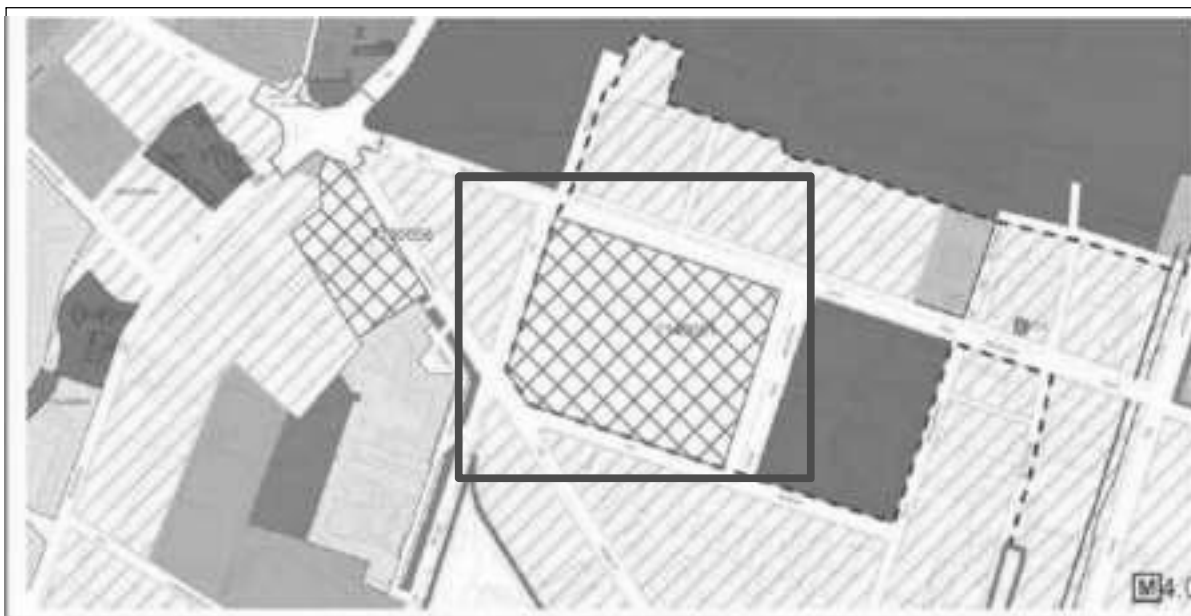
D.48.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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.



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. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



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;



- 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 - 06.03/002053/2009/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 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

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

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

Verona in data 13/03/2008 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)

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

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

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

[REDACTED] a firma

di Notaio Cristiana Cascone in data 13/09/2011 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]

[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]

[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



D.48.8.2. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a Circoscrizione.

D.48.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.48.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.48.9. 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 97 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023. Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 97 sono pari ad € 48,84



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 25/02/2005 ai nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

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



D.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)



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)



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 5^a 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 15.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NCEU di Verona intestata a [REDACTED] [REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 98, categoria C/6, classe 4, superficie 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).

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.





area manovra



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.

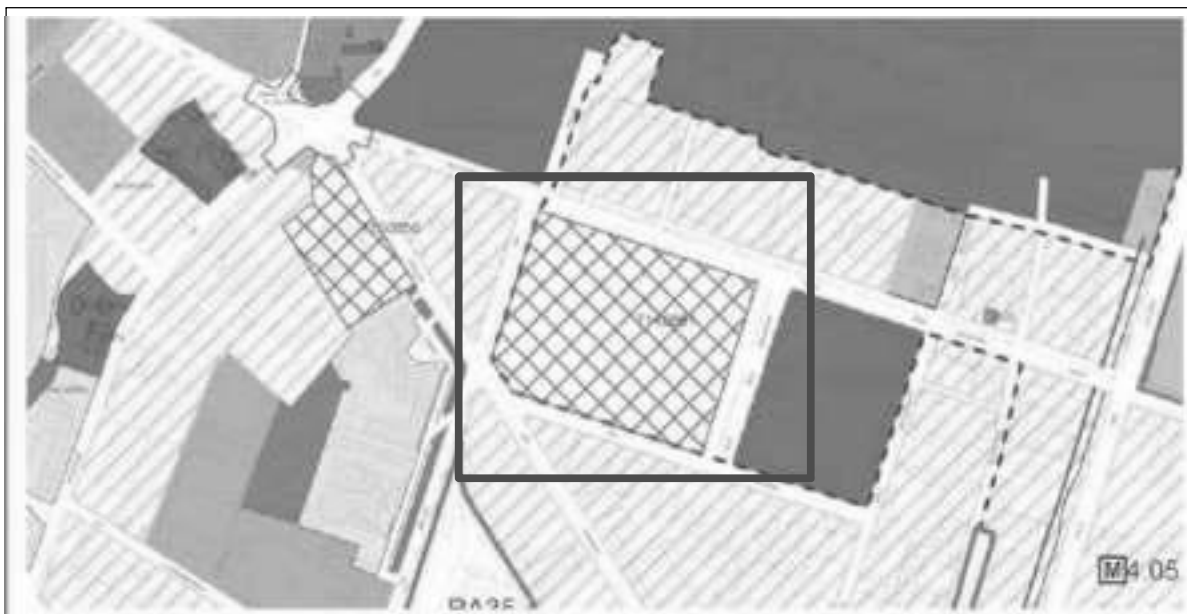
D.49.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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.



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. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



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



- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n. 06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002053/2009/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

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

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

Verona in data 13/03/2008 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)

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]

[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]

[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]

[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



D.49.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a Circoscrizione.

D.49.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.49.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.49.9. 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 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



D.49.10. 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. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.49.11. 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. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1. Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la reiterazione di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale.



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)



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)



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 5^a 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 15.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NCEU di Verona intestata a [REDACTED] [REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 99, categoria C/6, classe 4, superficie 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).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

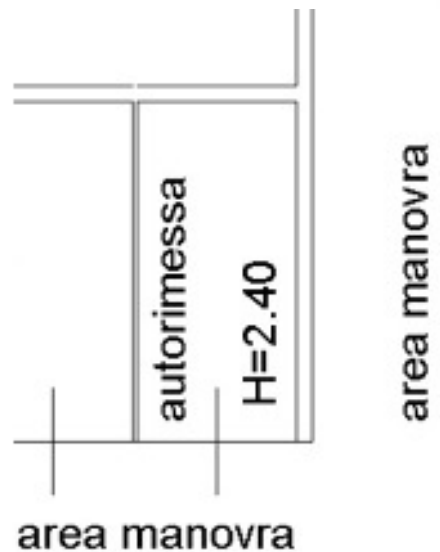
Pavimentazione Interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.





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.

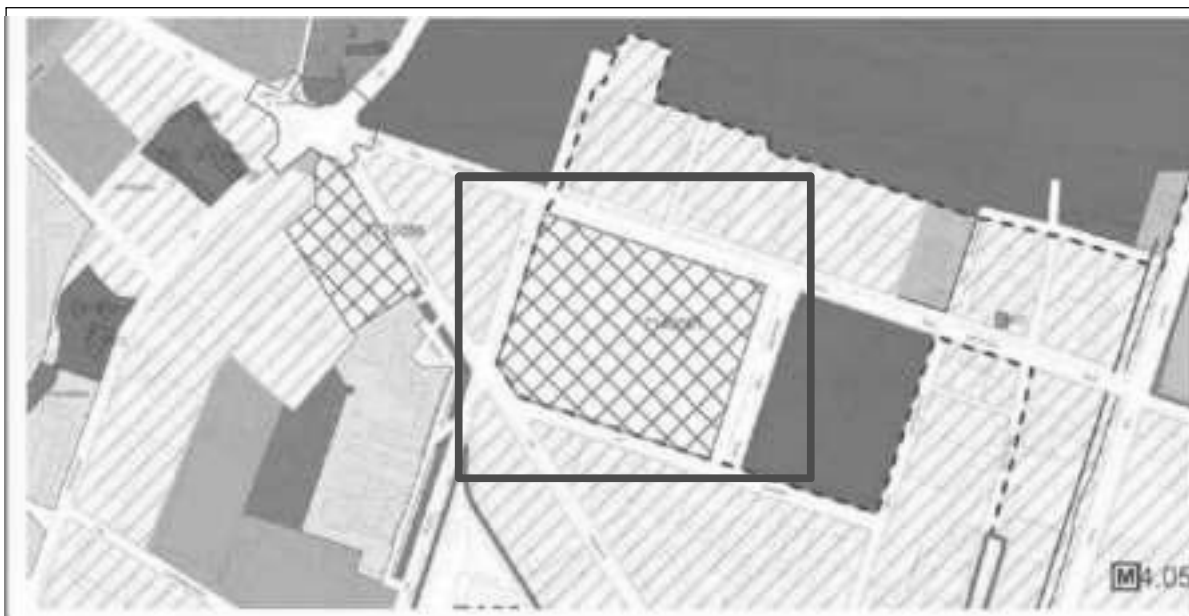
D.50.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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.



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. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



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



- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n. 06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002053/2009/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 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

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

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

Verona in data 13/03/2008 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)

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

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

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

[REDACTED] a firma

di Notaio Cristiana Cascone in data 13/09/2011 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]

[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]

[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



D.50.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a 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



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 25/02/2005 ai nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

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



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)



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)



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 5^a 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] [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:

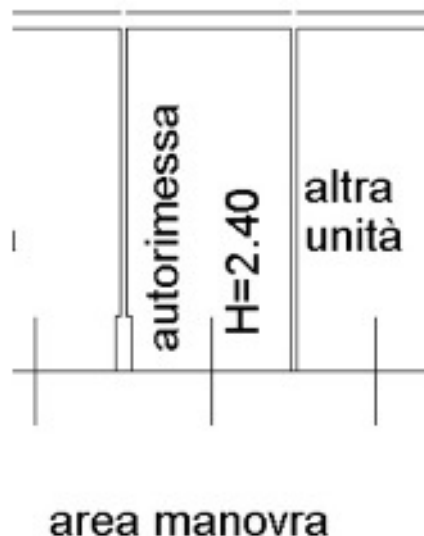
Pavimentazione Interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.





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.

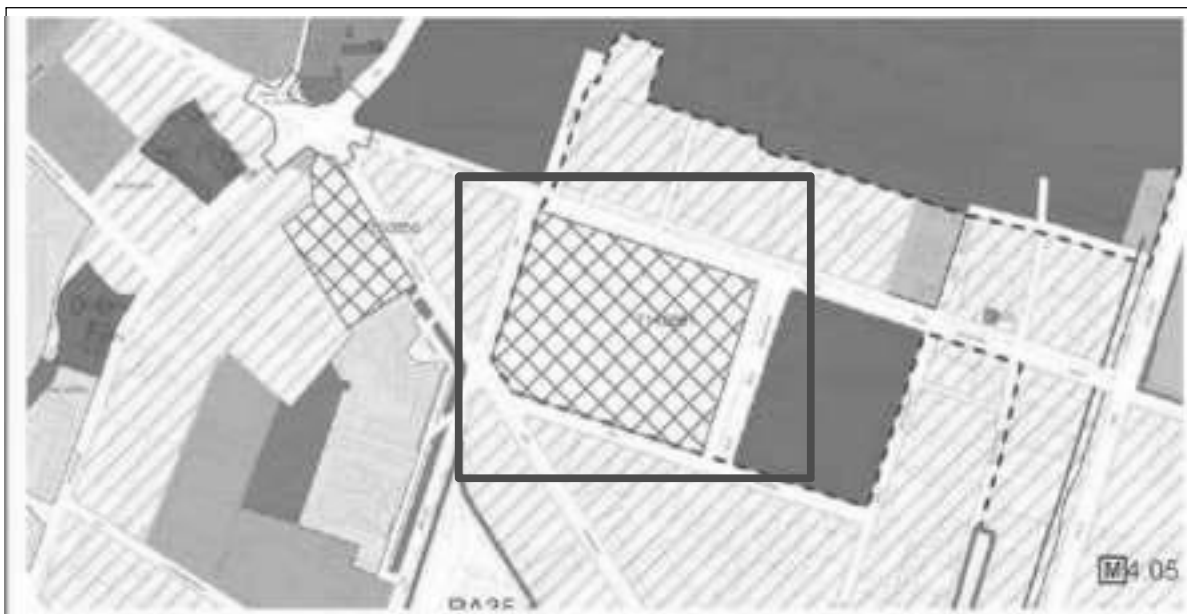
D.51.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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.



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. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



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;



- 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 - 06.03/002053/2009/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 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

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

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

Verona in data 13/03/2008 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)

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

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

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

[REDACTED] a firma

di Notaio Cristiana Cascone in data 13/09/2011 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]

[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]

[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



D.51.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a 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 € 54,96



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 25/02/2005 ai nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

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



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)



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)



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 5^a 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] [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:

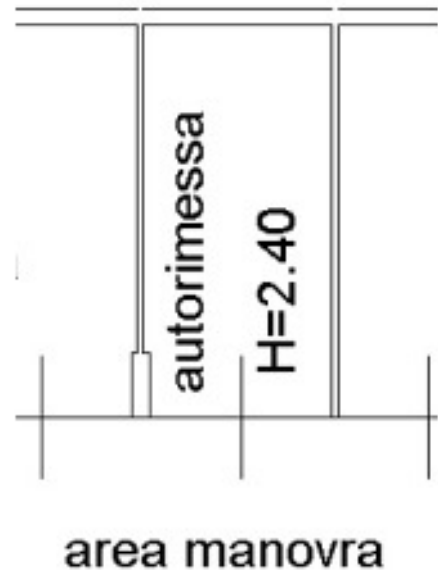
Pavimentazione Interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.





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.

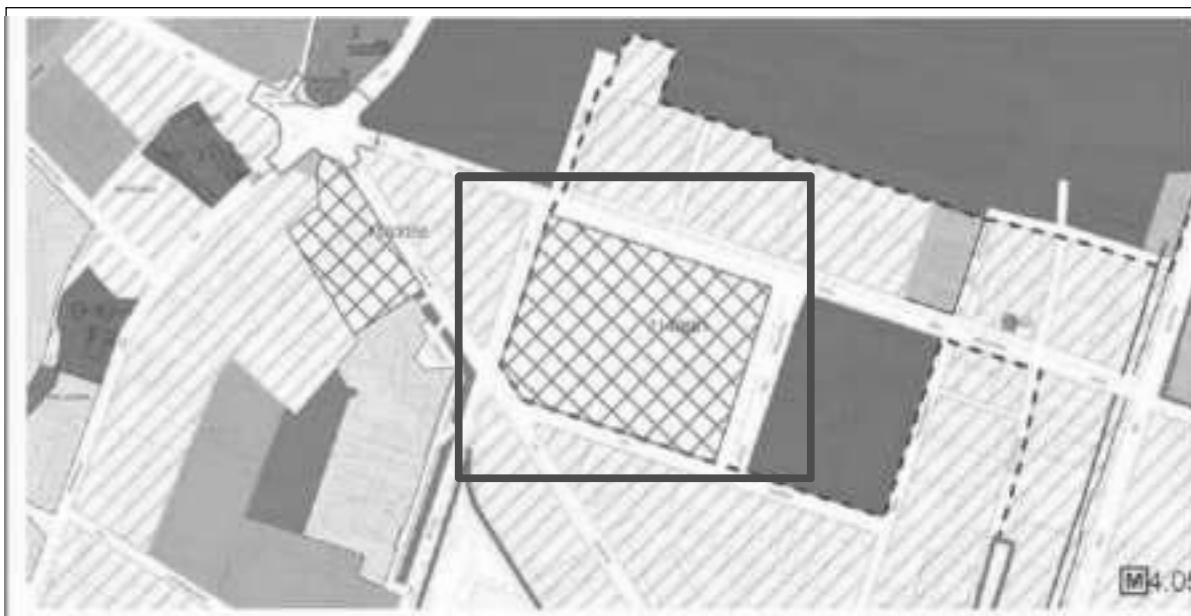
D.52.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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.



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. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



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;



- 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 - 06.03/002053/2009/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 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

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

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

Verona in data 13/03/2008 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)

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

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

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

[REDACTED] a firma

di Notaio Cristiana Cascone in data 13/09/2011 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]

[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]

[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



D.52.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a 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 € 48,84



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 25/02/2005 ai nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

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



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 52 SUB 104 - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€. 16.000,00 (sedicimila/00)



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)



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 5^a 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 15.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NCEU di Verona intestata a [REDACTED] [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:

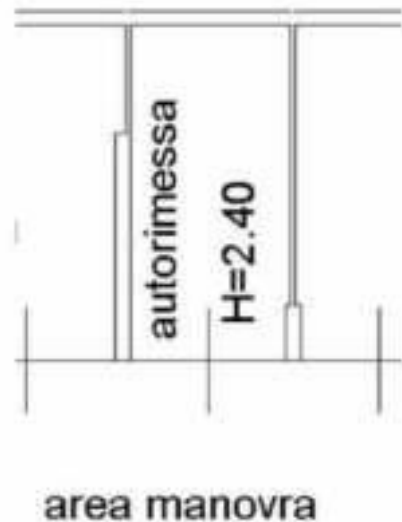
Pavimentazione Interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.





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.

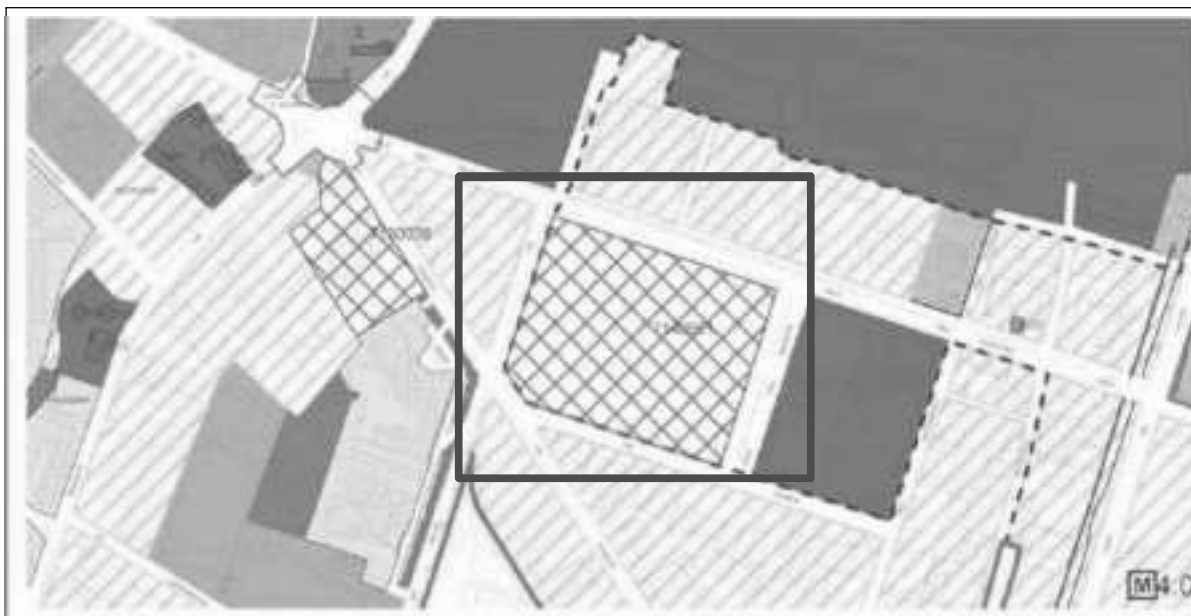
D.53.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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.



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. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



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;



- 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 - 06.03/002053/2009/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 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

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

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

Verona in data 13/03/2008 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)

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]

[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]

[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]

[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



D.53.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a 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 € 48,84



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 25/02/2005 ai nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

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



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)



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)



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 5^a 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] [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:

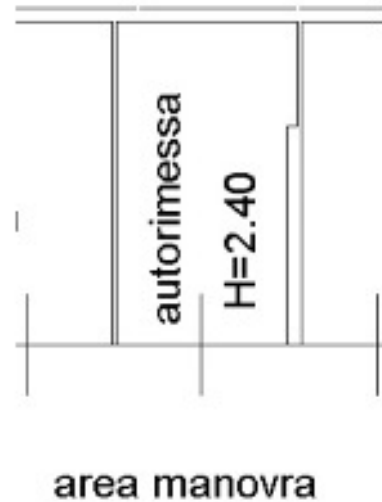
Pavimentazione Interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.





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.

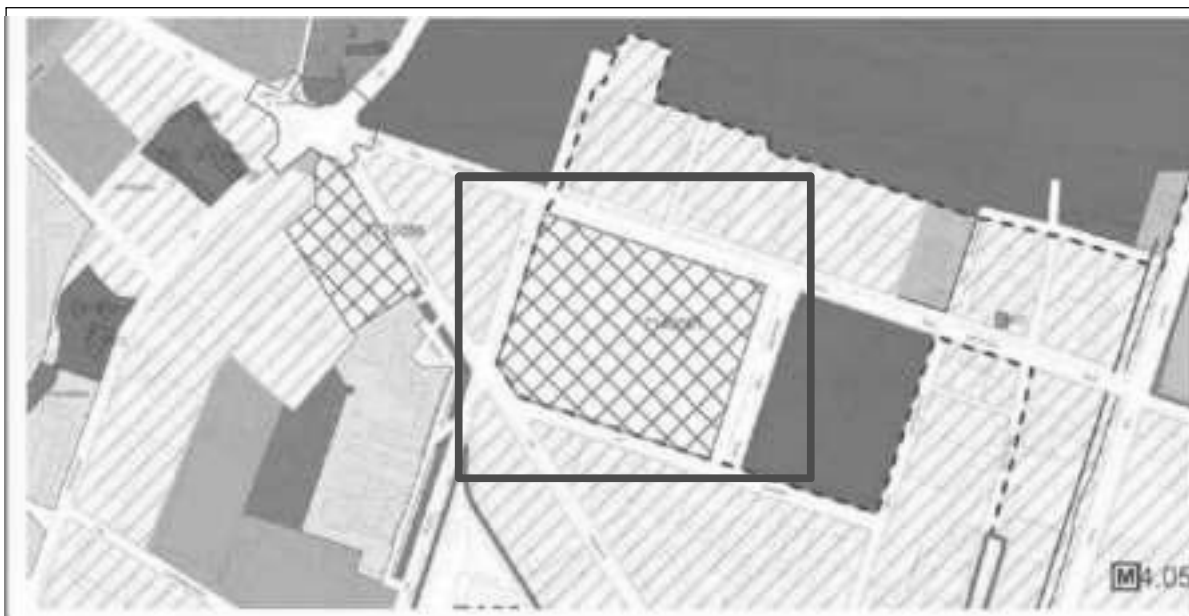
D.54.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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.



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. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.



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;



- 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 - 06.03/002053/2009/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

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

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

Verona in data 13/03/2008 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)

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]

[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]

[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]

[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



D.54.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. 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. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5^a Circoscrizione.

D.54.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.54.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.54.9. 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 106 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023. Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 106 sono pari ad € 48,84



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 25/02/2005 ai nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2005 ai nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

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



D.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)



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)



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 5^a 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 canalina a vista.





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.

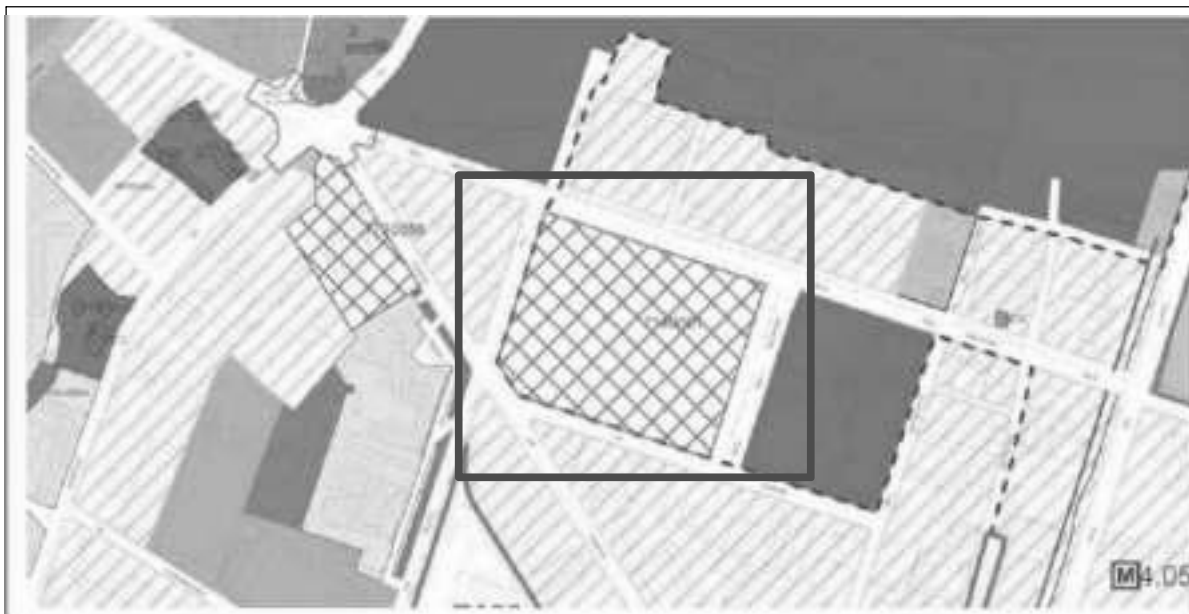
D.55.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253.





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 5 del 02/02/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007- n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/04/2009 P.E. n.



06.03/003751/2009 per lavori di realizzazione di un parcheggio con riferimento ai titoli abilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002053/2009/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 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 pregiudica 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]
[REDACTED]
[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 03/03/2008 ai nn. 88124/6780 iscritto a Verona in data 13/03/2008 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)
- 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]

[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]

[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]

[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

D.55.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn.
87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 ai nn. 15887/9253 - L'area di sedime
del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo
Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni
dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo.
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. 87565/6386 trascritto a Verona in data
30/03/2007 ai nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è
oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a
disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio,
utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività
promosse dalla 5^a 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



Salvo in data 25/02/2005 ai nn. 85546/5378 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]

[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. 15887/9253 -

L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn.

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

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.



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)



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 eseguita
- E.5 Comunicazione AG ENTRATE
- E.6 Rilievo fotografico

F. allegati per singoli lotti

- F.1. Lotto **N*** [da 1 a 55] – 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

