

D.15. LOTTO 15 -SUB 61- IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.15.1. Proprietà

Attuali proprietari

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

Precedenti proprietari:

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

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

D.15.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

D.15.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa - sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 21.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NGEU di Verona intestata a [REDACTED]

[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).

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 5ª circoscrizione e confina a nord con il centro storico e la zona di Porta Nuova, ad est con Porto San Pancrazio e San Michele Extra, a ovest con Golosine e Santa Lucia, a sud con Gadidavid ed i comuni di Castel d'Azzano e San Giovanni Lupatoto. Da questo quartiere partono importanti arterie viarie della provincia di Verona (strade per Bovolone, Cerea, Legnago, Nogara-Modena).

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

D.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 NGEU 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 autorimessa, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per serrazione, BGNC a tutti i subaltemi).

Caratteristiche descrittive:

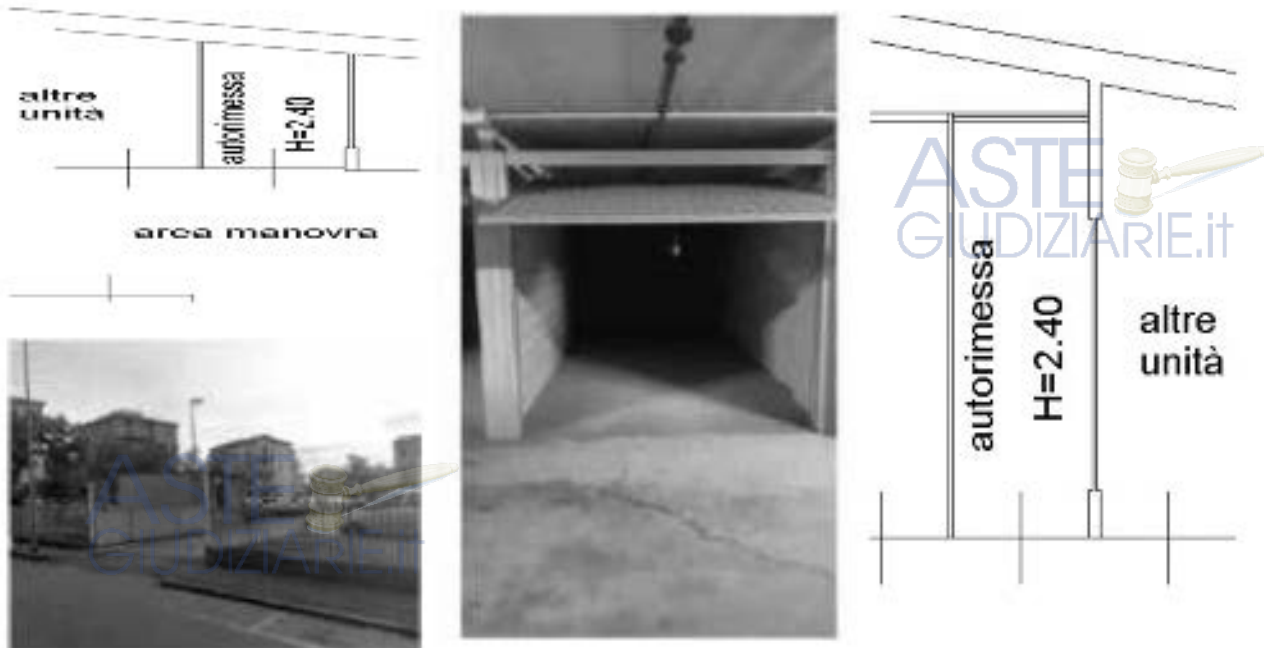
Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.



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 - BCNG a tutti i subaltemi.

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

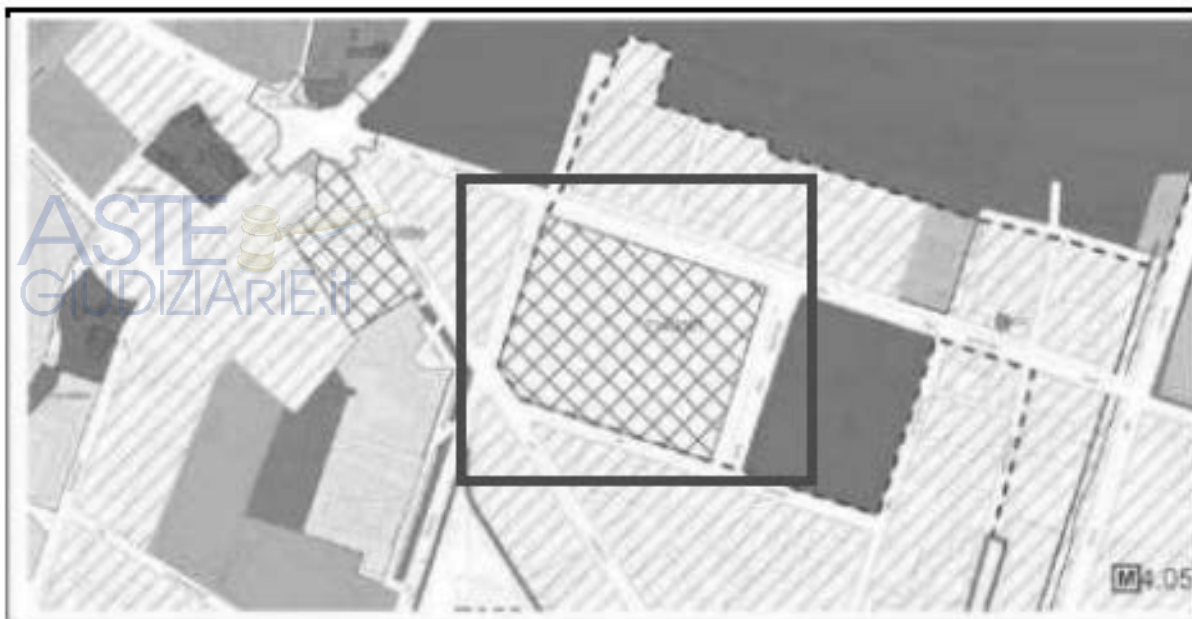
c.f. - SRTSFN71H20E512S - P.iva 03102900234

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

304 / 011

D.15.4 Situazione urbanistica delle zone

Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n°7110117 con convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 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 906 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 sblittativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002063/2009/DIA;
- . Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10/06/2009- n. prot. 138366 l'agibilità è stata rilasciata in data 23/06/2009- n. prot. 149310.
- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001,- 2014 n° prot 249141

L'unità immobiliare foglio 351 mappale 905 subaltemo 61 rappresenta lo stato dei luoghi come dai 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_661.

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

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

Importo Ipoteca : € 1.650.000,00

Importo capitale: € 1.100.000,00

- 1 - Annotazione n. 6843 del 12/08/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2 - Annotazione n. 7065 del 08/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3 - Annotazione n. 7635 del 02/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 4 - Annotazione n. 344 del 18/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 5 - Annotazione n. 6494 del 10/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)



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

Importo Ipoteca : € 225.000,00

Importo capitale: € 150.000,00

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

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

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

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

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

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

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

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

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

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

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

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

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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

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

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

D.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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

308 / 411

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 acquistato dalla ditta esecutata con atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2006 al nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 al nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.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 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1. Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la rilevanza di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale.

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 REALEPOTENZIALE	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 5ª circoscrizione e confina a nord con il centro storico e la zona di Porta Nuova, ad est con Porto San Pancrazio e San Michele Extra, a ovest con Golosine e Santa Lucia, a sud con Gadidavid ed i comuni di Castel d'Azzano e San Giovanni Lupatoto. Da questo quartiere partono importanti arterie viarie della provincia di Verona (strade per Bovolone, Cerea, Legnago, Nogara-Modena).

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

D.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 NGEU di Verona intestata a [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 autorimessa, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per serrazione, BGNC a tutti i subaltemi).

Caratteristiche descrittive:

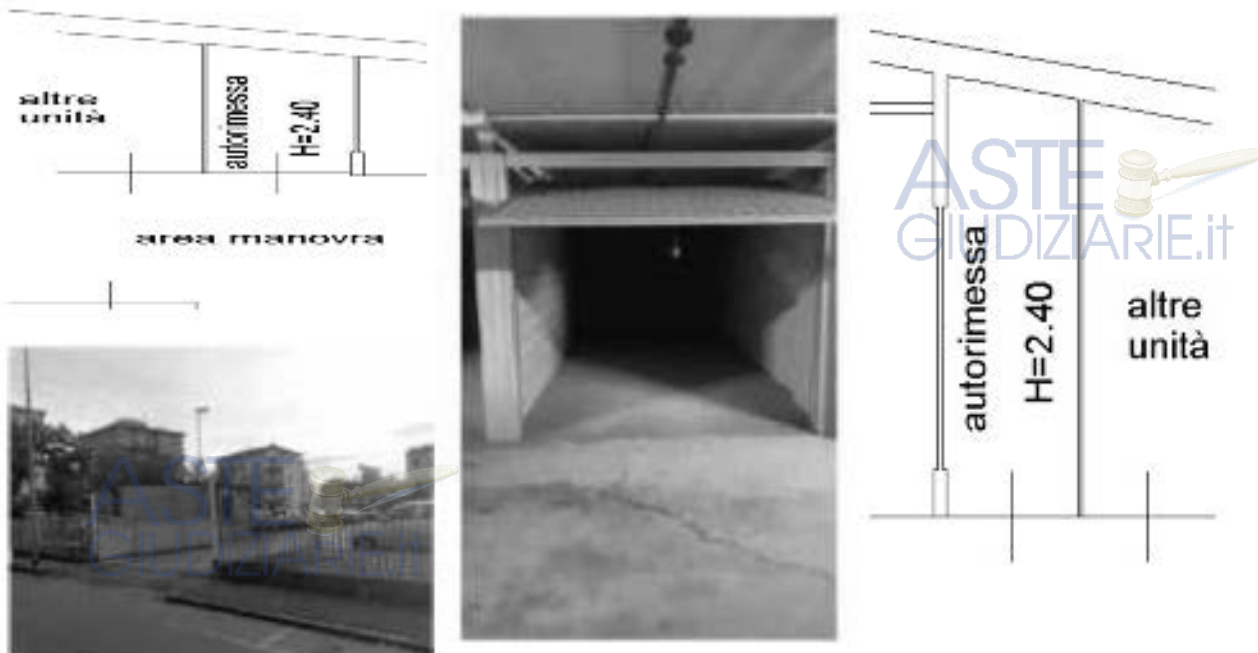
Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.



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 - BCNG a tutti i subaltemi.

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

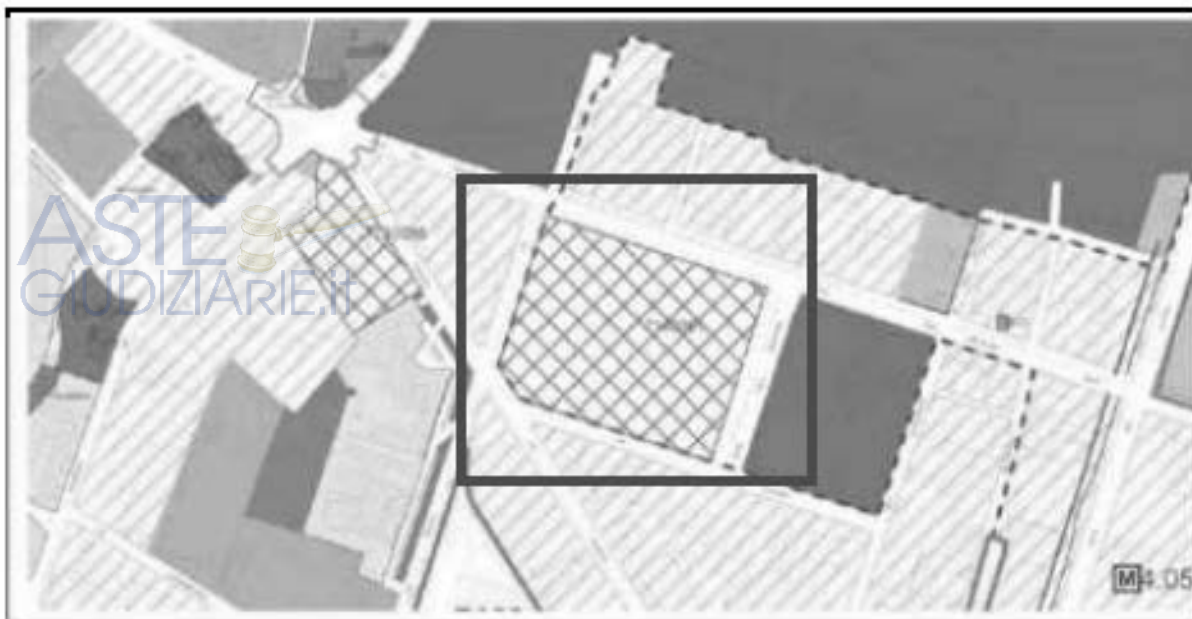
c.f. - SRTSFN71H20E512S - P.iva 03102900234

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

214 / 011

D.16.4 Situazione urbanistica delle zone

Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n°7110117 con convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/9263.



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 906 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 sibilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002063/2009/DIA;
- . Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10/06/2009- n. prot. 138366 l'agibilità è stata rilasciata in data 23/06/2009- n. prot. 149310.
- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001,- 2014 n° prot 249141

L'unità immobiliare foglio 351 mappale 905 subaltemo 62 rappresenta lo stato dei luoghi come dai 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_661.

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 al nn. 11468/2180

Importo Ipoteca : € 1.650.000,00

Importo capitale: € 1.100.000,00

- 1 - Annotazione n. 6843 del 12/08/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2 - Annotazione n. 7065 del 08/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3 - Annotazione n. 7635 del 02/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 4 - Annotazione n. 344 del 18/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 5 - Annotazione n. 6494 del 10/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)



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

Importo Ipoteca : € 225.000,00

Importo capitale: € 150.000,00

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

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

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

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

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

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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

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

IPOTEGA VOLONTARIA derivante da 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] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15888/9254 - Il mappale 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.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 compreso 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

218 / 211

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 acquistato dalla ditta esecutata con atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2006 al nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 al nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.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 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1. Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzialmente una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la rilevanza di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale.

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 REALEPOTENZIALE	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)

D.17. LOTTO 17 -SUB 63- IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.17.1. Proprietà

Attuali proprietari

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

Precedenti proprietari:

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

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

D.17.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

D.17.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa - sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa - sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 21.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NGEU di Verona intestata a [REDACTED]

[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).

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 Acquer fino a Palazzina. Il quartiere è abitato da 29.204 persone, fa parte della 5ª circoscrizione e confina a nord con il centro storico e la zona di Porta Nuova, ad est con Porto San Pancrazio e San Michele Extra, a ovest con Golosine e Santa Lucia, a sud con Gadidavid ed i comuni di Castel d'Azzano e San Giovanni Lupatoto. Da questo quartiere partono importanti arterie viarie della provincia di Verona (strade per Bovolone, Cerea, Legnago, Nogara-Modena).

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

D.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 NGEU 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 autorimessa, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per serrazione, BGNC a tutti i subaltemi).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.



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 - BCNG a tutti i subaltemi.

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

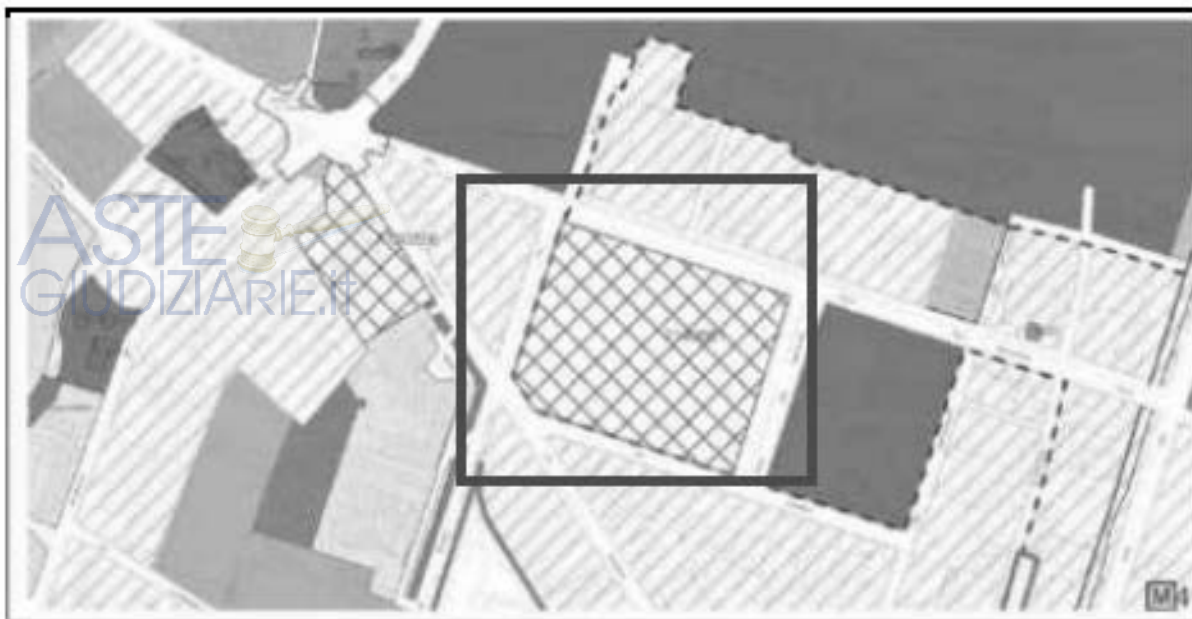
c.f. - SRTSFN71H20E512S - P.iva 03102900234

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

224 / 011

D.17.4. Situazione urbanistica delle zone

Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n°7110117 con convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/9263.



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 906 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 sibilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002063/2009/DIA;
- . Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10/06/2009- n. prot. 138366 l'agibilità è stata rilasciata in data 23/06/2009- n. prot. 149310.
- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001,- 2014 n° prot 249141

L'unità immobiliare foglio 351 mappale 905 subaltemo 62 rappresenta lo stato dei luoghi come dai 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_661.

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

Importo Ipoteca : € 1.650.000,00

Importo capitale: € 1.100.000,00

- 1 - Annotazione n. 6843 del 12/08/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2 - Annotazione n. 7065 del 08/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3 - Annotazione n. 7635 del 02/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 4 - Annotazione n. 344 del 18/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 5 - Annotazione n. 6494 del 10/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)



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

Importo Ipoteca : € 225.000,00

Importo capitale: € 150.000,00

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

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

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

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

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

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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

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

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] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15888/9254 - Il mappale 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.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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

228 / 411

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 acquistato dalla ditta esecutata con atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2006 al nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 al nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.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 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1. Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la rilevanza di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale.

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 REALEPOTENZIALE	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)

D.18. LOTTO 18 -SUB 64- IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.18.1. Proprietà

Attuali proprietari

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

Precedenti proprietari:

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

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

D.18.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

D.18.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa - sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa - sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 20.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NGEU di Verona intestata a SCENOGRAF S.A.S. di Sorio Francesco con sede in Verona foglio 351 mappale 905 subalterno 64, categoria G/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).

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 5ª circoscrizione e confina a nord con il centro storico e la zona di Porta Nuova, ad est con Porto San Pancrazio e San Michele Extra, a ovest con Golosine e Santa Lucia, a sud con Gadidavid ed i comuni di Castel d'Azzano e San Giovanni Lupatoto. Da questo quartiere partono importanti arterie viarie della provincia di Verona (strade per Bovolone, Cerea, Legnago, Nogara-Modena).

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

D.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 NGEU 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 autorimessa, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per serrazione, BGNC a tutti i subaltemi).

Caratteristiche descrittive:

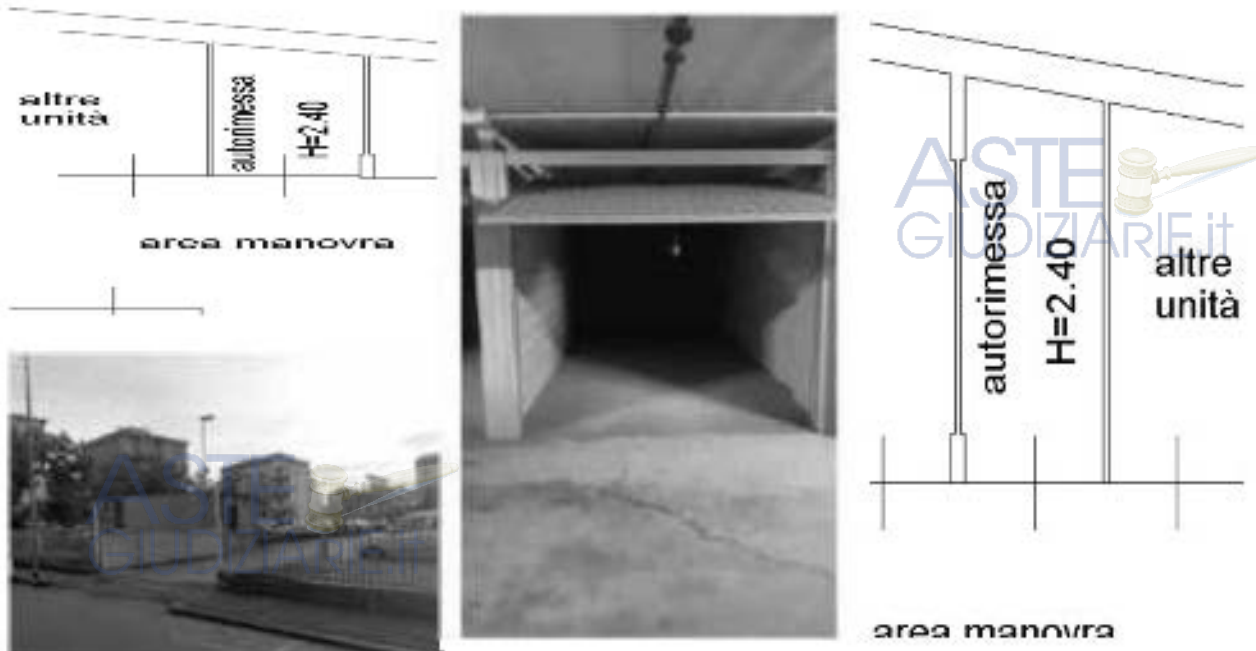
Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.



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 - BCNG a tutti i subaltemi.

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

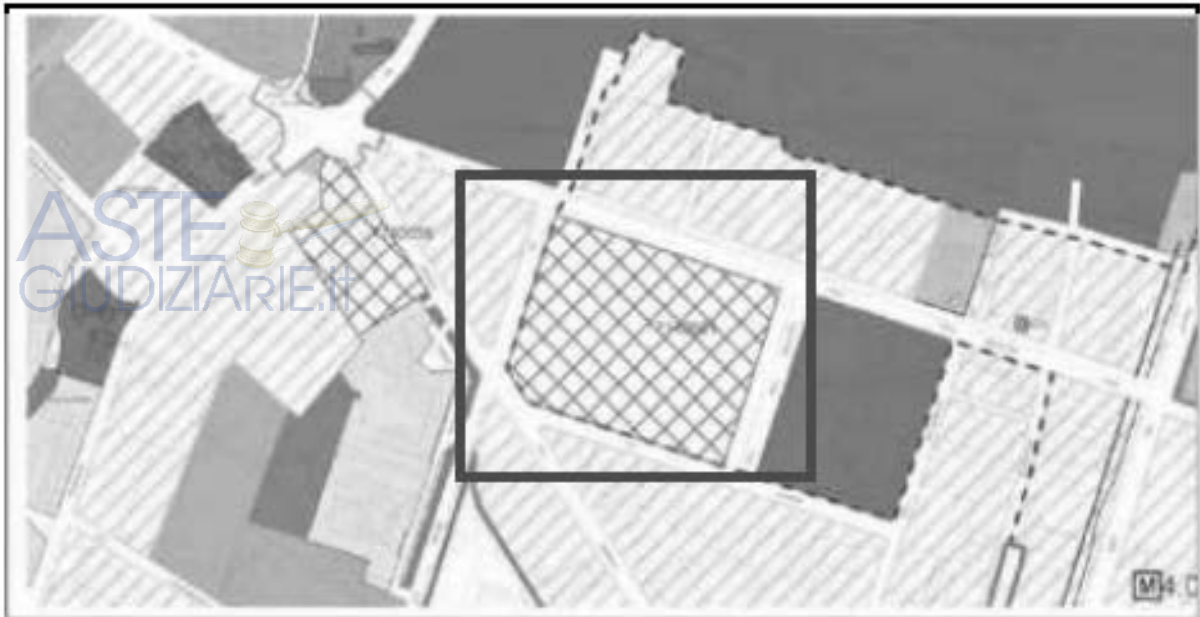
c.f. - SRTSFN71H20E512S - P.iva 03102900234

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

224 / 211

D.18.4. Situazione urbanistica delle zone

Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n°7110117 con convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/9263.



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 906 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. 06.03/002896/2007 e successive varianti per lavori di realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21/03/2007 e delibera Consiglio Comunale n° 5 del 02/02/2007;
- Denuncia inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007- n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;

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

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

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

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

L'unità immobiliare foglio 351 mappale 905 subaltemo 64 rappresenta lo stato dei luoghi come dai 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_661.

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

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

Importo Ipoteca : € 1.650.000,00

Importo capitale: € 1.100.000,00

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

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

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

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

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



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

Importo Ipoteca : € 225.000,00

Importo capitale: € 150.000,00

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

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

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

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

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

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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

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

IPOTEGA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

D.18.5.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Convenzione edilizia a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15888/9254 - Il mappale 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.18.5.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.18.5.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.18.5. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'immobile oggetto di valutazione è compreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore rilascia dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

238 / 411

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 acquistato dalla ditta esecutata con atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2006 al nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 al nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.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 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1. Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la rilevanza di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale.

D.18.12. Separazione in natura e progetto divisionale

I beni pignorati risulteranno 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 REALEPOTENZIALE	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 5ª circoscrizione e confina a nord con il centro storico e la zona di Porta Nuova, ad est con Porto San Pancrazio e San Michele Extra, a ovest con Golosine e Santa Lucia, a sud con Gadidavid ed i comuni di Castel d'Azzano e San Giovanni Lupatoto. Da questo quartiere partono importanti arterie viarie della provincia di Verona (strade per Bovolone, Cerea, Legnago, Nogara-Modena).

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

D.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 NGEU 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 autorimessa, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per serrazione, BGNC a tutti i subaltemi).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.



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, vano scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNG a tutti i subaltemi.

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

c.f. - SRTSFN71H20E512S - P.iva 03102900234

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

244 / 011

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 al nn. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al 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 906 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 sibilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002063/2009/DIA;

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

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

L'unità immobiliare foglio 351 mappale 905 subaltemo 65 rappresenta lo stato dei luoghi come dai 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_661.

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 al nn. 11468/2180

Importo Ipoteca : € 1.650.000,00

Importo capitale: € 1.100.000,00

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

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

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

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

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



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

Importo Ipoteca : € 225.000,00

Importo capitale: € 150.000,00

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

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

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

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

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

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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

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

IPOTEGA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

D.19.5.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

D.19.5.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.19.5.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.19.5.5. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'immobile oggetto di valutazione è ricompreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore rilascia dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 65 non esistono debiti pregressi a tutto l'anno 2023. Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare sub 65 sono pari ad € 68,74

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

348 / 411

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 acquistato dalla ditta esecutata con atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2006 al nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 al nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.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 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1. Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la rilevanza di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale.

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 REALEPOTENZIALE	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 (dieottomila/00)

D.20. LOTTO 20 -SUB 66- IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.20.1. Proprietà

Attuali proprietari

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

Precedenti proprietari:

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

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

D.20.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

D.20.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

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

[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).

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 Acquer fino a Palazzina. Il quartiere è abitato da 29.204 persone, fa parte della 5ª circoscrizione e confina a nord con il centro storico e la zona di Porta Nuova, ad est con Porto San Pancrazio e San Michele Extra, a ovest con Golosine e Santa Lucia, a sud con Gadidavid ed i comuni di Castel d'Azzano e San Giovanni Lupatoto. Da questo quartiere partono importanti arterie viarie della provincia di Verona (strade per Bovolone, Cerea, Legnago, Nogara-Modena).

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

D.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 NGEU 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 autorimessa, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per serrazione, BGNC a tutti i subaltemi).

Caratteristiche descrittive:

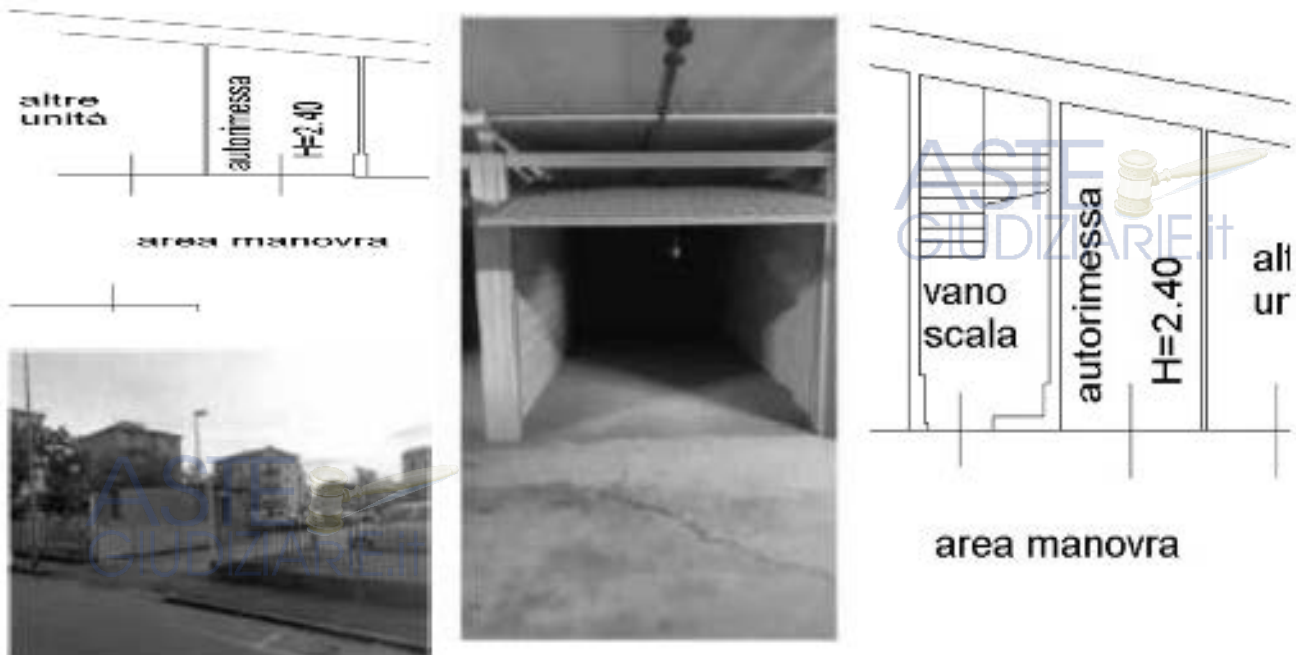
Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.



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, vano scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNG a tutti i subaltemi.

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

c.f. - SRTSFN71H20E512S - P.iva 03102900234

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

204 / 011

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 al nn. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al 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 906 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 sblittativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002063/2009/DIA;
- . Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10/06/2009- n. prot. 138366 l'agibilità è stata rilasciata in data 23/06/2009- n. prot. 149310.
- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001,- 2014 n° prot 249141

L'unità immobiliare foglio 351 mappale 905 subaltemo 66 rappresenta lo stato dei luoghi come dai 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_661.

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

Importo Ipoteca : € 1.650.000,00

Importo capitale: € 1.100.000,00

- 1 - Annotazione n. 6843 del 12/08/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2 - Annotazione n. 7065 del 08/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3 - Annotazione n. 7635 del 02/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 4 - Annotazione n. 344 del 18/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 5 - Annotazione n. 6494 del 10/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)



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

Importo Ipoteca : € 225.000,00

Importo capitale: € 150.000,00

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

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

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

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

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

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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

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

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] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15888/9254 - Il mappale 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.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 € 60,28

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

208 / 411

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 acquistato dalla ditta esecutata con atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2006 al nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 al nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.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 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1. Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la rilevanza di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale.

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 REALEPOTENZIALE	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)

D.21. LOTTO 21 -SUB 69- IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.21.1. Proprietà

Attuali proprietari

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

Precedenti proprietari:

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

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

D.21.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

D.21.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa - sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 18.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NGEU di Verona intestata a [REDACTED]

[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).

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 Acquer fino a Palazzina. Il quartiere è abitato da 29.204 persone, fa parte della 5ª circoscrizione e confina a nord con il centro storico e la zona di Porta Nuova, ad est con Porto San Pancrazio e San Michele Extra, a ovest con Golosine e Santa Lucia, a sud con Gadidavid ed i comuni di Castel d'Azzano e San Giovanni Lupatoto. Da questo quartiere partono importanti arterie viarie della provincia di Verona (strade per Bovolone, Cerea, Legnago, Nogara-Modena).

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

D.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 NGEU 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 autorimessa, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per serrazione, BGNC a tutti i subaltemi).

Caratteristiche descrittive:

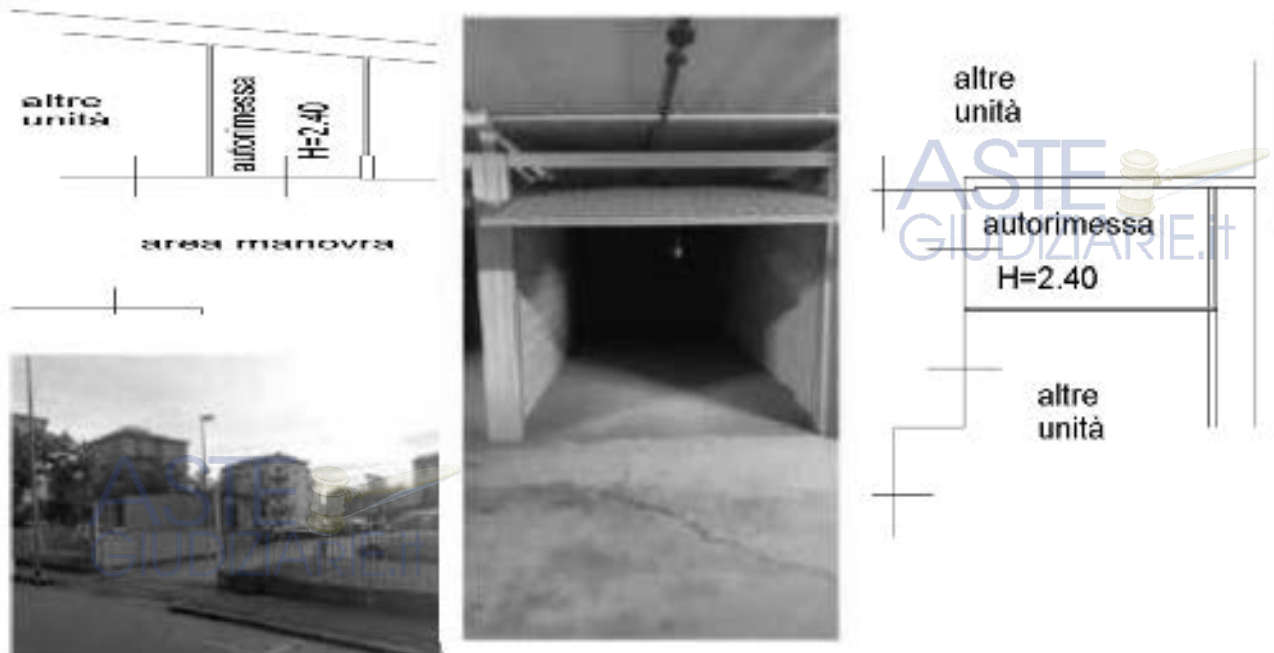
Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.



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 - BCNG a tutti i subaltemi.

D.21.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

c.f. - SRTSFN71H20E512S - P.iva 03102900234

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

204 / 011

D.21.4. Situazione urbanistica delle zone

Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n°7110117 con convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 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 906 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 sibilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002063/2009/DIA;
- . Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10/06/2009- n. prot. 138366 l'agibilità è stata rilasciata in data 23/06/2009- n. prot. 149310.
- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001,- 2014 n° prot 249141

L'unità immobiliare foglio 351 mappale 905 subaltemo 69 rappresenta lo stato dei luoghi come dai 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_661.

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 al nn. 11468/2180

Importo Ipoteca : € 1.650.000,00

Importo capitale: € 1.100.000,00

- 1 - Annotazione n. 6843 del 12/08/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2 - Annotazione n. 7065 del 08/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3 - Annotazione n. 7635 del 02/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 4 - Annotazione n. 344 del 18/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 5 - Annotazione n. 6494 del 10/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)



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

Importo Ipoteca : € 225.000,00

Importo capitale: € 150.000,00

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

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

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

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

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

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

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

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

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

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

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

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

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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

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

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

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

D.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 € 64,84

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

208 / 011

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 acquistato dalla ditta esecutata con atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2006 al nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 al nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.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 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1. Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la rilevanza di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale.

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 REALEPOTENZIALE	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 (dieottomila/00)

D.22.LOTTO 22 -SUB 70- IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.22.1. Proprietà

Attuali proprietari

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

Precedenti proprietari:

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

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

D.22.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

D.22.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa - sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa - sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 17.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NGEU 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).

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 5ª circoscrizione e confina a nord con il centro storico e la zona di Porta Nuova, ad est con Porto San Pancrazio e San Michele Extra, a ovest con Golosine e Santa Lucia, a sud con Gadidavid ed i comuni di Castel d'Azzano e San Giovanni Lupatoto. Da questo quartiere partono importanti arterie viarie della provincia di Verona (strade per Bovolone, Cerea, Legnago, Nogara-Modena).

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

D.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 NGEU 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 serrazione, BGNC a tutti i subaltemi).

Caratteristiche descrittive:

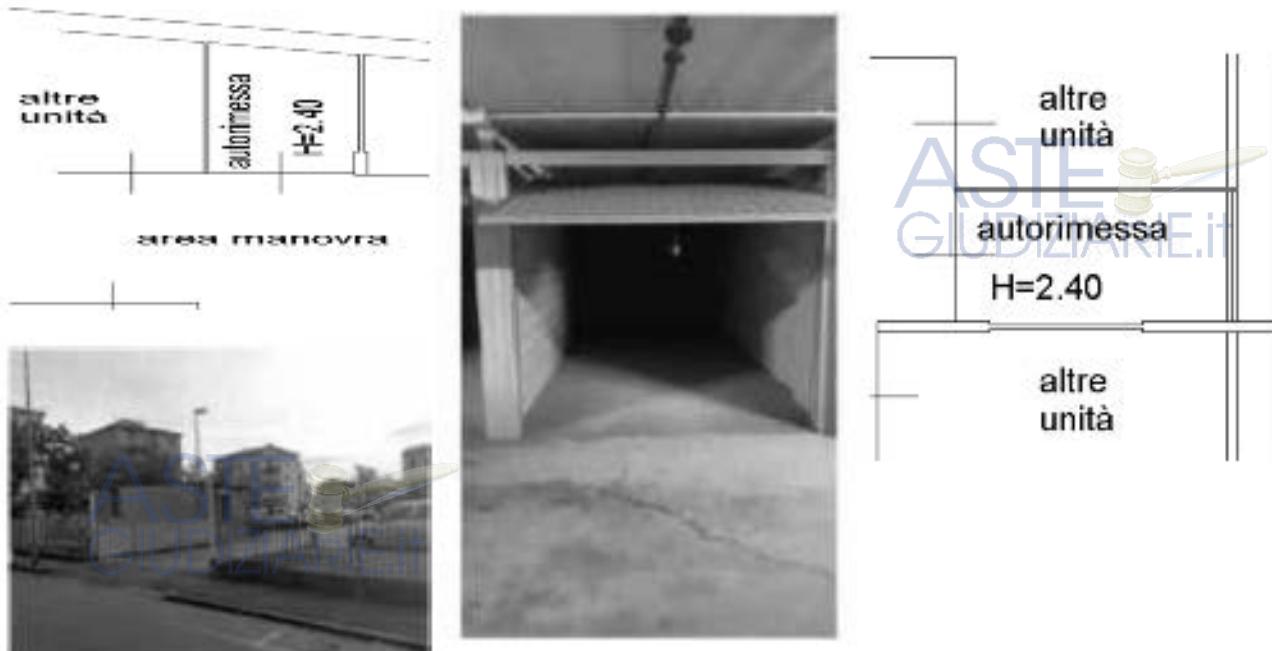
Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.



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 - BCNG a tutti i subaltemi.

D.22.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

c.f. - SRTSFN71H20E512S - P.iva 03102900234

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

274 / 011

D.22.4. Situazione urbanistica delle zone

Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n°7110117 con convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 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 906 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 sibilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002063/2009/DIA;

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

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

L'unità immobiliare foglio 351 mappale 905 subaltemo 70 rappresenta lo stato dei luoghi come dai 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_661.

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

Importo Ipoteca : € 1.650.000,00

Importo capitale: € 1.100.000,00

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

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

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

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

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



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

Importo Ipoteca : € 225.000,00

Importo capitale: € 150.000,00

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

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

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

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

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

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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

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

IPOTEGA VOLONTARIA derivante da 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] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15888/9254 - Il mappale 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.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 € 64,06

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

278 / 411

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 acquistato dalla ditta esecutata con atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2006 al nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 al nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.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 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1. Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzialmente una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la rilevanza di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale.

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 REALEPOTENZIALE	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)

D.23. LOTTO 23 -SUB 71- IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.23.1. Proprietà

Attuali proprietari

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

Precedenti proprietari:

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

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

D.23.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

D.23.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa - sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 22.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NGEU 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).

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 Acquer fino a Palazzina. Il quartiere è abitato da 29.204 persone, fa parte della 5ª circoscrizione e confina a nord con il centro storico e la zona di Porta Nuova, ad est con Porto San Pancrazio e San Michele Extra, a ovest con Golosine e Santa Lucia, a sud con Gadidavid ed i comuni di Castel d'Azzano e San Giovanni Lupatoto. Da questo quartiere partono importanti arterie viarie della provincia di Verona (strade per Bovolone, Cerea, Legnago, Nogara-Modena).

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

D.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 NGEU 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 subaltemi).

Caratteristiche descrittive:

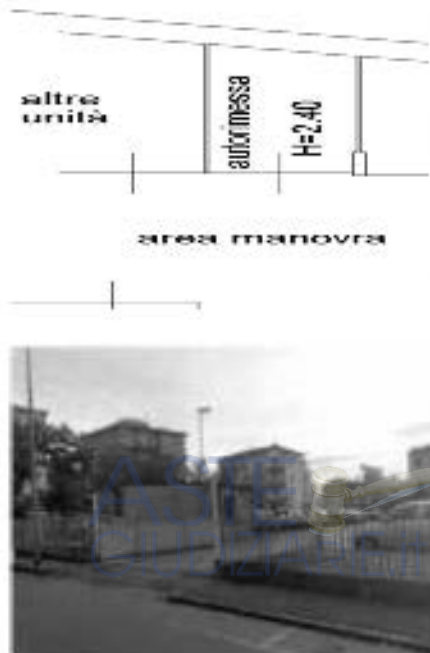
Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.



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 - BCNG a tutti i subaltemi.

D.23.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

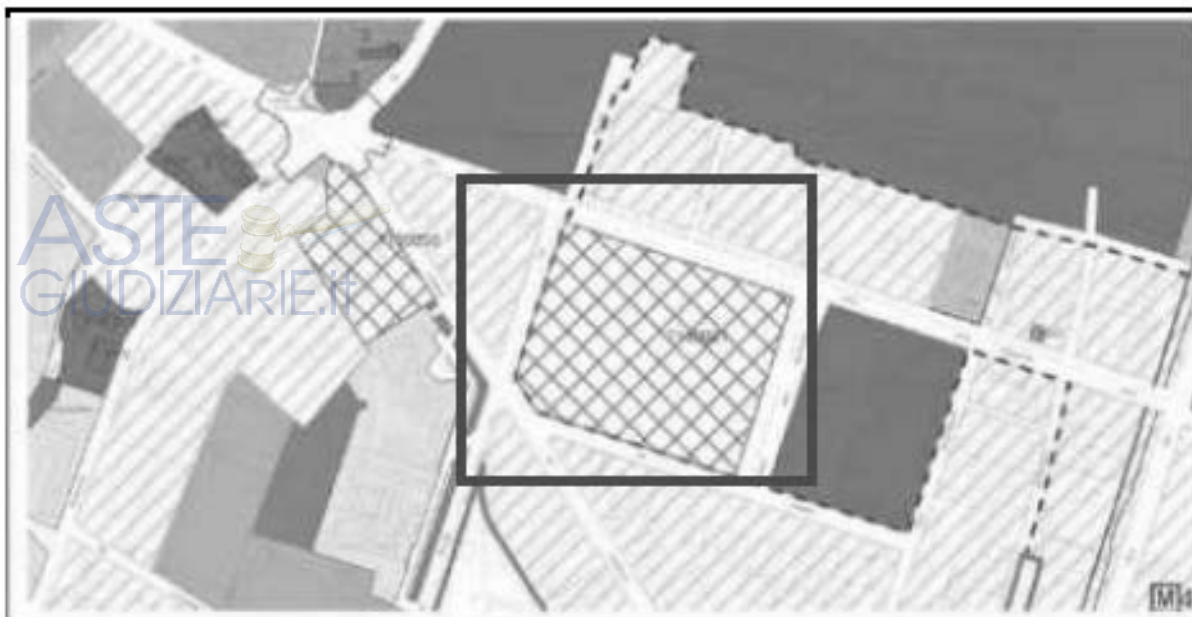
ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

204 / 011

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 al nn. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/9263.



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 906 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. 06.03/002896/2007 e successive varianti per lavori di realizzazione di un parcheggio su due piani interrati ed il piano terra vincolato ad uso pubblico come da convenzione del 21/03/2007 e delibera Consiglio Comunale n° 5 del 02/02/2007;
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/04/2007- n. prot. 86979 P.E. n. 06.03/002053/2009 per lavori di variante alla D.I.A. n. 2696 del 16/04/2007;

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

L'unità immobiliare foglio 351 mappale 905 subaltemo 71 rappresenta lo stato dei luoghi come dai 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_661.

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 al nn. 11468/2180

Importo Ipoteca : € 1.650.000,00

Importo capitale: € 1.100.000,00

- 1 - Annotazione n. 6843 del 12/08/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2 - Annotazione n. 7065 del 08/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3 - Annotazione n. 7635 del 02/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 4 - Annotazione n. 344 del 18/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 5 - Annotazione n. 6494 del 10/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)



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

Importo Ipoteca : € 225.000,00

Importo capitale: € 150.000,00

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

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

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

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

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

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

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

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

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

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

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

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

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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

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

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

D.23.5.2. Vincoli e oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

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

D.23.5.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.23.5.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.23.5. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'immobile oggetto di valutazione è compreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore rilascia dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

208 / 011

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 acquistato dalla ditta esecutata con atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2006 al nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 al nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.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 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1. Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la rilevanza di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale.

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 REALEPOTENZIALE	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 (ventduemila/00)



D.24.LOTTO 24 -SUB 72- IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.24.1. Proprietà

Attuali proprietari

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

Precedenti proprietari:

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

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

D.24.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

D.24.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa - sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa - sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 21.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NGEU di Verona intestata a [REDACTED]

[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).

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 Acquer fino a Palazzina. Il quartiere è abitato da 29.204 persone, fa parte della 5ª circoscrizione e confina a nord con il centro storico e la zona di Porta Nuova, ad est con Porto San Pancrazio e San Michele Extra, a ovest con Golosine e Santa Lucia, a sud con Gadidavid ed i comuni di Castel d'Azzano e San Giovanni Lupatoto. Da questo quartiere partono importanti arterie viarie della provincia di Verona (strade per Bovolone, Cerea, Legnago, Nogara-Modena).

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

D.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 NGEU 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 autorimessa, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNC a tutti i subaltemi).

Caratteristiche descrittive:

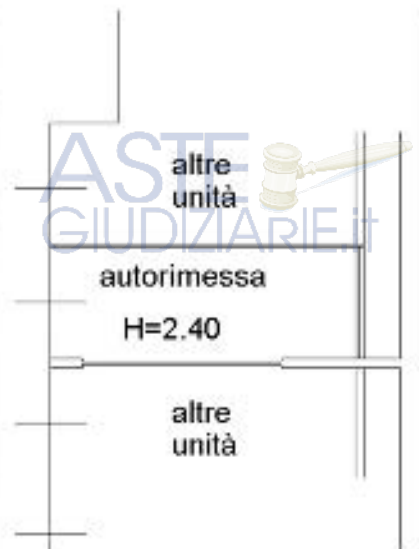
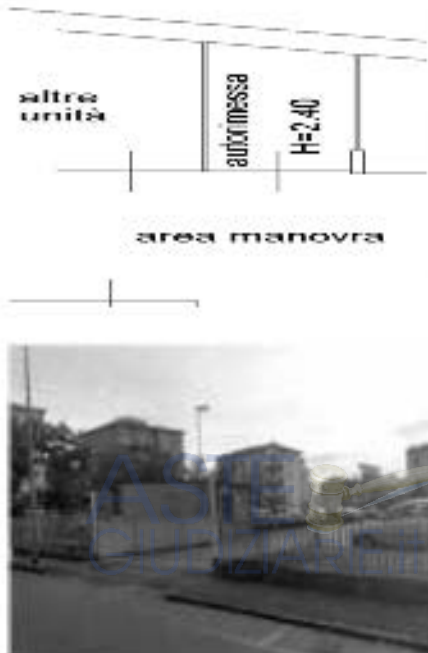
Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.



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 - BCNG a tutti i subaltemi.

D.24.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

394 / 011

D.24.4. Situazione urbanistica delle zone

Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n°7110117 con convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/9263.



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 906 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 sibilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002063/2009/DIA;
- . Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10/06/2009- n. prot. 138366 l'agibilità è stata rilasciata in data 23/06/2009- n. prot. 149310.
- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001,- 2014 n° prot 249141

L'unità immobiliare foglio 351 mappale 905 subaltemo 72 rappresenta lo stato dei luoghi come dai 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_661.

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 al nn. 11468/2180

Importo Ipoteca : € 1.650.000,00

Importo capitale: € 1.100.000,00

- 1 - Annotazione n. 6843 del 12/08/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2 - Annotazione n. 7065 del 08/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3 - Annotazione n. 7635 del 02/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 4 - Annotazione n. 344 del 18/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 5 - Annotazione n. 6494 del 10/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)



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

Importo Ipoteca : € 225.000,00

Importo capitale: € 150.000,00

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

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

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

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

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

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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

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

IPOTEGA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

D.24.8.2. Vincoli e oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

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

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 compreso 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

308 / 411

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 acquistato dalla ditta esecutata con atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2006 al nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 al nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.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 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1. Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la rilevanza di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale.

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)



D.25. LOTTO 25 -SUB 73- IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.25.1. Proprietà

Attuali proprietari

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

Precedenti proprietari:

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

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

D.25.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

D.25.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa - sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa - sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 21.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NGEU di Verona intestata a [REDACTED]

[REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 73, categoria C/6, classe 4, superficie



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

c.f. - SRTSFN71H20E512S - P.iva 03102900234

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

381 / 411

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 del bene

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 Acquer fino a Palazzina. Il quartiere è abitato da 29.204 persone, fa parte della 5ª circoscrizione e confina a nord con il centro storico e la zona di Porta Nuova, ad est con Porto San Pancrazio e San Michele Extra, a ovest con Golosine e Santa Lucia, a sud con Gadidavid ed i comuni di Castel d'Azzano e San Giovanni Lupatoto. Da questo quartiere partono importanti arterie viarie della provincia di Verona (strade per Bovolone, Cerea, Legnago, Nogara-Modena).

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

D.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 NGEU 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 autorimessa, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNC a tutti i subaltemi).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

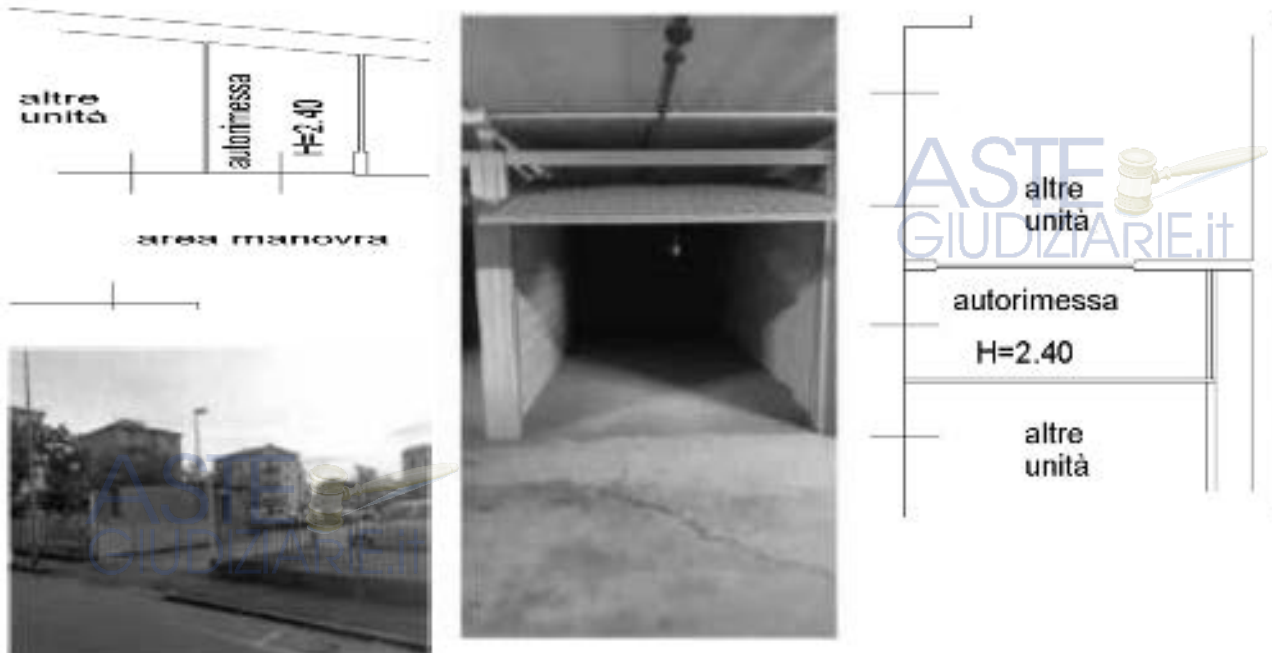
Pavimentazione interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.





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 - BCNG a tutti i subaltemi.

D.25.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

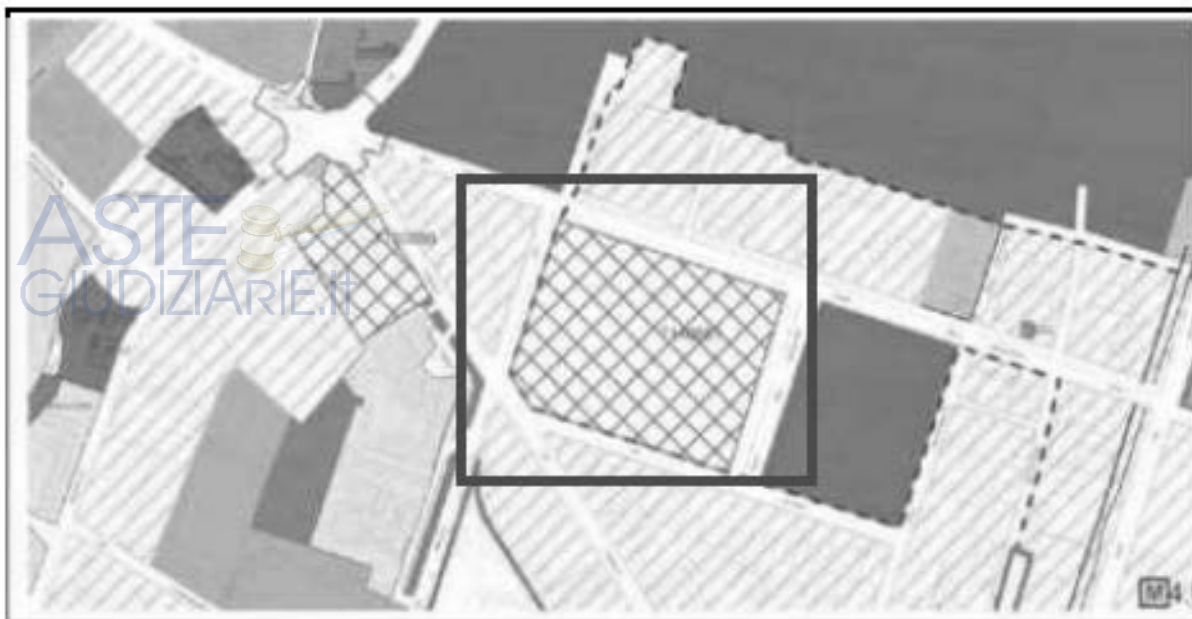
c.f. - SRTSFN71H20E512S - P.iva 03102900234

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

304 / 011

D.25.4. Situazione urbanistica delle zone

Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n°7110117 con convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/9263.



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 906 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 sibilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002063/2009/DIA;

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

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

L'unità immobiliare foglio 351 mappale 905 subaltemo 73 rappresenta lo stato dei luoghi come dai 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_661.

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 al nn. 11468/2180

Importo Ipoteca : € 1.650.000,00

Importo capitale: € 1.100.000,00

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

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

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

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

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

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

Importo Ipoteca : € 225.000,00

Importo capitale: € 150.000,00

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

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

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

[REDACTED] contro [REDACTED]

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

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

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

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

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

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

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

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

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

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

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

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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

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

IPOTEGA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

D.25.5.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

D.25.5.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.25.5.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.25.5. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'immobile oggetto di valutazione è compreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore rilascia dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

308 / 011

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 acquistato dalla ditta esecutata con atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2006 al nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 al nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.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 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1. Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzialmente una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la rilevanza di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale.

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 REALEPOTENZIALE	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)



D.26. LOTTO 26 -SUB 74- IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.26.1. Proprietà

Attuali proprietari

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

Precedenti proprietari:

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

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

D.26.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

D.26.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa - sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 21.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NGEU di Verona intestata a [REDACTED]

[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).

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 Acquer fino a Palazzina. Il quartiere è abitato da 29.204 persone, fa parte della 5ª circoscrizione e confina a nord con il centro storico e la zona di Porta Nuova, ad est con Porto San Pancrazio e San Michele Extra, a ovest con Golosine e Santa Lucia, a sud con Gadidavid ed i comuni di Castel d'Azzano e San Giovanni Lupatoto. Da questo quartiere partono importanti arterie viarie della provincia di Verona (strade per Bovolone, Cerea, Legnago, Nogara-Modena).

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

D.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 NGEU 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 autorimessa, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNC a tutti i subaltemi).

Caratteristiche descrittive:

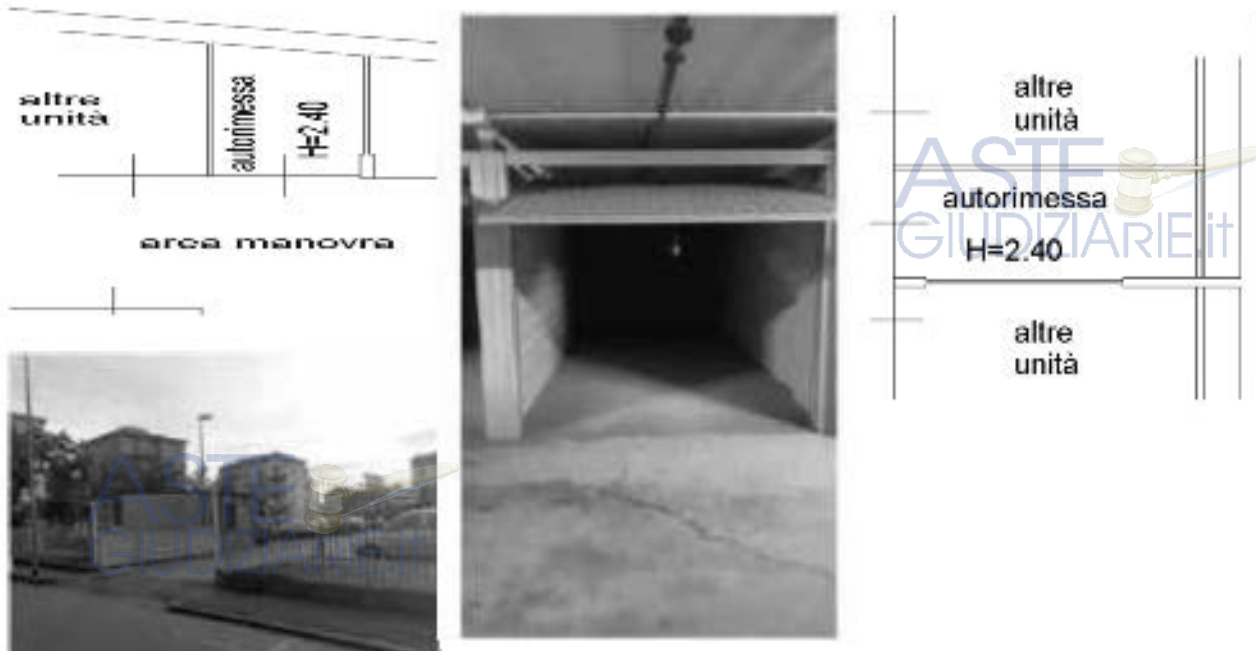
Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.



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 - BCNG a tutti i subaltemi.

D.26.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

c.f. - SRTSFN71H20E512S - P.iva 03102900234

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

314 / 011

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 al nn. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al 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 906 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 sblittativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002063/2009/DIA;
- . Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10/06/2009- n. prot. 138366 l'agibilità è stata rilasciata in data 23/06/2009- n. prot. 149310.
- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001,- 2014 n° prot 249141

L'unità immobiliare foglio 351 mappale 905 subaltemo 74 rappresenta lo stato dei luoghi come dai 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_661.

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 al nn. 11468/2180

Importo Ipoteca : € 1.650.000,00

Importo capitale: € 1.100.000,00

- 1 - Annotazione n. 6843 del 12/08/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2 - Annotazione n. 7065 del 08/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3 - Annotazione n. 7635 del 02/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 4 - Annotazione n. 344 del 18/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 5 - Annotazione n. 6494 del 10/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)



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

Importo Ipoteca : € 225.000,00

Importo capitale: € 150.000,00

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

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

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

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

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

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

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

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

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

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

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

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

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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

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

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

D.26.5.2. Vincoli e oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

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

D.26.5.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.26.5.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.26.5. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'immobile oggetto di valutazione è compreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore rilascia dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

310 / 011

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 acquistato dalla ditta esecutata con atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2006 al nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 al nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.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] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1. Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la rilevanza di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale.

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 REALEPOTENZIALE	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)



D.27.LOTTO 27 -SUB 76- IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.27.1. Proprietà

Attuali proprietari

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

Precedenti proprietari:

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

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

D.27.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

D.27.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale autorimessa - sito in Verona (Verona) Via Udine snc. Composto da locale autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 22.00. Identificato al catasto fabbricati: partita NGEU 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).

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 Acquer fino a Palazzina. Il quartiere è abitato da 29.204 persone, fa parte della 5ª circoscrizione e confina a nord con il centro storico e la zona di Porta Nuova, ad est con Porto San Pancrazio e San Michele Extra, a ovest con Golosine e Santa Lucia, a sud con Gadidavid ed i comuni di Castel d'Azzano e San Giovanni Lupatoto. Da questo quartiere partono importanti arterie viarie della provincia di Verona (strade per Bovolone, Cerea, Legnago, Nogara-Modena).

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

D.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 NGEU 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 subaltemi).

Caratteristiche descrittive:

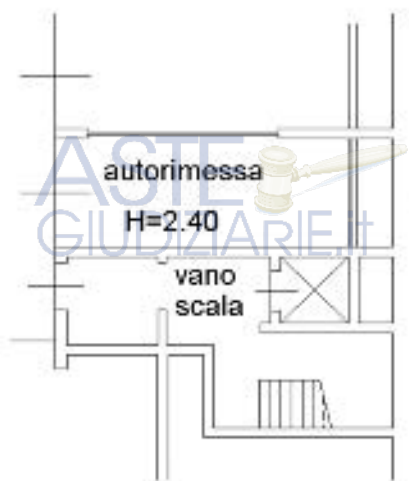
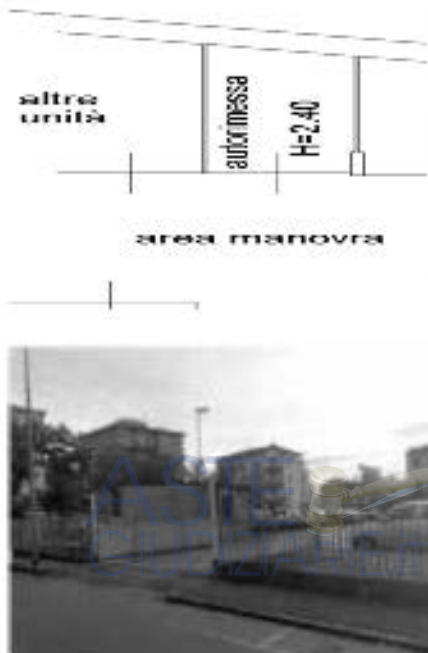
Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.



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, vano scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione - BCNG a tutti i subaltemi.

D.27.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

c.f. - SRTSFN71H20E512S - P.iva 03102900234

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

284 / 011

D.27.4. Situazione urbanistica delle zone

Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n°7110117 con convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/9263.



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 906 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 sblittativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002063/2009/DIA;
- . Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10/06/2009- n. prot. 138366 l'agibilità è stata rilasciata in data 23/06/2009- n. prot. 149310.
- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001,- 2014 n° prot 249141

L'unità immobiliare foglio 351 mappale 905 subaltemo 75 rappresenta lo stato dei luoghi come dai 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_661.

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 al nn. 11468/2180

Importo Ipoteca : € 1.650.000,00

Importo capitale: € 1.100.000,00

- 1 - Annotazione n. 6843 del 12/08/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2 - Annotazione n. 7065 del 08/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3 - Annotazione n. 7635 del 02/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 4 - Annotazione n. 344 del 18/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 5 - Annotazione n. 6494 del 10/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)



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

Importo Ipoteca : € 225.000,00

Importo capitale: € 150.000,00

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

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

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

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

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

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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

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

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

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.27.8. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'immobile oggetto di valutazione è compreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore rilascia dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

308 / 411

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 acquistato dalla ditta esecutata con atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2006 al nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 al nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.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 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1. Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la rilevanza di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale.

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 REALEPOTENZIALE	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 (ventduemila/00)



D.28. LOTTO 28 -SUB 77- IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.28.1. Proprietà

Attuali proprietari

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

Precedenti proprietari:

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

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

D.28.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

D.28.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

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

[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).

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 del bene

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 Acquer fino a Palazzina. Il quartiere è abitato da 29.204 persone, fa parte della 5ª circoscrizione e confina a nord con il centro storico e la zona di Porta Nuova, ad est con Porto San Pancrazio e San Michele Extra, a ovest con Golosine e Santa Lucia, a sud con Gadidavid ed i comuni di Castel d'Azzano e San Giovanni Lupatoto. Da questo quartiere partono importanti arterie viarie della provincia di Verona (strade per Bovolone, Cerea, Legnago, Nogara-Modena).

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

D.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 NGEU 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 autorimessa, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNC a tutti i subaltemi).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

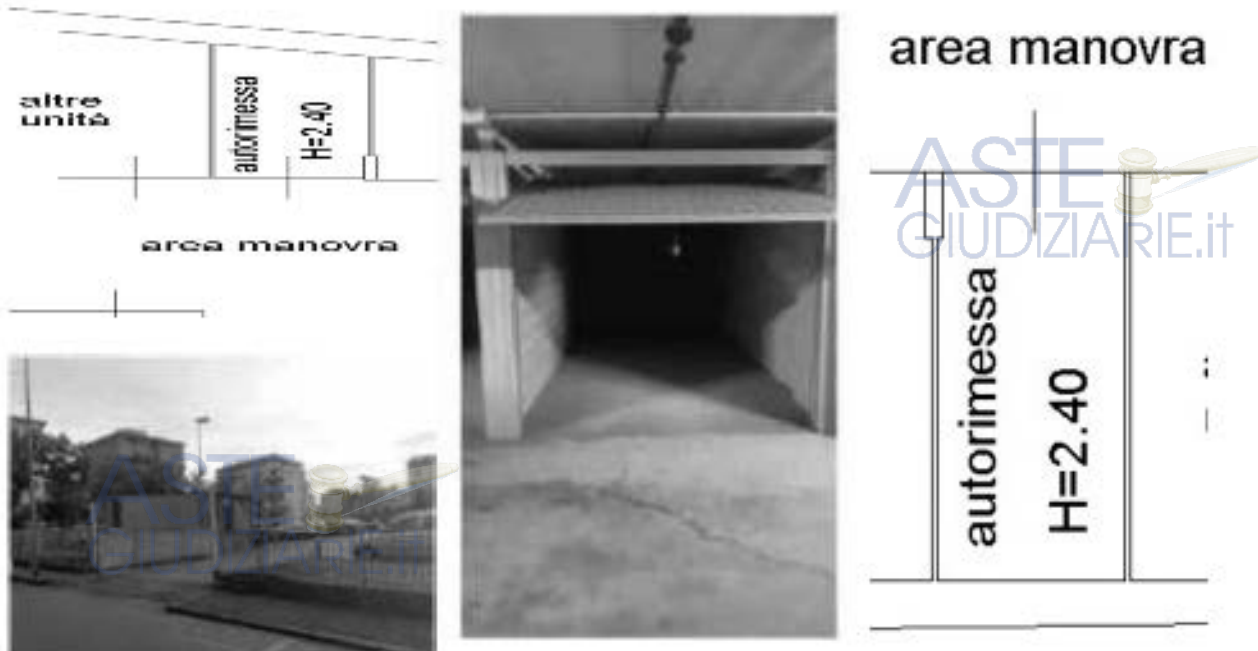
Pavimentazione interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.





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 - BCNG a tutti i subaltemi.

D.28.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

c.f. - SRTSFN71H20E512S - P.iva 03102900234

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

384 / 011

D.28.4. Situazione urbanistica delle zone

Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n°7110117 con convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 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 906 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 sblittativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002063/2009/DIA;
- . Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10/06/2009- n. prot. 138366 l'agibilità è stata rilasciata in data 23/06/2009- n. prot. 149310.
- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001,- 2014 n° prot 249141

L'unità immobiliare foglio 351 mappale 905 subaltemo 77 rappresenta lo stato dei luoghi come dai 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_661.

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

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

Importo Ipoteca : € 1.650.000,00

Importo capitale: € 1.100.000,00

- 1 - Annotazione n. 6843 del 12/08/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2 - Annotazione n. 7065 del 08/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3 - Annotazione n. 7635 del 02/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 4 - Annotazione n. 344 del 18/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 5 - Annotazione n. 6494 del 10/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)



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 VIGENZA SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI CON SEDE A VIGENZA, contro SCENGRAF S.A.S. di Sorio Francesco con sede in Verona, a firma di Notaio Cristiana Gascone in data 13/09/2011 al nn. 138471/14585 iscritto a Verona in data 21/09/2011 al nn. 35479/7158

Importo Ipoteca : € 225.000,00

Importo capitale: € 150.000,00

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

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

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

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

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

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

**TRASCRIZIONE del 25/11/2021 - Registro Particolare 37532 Registro Generale 52256
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 1301 del 19/10/2021**

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

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

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

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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

IPOTEGA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

D.28.5.2. Vincoli e oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

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

D.28.5.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.28.5.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.28.5. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'immobile oggetto di valutazione è compreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore rilascia dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

308 / 011

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 acquistato dalla ditta esecutata con atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2006 al nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 al nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.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 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1. Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la rilevanza di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale.

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 REALEPOTENZIALE	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)



D.29. LOTTO 29 -SUB 78- IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.29.1. Proprietà

Attuali proprietari

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

Precedenti proprietari:

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

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

D.29.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

D.29.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

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

[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).

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 Acquer fino a Palazzina. Il quartiere è abitato da 29.204 persone, fa parte della 5ª circoscrizione e confina a nord con il centro storico e la zona di Porta Nuova, ad est con Porto San Pancrazio e San Michele Extra, a ovest con Golosine e Santa Lucia, a sud con Gadidavid ed i comuni di Castel d'Azzano e San Giovanni Lupatoto. Da questo quartiere partono importanti arterie viarie della provincia di Verona (strade per Bovolone, Cerea, Legnago, Nogara-Modena).

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

D.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 NGEU 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 subaltemi).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

c.f. - SRTSFN71H20E512S - P.va 03102900234

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

348 / 011



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 - BCNG a tutti i subaltemi.

D.29.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

344 / 011

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



D.29.5. Situazione catastale dell'immobile

La ditta intestataria catastale dell'immobile [REDACTED] per la quota di 1000/1000 corrisponde a quella derivante dalla visura ipotecaria. La planimetria catastale relativa all'immobile individuato - foglio 351 mappale 906 subalterno 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 sibilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002063/2009/DIA;
- . Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10/06/2009- n. prot. 138366 l'agibilità è stata rilasciata in data 23/06/2009- n. prot. 149310.
- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001,- 2014 n° prot 249141

L'unità immobiliare foglio 351 mappale 905 subaltemo 78 rappresenta lo stato dei luoghi come dai 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_661.

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 al nn. 11468/2180

Importo Ipoteca : € 1.650.000,00

Importo capitale: € 1.100.000,00

- 1 - Annotazione n. 6843 del 12/08/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2 - Annotazione n. 7065 del 08/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3 - Annotazione n. 7635 del 02/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 4 - Annotazione n. 344 del 18/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 5 - Annotazione n. 6494 del 10/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)



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

Importo Ipoteca : € 225.000,00

Importo capitale: € 150.000,00

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

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

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

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

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

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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

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

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

D.29.5.2. Vincoli e oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

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

D.29.5.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.29.5.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.29.5. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'immobile oggetto di valutazione è compreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore rilascia dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

348 / 411

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 acquistato dalla ditta esecutata con atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2006 al nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 al nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.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 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1. Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzialmente una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esecutive, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la rilevanza di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale.

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 REALEPOTENZIALE	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 del 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)



D.30. LOTTO 30 -SUB 79- IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.30.1. Proprietà

Attuali proprietari

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

Precedenti proprietari:

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

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

D.30.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

D.30.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

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

[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).

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 Acquer fino a Palazzina. Il quartiere è abitato da 29.204 persone, fa parte della 5ª circoscrizione e confina a nord con il centro storico e la zona di Porta Nuova, ad est con Porto San Pancrazio e San Michele Extra, a ovest con Golosine e Santa Lucia, a sud con Gadidavid ed i comuni di Castel d'Azzano e San Giovanni Lupatoto. Da questo quartiere partono importanti arterie viarie della provincia di Verona (strade per Bovolone, Cerea, Legnago, Nogara-Modena).

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

D.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 NGEU 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 autorimessa, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNC a tutti i subaltemi).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

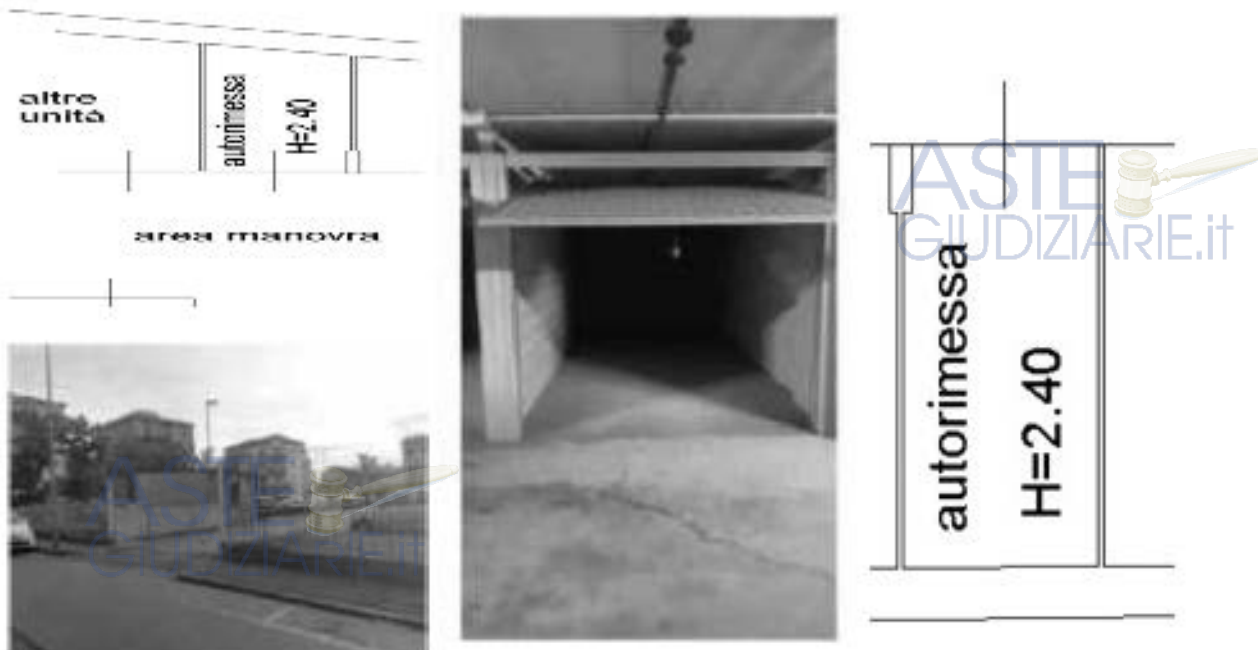
Pavimentazione interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.





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 - BCNG a tutti i subaltemi.

D.30.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

c.f. - SRTSFN71H20E512S - P.iva 03102900234

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

304 / 011

D.30.4. Situazione urbanistica delle zone

Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n°7110117 con convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/9263.



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 906 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 sibilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002063/2009/DIA;

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

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

L'unità immobiliare foglio 351 mappale 905 subaltemo 79 rappresenta lo stato dei luoghi come dai 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_661.

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

Importo Ipoteca : € 1.650.000,00

Importo capitale: € 1.100.000,00

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

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

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

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

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



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

Importo Ipoteca : € 225.000,00

Importo capitale: € 150.000,00

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

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

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

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

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

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

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

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

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

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

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

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

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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

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

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

D.30.5.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

D.30.5.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.30.5.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.30.5. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'immobile oggetto di valutazione è compreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore rilascia dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

308 / 411

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 acquistato dalla ditta esecutata con atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2006 al nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 al nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.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 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1. Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la rilevanza di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale.

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 REALEPOTENZIALE	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)



D.31. LOTTO 31 - SUB 80- IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.31.1. Proprietà

Attuali proprietari

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

Precedenti proprietari:

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

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

D.31.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

D.31.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

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

[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).

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 Acquer fino a Palazzina. Il quartiere è abitato da 29.204 persone, fa parte della 5ª circoscrizione e confina a nord con il centro storico e la zona di Porta Nuova, ad est con Porto San Pancrazio e San Michele Extra, a ovest con Golosine e Santa Lucia, a sud con Gadidavid ed i comuni di Castel d'Azzano e San Giovanni Lupatoto. Da questo quartiere partono importanti arterie viarie della provincia di Verona (strade per Bovolone, Cerea, Legnago, Nogara-Modena).

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

D.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 NGEU 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, BGNC a tutti i subaltemi).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.



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 - BCNG a tutti i subaltemi.

D.31.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

c.f. - SRTSFN71H20E512S - P.iva 03102900234

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

304 / 011

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 al nn. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/9263.



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 906 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 sblittativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002063/2009/DIA;
- . Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10/06/2009- n. prot. 138366 l'agibilità è stata rilasciata in data 23/06/2009- n. prot. 149310.
- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001,- 2014 n° prot 249141

L'unità immobiliare foglio 351 mappale 905 subaltemo 80 rappresenta lo stato dei luoghi come dai 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_661.

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

Importo Ipoteca : € 1.650.000,00

Importo capitale: € 1.100.000,00

- 1 - Annotazione n. 6843 del 12/08/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2 - Annotazione n. 7065 del 08/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3 - Annotazione n. 7635 del 02/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 4 - Annotazione n. 344 del 18/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 5 - Annotazione n. 6494 del 10/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)



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

Importo Ipoteca : € 225.000,00

Importo capitale: € 150.000,00

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

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

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

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

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

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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

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

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

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 compreso 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

308 / 411

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 acquistato dalla ditta esecutata con atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2006 al nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 al nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.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 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1. Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzialmente una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la rilevanza di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale.

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 REALEPOTENZIALE	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)



D.32.LOTTO 32 -SUB 81- IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.32.1. Proprietà

Attuali proprietari

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

Precedenti proprietari:

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

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

D.32.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

D.32.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

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

[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).

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 Acquer fino a Palazzina. Il quartiere è abitato da 29.204 persone, fa parte della 5ª circoscrizione e confina a nord con il centro storico e la zona di Porta Nuova, ad est con Porto San Pancrazio e San Michele Extra, a ovest con Golosine e Santa Lucia, a sud con Gadidavid ed i comuni di Castel d'Azzano e San Giovanni Lupatoto. Da questo quartiere partono importanti arterie viarie della provincia di Verona (strade per Bovolone, Cerea, Legnago, Nogara-Modena).

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

D.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 NGEU 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 subaltemi).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.



D.323.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

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

D.323.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

274 / 211

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 al nn. 87665/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16887/9263.



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 361 mappale 906 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 sblittativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002063/2009/DIA;
- . Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10/06/2009- n. prot. 138366 l'agibilità è stata rilasciata in data 23/06/2009- n. prot. 149310.
- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001,- 2014 n° prot 249141

L'unità immobiliare foglio 351 mappale 905 subaltemo 81 rappresenta lo stato dei luoghi come dai 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_661.

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

Importo Ipoteca : € 1.650.000,00

Importo capitale: € 1.100.000,00

- 1 - Annotazione n. 6843 del 12/08/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2 - Annotazione n. 7065 del 08/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3 - Annotazione n. 7635 del 02/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 4 - Annotazione n. 344 del 18/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 5 - Annotazione n. 6494 del 10/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)



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

Importo Ipoteca : € 225.000,00

Importo capitale: € 150.000,00

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

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

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

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

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

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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

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

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

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 compreso 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

378 / 411

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 acquistato dalla ditta esecutata con atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2006 al nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 al nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.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 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] 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 al nn. 16888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1. Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la rilevanza di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale.

D.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 REALEPOTENZIALE	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 Acquer fino a Palazzina. Il quartiere è abitato da 29.204 persone, fa parte della 5ª circoscrizione e confina a nord con il centro storico e la zona di Porta Nuova, ad est con Porto San Pancrazio e San Michele Extra, a ovest con Golosine e Santa Lucia, a sud con Gadidavid ed i comuni di Castel d'Azzano e San Giovanni Lupatoto. Da questo quartiere partono importanti arterie viarie della provincia di Verona (strade per Bovolone, Cerea, Legnago, Nogara-Modena).

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

D.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 NGEU di Verona intestata a [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 autorimessa, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BCNC a tutti i subaltemi).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.



D.33.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

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

D.33.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

c.f. - SRTSFN71H20E512S - P.iva 03102900234

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

304 / 011

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 al nn. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/9263.



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 906 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 sblittativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002063/2009/DIA;
- . Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10/06/2009- n. prot. 138366 l'agibilità è stata rilasciata in data 23/06/2009- n. prot. 149310.
- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001,- 2014 n° prot 249141

L'unità immobiliare foglio 351 mappale 905 subaltemo 82 rappresenta lo stato dei luoghi come dai 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_661.

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

Importo Ipoteca : € 1.650.000,00

Importo capitale: € 1.100.000,00

- 1 - Annotazione n. 6843 del 12/08/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2 - Annotazione n. 7065 del 08/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3 - Annotazione n. 7635 del 02/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 4 - Annotazione n. 344 del 18/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 5 - Annotazione n. 6494 del 10/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)



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

Importo Ipoteca : € 225.000,00

Importo capitale: € 150.000,00

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

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

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

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

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

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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

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

IPOTEGA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

D.33.5.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

D.33.5.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.33.5.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevati

D.33.5. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'immobile oggetto di valutazione è compreso nel Condominio denominato Condominio Parcheggio Via Udine. L'amministratore pro tempore rilascia dichiarazione che per l'unità immobiliare sub 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

308 / 411

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 acquistato dalla ditta esecutata con atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2006 al nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 al nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.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 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1. Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la rilevanza di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale.

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 REALEPOTENZIALE	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)



D.34. LOTTO 34 - SUB 83- IMMOBILI SITI IN VIA UDINE SNC

D.34.1. Proprietà

Attuali proprietari

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

Precedenti proprietari:

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

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

D.34.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

L'atto di pignoramento del creditore procedente [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

D.34.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

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

[REDACTED] foglio 351 mappale 905 subalterno 83, categoria C/6, classe 4, superficie



SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

c.f. - SRTSFN71H20E512S - P.iva 03102900234

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

381 / 411

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 Acquer fino a Palazzina. Il quartiere è abitato da 29.204 persone, fa parte della 5ª circoscrizione e confina a nord con il centro storico e la zona di Porta Nuova, ad est con Porto San Pancrazio e San Michele Extra, a ovest con Golosine e Santa Lucia, a sud con Gadidavid ed i comuni di Castel d'Azzano e San Giovanni Lupatoto. Da questo quartiere partono importanti arterie viarie della provincia di Verona (strade per Bovolone, Cerea, Legnago, Nogara-Modena).

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

D.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 NGEU 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 autorimessa, vani scala, ascensore, locale impianto antincendio, bocche da lupo per aerazione, BGNC a tutti i subaltemi).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione interna: materiale- battuto di cemento.

Pareti perimetrali divisorie: blocchi in calcestruzzo a vista.

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

Impianti Elettrico: tipologia: con canalina a vista.





D.34.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

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

D.34.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SARTORI ARCHITETTO STEFANO

Legnago (VR) Via Magenta 1

c.f. - SRTSFN71H20E512S - P.iva 03102900234

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

304 / 011

D.34.4. Situazione urbanistica delle zone

Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel Piano degli Interventi Vigente del Comune di Verona quale PUA (Piano Urbanistico Attuativo) n°7110117 con convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritta a Verona in data 30/03/2007 al nn. 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 906 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 sibilitativi edilizi 06.03/002696/2007/DIA - 06.03/002063/2009/DIA;
- . Richiesta rilascio agibilità presentata in data 10/06/2009- n. prot. 138366 l'agibilità è stata rilasciata in data 23/06/2009- n. prot. 149310.
- CIL - COMUNICAZIONE ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA ART. 6 DPR 380/2001,- 2014 n° prot 249141

L'unità immobiliare foglio 351 mappale 905 subaltemo 83 rappresenta lo stato dei luoghi come dai 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_661.

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

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

Importo Ipoteca : € 1.650.000,00

Importo capitale: € 1.100.000,00

- 1 - Annotazione n. 6843 del 12/08/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2 - Annotazione n. 7065 del 08/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3 - Annotazione n. 7635 del 02/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 4 - Annotazione n. 344 del 18/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 5 - Annotazione n. 6494 del 10/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)



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

Importo Ipoteca : € 225.000,00

Importo capitale: € 150.000,00

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

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

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

[REDACTED] contro [REDACTED]

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

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

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

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

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

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

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

[REDACTED] contro [REDACTED]

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

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

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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

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

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

D.34.8.2. Vincoli e oneri giuridici che restano 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 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro SCENOGRAF S.A.S. di Sorio Francesco con sede in Verona a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 15888/9254 - Il mappale 905 sub 1 (area urbana di mq 1628) è oggetto di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Verona ed è messo a disposizione gratuitamente per l'Amministrazione Comunale come area di parcheggio, utilizzo per il mercato rionale in date stabilite, utilizzo a scopo socio-culturale per attività promosse dalla 5ª Circostrizione.

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 compreso 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 acquistato dalla ditta esecutata con atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Salvo in data 25/02/2006 al nn. 85546/5378 trascritto a Verona in data 11/03/2006 al nn. 9674/6106. L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.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 al nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16887/9253 - L'area di sedime del complesso edilizio, di cui quanto in oggetto è parte, rientra nel PUA Piano Attuativo Urbanistico per il quale è stata stipulata detta convenzione le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere osservate da parte acquirente e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Si specifica altresì che si è costituito vincolo di destinazione d'uso (vedasi allegato) a favore di Comune di Verona contro [REDACTED] a firma di Notaio Antonio Salvo in data 21/03/2007 ai nn. 87565/6386 trascritto a Verona in data 30/03/2007 al nn. 16888/9254 - Il vincolo di destinazione d'uso riguarda solamente il mappale 905 sub 1. Si specifica che la destinazione a parcheggio non risulta preordinata all'espropriazione, ma sostanzia una conformazione del diritto proprietario qualora nelle disposizioni delle N.T.A. manchi la riserva all'iniziativa pubblica degli interventi nell'area in questione e non risulti inibito necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma ne venga circoscritto soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo titolare del bene, purché in conformità alla predetta destinazione. Qualora le NTA abbiano ammesso la possibilità di intervento privato per l'attuazione della destinazione a parcheggio, consentendo previa stipula di apposita convenzione, la realizzazione di parcheggi, interrati o seminterrati, privati subordinatamente alla realizzazione sulla relativa copertura di parcheggi da assoggettare a servitù di uso pubblico, non è ravvisabile la rilevanza di un vincolo propriamente espropriativo, ma l'imposizione di uno conformativo della proprietà, compatibile con l'uso privato, ancorché condizionato all'accordo convenzionale.

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 REALEPOTENZIALE	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)

