

TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

CF LIBERTY SERVICING S.P.A.

in qualità di mandataria di

LEVITICUS SPV S.R.L.

contro

N. Gen. Rep. 000214/20

riunita con

CF LIBERTY SERVICING S.P.A.

in qualità di mandataria di

LEVITICUS SPV S.R.L.

contro

N. Gen. Rep. 000324/21

Giudice Dott. **Attilio Burti**

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: arch. Fabio Faoro
iscritto all'Albo della provincia di Verona al n. 1553
iscritto all'Albo del Tribunale di Verona
C.F. FRAFBA71T29L781X P. Iva 04147560231
con studio in Verona – via Ponte Pignolo n. 2
telefono: 045/6661602
fax: 045/6661602
email: fabiofaoro@viabrenneroarchitettura.it
PEC: archifaoro@archiworldpec.it

Beni in Comune di Badia Calavena (Vr), C.da Perlati - LOTTO 1	13
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	13
2. DESCRIZIONE SOM [REDACTED]	13
3. STATO DI POSSESSO	14
3.1. Regime Patrimoniale	14
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	14
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	14
4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	16
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	16
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	17
6.1. Attuali proprietari:	17
6.2. Precedenti proprietari:	17
7. PRATICHE EDILIZIE	17
7.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:	17
8. DESCRIZIONE CORPI	17
8.1. Corpo A:	17
8.1.1. Caratteristiche descrittive	18
8.2. Corpo B:	19
8.2.1. Caratteristiche descrittive	19
8.3. Corpo C:	20
8.3.1. Caratteristiche descrittive	21
8.4. Calcolo Superficie Commerciale	21
8.5. Destinazione urbanistica	22
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1	23
9.1. Criterio di stima	23
9.2. Fonti d'informazione terreni e fabbricati	23
9.3. Valutazione LOTTO 1	23
9.4. Adeguamenti e correzioni della stima	24
9.5. Prezzo base d'asta del lotto	24
10. ALLEGATI - LOTTO 1:	25

24. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	35
24.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	35
24.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	35
24.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	36
25. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	36
26. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	36
26.1. Attuali proprietari:	36
26.2. Precedenti proprietari:	36
27. PRATICHE EDILIZIE	37
27.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:	37
28. DESCRIZIONE LOTTO 3	37
28.1. Corpo Unico:	37
28.2. Calcolo Superficie	37
28.3. Destinazione urbanistica	38
29. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 3	38
29.1. Criterio di stima	38
29.2. Fonti d'informazione terreni e fabbricati	38
29.3. Valutazione LOTTO 3	39
29.4. Adeguamenti e correzioni della stima	39
29.5. Prezzo base d'asta del lotto	39
30. ALLEGATI - LOTTO 3:	40
Beni in Comune di Badia Calavena (Vr) - LOTTO 4	41
21. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	41
22. DESCRIZIONE SOM [REDACTED]	41
23. STATO DI POSSESSO	41
23.1. Regime Patrimoniale	41
24. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	42
24.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	42
24.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	42
24.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	42
25. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	43

26. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	43
26.1. Attuali proprietari:	43
26.2. Precedenti proprietari:	43
27. PRATICHE EDILIZIE	43
27.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:	43
28. DESCRIZIONE LOTTO 4	43
28.1. Corpo Unico:	43
28.2. Calcolo Superficie	44
28.3. Destinazione urbanistica	44
29. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 4	45
29.1. Criterio di stima	45
29.2. Fonti d'informazione terreni e fabbricati	45
29.3. Valutazione LOTTO 4	46
29.4. Adeguamenti e correzioni della stima	46
29.5. Prezzo base d'asta del lotto	46
30. ALLEGATI - LOTTO 4 :	47
Beni in Comune di Badia Calavena (Vr), C.da Campanari - LOTTO 5	48
31. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	48
32. DESCRIZIONE SOM [REDACTED]	48
33. STATO DI POSSESSO	48
33.1. Regime Patrimoniale	48
34. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	49
34.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	49
34.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	49
34.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	50
35. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	50
36. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	50
36.1. Attuali proprietari:	50
36.2. Precedenti proprietari:	50
37. PRATICHE EDILIZIE	51
37.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:	51

38. DESCRIZIONE LOTTO 5	51
38.1. Corpo Unico:	51
38.2. Calcolo Superficie	52
38.3. Destinazione urbanistica	52
39. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 5	52
39.1. Criterio di stima	52
39.2. Fonti d'informazione terreni e fabbricati	53
39.3. Valutazione LOTTO 5	53
39.4. Adeguamenti e correzioni della stima	53
39.5. Prezzo base d'asta del lotto	54
40. ALLEGATI - LOTTO 5 :	55
Beni in Comune di Badia Calavena (Vr), C.da Campanari - LOTTO 6	56
41. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	56
42. DESCRIZIONE SOM [REDACTED]	56
43. STATO DI POSSESSO	56
43.1. Regime Patrimoniale	56
44. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	57
44.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	57
44.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	57
44.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	57
45. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	58
46. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	58
46.1. Attuali proprietari:	58
46.2. Precedenti proprietari:	58
47. PRATICHE EDILIZIE	59
47.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:	59
48. DESCRIZIONE LOTTO 6	59
48.1. Corpo Unico:	59
48.2. Calcolo Superficie	60
48.3. Destinazione urbanistica	60
49. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 6	60

49.1. Criterio di stima	60
49.2. Fonti d'informazione terreni e fabbricati	60
49.3. Valutazione LOTTO 6	61
49.4. Adeguamenti e correzioni della stima	61
49.5. Prezzo base d'asta del lotto	61
50. ALLEGATI - LOTTO 6 :	62
Beni in Comune di Badia Calavena (Vr), C.da Campanari - LOTTO 7	63
51. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	63
52. DESCRIZIONE SOM [REDACTED]	63
53. STATO DI POSSESSO	63
53.1. Regime Patrimoniale	64
54. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	64
54.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	64
54.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	64
54.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	65
55. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	65
56. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	65
56.1. Attuali proprietari:	65
56.2. Precedenti proprietari:	65
57. PRATICHE EDILIZIE	66
57.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:	66
58. DESCRIZIONE LOTTO 7	66
58.1. Corpo Unico:	66
58.2. Calcolo Superficie	66
58.3. Destinazione urbanistica	67
59. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 7	67
59.1. Criterio di stima	67
59.2. Fonti d'informazione terreni e fabbricati	68
59.3. Valutazione LOTTO 7	68
59.4. Adeguamenti e correzioni della stima	68
59.5. Prezzo base d'asta del lotto	69

60. ALLEGATI - LOTTO 7 :	70
Beni in Comune di Badia Calavena (Vr), C.da Perini - LOTTO 8	71
61. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	71
62. DESCRIZIONE SOM [REDACTED]	71
63. STATO DI POSSESSO	71
63.1. Regime Patrimoniale	71
64. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	72
64.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	72
64.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	72
64.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	72
65. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	73
66. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	73
66.1. Attuali proprietari:	73
66.2. Precedenti proprietari:	73
67. PRATICHE EDILIZIE	73
67.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:	73
68. DESCRIZIONE LOTTO 8	74
68.1. Corpo A:	74
68.2. Corpo B:	74
68.3. Calcolo Superficie	75
68.4. Destinazione urbanistica	75
69. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 8	75
69.1. Criterio di stima	75
69.2. Fonti d'informazione terreni e fabbricati	76
69.3. Valutazione LOTTO 8	76
69.4. Adeguamenti e correzioni della stima	76
69.5. Prezzo base d'asta del lotto	77
70. ALLEGATI - LOTTO 8 :	78
Beni in Comune di Badia Calavena (Vr) - LOTTO 9	79
71. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	79
72. DESCRIZIONE SOM [REDACTED]	79

73. STATO DI POSSESSO	79
73.1. Regime Patrimoniale	79
74. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	80
74.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	80
74.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	80
74.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	80
75. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	81
76. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	81
76.1. Attuali proprietari:	81
76.2. Precedenti proprietari:	81
77. PRATICHE EDILIZIE	82
77.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:	82
78. DESCRIZIONE LOTTO 9	82
78.1. Corpo Unico:	82
78.2. Calcolo Superficie	83
78.3. Destinazione urbanistica	83
79. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 9	83
79.1. Criterio di stima	83
79.2. Fonti d'informazione terreni e fabbricati	83
79.3. Valutazione LOTTO 9	84
79.4. Adeguamenti e correzioni della stima	84
79.5. Prezzo base d'asta del lotto	84
80. ALLEGATI - LOTTO 9 :	85
Beni in Comune di Badia Calavena (Vr) - LOTTO 10	86
81. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	86
82. DESCRIZIONE SOM [REDACTED]	86
83. STATO DI POSSESSO	86
83.1. Regime Patrimoniale	86
84. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	87
84.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	87
84.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	87

84.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	88
85. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	88
86. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	88
86.1. Attuali proprietari:	88
86.2. Precedenti proprietari:	88
87. PRATICHE EDILIZIE	89
87.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:	89
88. DESCRIZIONE LOTTO 10	89
88.1. Corpo Unico:	89
88.2. Calcolo Superficie	90
88.3. Destinazione urbanistica	90
89. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 10	90
89.1. Criterio di stima	90
89.2. Fonti d'informazione terreni e fabbricati	90
89.3. Valutazione LOTTO 10	91
89.4. Adeguamenti e correzioni della stima	91
89.5. Prezzo base d'asta del lotto	91
90. ALLEGATI - LOTTO 10 :	92
Beni in Comune di Badia Calavena (Vr) - LOTTO 11	93
91. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	93
92. DESCRIZIONE SOM [REDACTED]	93
93. STATO DI POSSESSO	93
93.1. Regime Patrimoniale	93
94. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	94
94.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	94
94.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	94
94.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	95
95. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	95
96. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	95
96.1. Attuali proprietari:	95
96.2. Precedenti proprietari:	95

97. PRATICHE EDILIZIE	95
97.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:	95
98. DESCRIZIONE LOTTO 11	96
98.1. Corpo A:	96
98.2. Corpo B:	96
98.3. Calcolo Superficie	97
98.4. Destinazione urbanistica	97
99. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 11	97
99.1. Criterio di stima	97
99.2. Fonti d'informazione terreni e fabbricati	98
99.3. Valutazione LOTTO 11	98
99.4. Adeguamenti e correzioni della stima	98
99.5. Prezzo base d'asta del lotto	99
100.ALLEGATI - LOTTO 11 :	100
Beni in Comune di Tregnago (Vr) - LOTTO 12	101
101.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	101
102.DESCRIZIONE SOM [REDACTED]	101
103.STATO DI POSSESSO	101
103.1. Regime Patrimoniale	101
104.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	102
104.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	102
104.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	102
104.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	102
105.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	103
106.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	103
106.1. Attuali proprietari:	103
106.2. Precedenti proprietari:	103
107.PRATICHE EDILIZIE	103
107.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:	103
108.DESCRIZIONE LOTTO 12	103
108.1. Corpo Unico:	103

108.2. Calcolo Superficie	104
108.3. Destinazione urbanistica	104
109.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 12	105
109.1. Criterio di stima	105
109.2. Fonti d'informazione terreni e fabbricati	105
109.3. Valutazione LOTTO 12	105
109.4. Adeguamenti e correzioni della stima	106
109.5. Prezzo base d'asta del lotto	106
110.ALLEGATI - LOTTO 12 :	107
Beni in Comune di Tregnago (Vr) - LOTTO 13	108
111.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	108
112.DESCRIZIONE SOM [REDACTED]	108
113.STATO DI POSSESSO	108
113.1. Regime Patrimoniale	108
114.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	109
114.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	109
114.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	109
114.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	109
115.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	110
116.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	110
116.1. Attuali proprietari:	110
116.2. Precedenti proprietari:	110
117.PRATICHE EDILIZIE	111
117.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:	111
118.DESCRIZIONE LOTTO 13	111
118.1. Corpo Unico:	111
118.2. Calcolo Superficie	112
118.3. Destinazione urbanistica	112
119.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 13	112
119.1. Criterio di stima	112
119.2. Fonti d'informazione terreni e fabbricati	112

119.3. Valutazione LOTTO 13	113
119.4. Adeguamenti e correzioni della stima	113
119.5. Prezzo base d'asta del lotto	113
120.ALLEGATI - LOTTO 13 :	114
121.RIEPILOGO - LOTTO 1	115
122.RIEPILOGO - LOTTO 2	116
123.RIEPILOGO - LOTTO 3	117
124.RIEPILOGO - LOTTO 4	118
125.RIEPILOGO - LOTTO 5	119
126.RIEPILOGO - LOTTO 6	120
127.RIEPILOGO - LOTTO 7	121
128.RIEPILOGO - LOTTO 8	122
129.RIEPILOGO - LOTTO 9	123
130.RIEPILOGO - LOTTO 10	124
131.RIEPILOGO - LOTTO 11	125
132.RIEPILOGO - LOTTO 12	126
133.RIEPILOGO - LOTTO 13	127

Beni in Comune di Badia Calavena (Vr), C.da Perlati - LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Il pignoramento a favore della società **LEVITICUS SPV S.R.L.** con sede in Roma, via Piemonte n. 38 C.F. 14978561000 [REDACTED]

[REDACTED] trascritto a Verona in data 10/09/2020 ai nn. ri 30114 R.G. 21189 R.P. riunito al pignoramento a favore della società **LEVITICUS SPV S.R.L.** con sede in Roma, via Piemonte n. 38 C.F. 14978561000 [REDACTED]

[REDACTED] trascritto a Verona in data 16/09/2021 ai nn.ri 40673 R.G. 29219 R.P. colpisce i seguenti beni immobili siti nel Comune di Badia Calavena (Vr) per la quota di 1/1 [REDACTED]

CORPO A

- N.C.E.U.: foglio 8 mappale 642 subalterno 1, categoria A/2, via Perlati;

SOPPRESSO - La soppressione ha generato :

- N.C.E.U.: foglio 16 mappale 5 subalterno 1, categoria A/2, cl. 3, piano T, C.da Perlati ,cons. vani 5, sup. 106 mq., rendita catastale € 263,39;

CORPO B

- N.C.E.U.: foglio 8 mappale 642 subalterno 2, categoria A/3, via Perlati;

SOPPRESSO - La soppressione ha generato :

- N.C.E.U.: foglio 16 mappale 5 subalterno 2, categoria A/3, cl. 3, piano T, C.da Perlati ,cons. vani 4, sup. 78 mq., rendita catastale € 115,89;

CORPO C

- N.C.E.U.: foglio 8 mappale 642 subalterno 3, categoria C/6, via Perlati;

SOPPRESSO - La soppressione ha generato :

- N.C.E.U.: foglio 16 mappale 5 subalterno 3, categoria C/6, cl. 3, piano T, C.da Perlati, sup. mq. 19, sup. catastale 25 mq., rendita catastale € 21,59;
- N.C.T. : foglio 16 mappale 5, ENTE URBANO, Ha 0.09.67;

2. DESCRIZIONE SOM [REDACTED]

Proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] di casa d'abitazione su due livelli composta da due unità abitative separate, un garage e giardino esterno il tutto sito in contrada Perlati nel comune di Badia Calavena (Vr).

Caratteristiche zona:

Zona pedemontana a nord dal centro di Badia Calavena (VR); gli edifici dell'abitato sono principalmente case unifamiliari, bifamiliari ed a schiera su due piani con cortili ed aree verdi;

Caratteristiche zone limitrofe:

Zone limitrofe prettamente residenziali ed agricole. Al limite Nord del centro del comune di Badia Calavena (Vr);

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo i beni in oggetto risultavano occupati a titolo di comodato d'uso gratuito dalla figlia [REDACTED] con la propria famiglia (al sub. 1) e dalla madre [REDACTED] (al sub. 2) del sig. [REDACTED]

Il mappale 5 ENTE URBANO risultava invece affittato, assieme ad altri terreni, con contratto di affitto di fondi rustici registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona in data 15/03/2019 al n. 003299 serie 3T. Il contratto stipulato tra [REDACTED] un importo annuo complessivo di € 100,00 e scadenza in data 31/12/2033.

Il contratto risulta non opponibile alla procedura in quanto munito di data certa anteriore al pignoramento ma posteriore all'iscrizione ipotecaria a favore del creditore procedente.

3.1. Regime Patrimoniale

[REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.c.r.l. con sede in P.zza Nogara, 2 - Verona, C.F. 03231270236 a [REDACTED] a firma del Notaio Dott. Tordiglione [REDACTED] in data 28/04/2004 al n. 1459/160 di repertorio registrato a Verona in data 05/05/2004 ai nn. 19674 R.G. e 04059 R.P.

Importo ipoteca: € 300.000,00

Importo capitale: € 200.000,00

Colpisce, oltre ad altri, beni oggetto di perizia in comune di Badia Calavena al Fg. 16 mappale 5 sub. 1,2 e 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA - S. GEMIGNANO E S. PROSPERO S.p.a. con sede in P.zza Nogara, 2 - Verona, C.F. 03689960239 [REDACTED] a firma del Notaio Dott. Tordiglione [REDACTED] in data 28/05/2009 al n. 8304/2764 di repertorio registrato a Verona in data 16/06/2009 ai nn. 23152 R.G. e 04909 R.P.

Importo ipoteca: € 260.000,00

Importo capitale: € 130.000,00

Colpisce, oltre ad altri, beni oggetto di perizia in comune di Badia Calavena al Fg. 16 mappale 5 sub. 1,2 e 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Ipoteca legale derivante da atto amministrativo del 24/08/2016 rep. 1172/12216 iscritta in data 29/08/2016 ai nn. 33969 R.G. 05617 R.P. a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.p.a. con sede in Roma, c.f.13756881002

Importo ipoteca: € 57.762,68

Importo capitale: € 28.881,34

Colpisce, oltre ad altri, beni oggetto di perizia in comune di Badia Calavena al Fg. 16 mappale 5 sub. 1,2 e 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Ipoteca legale derivante da atto amministrativo del 14/09/2016 rep. 1235/12216 iscritta in data 16/09/2016 ai nn. 35693 R.G. 05970 R.P. a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.p.a. con sede in Roma, c.f.13756881002

Importo ipoteca: € 99.173,16

Importo capitale: € 49.586,58

Colpisce beni oggetto di perizia in comune di Badia Calavena al Fg. 16 mappale 5 sub. 1,2 e 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Ipoteca legale derivante da atto amministrativo del 10/03/2017 rep. 1463/12217 iscritta in data 16/03/2017 ai nn. 10297 R.G. 01694 R.P. a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.p.a. con sede in Roma, c.f.13756881002

Importo ipoteca: € 225.885,68

Importo capitale: € 122.942,84

Colpisce beni oggetto di perizia in comune di Badia Calavena al Fg. 16 mappale 5 sub. 1,2 e 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto giudiziario del Tribunale di Verona a favore di LEVITICUS SPV s.r.l. con sede in Roma, C.F. 14978561000 [REDACTED] a firma del Ufficiale Giudiziario in data 28/07/2020 repertorio n. 3189/2020 trascritto a Verona in data 10/09/2020 ai nn. 30114 R.G. n. 21189 R.P.;

Colpisce, oltre ad altri, beni oggetto di perizia in comune di Badia Calavena al Fg. 16 mappale 5 sub. 1,2 e 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna;

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

NON CONFORME:

Corpo A

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo quanto rappresentato nelle pratiche edilizie depositate presso il comune di Badia Calavena non risulta coincidente con lo stato dei luoghi.

Nello specifico la parete che divideva la cucina al soggiorno è stata abbattuta e la porta di accesso dal corridoio è stata tamponata, l'originale porta di ingresso sul prospetto sud è stata tamponata dall'interno come l'adiacente finestra.

NON CONFORME:

Corpo B

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo quanto rappresentato nelle pratiche edilizie depositate presso il comune di Badia Calavena non risulta coincidente con lo stato dei luoghi.

Nello specifico la porta di accesso al ripostiglio è stata tamponata e lo stesso è stato annesso al garage, le finestre del soggiorno sono state ridotte di dimensione e la porta che collegava il soggiorno al garage e centrale termica è stata tamponata .

NON CONFORME:

Corpo C

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo quanto rappresentato nelle pratiche edilizie depositate presso il comune di Badia Calavena non risulta coincidente con lo stato dei luoghi.

Nello specifico la zona ripostiglio e la centrale termica sono state annesse al garage esistente mediante l'abbattimento delle tramezzature che le delimitavano.

Le difformità riscontrate potranno essere sanate mediante pratica edilizia in sanatoria.

Il perito stima una spesa complessiva di € 2.000,00 per la presentazione della pratica escluse sanzioni ed oneri .

4.3.2. Conformità catastale:

NON CONFORME:

Corpi A -B - C

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione nelle planimetrie catastali dell'immobile non risulta coincidente con lo stato dei luoghi.

Il perito stima una spesa complessiva di € 1.000,00 per l'aggiornamento catastale a seguito della presentazione della pratica precedentemente descritta.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla certificazione notarile depositata agli atti, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali; per il dettaglio della storia ipotecaria e dei beni coinvolti si rimanda alla relazione notarile agli atti.

6.1. Attuali proprietari:

Al sig. [REDACTED] i beni in oggetto sono così pervenuti:

- Con atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Tordiglione [REDACTED] in data 28/04/2004 n. 1458/159 di repertorio, trascritto a Verona il 05/05/2004 ai nn. 19673 R.G. e 11691 R.P. il [REDACTED] la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni oggetto di perizia in comune di Badia Calavena al Fg. 16 mappale 5 sub. 1,2 e 3;

6.2. Precedenti proprietari:

Alla sig.ra Corsi Amelia i beni in oggetto sono così pervenuti:

- Con atto di successione devoluta per legge, Den. 88 Vol. 78, trascritta il 27/06/2003 ai nn. 16853 R.P. e 25853 R.G.;
- Con atto di accettazione di eredità del 12/01/2004 a rogito del Dott. Saraceno Melchiorre rep. 15867 trascritto il 20/01/2004 ai nn. 1319 R.P. e 1738 R.G. in morte [REDACTED] avvenuta in data [REDACTED];

7. PRATICHE EDILIZIE

CORPI A - B - C

- Licenza di Costruzione n. 114 del 26/08/1967 per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione sito in loc. Perlati nel comune di Badia Calavena di proprietà [REDACTED]
- Certificato di Abitabilità n. 114 del 19/11/1969 relativo alla costruzione di un nuovo edificio sito in loc. Perlati nel comune di Badia Calavena di proprietà [REDACTED]
- Concessione Edilizia in Sanatoria pratica n. A081 prot. 1101 del 30/08/1999 per opere difformi da concessione edilizia di un edificio ad uso abitativo sito in loc. Perlati nel comune di Badia Calavena di proprietà [REDACTED]
- Certificato di Abitabilità n. 81 del 30/08/1999 relativo ad opere difformi dalla concessione edilizia di un edificio sito in loc. Perlati nel comune di Badia Calavena di proprietà [REDACTED]

7.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

Nessuna.

8. DESCRIZIONE CORPI

8.1. Corpo A:

Proprietà per la quota di 1/1 in capo al sig. [REDACTED] di casa d'abitazione su due livelli composta da due unità abitative separate, un garage e giardino esterno il tutto sito in contrada Perlati nel comune di Badia Calavena (Vr).

L'unità al sub. 1 si sviluppa su tutto il livello superiore per una superficie di circa 100 mq calpestabili. Dalla strada attraverso una porzione di corte comune si arriva all'abitazione, alla quale si accede da una porta

in legno e vetro collocata sotto al portico principale. L'accesso avviene direttamente nella zona giorno composta da un unico grande ambiente, che occupa tutta la profondità dell'abitazione, e che comprende la zona cucina, il pranzo ed il soggiorno. Mediante un corridoio si accede alla zona notte composta da una camera matrimoniale con accesso diretto al giardino, una seconda camera ed un bagno completo di lavabo, bidet, wc, vasca con doccia ed attacco per lavatrice.

L'abitazione presenta riscaldamento garantito da una stufa a pellet mentre l'acqua calda sanitaria è garantita mediante caldaia murale a gas collocata esternamente sul balcone della zona giorno. Sono comunque presenti radiatori in acciaio nelle diverse stanze. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e scuri in legno; tutti i pavimenti ed i rivestimenti del bagno sono in ceramica. Le porte interne sono tamburate tinta noce e le pareti ed i soffitti intonacati sono tinteggiati in tinte chiare.

Le finiture generali sono in discreto stato; esternamente è necessario un intervento sui canali di gronda.

8.1.1. Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>coibentazione</i>
<i>Copertura</i>	latero-cemento	a falde	sufficiente	-
<i>Strutture verticali</i>	laterizio-cemento	muro intonacato	sufficiente	-
<i>Solai</i>	latero-cemento	Pignatte con cappa in c.a.	sufficiente	

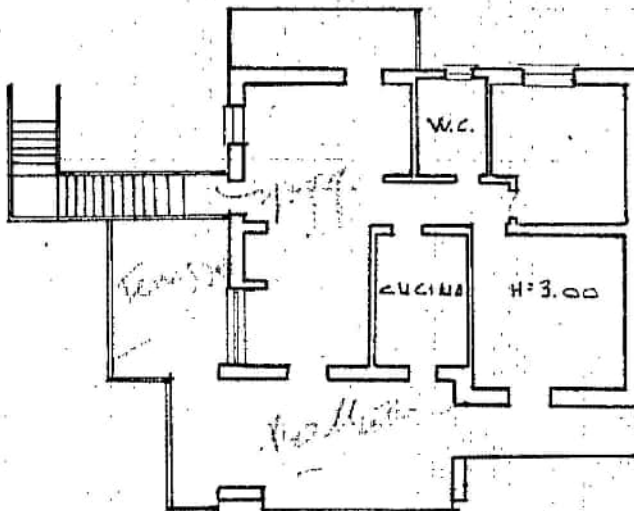
Componenti edilizie e costruttive:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>
<i>Infissi esterni</i>	Legno	a battente, vetro singolo	sufficienti
<i>Infissi interni</i>	laminato	a battente tinta noce	sufficiente
<i>Manto di copertura</i>	laterizio	tegole	sufficiente
<i>Muri interni</i>	blocchi in laterizio	tramezze intonacate	sufficiente
<i>Pavimentazione interna</i>	ceramica	piastrelle	sufficiente
<i>Pavimentazione e rivestimento bagno</i>	ceramica	piastrelle	sufficiente

Impianti:

	<i>tipologia</i>	<i>alimentazione</i>	<i>condizioni</i>	<i>conformità</i>
<i>Antenna</i>	rettilinea	da rete pubblica	sufficienti	a norma*
<i>Gas</i>	sottotraccia	da rete pubblica	sufficienti	a norma*
<i>Elettrico</i>	sottotraccia, tensione 220V	da rete pubblica	sufficienti	a norma*
<i>Idrico</i>	sottotraccia	da rete pubblica	sufficienti	a norma*
<i>Termico</i>	Stufa a pellet per riscaldamento Caldaia a gas per acqua calda sanitaria	da rete pubblica	sufficienti	a norma*
<i>Telefonico</i>	-	-	-	-

*a norma alle date di rilascio del Certificato di Abilità. Da verificare lo stato attuale.



ABITAZIONE - piano superiore

8.2. Corpo B:

Proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] di casa d'abitazione su due livelli composta da due unità abitative separate, un garage e giardino esterno il tutto sito in contrada Perlati nel comune di Badia Calavena (Vr).

L'unità al sub. 2 si sviluppa al livello inferiore per una superficie di circa 60 mq calpestabili. Da una zona verde, posizionata ad un livello inferiore rispetto a quello della strada, attraversato un cancello carrabile e mediante una porzione di corte comune, si arriva all'abitazione, alla quale si accede da una porta in legno e vetro collocata sotto al portico principale. L'accesso avviene direttamente nella cucina abitabile dalla quale, mediante una porta, si accede ad un disimpegno che distribuisce sulla sinistra la camera da letto matrimoniale mentre sulla destra il grande soggiorno ed il bagno completo di lavabo, bidet, wc, doccia con box ed attacchi per lavatrice.

L'abitazione presenta riscaldamento garantito da caldaia murale a gas collocata esternamente e distribuzione con radiatori in alluminio. I serramenti esterni sono in legno con vetro camera ed alcuni con vetro singolo e scuri in legno; tutti i pavimenti ed i rivestimenti del bagno sono in ceramica. Le porte interne sono in legno tinta noce con inserti vetrati e le pareti ed i soffitti intonacati sono tinteggiati in tinte chiare.

Le finiture generali sono in discreto stato, esternamente è necessario un intervento sui canali di gronda.

8.2.1. Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>coibentazione</i>
<i>Copertura</i>	latero-cemento	a falde	sufficiente	-
<i>Strutture verticali</i>	laterizio-cemento	muro intonacato	sufficiente	-
<i>Solai</i>	latero-cemento	Pignatte con cappa in c.a.	sufficiente	

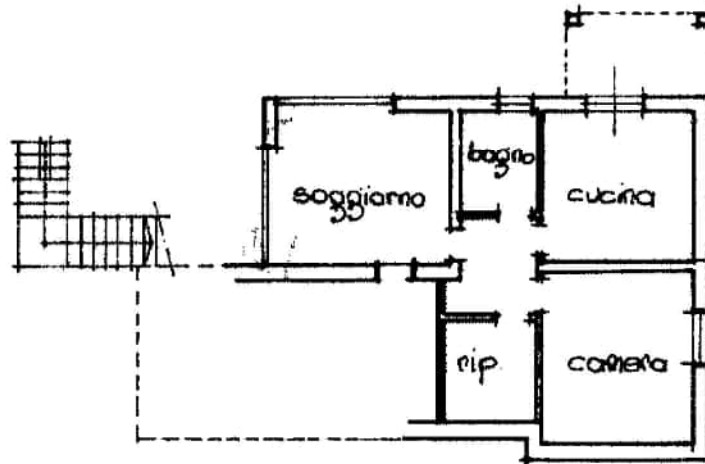
Componenti edilizie e costruttive:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>
<i>Infissi esterni</i>	Legno	a battente, vetro singolo	sufficienti
<i>Infissi interni</i>	laminato	a battente tinta noce	sufficiente
<i>Manto di copertura</i>	laterizio	tegole	sufficiente
<i>Muri interni</i>	blocchi in laterizio	tramezze intonacate	sufficiente
<i>Pavimentazione interna</i>	ceramica	piastrelle	sufficiente
<i>Pavimentazione e rivestimento bagno</i>	ceramica	piastrelle	sufficiente

Impianti:

	<i>tipologia</i>	<i>alimentazione</i>	<i>condizioni</i>	<i>conformità</i>
<i>Antenna</i>	rettilinea	da rete pubblica	sufficienti	a norma*
<i>Gas</i>	sottotraccia	da rete pubblica	sufficienti	a norma*
<i>Elettrico</i>	sottotraccia, tensione 220V	da rete pubblica	sufficienti	a norma*
<i>Idrico</i>	sottotraccia	da rete pubblica	sufficienti	a norma*
<i>Termico</i>	Caldaia a gas con distribuzione mediante radiatori in alluminio	da rete pubblica	sufficienti	a norma*
<i>Telefonico</i>	-	-	-	-

*a norma alle date di rilascio del Certificato di Abilità. Da verificare lo stato attuale.



ABITAZIONE - piano inferiore

8.3. Corpo C:

Proprietà per la quota di 1/1 in capo a [REDACTED] di casa d'abitazione su due livelli composta da due unità abitative separate, un garage e giardino esterno il tutto sito in contrada Perlati nel comune di Badia Calavena (Vr).

Il garage si sviluppa su una superficie di circa 30 mq. calpestabili ed è collocato al piano inferiore dell'abitazione. Dall'esterno mediante un cancello carrabile si accede al cortile comune e mediante una basculante in metallo con apertura manuale si accede all'interno del garage. Internamente si presenta come un unico ambiente con pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitto intonacate, un punto luce centrale ed un punto per il prelievo dell'acqua. L'impianto elettrico è a vista.

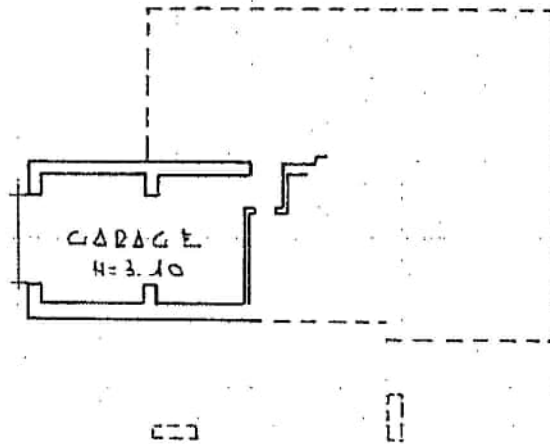
8.3.1. Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>coibentazione</i>
<i>Copertura</i>	Latero-cemento	Pignatte con cappa in c.a.	Sufficienti	-
<i>Strutture verticali</i>	Laterizio	Muro intonacato	Sufficienti	-

Componenti edilizie e costruttive:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>
<i>Ingresso</i>	Metallo	portone basculante con chiusura manuale	Insufficienti



GARAGE - piano inferiore

8.4. Calcolo Superficie Commerciale

Per la definizione del tracciato entro il quale si deve operare nel determinare il computo di una superficie commerciale corretta e riconosciuta, si sono presi in considerazione i parametri stabiliti da due Norme di riferimento: Il D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C" e la Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali"

8.4.1. Corpo A (sub. 1)

destinazione	unità di misura	superficie netta	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
Abitazione	mq	73,70	92,77	1,00	92,77
Balcone	mq	7,34	7,69	0,25	1,92
Portico	mq	19,74	20,91	0,35	7,32
Area esterna	mq	453,00	453,00	0,10/0,02	11,06
totale	mq.	553,78	574,37		113,07

8.4.2. Corpo B (sub. 2)

destinazione	unità di misura	superficie netta	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
Abitazione	mq	54,14	68,11	1,00	68,11
Portico	mq	6,87	7,29	0,35	2,55
Area esterna	mq	404,00	404,00	0,10/0,02	10,58
totale	mq.	465,01	479,4		81,24

8.4.3. Corpo C (sub. 3)

destinazione	unità di misura	superficie netta	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
Garage	mq	27,33	35,71	0,50	17,86
totale	mq.	27,33	35,71		17,86

8.5. Destinazione urbanistica

Per le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'area in cui ricade l'immobile oggetto di perizia si riporta al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Badia Calavena.

Gli immobili oggetto di perizia sono assoggettati alle prescrizioni, vincoli e direttive del vigente strumento urbanistico come di seguito riassunto :

- Ricadono in Z.T.O. tipo C2s " Zona di espansione residenziale - scheda progetto " e risultano interessati da Vincolo Paesaggistico D. Lgs. 42/2004 art. 142 lett. c - Corsi d'Acqua (art. 11);

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1

9.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

9.2. Fonti d'informazione terreni e fabbricati

FABBRICATI: Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate OMI, Borsino immobiliare e Agenzie Immobiliari del comune di BADIA CALAVENA.

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
OMI 1° sem. 2021 (Osservatorio mercato immobiliare) abito. Civili - stato cons. normale	850,00 €	1.200,00 €	1.025,00 €
Agenzie immobiliari (valore medio tra quelli presi a campione, 4)	644,44 €	785,00 €	718,25 €
Borsino Immobiliare - Abitazioni Fascia Media	729,00 €	1.118,00 €	923,50 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			888,92 €

9.3. Valutazione LOTTO 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del CC.:

corpo	destinazione	superficie equivalente	valore unitario €	valore complessivo €
A	Abitazione sub. 1	113,07	888,92 €	100.510,18 €
B	Abitazione sub. 2	81,24	888,92 €	72.215,86 €
C	Garage	35,71	A corpo €	10.000,00 €
	totale			182.726,05 €

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 2.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 1.000,00
Riduzione del valore per l'assenza di garanzia di vizi del bene 5%	€ 9.136,30

Giudizio di comoda divisibilità:

I beni sono vendibili separatamente ma se ne consiglia la vendita congiunta;

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore LOTTO 1 al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 182.726,05
Valore totale del LOTTO 1 nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni:	€ 170.589,75
Si arrotonda a:	€ 170.000,00

Verona, 3 febbraio 2022

Il Tecnico

10. ALLEGATI - LOTTO 1:

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale;
 - Comune di Badia Calavena - Mappa e Planimetrie Catasto Fabbricati;
3. Documentazione edilizia
 - Licenza di Costruzione n. 114 del 26/08/1967 per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione sito in loc. Perlati nel comune di Badia Calavena [REDACTED]
 - Certificato di Abitabilità n. 114 del 19/11/1969 relativo alla costruzione di un nuovo edificio sito in loc. Perlati nel comune di Badia Calavena [REDACTED]
 - Concessione Edilizia in Sanatoria pratica n. A081 prot. 1101 del 30/08/1999 per opere difformi da concessione edilizia di un edificio ad uso abitativo sito in loc. Perlati nel comune di Badia Calavena di proprietà [REDACTED]
 - Certificato di Abitabilità n. 81 del 30/08/1999 relativo ad opere difformi dalla concessione edilizia di un edificio sito in loc. Perlati nel comune di Badia Calavena di proprietà [REDACTED]
4. Documentazione urbanistica
 - Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Badia Calavena;
5. Copia atti di provenienza, compravendita;
6. Certificato contestuale di residenza e stato famiglia rilasciato dal comune di Badia Calavena;
7. Copia Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di Badia Calavena;
8. Copia contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona;

Beni in Comune di Badia Calavena (Vr), C.da Perlati - LOTTO 2

11. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Il pignoramento a favore della società **LEVITICUS SPV S.R.L.** con sede in Roma, via Piemonte n. 38 C.F. 14978561000 [REDACTED]

[REDACTED] trascritto a Verona in data 10/09/2020 ai nn. ri 30114 R.G. 21189 R.P. riunito al pignoramento a favore della società **LEVITICUS SPV S.R.L.** con sede in Roma, via Piemonte n. 38 C.F. 14978561000 [REDACTED]

[REDACTED] trascritto a Verona in data 16/09/2021 ai nn.ri 40673 R.G. 29219 R.P. colpisce i seguenti terreni siti nel Comune di Badia Calavena (Vr) per la quota di 1/1 [REDACTED]

CORPO UNICO

- N.C.T.: foglio 16 mappale 6;

SOPPRESSO - La soppressione ha generato :

- N.C.T.: foglio 16 mappale 1035, pascolo, classe 2, Ha 0.00.79, R.D. 0,10 € R.A. 0,05 €;

- N.C.T.: foglio 16 mappale 7;

SOPPRESSO - La soppressione ha generato :

- N.C.T.: foglio 16 mappale 1036, seminativo, classe 3, Ha 0.00.20, R.D. 0,08 € R.A. 0,05 €;

- N.C.T.: foglio 16 mappale 53;

SOPPRESSO - La soppressione ha generato :

- N.C.T.: foglio 16 mappale 1045, incolto prod., Ha 0.06.26, R.D. 0,06 € R.A. 0,03 €;

- N.C.T.: foglio 16 mappale 780;

SOPPRESSO - La soppressione ha generato :

- N.C.T.: foglio 16 mappale 1043, seminativo, classe 3, Ha 0.02.18, R.D. 0,84 € R.A. 0,51 €;

- N.C.T.: foglio 16 mappale 781, pascolo, classe 2, Ha 0.00.10, R.D. 0,01 € R.A. 0,01 €;

- N.C.T.: foglio 16 mappale 1022, ENTE URBANO, Ha 0.04.18;

- N.C.T.: foglio 16 mappale 1023, ENTE URBANO, Ha 0.04.15;

- N.C.T.: foglio 16 mappale 1024, ENTE URBANO, Ha 0.04.18;

- N.C.T.: foglio 16 mappale 1025, ENTE URBANO, Ha 0.04.17;

- N.C.T.: foglio 16 mappale 1026 ENTE URBANO, Ha 0.03.36;

- N.C.T.: foglio 16 mappale 1027, ENTE URBANO, Ha 0.20.23;

- N.C.T.: foglio 16 mappale 1046, ENTE URBANO, Ha 0.06.23;

- N.C.T.: foglio 16 mappale 1047, ENTE URBANO, Ha 0.06.20;

- N.C.T.: foglio 16 mappale 1048, ENTE URBANO, Ha 0.05.15;

12. DESCRIZIONE SOMMA

Proprietà per la quota di 1/1 in capo [REDACTED] di lotti di terreno edificabile il tutto sito in contrada Perlati nel comune di Badia Calavena (Vr).

Caratteristiche zona:

Zona pedemontana a nord dal centro di Badia Calavena (VR); gli edifici dell'abitato sono principalmente case unifamiliari, bifamiliari ed a schiera su due piani con cortili ed aree verdi;

Caratteristiche zone limitrofe:

Zone limitrofe prettamente residenziali ed agricole. I terreni si collocano al limite Nord del centro del comune di Badia Calavena (Vr);

13. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo i terreni in oggetto risultavano di proprietà [REDACTED] e parzialmente liberi ed inutilizzati.

I terreni ai mappali 1035 - 1036 - 1043 - 1045 risultavano invece affittati, assieme ad altro terreno, con contratto di affitto di fondi rustici registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona in data 15/03/2019 al n. 003299 serie 3T. Il contratto stipulato tra il sig. [REDACTED]

[REDACTED] prevede un importo annuo complessivo di € 100,00 e scadenza in data 31/12/2033;

Il contratto risulta non opponibile alla procedura in quanto munito di data certa anteriore al pignoramento ma posteriore all'iscrizione ipotecaria a favore del creditore precedente.

13.1. Regime Patrimoniale

14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

14.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

14.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

14.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

14.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Costituzione di diritto di passo pedonale e carraio a favore dei beni del sig. [REDACTED] [REDACTED] identificati al Foglio 16 mappali 893 sub. 1-2-3 e mappale 531 e contro i mappali 6 - 53 -781 del Foglio 16 di proprietà del sig. [REDACTED] a firma del Notaio dott. Raffaele Chiddo al n. 102411/24945 rep. e trascritta in data 09/08/2007 ai nn. 40286 R.G. e 23223 R.P.

14.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

14.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

14.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.c.r.l. con sede in P.zza Nogara, 2 - Verona, C.F. 03231270236 [REDACTED] a firma del Notaio Dott. Tordiglione [REDACTED] in data 28/04/2004 al n. 1459/160 di repertorio registrato a Verona in data 05/05/2004 ai nn. 19674 R.G. e 04059 R.P.

Importo ipoteca: € 300.000,00

Importo capitale: € 200.000,00

Colpisce, oltre ad altri, beni oggetto di perizia in comune di Badia Calavena al al Fg. Fg. 16 mappall 1035 - 1036 - 1045 - 1043 - 781 - 1022 - 1023 - 1024 - 1025 - 1026 - 1027 - 1046 - 1047 - 1048 per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA - S. GEMIGNANO E S. PROSPERO S.p.a. con sede in P.zza Nogara, 2 - Verona, C.F. 03689960239 [REDACTED] a firma del Notaio Dott. Tordiglione [REDACTED] in data 28/05/2009 al n. 8304/2764 di repertorio registrato a Verona in data 16/06/2009 ai nn. 23152 R.G. e 04909 R.P.

Importo ipoteca: € 260.000,00

Importo capitale: € 130.000,00

Colpisce, oltre ad altri, beni oggetto di perizia in comune di Badia Calavena al Fg. Fg. 16 mappall 1035 - 1036 - 1045 - 1043 - 781 - 1022 - 1023 - 1024 - 1025 - 1026 - 1027 - 1046 - 1047 - 1048 per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

14.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto giudiziario del Tribunale di Verona a favore di LEVITICUS SPV s.r.l. con sede in Roma, C.F. 14978561000 [REDACTED] a firma del Ufficiale Giudiziario in data 28/07/2020 repertorio n. 3189/2020 trascritto a Verona in data 10/09/2020 ai nn. 30114 R.G. n. 21189 R.P.;

Colpisce, oltre ad altri, beni oggetto di perizia in comune di Badia Calavena al Fg. 16 mappall 1035 - 1036 - 1045 - 1043 - 781 per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Pignoramento derivante da atto giudiziario del Tribunale di Verona a favore di LEVITICUS SPV s.r.l. con sede in Roma, C.F. 14978561000 contro [REDACTED] a firma del Ufficiale Giudiziario in data 28/07/2021 repertorio n. 4262 trascritto a Verona in data 16/09/2021 ai nn. 29219 R.G. n. 40673 R.P.;

Colpisce beni oggetto di perizia in comune di Badia Calavena al Fg. 16 mappale 1022 - 1023 - 1024 - 1025 - 1026 - 1027 - 1046 - 1047 - 1048 per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

14.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna;

14.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

14.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

14.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

CONFORME:

Corpo Unico

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo quanto descritto nel C.D.U. rilasciato dal comune di Badia Calavena risulta coincidente con lo stato dei luoghi.

14.3.2. Conformità catastale:

CONFORME:

Corpo Unico

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione planimetrica catastale risulta coincidente con lo stato dei luoghi.

15. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna.

16. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla certificazione notarile depositata agli atti, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali; per il dettaglio della storia ipotecaria e dei beni coinvolti si rimanda alla relazione notarile agli atti.

16.1. Attuali proprietari:

[REDACTED] i beni in oggetto sono così pervenuti:

- Con atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Tordiglione [REDACTED] in data 28/04/2004 n. 1458/159 di repertorio, trascritto a Verona il 05/05/2004 ai nn. 19673 R.G. e 11691 R.P. il sig. [REDACTED] acquistava dalla sig.ra [REDACTED] la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni oggetto di perizia in comune di Badia Calavena al Fg. 16 mappale 5 sub. 1,2 e 3;

16.2. Precedenti proprietari:

[REDACTED] i beni in oggetto sono così pervenuti:

- Con atto di successione devoluta per legge, Den. 88 Vol. 78, trascritta il 27/06/2003 ai nn. 16853 R.P. e 25853 R.G.;
- Con atto di accettazione di eredità del 12/01/2004 a rogito del Dott. Saraceno Melchiorre rep. 15867 trascritto il 20/01/2004 ai nn. 1319 R.P. e 1738 R.G. in morte del sig. [REDACTED] avvenuta in data [REDACTED];

17. PRATICHE EDILIZIE

Ultimo e legittimante:

Nessuna

17.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

Nessuna.

18. DESCRIZIONE LOTTO 2

18.1. Corpo Unico:

Proprietà per la quota di 1/1 in capo al sig. [REDACTED] di lotti di terreno edificabile il tutto sito in contrada Perlati nel comune di Badia Calavena (Vr).

I terreni edificabili oggetto di perizia sono collocati nella parte nord del territorio comunale di Badia Calavena in contrada Perlati. L'accesso ai terreni avviene direttamente dalla strada Provinciale 10 costeggiando alcuni edifici. Il perimetro dell'area non risulta delimitato da recinzioni ad eccezione del lato nord. Sul lato ovest è presente l'argine del torrente adiacente.

Attualmente i terreni risultano liberi da costruzioni e non urbanizzati.



VEDUTA AEREA TERRENI

MAPPA INDIVIDUAZIONE TERRENI

18.2. Calcolo Superficie

18.2.1. Corpo Unico

destinazione	unità di misura	superficie catastale complessiva	unità di misura	superficie catastale complessiva
PASCOLO Fg. 16 mapp. n 1035	ha are ca	0. 00. 79	mq	79,00
SEMINATIVO Fg. 16 mapp. n 1036	ha are ca	0. 00. 20	mq	20,00

destinazione	unità di misura	superficie catastale complessiva	unità di misura	superficie catastale complessiva
INCOLT. PROD. Fg. 16 mapp. n 1045	ha are ca	0. 06. 26	mq	626,00
SEMINATIVO Fg. 16 mapp. n 1043	ha are ca	0. 02. 18	mq	218,00
PASCOLO Fg. 16 mapp. n 781	ha are ca	0. 00. 10	mq	10,00
ENTE URBANO Fg. 16 mapp. n 1022	ha are ca	0. 04. 18	mq	418,00
ENTE URBANO Fg. 16 mapp. n 1023	ha are ca	0. 04. 15	mq	415,00
ENTE URBANO Fg. 16 mapp. n 1024	ha are ca	0. 04. 18	mq	418,00
ENTE URBANO Fg. 16 mapp. n 1025	ha are ca	0. 04. 17	mq	417,00
ENTE URBANO Fg. 16 mapp. n 1026	ha are ca	0. 03. 36	mq	336,00
ENTE URBANO Fg. 16 mapp. n 1027	ha are ca	0. 20. 23	mq	2023,00
ENTE URBANO Fg. 16 mapp. n 1046	ha are ca	0. 06. 23	mq	623,00
ENTE URBANO Fg. 16 mapp. n 1047	ha are ca	0. 06. 20	mq	620,00
ENTE URBANO Fg. 16 mapp. n 1048	ha are ca	0. 05. 15	mq	515,00
totale	ha are ca	0. 67. 38	mq	6738,00

18.3. Destinazione urbanistica

Per le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'area oggetto di perizia si riporta al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Badia Calavena.

I terreni oggetto di perizia sono assoggettati alle prescrizioni, vincoli e direttive del vigente strumento urbanistico come di seguito riassunto :

- Z.T.O. tipo C2s " Zona di espansione residenziale - scheda progetto "

- Z.T.O. tipo Rs " Zona rispetto Stradale " (mappali 1035-1036-1045-1043-781)

e risultano interessati da :

•Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. c - Corsi d'Acqua (art. 11);

- Servitù Idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 (art. 14);
- Zona di Tutela - Corsi d'Acqua art. 41 L.R. 11/2004 (art. 24);

19. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2

19.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

19.2. Fonti d'informazione terreni

TERRENI EDIFICABILI nel comune di BADIA CALAVENA

Il perito dopo attenta analisi dei prezzi di mercato di lotti edificabili all'interno del comune, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno, i vincoli di inedificabilità dovuti al corso d'acqua che limiteranno l'ambito del costruendo, considerata altresì l'assenza delle opere di urbanizzazione **stima come plausibile valore unitario di mercato 38,00 €/mq.**

19.3. Valutazione LOTTO 2

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del CC.:

corpo	destinazione	superficie equivalente	valore unitario €	valore complessivo €
	Terreni Edificabili - mq.	6738,00	38,00 €	256.044,00 €
	totale			256.044,00 €

19.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Nessuna;

Giudizio di comoda divisibilità:

I beni non sono vendibili separatamente;

19.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore LOTTO 2 al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 256.044,00
Si arrotonda a:	€ 256.000,00

Verona, 3 febbraio 2022

Il Tecnico

20. ALLEGATI - LOTTO 2:

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale;
 - Comune di Badia Calavena - Mappa;
4. Documentazione urbanistica
 - Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Badia Calavena;
5. Copia atti di provenienza, compravendita;
6. Certificato contestuale di residenza e stato famiglia rilasciato dal comune di Badia Calavena;
7. Copia Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di Badia Calavena;
8. Copia contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona;

Beni in Comune di Badia Calavena (Vr), C.da Perlati - LOTTO 3

21. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Il pignoramento a favore della società **LEVITICUS SPV S.R.L.** con sede in Roma, via Piemonte n. 38 C.F. 14978561000 contro [REDACTED]

[REDACTED] trascritto a Verona in data 10/09/2020 ai nn. ri 30114 R.G. 21189 R.P. riunito al pignoramento a favore della società **LEVITICUS SPV S.R.L.** con sede in Roma, via Piemonte n. 38 C.F. 14978561000 contro [REDACTED] trascritto a Verona in data 16/09/2021 ai nn.ri 40673 R.G. 29219 R.P. colpisce, oltre ad altri, il seguente terreno sito nel Comune di Badia Calavena (Vr) **per la quota di 1/1 in capo** [REDACTED]

CORPO UNICO

- N.C.T.: foglio 16 mappale 98, seminativo, classe 4, Ha 0.31.69, R.D. 9,82 € R.A. 7,36 €;

22. DESCRIZIONE SOM [REDACTED]

Proprietà per la quota di 1/1 in capo [REDACTED] di terreno agricolo sito in Contrada Perlati nel comune di Badia Calavena (Vr).

Caratteristiche zona:

Zona pedemontana a nord dal centro di Badia Calavena (VR) caratterizzata da zone urbanizzate a ridosso dell'arteria principale e zone agricole ai piedi delle circostanti montagne;

Caratteristiche zone limitrofe:

Zone limitrofe prettamente residenziali ed agricole. Il terreno si colloca al limite Nord del centro del comune di Badia Calavena (Vr);

23. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo il terreno in oggetto risultava di proprietà [REDACTED] ed affittato mediante contratto di affitto di fondo rustico registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 31/10/2017 al n. 004603 serie 3T. Il contratto [REDACTED] prevede un importo annuo complessivo di € 250,00 e scadenza in data 10/11/2032;

Il contratto risulta non opponibile alla procedura in quanto munito di data certa anteriore al pignoramento ma posteriore all'iscrizione ipotecaria a favore del creditore precedente.

23.1. Regime Patrimoniale

[REDACTED] come da Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio, risulta sposata con il sig. [REDACTED] in data [REDACTED] presso il comune di Badia Calavena (Vr). Con atto in data 24/07/2003 del Notaio Dott. Paolo Broccoli del Distretto Notarile di Verona gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale ai sensi del 1 comma dell'art. 228 della Legge 19/05/1975 n. 151 (separazione dei beni).

24. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

24.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

24.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

24.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

24.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Al fine di consentire l'accesso al fondo acquistato [REDACTED] e pertanto senza alcun intento liberale, il signor [REDACTED] [REDACTED] costituisce gratuitamente e perpetuamente a carico del fondo da lui acquistato ed a favore del fondo acquistato dalla [REDACTED] con atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] Tordiglione in data 29/09/2004 n. 2683/269 di repertorio, trascritto a Verona il 16/10/2004 ai nn. 45980 R.G. e 27639 R.P., una servitù di passaggio pedonale e carraio da esercitarsi sulla striscia di terreno larga metri 1,5 (uno virgola cinque) posta lungo tutto il confine nord dei mappali 96 e 97 in contiguità con la stradina vicinale Perlati.

24.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

24.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

24.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA - S. GEMIGNANO E S. PROSPERO S.p.a. con sede in P.zza Nogara, 2 - Verona, C.F. 03689960239 a carico [REDACTED] a firma del Notaio Dott. Tordiglione [REDACTED] in data 28/05/2009 al n. 8304/2764 di repertorio registrato a Verona in data 16/06/2009 ai nn. 23152 R.G. e 04909 R.P.

Importo ipoteca: € 260.000,00

Importo capitale: € 130.000,00

Colpisce, oltre ad altri, beni oggetto di perizia in comune di Badia Calavena al Fg. Fg. 16 mappall 98 per la quota di 1/1 di piena proprietà a [REDACTED]

24.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto giudiziario del Tribunale di Verona a favore di LEVITICUS SPV s.r.l. con sede in Roma, C.F. 14978561000 contro i [REDACTED] a firma del Ufficiale Giudiziario in data 28/07/2020 repertorio n. 3189/2020 trascritto a Verona in data 10/09/2020 ai nn. 30114 R.G. n. 21189 R.P.;

Colpisce, oltre ad altri, beni oggetto di perizia in comune di Badia Calavena al Fg. Fg. 16 mappall 98 per la quota di 1/1 di piena proprietà a [REDACTED]

24.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

24.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

24.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

24.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

CONFORME:

Corpo Unico

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo quanto descritto nel C.D.U. rilasciato dal comune di Badia Calavena risulta coincidente con lo stato dei luoghi.

24.3.2. Conformità catastale:

CONFORME:

Corpo Unico

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione planimetrica catastale risulta coincidente con lo stato dei luoghi.

25. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna.

26. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla certificazione notarile depositata agli atti, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali; per il dettaglio della storia ipotecaria e dei beni coinvolti si rimanda alla relazione notarile agli atti.

26.1. Attuali proprietari:

[REDACTED] il bene in oggetto è così pervenuto:

- Con atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] Tordiglione in data 29/09/2004 n. 2683/269 di repertorio, trascritto a Verona il 16/10/2004 ai nn. 45980 R.G. e 27639 R.P. [REDACTED] acquistava dal [REDACTED] la quota di 1/1 di piena proprietà del terreno censito al Foglio 16 particelle 98;

26.2. Precedenti proprietari:

Al [REDACTED] il bene in oggetto è così pervenuto:

- Per la quota di 1/4 della piena proprietà con atto di compravendita rogato dal Notaio Giuseppe Calogero in data 12/11/1930 n. 568 di repertorio, trascritto a Verona il 13/11/1930 al n. 11302 rp. da potere [REDACTED]
- Per la quota di 1/3 della piena proprietà con atto di compravendita rogato dal Notaio Raffaele Chiddo in data 15/11/1990 n. 37110 di repertorio, trascritto il 12/12/1990 ai nn. 22997 R.P. e 30552 R.G. da [REDACTED]
- Atto di divisione rogato dal Notaio Raffaele Chiddo in data 12/03/1992 n. 44389 di rep. trascritto il 27/03/1992 ai nn. 7948 R.P. e 10141 R.G. in cui con il consenso del condividente [REDACTED] [REDACTED] acquisisce la piena proprietà;

27. PRATICHE EDILIZIE

Ultimo e legittimante:

Nessuna

27.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

Nessuna.

28. [REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

28.3. Destinazione urbanistica

Per le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'area in cui ricade l'immobile oggetto di perizia si riporta al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Badia Calavena.

L'area oggetto di perizia è assoggettata alle prescrizioni, vincoli e direttive del Piano degli Interventi e Piano di Assetto del Territorio come di seguito riassunto :

- Z.T.O. tipo E3 " Zona rurale di limitata tutela "

e risulta interessata da :

•Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. c - Corsi d'Acqua (art. 11);

29. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 3

29.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

29.2. Fonti d'informazione terreni e fabbricati

TERRENI:

VAM (Valori Agricoli Medi): Tabella stilata dalla Commissione Provinciale di Verona per la determinazione dell'indennità di esproprio. Tali valori verranno presi in considerazione solamente quando il lotto in oggetto potrebbe essere espropriato ed essere destinato ad area pubblica. Valori agricoli dei terreni per tipo di coltura e per regione agraria della Provincia di Verona elaborati con riferimento all'anno 2021.

OVA (Osservatorio Valori Agricoli): I valori riportati nell'Osservatorio sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentano, perciò, valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. Valori aggiornati al 2021.

AGENZIE IMMOBILIARI: Valori medi di terreni con caratteristiche simili presenti nelle Agenzie Immobiliari del comune di Badia Calavena (Vr) e comuni limitrofi opportunamente parametrizzati.

TERRENO AGRICOLO nel comune di BADIA CALAVENA .

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
VAM	-	-	2,75 €
OVA - Exeo	1,70 €	3,60 €	2,65 €
Agenzie Immobiliari (4 terreni)	4,50 €	5,50 €	3,97 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			3,13 €

29.3. Valutazione LOTTO 3

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del CC.:

corpo	destinazione	superficie equivalente	valore unitario €	valore complessivo €
	Terreno agricolo. - mq.	3169,00	3,13 €	9.918,97 €
	totale			9.918,97 €

29.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Nessuna.

Giudizio di comoda divisibilità:

Nessuno;

29.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore **LOTTO 3** al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **9.918,97**

Si arrotonda a: € **10.000,00**

Verona, 3 febbraio 2022

Il Tecnico

30. ALLEGATI - LOTTO 3:

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale;
 - Comune di Badia Calavena - Mappa;
4. Documentazione urbanistica
 - Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Badia Calavena;
5. Copia atti di provenienza, compravendita;
6. Certificato contestuale di residenza e stato famiglia rilasciato dal comune di Badia Calavena;
7. Copia Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di Badia Calavena;
8. Copia contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona;

Beni in Comune di Badia Calavena (Vr) - LOTTO 4

21. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Il pignoramento a favore della società **LEVITICUS SPV S.R.L.** con sede in Roma, via Piemonte n. 38 C.F. 14978561000 contro i sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di **titolare della ditta individuale** [REDACTED]

[REDACTED] trascritto a Verona in data 10/09/2020 ai nn. ri 30114 R.G. 21189 R.P. riunito al pignoramento a favore della società **LEVITICUS SPV S.R.L.** con sede in Roma, via Piemonte n. 38 C.F. 14978561000 contro il sig. [REDACTED]

[REDACTED] trascritto a Verona in data 16/09/2021 ai nn.ri 40673 R.G. 29219 R.P. colpisce, oltre ad altri, i seguenti terreni siti nel Comune di Badia Calavena (Vr) **per la quota di 1/1 in capo alla sig.ra** [REDACTED]

CORPO UNICO

- N.C.T.: foglio 17 mappale 278, bosco ceduo, classe 3, Ha 0.02.88, R.D. 0,30 € R.A. 0,09 €;
- N.C.T.: foglio 17 mappale 419, seminativo, classe 4, Ha 0.17.60, R.D. 5,45 € R.A. 4,09 €;
- N.C.T.: foglio 17 mappale 420, bosco ceduo, classe 2, Ha 0.02.88, R.D. 4,24 € R.A.1,02 €;

22. DESCRIZIONE SOM [REDACTED]

Proprietà per la quota di 1/1 in capo alla sig.ra [REDACTED] di terreni a bosco siti nel comune di Badia Calavena (Vr).

Caratteristiche zona:

Zona montana ad est dal centro di Badia Calavena (VR) a bassa densità abitativa e caratterizzata da terreni scoscesi prevalentemente a bosco ;

Caratteristiche zone limitrofe:

Zone limitrofe prettamente boschive. I terreni si collocano nella zona montuosa ad est del centro del comune di Badia Calavena (Vr);

23. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo il terreno in oggetto risultava di proprietà della sig.ra [REDACTED] Tiziana ed affittato , oltre ad altri terreni, mediante contratto di affitto di fondo rustico registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 15/03/2019 al n. 003314 serie 3T. Il contratto tra la sig.ra [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] in qualità di Socio Amministratore dell'azienda agricola denominata [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] prevede un importo annuo complessivo di € 500,00 e scadenza in data 31/12/2033.

Il contratto risulta non opponibile alla procedura in quanto munito di data certa anteriore al pignoramento ma posteriore all'iscrizione ipotecaria a favore del creditore precedente.

23.1. Regime Patrimoniale

La sig. [REDACTED] come da Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio, risulta sposata con il sig. [REDACTED] [REDACTED] in data [REDACTED] presso il comune di Badia Calavena (Vr). Con atto in data 24/07/2003 del Notaio Dott. Paolo Broccoli del Distretto Notarile di Verona gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale ai sensi del 1 comma dell'art. 228 della Legge 19/05/1975 n. 151 (separazione dei beni).

24. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

24.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

24.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

24.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

24.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

24.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

24.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

24.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA - S. GEMIGNANO E S. PROSPERO S.p.a. con sede in P.zza Nogara, 2 - Verona, C.F. 03689960239 a carico del sig. [REDACTED] [REDACTED] a firma del Notaio Dott. Tordiglione [REDACTED] in data 28/05/2009 al n. 8304/2764 di repertorio registrato a Verona in data 16/06/2009 ai nn. 23152 R.G. e 04909 R.P.

Importo ipoteca: € 260.000,00

Importo capitale: € 130.000,00

Colpisce, oltre ad altri, beni oggetto di perizia in comune di Badia Calavena al Fg. Fg. 17 mappali 278 - 419 - 420 per la quota di 1/1 di piena proprietà a carico della sig.ra [REDACTED]

24.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto giudiziario del Tribunale di Verona a favore di LEVITICUS SPV s.r.l. con sede in Roma, C.F. 14978561000 contro i sig.ri [REDACTED] [REDACTED] a firma del Ufficiale Giudiziario in data 28/07/2020 repertorio n. 3189/2020 trascritto a Verona in data 10/09/2020 ai nn. 30114 R.G. n. 21189 R.P.;

Colpisce, oltre ad altri, beni oggetto di perizia in comune di Badia Calavena al Fg. Fg. 17 mappali 278 - 419 - 420 per la quota di 1/1 di piena proprietà a carico della sig.ra [REDACTED]

24.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

24.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

24.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

24.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

CONFORME:

Corpo Unico

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo quanto descritto nel C.D.U. rilasciato dal comune di Badia Calavena risulta coincidente con lo stato dei luoghi.

24.3.2. Conformità catastale:

CONFORME:

Corpo Unico

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione planimetrica catastale risulta coincidente con lo stato dei luoghi.

N.b. La tipologia colturale indicata catastalmente per il mappale 419 non risulta allineata con quanto dichiarato nel piano colturale AVEPA e con quanto presente in loco.

25. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna.

26. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla certificazione notarile depositata agli atti, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali; per il dettaglio della storia ipotecaria e dei beni coinvolti si rimanda alla relazione notarile agli atti.

26.1. Attuali proprietari:

Alla sig.ra [REDACTED] i terreni in oggetto sono così pervenuti:

- Con atto di compravendita rogato dal Notaio Claudio Avitabile in data 19/10/2007 n. 237411/5404 di repertorio, trascritto a Verona il 08/11/2007 ai nn. 52754 R.G. e 29796 R.P. la sig.ra [REDACTED] acquistava dai sig.ri [REDACTED] la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà dei terreni censiti al Foglio 17 particelle 278 - 419 - 420;

26.2. Precedenti proprietari:

Ai sig.ri [REDACTED] i terreni in oggetto sono così pervenuti:

- Per la quota di 1/9 ciascuno della piena proprietà con atto di successione devoluta per legge Den. 68 Vol. 283 trascritta l' 11/11/1985 ai nn. 14914 R.P. e 20739 R.G. in morte avvenuta il [REDACTED] di [REDACTED];

- Per la quota di 6/9 ciascuno della piena proprietà con atto di successione devoluta per legge Den. 42 Vol. 283 trascritta l' 11/11/1985 ai nn. 14913 R.P. e 20738 R.G. in morte avvenuta il [REDACTED] di [REDACTED];

27. PRATICHE EDILIZIE

Ultimo e legittimante:

Nessuna

27.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

Nessuna.

28. DESCRIZIONE LOTTO 4

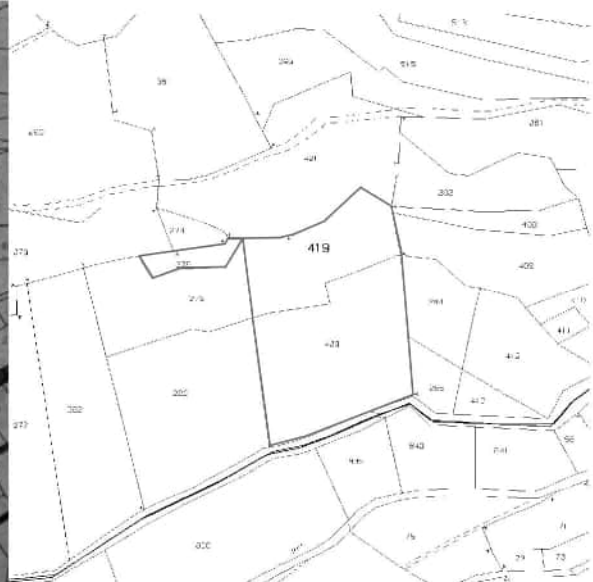
28.1. Corpo Unico:

Proprietà per la quota di 1/1 in capo alla sig.ra [REDACTED] di porzione di terreni a bosco siti nel comune di Badia Calavena (Vr).

I terreni oggetto di perizia sono collocati nella parte est del territorio comunale di Badia Calavena in zona poco accessibile e di difficile individuazione. Attualmente risultano non irrigui, tenuti a bosco e liberi da costruzioni o strutture di ogni genere. Non vi sono recinzioni che delimitano il terreno.



VEDUTA AEREA TERRENI



MAPPA INDIVIDUAZIONE TERRENI

28.2. Calcolo Superficie

28.2.1. Corpo Unico

destinazione	unità di misura	superficie catastale complessiva	unità di misura	superficie catastale complessiva
BOSCO CEDUO Fg. 17 mapp. n 278	ha are ca	0. 02. 88	mq	288,00
SEMINATIVO Fg. 17 mapp. n 419	ha are ca	0. 17. 60	mq	1760,00
BOSCO CEDUO Fg. 17 mapp. n 420	ha are ca	0. 32. 83	mq	3283,00
totale	ha are ca	0. 53. 31	mq	5331,00

28.3. Destinazione urbanistica

Per le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'area in cui ricade l'immobile oggetto di perizia si riporta al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Badia Calavena.

L'area oggetto di perizia è assoggettata alle prescrizioni, vincoli e direttive del Piano degli Interventi e Piano di Assetto del Territorio come di seguito riassunto :

- Z.T.O. tipo E1 " Zona rurale di tutela "

e risulta interessata da :

- Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. c - Corsi d'Acqua (art. 11);
- Vincolo Destinazione Forestale art. 15 L.R. 52/78 (art. 11);
- Vincolo Idrogeologico-forestale (Badia Calavena Cl. 2) R.D.L. 30/12/23, n. 3267 (art. 11)

29. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 4

29.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

29.2. Fonti d'informazione terreni e fabbricati

TERRENI:

VAM (Valori Agricoli Medi): Tabella stilata dalla Commissione Provinciale di Verona per la determinazione dell'indennità di esproprio. Tali valori verranno presi in considerazione solamente quando il lotto in oggetto potrebbe essere espropriato ed essere destinato ad area pubblica. Valori agricoli dei terreni per tipo di coltura e per regione agraria della Provincia di Verona elaborati con riferimento all'anno 2021.

OVA (Osservatorio Valori Agricoli): I valori riportati nell'Osservatorio sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentano, perciò, valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. Valori aggiornati al 2021.

AGENZIE IMMOBILIARI: Valori medi di terreni con caratteristiche simili presenti nelle Agenzie Immobiliari del comune di Badia Calavena (Vr) e comuni limitrofi opportunamente parametrizzati.

TERRENI A BOSCO nel comune di BADIA CALAVENA .

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
VAM	-	-	0,76 €
OVA - Exeo	0,37 €	1,00 €	0,70 €
Agenzia Immobiliare	-	-	1,00 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			0,82 €

29.3. Valutazione LOTTO 4

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del CC.:

corpo	destinazione	superficie equivalente	valore unitario €	valore complessivo €
	Terreni a bosco - mq.	5331,00	0,82 €	4.371,42 €
	totale			4.371,42 €

29.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Nessuna.

Giudizio di comoda divisibilità:

I terreni possono essere venduti separatamente ma se ne consiglia la vendita congiunta;

29.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore **LOTTO 4** al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **4.371,42**

Si arrotonda a: € 4.400,00

Verona, 3 febbraio 2022

Il Tecnico

30. ALLEGATI - LOTTO 4 :

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale;
 - Comune di Badia Calavena - Mappa;
4. Documentazione urbanistica
 - Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Badia Calavena;
5. Copia atti di provenienza, compravendita;
6. Certificato contestuale di residenza e stato famiglia rilasciato dal comune di Badia Calavena;
7. Copia Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di Badia Calavena;
8. Copia contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona;

Beni in Comune di Badia Calavena (Vr), C.da Campanari - LOTTO 5

31. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Il pignoramento a favore della società **LEVITICUS SPV S.R.L.** con sede in Roma, via Piemonte n. 38 C.F. 14978561000 contro i sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di **titolare della ditta individuale** [REDACTED]

[REDACTED] trascritto a Verona in data 10/09/2020 ai nn. ri 30114 R.G. 21189 R.P. riunito al pignoramento a favore della società **LEVITICUS SPV S.R.L.** con sede in Roma, via Piemonte n. 38 C.F. 14978561000 contro il sig. [REDACTED]

[REDACTED] trascritto a Verona in data 16/09/2021 ai nn.ri 40673 R.G. 29219 R.P. colpisce, oltre ad altri, i seguenti terreni siti nel Comune di Badia Calavena (Vr) **per la quota di 1/1 in capo alla sig.ra** [REDACTED]

CORPO UNICO

- N.C.T.: foglio 21 mappale 110, pascolo, classe 3, Ha 0.04.52, R.D. 0,47 € R.A. 0,28 €;
- N.C.T.: foglio 21 mappale 111, bosco ceduo, classe 2, Ha 0.10.22, R.D. 1,32 € R.A. 0,32 €;
- N.C.T.: foglio 21 mappale 112, seminativo, classe 4, Ha 0.09.66, R.D. 2,99 € R.A.2,25 €;
- N.C.T.: foglio 21 mappale 113, bosco ceduo, classe 3, Ha 0.23.19, R.D. 2,40 € R.A. 0,72 €;

32. DESCRIZIONE SOM [REDACTED]

Proprietà per la quota di 1/1 in capo alla sig.ra [REDACTED] di terreni a bosco adiacenti alla Contrada Campanari nel comune di Badia Calavena (Vr).

Caratteristiche zona:

Zona montana ad est dal centro di Badia Calavena (VR) a bassa densità abitativa e caratterizzata da terreni scoscesi prevalentemente a bosco ;

Caratteristiche zone limitrofe:

Zone limitrofe prettamente boschive. I terreni si collocano nella zona montuosa ad est del centro del comune di Badia Calavena (Vr);

33. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo il terreno in oggetto risultava di proprietà della sig.ra [REDACTED] a ed affittato , oltre ad altri terreni, mediante contratto di affitto di fondo rustico registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 15/03/2019 al n. 003314 serie 3T. Il contratto tra la sig.ra [REDACTED] in qualità di Socio Amministratore dell'azienda agricola denominata [REDACTED] prevede un importo annuo complessivo di € 500,00 e scadenza in data 31/12/2033.

Il contratto risulta non opponibile alla procedura in quanto munito di data certa anteriore al pignoramento ma posteriore all'iscrizione ipotecaria a favore del creditore precedente.

33.1. Regime Patrimoniale

La sig. [REDACTED] come da Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio, risulta sposata con il sig. [REDACTED] in data [REDACTED] presso il comune di Badia Calavena (Vr). Con atto in data 24/07/2003 del Notaio Dott. Paolo Broccoli del Distretto Notarile di Verona gli sposi hanno

scelto il regime patrimoniale ai sensi del 1 comma dell'art. 228 della Legge 19/05/1975 n. 151 (separazione dei beni).

34. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

34.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

34.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

34.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

34.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

34.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

34.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

34.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA - S. GEMIGNANO E S. PROSPERO S.p.a. con sede in P.zza Nogara, 2 - Verona, C.F. 03689960239 a carico del sig. [REDACTED] [REDACTED] a firma del Notaio Dott. Tordiglione [REDACTED] in data 28/05/2009 al n. 8304/2764 di repertorio registrato a Verona in data 16/06/2009 ai nn. 23152 R.G. e 04909 R.P.

Importo ipoteca: € 260.000,00

Importo capitale: € 130.000,00

Colpisce, oltre ad altri, beni oggetto di perizia in comune di Badia Calavena al Fg. Fg. 21 mappali 110 - 111 - 112 - 113 per la quota di 1/1 di piena proprietà a carico della sig.ra [REDACTED]

34.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto giudiziario del Tribunale di Verona a favore di LEVITICUS SPV s.r.l. con sede in Roma, C.F. 14978561000 contro i sig.ri [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] a firma del Ufficiale Giudiziario in data 28/07/2020 repertorio n. 3189/2020 trascritto a Verona in data 10/09/2020 ai nn. 30114 R.G. n. 21189 R.P.;

Colpisce, oltre ad altri, beni oggetto di perizia in comune di Badia Calavena al Fg. Fg. 21 mappali 110 - 111 - 112 - 113 per la quota di 1/1 di piena proprietà a carico della sig.ra [REDACTED]

34.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

34.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

34.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

34.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

CONFORME:

Corpo Unico

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo quanto descritto nel C.D.U. rilasciato dal comune di Badia Calavena risulta coincidente con lo stato dei luoghi.

34.3.2. Conformità catastale:

CONFORME:

Corpo Unico

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione planimetrica catastale risulta coincidente con lo stato dei luoghi.

N.b. La tipologia culturale indicata catastalmente per i mappali 110 e 112 non risulta allineata con quanto dichiarato nel piano culturale AVEPA e con quanto presente in loco.

35. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna.

36. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla certificazione notarile depositata agli atti, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali; per il dettaglio della storia ipotecaria e dei beni coinvolti si rimanda alla relazione notarile agli atti.

36.1. Attuali proprietari:

Alla sig.ra [REDACTED] i terreni al Fg. 21 mappali 110 - 111 - 112 sono così pervenuti:

- Con atto di compravendita rogato dal Notaio Claudio Avitabile in data 19/10/2007 n. 237411/5404 di repertorio, trascritto a Verona il 08/11/2007 ai nn. 52754 R.G. e 29796 R.P. la sig.ra [REDACTED] acquistava dai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà del terreno censito al Foglio 16 particelle 98;

Alla sig.ra [REDACTED] il terreno al Fg. 21 mappale 113 è così pervenuto:

- Con atto di compravendita rogato dal Notaio Tordiglione [REDACTED] in data 26/07/2007 n. 7011/1696 di repertorio, trascritto a Verona il 03/08/2007 ai nn. 38475 R.G. e 22250 R.P. la sig.ra [REDACTED] acquistava dai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] la quota di 1/1 di piena proprietà del terreno censito al Foglio 21 particelle 113;

36.2. Precedenti proprietari:

Ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] i terreni al Fg. 21 mappali 110 - 111 - 112 sono così pervenuti:

- Per la quota di 1/9 ciascuno della piena proprietà con atto di successione devoluta per legge Den. 68 Vol. 283 trascritta l' 11/11/1985 ai nn. 14914 R.P. e 20739 R.G. in morte avvenuta il [REDACTED] di [REDACTED];

- Per la quota di 6/9 ciascuno della piena proprietà con atto di successione devoluta per legge Den. 42 Vol. 283 trascritta l' 11/11/1985 ai nn. 14913 R.P. e 20738 R.G. in morte avvenuta il [REDACTED] di [REDACTED];

Ai sig.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] il terreno al Fg. 21 mappale 113 è così pervenuto:

- Con atto di successione devoluta per legge Den. 55 Vol. 343 trascritta l' 09/06/2001 ai nn. 15098 R.P. e 21875 R.G. in morte avvenuta il [REDACTED] di [REDACTED];

- Con atto di successione devoluta per legge Den. 86 Vol. 354 trascritta l' 24/06/2006 ai nn. 18401 R.P. e 31340 R.G. in morte avvenuta il [REDACTED] di [REDACTED];

- Con atto di successione devoluta per legge Den. 26 Vol. 384 trascritta l' 06/02/2007 ai nn. 3364 R.P. e 5786 R.G. in morte avvenuta il [REDACTED] di [REDACTED];

- Con atto di successione devoluta per legge Den. 27 Vol. 384 trascritta l' 06/02/2007 ai nn. 33645 R.P. e 5787 R.G. in morte avvenuta il [REDACTED] di [REDACTED];

37. PRATICHE EDILIZIE

Ultimo e legittimante:

Nessuna

37.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

Nessuna.

38. DESCRIZIONE LOTTO 5

38.1. Corpo Unico:

Proprietà per la quota di 1/1 in capo alla sig.ra [REDACTED] di terreni a bosco adiacenti alla Contrada Campanari nel comune di Badia Calavena (Vr).

I terreni oggetto di perizia sono collocati nella parte est del territorio comunale di Badia Calavena in zona accessibile mediante sentiero tortuoso e di difficile individuazione. Attualmente risultano non irrigui, tenuti a bosco e liberi da costruzioni. Non vi sono recinzioni che delimitano il terreno.



VEDUTA AEREA TERRENI



MAPPA INDIVIDUAZIONE TERRENI

38.2. Calcolo Superficie

38.2.1. Corpo Unico

destinazione	unità di misura	superficie catastale complessiva	unità di misura	superficie catastale complessiva
PASCOLO Fg. 21 mapp. n 110	ha are ca	0. 04. 52	mq	452,00
BOSCO CEDUO Fg. 21 mapp. n 111	ha are ca	0. 10. 22	mq	1022,00
SEMINATIVO Fg. 21 mapp. n 112	ha are ca	0. 09. 66	mq	966,00
BOSCO CEDUO Fg. 21 mapp. n 113	ha are ca	0. 23. 19	mq	2319
totale	ha are ca	0. 47. 59	mq	4759,00

38.3. Destinazione urbanistica

Per le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'area in cui ricade l'immobile oggetto di perizia si riporta al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Badia Calavena.

L'area oggetto di perizia è assoggettata alle prescrizioni, vincoli e direttive del Piano degli Interventi e Piano di Assetto del Territorio come di seguito riassunto :

- Z.T.O. tipo E1 " Zona rurale di tutela "

e risulta interessata da :

- Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 136 - Aree di notevole interesse pubblico (art. 11);
- Vincolo Destinazione Forestale art. 15 L.R. 52/78 (art. 11);
- Vincolo Idrogeologico-forestale (Badia Calavena Cl. 2) R.D.L. 30/12/23, n. 3267 (art. 11)

39. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 5

39.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

39.2. Fonti d'informazione terreni e fabbricati

TERRENI:

VAM (Valori Agricoli Medi): Tabella stilata dalla Commissione Provinciale di Verona per la determinazione dell'indennità di esproprio. Tali valori verranno presi in considerazione solamente quando il lotto in oggetto potrebbe essere espropriato ed essere destinato ad area pubblica. Valori agricoli dei terreni per tipo di coltura e per regione agraria della Provincia di Verona elaborati con riferimento all'anno 2021.

OVA (Osservatorio Valori Agricoli): I valori riportati nell'Osservatorio sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentano, perciò, valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. Valori aggiornati al 2021.

AGENZIE IMMOBILIARI: Valori medi di terreni con caratteristiche simili presenti nelle Agenzie Immobiliari del comune di Badia Calavena (Vr) e comuni limitrofi opportunamente parametrizzati.

TERRENI A BOSCO nel comune di BADIA CALAVENA .

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
VAM	-	-	0,76 €
OVA - Exeo	0,37 €	1,00 €	0,70 €
Agenzie Immobiliari	-	-	1,00 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			0,82 €

39.3. Valutazione LOTTO 5

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del CC.:

corpo	destinazione	superficie equivalente	valore unitario €	valore complessivo €
	Terreni a bosco - mq.	4759,00	0,82 €	3.902,38 €
	totale			3.902,38 €

39.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Nessuna.

Giudizio di comoda divisibilità:

I terreni possono essere venduti separatamente ma se ne consiglia la vendita congiunta;

39.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore **LOTTO 5** al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **3.902,38**

Si arrotonda a: € 3.900,00

Verona, 3 febbraio 2022

Il Tecnico

40. ALLEGATI - LOTTO 5 :

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale;
 - Comune di Badia Calavena - Mappa;
4. Documentazione urbanistica
 - Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Badia Calavena;
5. Copia atti di provenienza, compravendita;
6. Certificato contestuale di residenza e stato famiglia rilasciato dal comune di Badia Calavena;
7. Copia Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di Badia Calavena;
8. Copia contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona;

Beni in Comune di Badia Calavena (Vr), C.da Campanari - LOTTO 6

41. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Il pignoramento a favore della società **LEVITICUS SPV S.R.L.** con sede in Roma, via Piemonte n. 38 C.F. 14978561000 contro i sig.ri [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] in qualità di **titolare della ditta individuale** [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] P.I. [REDACTED] e [REDACTED] nato a Badia Calavena (Vr) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] trascritto a Verona in data 10/09/2020 ai nn. ri 30114 R.G. 21189 R.P. riunito al pignoramento a favore della società **LEVITICUS SPV S.R.L.** con sede in Roma, via Piemonte n. 38 C.F. 14978561000 contro il sig. [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] trascritto a Verona in data 16/09/2021 ai nn.ri 40673 R.G. 29219 R.P. colpisce, oltre ad altri, i seguenti terreni siti nel Comune di Badia Calavena (Vr) **per la quota di 1/1 in capo alla sig.ra** [REDACTED] [REDACTED]

CORPO UNICO

- N.C.T.: foglio 21 mappale 813, bosco ceduo, classe 2, Ha 0.19.70, R.D. 2,54 € R.A. 0,61 €;
- N.C.T.: foglio 21 mappale 857, sem. arboreo, classe 4, Ha 0.04.45, R.D. 1,38 € R.A. 1,03 €;

42. DESCRIZIONE SOM [REDACTED]

Proprietà per la quota di 1/1 in capo alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] di terreni a bosco adiacenti alla Contrada Campanari nel comune di Badia Calavena (Vr).

Caratteristiche zona:

Zona montana ad est dal centro di Badia Calavena (VR) a bassa densità abitativa e caratterizzata da terreni scoscesi prevalentemente a bosco ;

Caratteristiche zone limitrofe:

Zone limitrofe prettamente boschive. I terreni si collocano nella zona montuosa ad est del centro del comune di Badia Calavena (Vr);

43. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo il terreno in oggetto risultava di proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] ed affittato , oltre ad altri terreni, mediante contratto di affitto di fondo rustico registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 15/03/2019 al n. 003314 serie 3T. Il contratto tra la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] in qualità di Socio Amministratore dell'azienda agricola denominata [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] prevede un importo annuo complessivo di € 500,00 e scadenza in data 31/12/2033.

Il contratto risulta non opponibile alla procedura in quanto munito di data certa anteriore al pignoramento ma posteriore all'iscrizione ipotecaria a favore del creditore precedente.

43.1. Regime Patrimoniale

La sig. [REDACTED] [REDACTED], come da Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio, risulta sposata con il sig. [REDACTED] [REDACTED] in data [REDACTED] presso il comune di Badia Calavena (Vr). Con atto in data 24/07/2003 del Notaio Dott. Paolo Broccoli del Distretto Notarile di Verona gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale ai sensi del 1 comma dell'art. 228 della Legge 19/05/1975 n. 151 (separazione dei beni).

44. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

44.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

44.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

44.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

44.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

44.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

44.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

44.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA - S. GEMIGNANO E S. PROSPERO S.p.a. con sede in P.zza Nogara, 2 - Verona, C.F. 03689960239 a carico del sig. [REDACTED] a firma del Notaio Dott. Tordiglione [REDACTED] in data 28/05/2009 al n. 8304/2764 di repertorio registrato a Verona in data 16/06/2009 ai nn. 23152 R.G. e 04909 R.P.

Importo ipoteca: € 260.000,00

Importo capitale: € 130.000,00

Colpisce, oltre ad altri, beni oggetto di perizia in comune di Badia Calavena al Fg. Fg. 21 mappali 813 - 857 per la quota di 1/1 di piena proprietà a carico della sig.ra [REDACTED]

44.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto giudiziario del Tribunale di Verona a favore di LEVITICUS SPV s.r.l. con sede in Roma, C.F. 14978561000 contro i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] a firma del Ufficiale Giudiziario in data 28/07/2020 repertorio n. 3189/2020 trascritto a Verona in data 10/09/2020 ai nn. 30114 R.G. n. 21189 R.P.;

Colpisce, oltre ad altri, beni oggetto di perizia in comune di Badia Calavena al Fg. Fg. 21 mappali 813 - 857 per la quota di 1/1 di piena proprietà a carico della sig.ra [REDACTED]

44.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

44.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

44.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

44.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

CONFORME:

Corpo Unico

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo quanto descritto nel C.D.U. rilasciato dal comune di Badia Calavena risulta coincidente con lo stato dei luoghi.

44.3.2. Conformità catastale:

CONFORME:

Corpo Unico

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione planimetrica catastale risulta coincidente con lo stato dei luoghi.

N.b. La tipologia colturale indicata catastalmente per il mappale 857 non risulta allineata con quanto dichiarato nel piano colturale AVEPA e con quanto presente in loco.

45. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna.

46. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla certificazione notarile depositata agli atti, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali; per il dettaglio della storia ipotecaria e dei beni coinvolti si rimanda alla relazione notarile agli atti.

46.1. Attuali proprietari:

Alla sig.ra [REDACTED] il terreno al Fg. 21 mappale 813 è così pervenuto:

- Con atto di compravendita rogato dal Notaio Claudio Avitabile in data 19/10/2007 n. 237411/5404 di repertorio, trascritto a Verona il 08/11/2007 ai nn. 52754 R.G. e 29796 R.P. la sig.ra [REDACTED] acquistava dai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà del terreno;

Alla sig.ra [REDACTED] il terreno al Fg. 21 mappale 857 è così pervenuto:

- Con atto di compravendita rogato dal Notaio Tordiglione [REDACTED] in data 26/07/2007 n. 7011/1696 di repertorio, trascritto a Verona il 03/08/2007 ai nn. 38475 R.G. e 22250 R.P. la sig.ra [REDACTED] acquistava dai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] la quota di 1/1 di piena proprietà del terreno;

46.2. Precedenti proprietari:

Ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] il terreno al Fg. 21 mappale 813 è così pervenuto:

- Per la quota di 1/9 ciascuno della piena proprietà con atto di successione devoluta per legge Den. 68 Vol. 283 trascritta l' 11/11/1985 ai nn. 14914 R.P. e 20739 R.G. in morte avvenuta il [REDACTED] di [REDACTED];

- Per la quota di 6/9 ciascuno della piena proprietà con atto di successione devoluta per legge Den. 42 Vol. 283 trascritta l' 11/11/1985 ai nn. 14913 R.P. e 20738 R.G. in morte avvenuta il [REDACTED] di [REDACTED];

Ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] il terreno al Fg. 21 mappale 857 è così pervenuto:

- Con atto di successione devoluta per legge Den. 55 Vol. 343 trascritta l' 09/06/2001 ai nn. 15098 R.P. e 21875 R.G. in morte avvenuta il [REDACTED] di [REDACTED]
- Con atto di successione devoluta per legge Den. 86 Vol. 354 trascritta l' 24/06/2006 ai nn. 18401 R.P. e 31340 R.G. in morte avvenuta il [REDACTED] di [REDACTED]
- Con atto di successione devoluta per legge Den. 26 Vol. 384 trascritta l' 06/02/2007 ai nn. 3364 R.P. e 5786 R.G. in morte avvenuta il [REDACTED] di [REDACTED]
- Con atto di successione devoluta per legge Den. 27 Vol. 384 trascritta l' 06/02/2007 ai nn. 33645 R.P. e 5787 R.G. in morte avvenuta il [REDACTED] di [REDACTED]

47. PRATICHE EDILIZIE

Ultimo e legittimante:

Nessuna

47.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

Nessuna.

48. DESCRIZIONE LOTTO 6

48.1. Corpo Unico:

Proprietà per la quota di 1/1 in capo alla sig.ra [REDACTED] di terreni a bosco adiacenti alla Contrada Campanari nel comune di Badia Calavena (Vr).

I terreni oggetto di perizia sono collocati nella parte est del territorio comunale di Badia Calavena adiacenti alla contrada Campanari accessibili dalla strada comunale attraverso altri terreni non di proprietà. Attualmente risultano non irrigui, tenuti a bosco e liberi da costruzioni. Non vi sono recinzioni che delimitano i terreni.



VEDUTA AEREA TERRENI



MAPPA INDIVIDUAZIONE TERRENI

48.2. Calcolo Superficie

48.2.1. Corpo Unico

destinazione	unità di misura	superficie catastale complessiva	unità di misura	superficie catastale complessiva
BOSCO CEDUO Fg. 21 mapp. n 813	ha are ca	0. 19. 70	mq	1970,00
SEM. ARBOREO Fg. 21 mapp. n 857	ha are ca	0. 04. 45	mq	445,00
totale	ha are ca	0. 24. 15	mq	2415,00

48.3. Destinazione urbanistica

Per le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'area in cui ricade l'immobile oggetto di perizia si riporta al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Badia Calavena.

L'area oggetto di perizia è assoggettata alle prescrizioni, vincoli e direttive del Piano degli Interventi e Piano di Assetto del Territorio come di seguito riassunto :

- Z.T.O. tipo E1 " Zona rurale di tutela "

e risulta interessata da :

- Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 136 - Aree di notevole interesse pubblico (art. 11);
- Vincolo Destinazione Forestale art. 15 L.R. 52/78 (art. 11);
- Vincolo Idrogeologico-forestale (Badia Calavena Cl. 2) R.D.L. 30/12/23, n. 3267 (art. 11)

49. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 6

49.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

49.2. Fonti d'informazione terreni e fabbricati

TERRENI:

VAM (Valori Agricoli Medi): Tabella stilata dalla Commissione Provinciale di Verona per la determinazione dell'indennità di esproprio. Tali valori verranno presi in considerazione solamente quando il lotto in oggetto potrebbe essere espropriato ed essere destinato ad area pubblica. Valori agricoli dei terreni per tipo di coltura e per regione agraria della Provincia di Verona elaborati con riferimento all'anno 2021.

OVA (Osservatorio Valori Agricoli): I valori riportati nell'Osservatorio sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentano, perciò, valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. Valori aggiornati al 2021.

AGENZIE IMMOBILIARI: Valori medi di terreni con caratteristiche simili presenti nelle Agenzie Immobiliari del comune di Badia Calavena (Vr) e comuni limitrofi opportunamente parametrizzati.

TERRENI A BOSCO nel comune di BADIA CALAVENA .

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
VAM	-	-	0,76 €
OVA - Exeo	0,37 €	1,00 €	0,70 €
Agenzie Immobiliari	-	-	1,00 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			0,82 €

49.3. Valutazione LOTTO 6

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del CC.:

corpo	destinazione	superficie equivalente	valore unitario €	valore complessivo €
	Terreni a bosco - mq.	2415,00	0,82 €	1.980,30 €
	totale			1.980,30 €

49.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Nessuna.

Giudizio di comoda divisibilità:

I terreni possono essere venduti separatamente ma se ne consiglia la vendita congiunta

49.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore **LOTTO 6** al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **1.980,30**

Si arrotonda a: € **2.000,00**

Verona, 3 febbraio 2022

Il Tecnico

50. ALLEGATI - LOTTO 6 :

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale;
 - Comune di Badia Calavena - Mappa;
4. Documentazione urbanistica
 - Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Badia Calavena;
5. Copia atti di provenienza, compravendita;
6. Certificato contestuale di residenza e stato famiglia rilasciato dal comune di Badia Calavena;
7. Copia Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di Badia Calavena;
8. Copia contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona;

Beni in Comune di Badia Calavena (Vr), C.da Campanari - LOTTO 7

51. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Il pignoramento a favore della società **LEVITICUS SPV S.R.L.** con sede in Roma, via Piemonte n. 38 C.F. 14978561000 contro i sig.ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] in qualità di **titolare della ditta individuale** [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED]. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] trascritto a Verona in data 10/09/2020 ai nn. ri 30114 R.G. 21189 R.P. riunito al pignoramento a favore della società **LEVITICUS SPV S.R.L.** con sede in Roma, via Piemonte n. 38 C.F. 14978561000 contro il sig. [REDACTED] [REDACTED] nato a Badia Calavena (Vr) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] trascritto a Verona in data 16/09/2021 ai nn.ri 40673 R.G. 29219 R.P. colpisce, oltre ad altri, i seguenti terreni siti nel Comune di Badia Calavena (Vr) **per la quota di 1/1 in capo alla sig.ra** [REDACTED] [REDACTED]

CORPO UNICO

- N.C.T.: foglio 21 mappale 154, seminativo, classe 4, Ha 0.11.25, R.D. 3,49 € R.A. 2,61 €;
- N.C.T.: foglio 21 mappale 372, bosco ceduo, classe 2, Ha 0.09.92, R.D. 1,28 € R.A. 0,31 €;
- N.C.T.: foglio 21 mappale 373, pascolo, classe 3, Ha 0.04.53, R.D. 0,47 € R.A. 0,28 €;
- N.C.T.: foglio 21 mappale 374, pascolo, classe 3, Ha 0.01.66, R.D. 0,17 € R.A. 0,10 €;
- N.C.T.: foglio 21 mappale 375, seminativo, classe 4, Ha 0.02.64, R.D. 0,82 € R.A. 0,61 €;
- N.C.T.: foglio 21 mappale 376, pascolo, classe 3, Ha 0.01.49, R.D. 0,15 € R.A. 0,09 €;
- N.C.T.: foglio 21 mappale 377, sem. arboreo, classe 4, Ha 0.07.14, R.D. 2,21 € R.A. 1,66 €;

52. DESCRIZIONE SOM [REDACTED]

Proprietà per la quota di 1/1 in capo alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] di terreni a bosco adiacenti alla Contrada Campanari nel comune di Badia Calavena (Vr).

Caratteristiche zona:

Zona montana ad est dal centro di Badia Calavena (VR) a bassa densità abitativa e caratterizzata da terreni scoscesi prevalentemente a bosco ;

Caratteristiche zone limitrofe:

Zone limitrofe prettamente boschive. I terreni si collocano nella zona montuosa ad est del centro del comune di Badia Calavena (Vr);

53. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo il terreno in oggetto risultava di proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] ed affittato , oltre ad altri terreni, mediante contratto di affitto di fondo rustico registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 15/03/2019 al n. 003314 serie 3T. Il contratto tra la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] in qualità di Socio Amministratore dell'azienda agricola denominata [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] s.s. prevede un importo annuo complessivo di € 500,00 e scadenza in data 31/12/2033.

Il contratto risulta non opponibile alla procedura in quanto munito di data certa anteriore al pignoramento ma posteriore all'iscrizione ipotecaria a favore del creditore precedente.

53.1. Regime Patrimoniale

La sig. [REDACTED] [REDACTED], come da Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio, risulta sposata con il sig. [REDACTED] [REDACTED] in data [REDACTED] presso il comune di Badia Calavena (Vr). Con atto in data 24/07/2003 del Notaio Dott. Paolo Broccoli del Distretto Notarile di Verona gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale ai sensi del 1 comma dell'art. 228 della Legge 19/05/1975 n. 151 (separazione dei beni).

54. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

54.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

54.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

54.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

54.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

54.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

54.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

54.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA - S. GEMIGNANO E S. PROSPERO S.p.a. con sede in P.zza Nogara, 2 - Verona, C.F. 03689960239 a carico del sig. [REDACTED] [REDACTED] a firma del Notaio Dott. Tordiglione [REDACTED] in data 28/05/2009 al n. 8304/2764 di repertorio registrato a Verona in data 16/06/2009 ai nn. 23152 R.G. e 04909 R.P.

Importo ipoteca: € 260.000,00

Importo capitale: € 130.000,00

Colpisce, oltre ad altri, beni oggetto di perizia in comune di Badia Calavena al Fg. Fg. 21 mappali 154 - 372 - 373 - 374 - 375 - 376 - 377 per la quota di 1/1 di piena proprietà a carico della sig.ra [REDACTED] [REDACTED]

54.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto giudiziario del Tribunale di Verona a favore di LEVITICUS SPV s.r.l. con sede in Roma, C.F. 14978561000 contro i sig.ri [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] a firma del Ufficiale Giudiziario in data 28/07/2020 repertorio n. 3189/2020 trascritto a Verona in data 10/09/2020 ai nn. 30114 R.G. n. 21189 R.P.;

Colpisce, oltre ad altri, beni oggetto di perizia in comune di Badia Calavena al Fg. 21 mappali 154 - 372 - 373 - 374 - 375 - 376 - 377 per la quota di 1/1 di piena proprietà a carico della sig.ra [REDACTED] [REDACTED];

54.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

54.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

54.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

54.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

CONFORME:

Corpo Unico

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo quanto descritto nel C.D.U. rilasciato dal comune di Badia Calavena risulta coincidente con lo stato dei luoghi.

54.3.2. Conformità catastale:

CONFORME:

Corpo Unico

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione planimetrica catastale risulta coincidente con lo stato dei luoghi.

N.b. La tipologia culturale indicata catastalmente per i mappali 154 - 373 - 374 - 375 - 376 - 377 non risulta allineata con quanto dichiarato nel piano culturale AVEPA e con quanto presente in loco.

55. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna.

56. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla certificazione notarile depositata agli atti, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali; per il dettaglio della storia ipotecaria e dei beni coinvolti si rimanda alla relazione notarile agli atti.

56.1. Attuali proprietari:

Alla sig.ra [REDACTED] i terreni erano così pervenuti:

- Con atto di compravendita rogato dal Notaio Claudio Avitabile in data 19/10/2007 n. 237411/5404 di repertorio, trascritto a Verona il 08/11/2007 ai nn. 52754 R.G. e 29796 R.P. la sig.ra [REDACTED] acquistava dai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà dei terreni censiti al Fg. 21 mappali 154 - 372 - 373 - 374 - 375 - 376 - 377;

56.2. Precedenti proprietari:

Ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] i terreni sono così pervenuti:

- Per la quota di 1/9 ciascuno della piena proprietà con atto di successione devoluta per legge Den. 68 Vol. 283 trascritta l' 11/11/1985 ai nn. 14914 R.P. e 20739 R.G. in morte avvenuta il [REDACTED] di [REDACTED];

- Per la quota di 6/9 ciascuno della piena proprietà con atto di successione devoluta per legge Den. 42 Vol. 283 trascritta l' 11/11/1985 ai nn. 14913 R.P. e 20738 R.G. in morte avvenuta il [REDACTED] di [REDACTED];

57. PRATICHE EDILIZIE

Ultimo e legittimante:

Nessuna

57.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

Nessuna.

58. DESCRIZIONE LOTTO 7

58.1. Corpo Unico:

Proprietà per la quota di 1/1 in capo alla sig.ra [REDACTED] di terreni a bosco adiacenti alla Contrada Campanari nel comune di Badia Calavena (Vr).

I terreni oggetto di perizia sono collocati nella parte est del territorio comunale di Badia Calavena adiacenti alla contrada Campanari accessibili direttamente dalla strada comunale. Attualmente risultano non irrigui, tenuti a bosco e liberi da costruzioni. Non vi sono recinzioni che delimitano i terreni.



VEDUTA AEREA TERRENI



MAPPA INDIVIDUAZIONE TERRENI

58.2. Calcolo Superficie

58.2.1. Corpo Unico

destinazione	unità di misura	superficie catastale complessiva	unità di misura	superficie catastale complessiva
SEMINATIVO Fg. 21 mapp. n 154	ha are ca	0. 11. 25	mq	1125,00
BOSCO CEDUO Fg. 21 mapp. n 372	ha are ca	0. 09. 92	mq	992,00

destinazione	unità di misura	superficie catastale complessiva	unità di misura	superficie catastale complessiva
PASCOLO Fg. 21 mapp. n 373	ha are ca	0. 04. 53	mq	453,00
PASCOLO Fg. 21 mapp. n 374	ha are ca	0. 01. 66	mq	166,00
SEMINATIVO Fg. 21 mapp. n 375	ha are ca	0. 02. 64	mq	264,00
PASCOLO Fg. 21 mapp. n 376	ha are ca	0. 01. 49	mq	149,00
SEM. ARBOREO Fg. 21 mapp. n 377	ha are ca	0. 07. 14	mq	714,00
totale	ha are ca	0. 38. 63	mq	3863,00

58.3. Destinazione urbanistica

Per le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'area in cui ricade l'immobile oggetto di perizia si riporta al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Badia Calavena.

L'area oggetto di perizia è assoggettata alle prescrizioni, vincoli e direttive del Piano degli Interventi e Piano di Assetto del Territorio come di seguito riassunto :

- Z.T.O. tipo E1 " Zona rurale di tutela "

e risulta interessata da :

- Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 136 - Aree di notevole interesse pubblico (art. 11);
- Vincolo Destinazione Forestale art. 15 L.R. 52/78 (art. 11);
- Vincolo Idrogeologico-forestale (Badia Calavena Cl. 2) R.D.L. 30/12/23, n. 3267 (art. 11)

59. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 7

59.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

59.2. Fonti d'informazione terreni e fabbricati

TERRENI:

VAM (Valori Agricoli Medi): Tabella stilata dalla Commissione Provinciale di Verona per la determinazione dell'indennità di esproprio. Tali valori verranno presi in considerazione solamente quando il lotto in oggetto potrebbe essere espropriato ed essere destinato ad area pubblica. Valori agricoli dei terreni per tipo di coltura e per regione agraria della Provincia di Verona elaborati con riferimento all'anno 2021.

OVA (Osservatorio Valori Agricoli): I valori riportati nell'Osservatorio sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentano, perciò, valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. Valori aggiornati al 2021.

AGENZIE IMMOBILIARI: Valori medi di terreni con caratteristiche simili presenti nelle Agenzie Immobiliari del comune di Badia Calavena (Vr) e comuni limitrofi opportunamente parametrizzati.

TERRENI A BOSCO nel comune di BADIA CALAVENA .

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
VAM	-	-	0,76 €
OVA - Exeo	0,37 €	1,00 €	0,70 €
Agenzie Immobiliari	-	-	1,00 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			0,82 €

59.3. Valutazione LOTTO 7

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del CC.:

corpo	destinazione	superficie equivalente	valore unitario €	valore complessivo €
	Terreni a bosco - mq.	3863,00	0,82 €	3.167,66 €
	totale			3.167,66 €

59.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Nessuna.

Giudizio di comoda divisibilità:

I terreni possono essere venduti separatamente ma se ne consiglia la vendita congiunta;

59.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore **LOTTO 7** al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **3.167,66**

Si arrotonda a: € 3.200,00

Verona, 3 febbraio 2022

Il Tecnico

60. ALLEGATI - LOTTO 7 :

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale;
 - Comune di Badia Calavena - Mappa;
4. Documentazione urbanistica
 - Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Badia Calavena;
5. Copia atti di provenienza, compravendita;
6. Certificato contestuale di residenza e stato famiglia rilasciato dal comune di Badia Calavena;
7. Copia Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di Badia Calavena;
8. Copia contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona;

Beni in Comune di Badia Calavena (Vr), C.da Perini - LOTTO 8

61. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Il pignoramento a favore della società **LEVITICUS SPV S.R.L.** con sede in Roma, via Piemonte n. 38 C.F. 14978561000 contro i sig.ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] in qualità di **titolare della ditta individuale** [REDACTED] con sede in [REDACTED] P.I. [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] trascritto a Verona in data 10/09/2020 ai nn. ri 30114 R.G. 21189 R.P. riunito al pignoramento a favore della società **LEVITICUS SPV S.R.L.** con sede in Roma, via Piemonte n. 38 C.F. 14978561000 contro il sig. [REDACTED] nato a Badia Calavena (Vr) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] trascritto a Verona in data 16/09/2021 ai nn.ri 40673 R.G. 29219 R.P. colpisce, oltre ad altri, i seguenti terreni sito nel Comune di Badia Calavena (Vr) **per la quota di 1/1 in capo alla sig.ra** [REDACTED]

CORPO A

- N.C.T.: foglio 21 mappale 473, bosco ceduo, classe 3, Ha 0.02.13, R.D. 0,22 € R.A. 0,07 €;

CORPO B

- N.C.T.: foglio 21 mappale 409, seminativo, classe 4, Ha 0.17.81, R.D. 5,52 € R.A. 4,14 €;
- N.C.T.: foglio 21 mappale 410, incolto prod., classe 3, Ha 0.00.29, R.D. 0,01 € R.A. 0,01 €;

62. DESCRIZIONE SOM [REDACTED]

Proprietà per la quota di 1/1 in capo alla sig.ra [REDACTED] di terreni a bosco adiacenti alla Contrada Perini nel comune di Badia Calavena (Vr).

Caratteristiche zona:

Zona montana ad est dal centro di Badia Calavena (VR) a bassa densità abitativa e caratterizzata da terreni scoscesi prevalentemente a bosco ;

Caratteristiche zone limitrofe:

Zone limitrofe prettamente boschive. I terreni si collocano nella zona montuosa ad est del centro del comune di Badia Calavena (Vr);

63. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo i terreni in oggetto risultavano di proprietà della sig.ra [REDACTED] ed affittati , oltre ad altri terreni, mediante contratto di affitto di fondo rustico registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 15/03/2019 al n. 003314 serie 3T. Il contratto tra la sig.ra [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] in qualità di Socio Amministratore dell'azienda agricola denominata [REDACTED] s.s. prevede un importo annuo complessivo di € 500,00 e scadenza in data 31/12/2033.

Il contratto risulta non opponibile alla procedura in quanto munito di data certa anteriore al pignoramento ma posteriore all'iscrizione ipotecaria a favore del creditore precedente.

63.1. Regime Patrimoniale

La sig. [REDACTED] come da Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio, risulta sposata con il sig. [REDACTED] in data [REDACTED] presso il comune di Badia Calavena (Vr). Con atto in data 24/07/2003 del Notaio Dott. Paolo Broccoli del Distretto Notarile di Verona gli sposi hanno

scelto il regime patrimoniale ai sensi del 1 comma dell'art. 228 della Legge 19/05/1975 n. 151 (separazione dei beni).

64. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

64.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

64.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

64.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

64.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

64.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

64.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

64.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA - S. GEMIGNANO E S. PROSPERO S.p.a. con sede in P.zza Nogara, 2 - Verona, C.F. 03689960239 a carico del sig. [REDACTED] a firma del Notaio Dott. Tordiglione [REDACTED] in data 28/05/2009 al n. 8304/2764 di repertorio registrato a Verona in data 16/06/2009 ai nn. 23152 R.G. e 04909 R.P.

Importo ipoteca: € 260.000,00

Importo capitale: € 130.000,00

Colpisce, oltre ad altri, beni oggetto di perizia in comune di Badia Calavena al Fg. Fg. 21 mappali 473 per la quota di 1/1 di piena proprietà a carico della sig.ra [REDACTED];

64.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto giudiziario del Tribunale di Verona a favore di LEVITICUS SPV s.r.l. con sede in Roma, C.F. 14978561000 contro i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] a firma del Ufficiale Giudiziario in data 28/07/2020 repertorio n. 3189/2020 trascritto a Verona in data 10/09/2020 ai nn. 30114 R.G. n. 21189 R.P.;

Colpisce, oltre ad altri, beni oggetto di perizia in comune di Badia Calavena al Fg. Fg. 21 mappali 473 per la quota di 1/1 di piena proprietà a carico della sig.ra [REDACTED];

64.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

64.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

64.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

64.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

CONFORME:

Corpo Unico

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo quanto descritto nel C.D.U. rilasciato dal comune di Badia Calavena risulta coincidente con lo stato dei luoghi.

64.3.2. Conformità catastale:

CONFORME:

Corpo Unico

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione planimetrica catastale risulta coincidente con lo stato dei luoghi.

N.b. La tipologia colturale indicata catastalmente per i mappali 409 - 410 non risulta allineata con quanto dichiarato nel piano colturale AVEPA e con quanto presente in loco.

65. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna.

66. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla certificazione notarile depositata agli atti, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali; per il dettaglio della storia ipotecaria e dei beni coinvolti si rimanda alla relazione notarile agli atti.

66.1. Attuali proprietari:

Alla sig.ra [REDACTED] i terreni erano così pervenuti:

- Con atto di compravendita rogato dal Notaio Claudio Avitabile in data 19/10/2007 n. 237411/5404 di repertorio, trascritto a Verona il 08/11/2007 ai nn. 52754 R.G. e 29796 R.P. la sig.ra [REDACTED] acquistava dai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà del terreno censito al Foglio 21 particelle 473;

66.2. Precedenti proprietari:

Ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] il terreno è così pervenuto:

- Per la quota di 1/9 ciascuno della piena proprietà con atto di successione devoluta per legge Den. 68 Vol. 283 trascritta l' 11/11/1985 ai nn. 14914 R.P. e 20739 R.G. in morte avvenuta il [REDACTED] di [REDACTED];

- Per la quota di 6/9 ciascuno della piena proprietà con atto di successione devoluta per legge Den. 42 Vol. 283 trascritta l' 11/11/1985 ai nn. 14913 R.P. e 20738 R.G. in morte avvenuta il [REDACTED] di [REDACTED];

67. PRATICHE EDILIZIE

Ultimo e legittimante:

Nessuna

67.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

Nessuna.

68. DESCRIZIONE LOTTO 8

68.1. Corpo A:

Proprietà per la quota di 1/1 in capo alla sig.ra [REDACTED] di terreno a bosco adiacente alla Contrada Perini nel comune di Badia Calavena (Vr).

Il terreno oggetto di perizia è collocato nella parte est del territorio comunale di Badia Calavena adiacente alla contrada Campanari accessibile dalla strada comunale attraverso altri terreni non di proprietà. Attualmente risulta non irriguo, tenuto a bosco e libero da costruzioni. Non vi sono recinzioni che delimitano il terreno.



VEDUTA AEREA TERRENI



MAPPA INDIVIDUAZIONE TERRENI

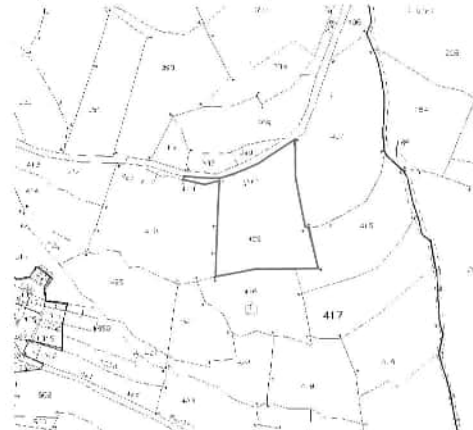
68.2. Corpo B:

Proprietà per la quota di 1/1 in capo alla sig.ra [REDACTED] di terreno a bosco adiacente alla Contrada Perini nel comune di Badia Calavena (Vr).

I terreni oggetto di perizia sono collocati nella parte est del territorio comunale di Badia Calavena adiacente a contrada Perini. Sono accessibili da strada comunale mediante sentiero sterrato carrabile. Attualmente risultano non irrigui, tenuti a bosco e liberi da costruzioni. Non vi sono recinzioni che delimitano il terreno.



VEDUTA AEREA TERRENI



MAPPA INDIVIDUAZIONE TERRENI

68.3. Calcolo Superficie

68.3.1. Corpo A

destinazione	unità di misura	superficie catastale complessiva	unità di misura	superficie catastale complessiva
BOSCO CEDUO Fg. 21 mapp. n 473	ha are ca	0. 02. 13	mq	213,00
totale	ha are ca	0. 02. 13	mq	213,00

68.3.2. Corpo B

destinazione	unità di misura	superficie catastale complessiva	unità di misura	superficie catastale complessiva
SEMINATIVO Fg. 21 mapp. n 409	ha are ca	0. 17. 81	mq	1781,00
INCOLT. PROD. Fg. 21 mapp. n 410	ha are ca	0. 00. 29	mq	29,00
totale	ha are ca	0. 18. 10	mq	1810,00

68.4. Destinazione urbanistica

Per le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'area in cui ricade l'immobile oggetto di perizia si riporta al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Badia Calavena.

L'area oggetto di perizia è assoggettata alle prescrizioni, vincoli e direttive del Piano degli Interventi e Piano di Assetto del Territorio come di seguito riassunto :

- Z.T.O. tipo Rs " Zona rispetto stradale" parte;

- Z.T.O. tipo E1 " Zona rurale di tutela " parte;

e risulta interessata da :

•Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 136 - Aree di notevole interesse pubblico (art. 11);

•Vincolo Destinazione Forestale art. 15 L.R. 52/78 (art. 11);

•Vincolo Idrogeologico-forestale (Badia Calavena Cl. 2) R.D.L. 30/12/23, n. 3267 (art. 11);

69. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 8

69.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento

del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

69.2. Fonti d'informazione terreni e fabbricati

TERRENI:

VAM (Valori Agricoli Medi): Tabella stilata dalla Commissione Provinciale di Verona per la determinazione dell'indennità di esproprio. Tali valori verranno presi in considerazione solamente quando il lotto in oggetto potrebbe essere espropriato ed essere destinato ad area pubblica. Valori agricoli dei terreni per tipo di coltura e per regione agraria della Provincia di Verona elaborati con riferimento all'anno 2021.

OVA (Osservatorio Valori Agricoli): I valori riportati nell'Osservatorio sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentano, perciò, valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. Valori aggiornati al 2021.

AGENZIE IMMOBILIARI: Valori medi di terreni con caratteristiche simili presenti nelle Agenzie Immobiliari del comune di Badia Calavena (Vr) e comuni limitrofi opportunamente parametrizzati.

TERRENI A BOSCO nel comune di BADIA CALAVENA .

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
VAM	-	-	0,76 €
OVA - Exeo	0,37 €	1,00 €	0,70 €
Agenzie Immobiliari	-	-	1,00 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			0,82 €

69.3. Valutazione LOTTO 8

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del CC.:

corpo	destinazione	superficie equivalente	valore unitario €	valore complessivo €
A	Terreno a bosco - mq.	213,00	0,82 €	174,66 €
B	Terreni a bosco - mq.	1810,00	0,82 €	1.484,20 €
	totale			1.658,86 €

69.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Nessuna.

Giudizio di comoda divisibilità:

I terreni possono essere venduti separatamente ma se ne consiglia la vendita congiunta;

69.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore **LOTTO 8** al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **1.658,86**

Si arrotonda a: € 1.700,00

Verona, 3 febbraio 2022

Il Tecnico

70. ALLEGATI - LOTTO 8 :

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale;
 - Comune di Badia Calavena - Mappa;
4. Documentazione urbanistica
 - Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Badia Calavena;
5. Copia atti di provenienza, compravendita;
6. Certificato contestuale di residenza e stato famiglia rilasciato dal comune di Badia Calavena;
7. Copia Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di Badia Calavena;
8. Copia contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona;

Beni in Comune di Badia Calavena (Vr) - LOTTO 9

71. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Il pignoramento a favore della società **LEVITICUS SPV S.R.L.** con sede in Roma, via Piemonte n. 38 C.F. 14978561000 contro i sig.ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] in qualità di **titolare della ditta individuale** [REDACTED] [REDACTED] con sede in Badia Calavena (Vr) , via Giorgio Anselmi n. 29 P.I. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nato a Badia Calavena (Vr) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] trascritto a Verona in data 10/09/2020 ai nn. ri 30114 R.G. 21189 R.P. riunito al pignoramento a favore della società **LEVITICUS SPV S.R.L.** con sede in Roma, via Piemonte n. 38 C.F. 14978561000 contro il sig. [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] trascritto a Verona in data 16/09/2021 ai nn.ri 40673 R.G. 29219 R.P. colpisce, oltre ad altri, i seguenti terreni siti nel Comune di Badia Calavena (Vr) **per la quota di 1/1 in capo alla sig.ra** [REDACTED] [REDACTED]

CORPO UNICO

- N.C.T.: foglio 21 mappale 417, seminativo arb., classe 4, Ha 0.12.43, R.D. 3,85 € R.A. 2,89 €;
- N.C.T.: foglio 21 mappale 418, seminativo arb., classe 4, Ha 0.13.78, R.D. 4,27 € R.A. 3,20 €;

72. DESCRIZIONE SOM [REDACTED]

Proprietà per la quota di 1/1 in capo alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] di terreni a bosco nel comune di Badia Calavena (Vr).

Caratteristiche zona:

Zona montana ad est dal centro di Badia Calavena (VR) a bassa densità abitativa e caratterizzata da terreni scoscesi prevalentemente a bosco ;

Caratteristiche zone limitrofe:

Zone limitrofe prettamente boschive. Il terreno si colloca nella zona montuosa ad est del centro del comune di Badia Calavena (Vr);

73. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo i terreni in oggetto risultavano di proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] ed affittato , oltre ad altri terreni, mediante contratto di affitto di fondo rustico registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 15/03/2019 al n. 003314 serie 3T. Il contratto tra la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] in qualità di Socio Amministratore dell'azienda agricola denominata [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] s.s. prevede un importo annuo complessivo di € 500,00 e scadenza in data 31/12/2033.

Il contratto risulta non opponibile alla procedura in quanto munito di data certa anteriore al pignoramento ma posteriore all'iscrizione ipotecaria a favore del creditore precedente.

73.1. Regime Patrimoniale

La sig. [REDACTED] [REDACTED], come da Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio, risulta sposata con il sig. [REDACTED] [REDACTED] in data [REDACTED] presso il comune di Badia Calavena (Vr). Con atto in data 24/07/2003 del Notaio Dott. Paolo Broccoli del Distretto Notarile di Verona gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale ai sensi del 1 comma dell'art. 228 della Legge 19/05/1975 n. 151 (separazione dei beni).

74. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

74.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

74.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

74.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

74.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

74.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

74.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

74.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA - S. GEMIGNANO E S. PROSPERO S.p.a. con sede in P.zza Nogara, 2 - Verona, C.F. 03689960239 a carico del sig. [REDACTED] [REDACTED] a firma del Notaio Dott. Tordiglione [REDACTED] in data 28/05/2009 al n. 8304/2764 di repertorio registrato a Verona in data 16/06/2009 ai nn. 23152 R.G. e 04909 R.P.

Importo ipoteca: € 260.000,00

Importo capitale: € 130.000,00

Colpisce, oltre ad altri, beni oggetto di perizia in comune di Badia Calavena al Fg. Fg. 21 mappali 417 - 418 per la quota di 1/1 di piena proprietà a carico della sig.ra [REDACTED] [REDACTED]

74.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto giudiziario del Tribunale di Verona a favore di LEVITICUS SPV s.r.l. con sede in Roma, C.F. 14978561000 contro i sig.ri [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] a firma del Ufficiale Giudiziario in data 28/07/2020 repertorio n. 3189/2020 trascritto a Verona in data 10/09/2020 ai nn. 30114 R.G. n. 21189 R.P.;

Colpisce, oltre ad altri, beni oggetto di perizia in comune di Badia Calavena al Fg. Fg. 21 mappali 417 - 418 per la quota di 1/1 di piena proprietà a carico della sig.ra [REDACTED] [REDACTED]

74.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

74.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

74.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

74.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

CONFORME:

Corpo Unico

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo quanto descritto nel C.D.U. rilasciato dal comune di Badia Calavena risulta coincidente con lo stato dei luoghi.

74.3.2. Conformità catastale:

CONFORME:

Corpo Unico

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione planimetrica catastale risulta coincidente con lo stato dei luoghi.

N.b. La tipologia colturale indicata catastalmente per i mappali 417 - 418 non risulta allineata con quanto dichiarato nel piano colturale AVEPA e con quanto presente in loco.

75. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna.

76. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla certificazione notarile depositata agli atti, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali; per il dettaglio della storia ipotecaria e dei beni coinvolti si rimanda alla relazione notarile agli atti.

76.1. Attuali proprietari:

Alla sig.ra [REDACTED] il terreno al Fg. 21 mappale 417 è così pervenuto:

- Con atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] Tordiglione in data 31/07/2007 n. 7029/1709 di repertorio, trascritto a Verona il 06/08/2007 ai nn. 39128 R.G. e 22582 R.P. la sig.ra [REDACTED] acquistava dal sig. Rossetti Nereo la piena proprietà del terreno;

Alla sig.ra [REDACTED] il terreno al Fg. 21 mappale 418 è così pervenuto:

- Con atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] Tordiglione in data 26/07/2007 n. 7011/1696 di repertorio, trascritto a Verona il 03/08/2007 ai nn. 38475 R.G. e 22250 R.P. la sig.ra [REDACTED] acquistava da sig.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] la piena proprietà del terreno;

76.2. Precedenti proprietari:

Al sig. Nereo Rossetti il terreno era così pervenuto:

- Con atto di compravendita rogato dal Notaio Mario Mastelli in data 16/04/1980 n. 32316 di repertorio, trascritto a Verona il 14/05/1980 ai nn. 11610 R.G. e 8546 R.P. da potere dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]

Ai sig.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] il terreno era così pervenuto:

Ai sig.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] il terreno era così pervenuto:

-

- Con atto di successione devoluta per legge Den. 86 Vol. 354 trascritta l' 24/06/2006 ai nn. 18401 R.P. e 31340 R.G. in morte avvenuta il [REDACTED] di [REDACTED];

- Con atto di successione devoluta per legge Den. 26 Vol. 384 trascritta l' 06/02/2007 ai nn. 3364 R.P. e 5786 R.G. in morte avvenuta il [REDACTED] di [REDACTED];

- Con atto di successione devoluta per legge Den. 27 Vol. 384 trascritta l' 06/02/2007 ai nn. 33645 R.P. e 5787 R.G. in morte avvenuta il [REDACTED] di [REDACTED]
- Con atto di successione devoluta per legge Den. 13 Vol. 150 trascritta l' 05/03/1964 al n. 3643 R.G. in morte avvenuta il [REDACTED] di [REDACTED]

77. PRATICHE EDILIZIE

Ultimo e legittimante:

Nessuna

77.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

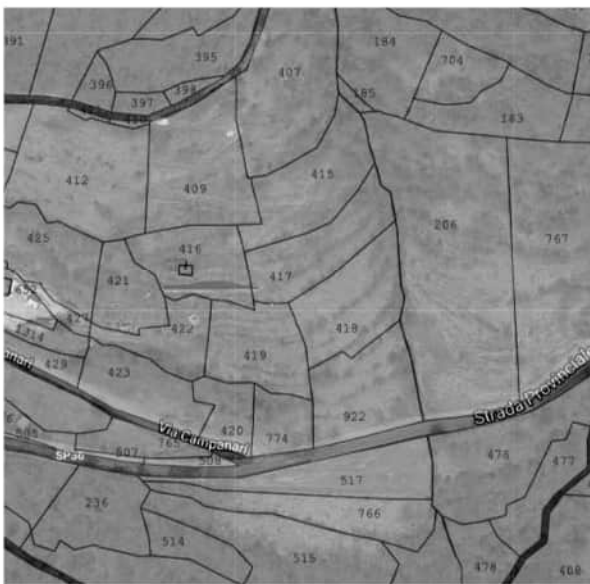
Nessuna.

78. DESCRIZIONE LOTTO 9

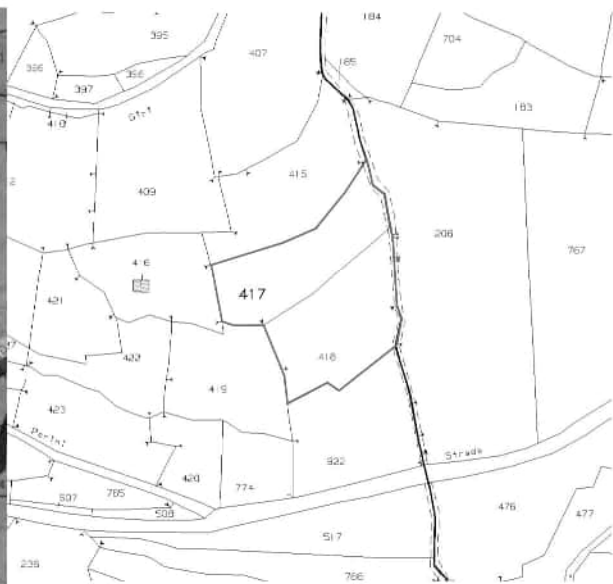
78.1. Corpo Unico:

Proprietà per la quota di 1/1 in capo alla sig.ra [REDACTED] di terreni a bosco nel comune di Badia Calavena (Vr).

I terreni oggetto di perizia sono collocati nella parte est del territorio comunale di Badia Calavena adiacente a contrada Perini. Sono accessibili da strada comunale mediante sentiero sterrato carrabile e successivamente attraversando a piedi terreni non di proprietà. Attualmente risultano non irrigui, tenuti a bosco e liberi da costruzioni. Non vi sono recinzioni che delimitano il terreno.



VEDUTA AEREA TERRENI



MAPPA INDIVIDUAZIONE TERRENI

78.2. Calcolo Superficie

78.2.1. Corpo Unico

destinazione	unità di misura	superficie catastale complessiva	unità di misura	superficie catastale complessiva
SEMINATIVO ARB. Fg. 21 mapp. n 417	ha are ca	0. 12. 43	mq	1343,00
SEMINATIVO ARB. Fg. 21 mapp. n 418	ha are ca	0. 13. 78	mq	1378,00
totale	ha are ca	0. 27. 21	mq	2721,00

78.3. Destinazione urbanistica

Per le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'area in cui ricade l'immobile oggetto di perizia si riporta al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Badia Calavena.

L'area oggetto di perizia è assoggettata alle prescrizioni, vincoli e direttive del Piano degli Interventi e Piano di Assetto del Territorio come di seguito riassunto :

- **Z.T.O. tipo E1 " Zona rurale di tutela "**;

e risulta interessata da :

- **Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 136 - Aree di notevole interesse pubblico (art. 11);**
- **Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. c - Corsi d'Acqua (art. 11) parziale;**
- **Viabilità Principale / Fasce di Rispetto D.lgs. 285/1992 e D.P.R. 495/1992 (art. 14) parziale ;**

79. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 9

79.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

79.2. Fonti d'informazione terreni e fabbricati

TERRENI:

VAM (Valori Agricoli Medi): Tabella stilata dalla Commissione Provinciale di Verona per la determinazione dell'indennità di esproprio. Tali valori verranno presi in considerazione solamente quando il lotto in oggetto potrebbe essere espropriato ed essere destinato ad area pubblica. Valori agricoli dei terreni per tipo di coltura e per regione agraria della Provincia di Verona elaborati con riferimento all'anno 2021.

OVA (Osservatorio Valori Agricoli): I valori riportati nell'Osservatorio sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentano, perciò, valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. Valori aggiornati al 2021.

AGENZIE IMMOBILIARI: Valori medi di terreni con caratteristiche simili presenti nelle Agenzie Immobiliari del comune di Badia Calavena (Vr) e comuni limitrofi opportunamente parametrizzati.

TERRENI A BOSCO nel comune di BADIA CALAVENA .

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
VAM	-	-	0,76 €
OVA - Exeo	0,37 €	1,00 €	0,70 €
Agenzie Immobiliari	-	-	1,00 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			0,82 €

79.3. Valutazione LOTTO 9

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del CC.:

corpo	destinazione	superficie equivalente	valore unitario €	valore complessivo €
	Terreni a bosco - mq.	2721,00	0,82 €	2.231,22 €
	totale			2.231,22 €

79.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Nessuna.

Giudizio di comoda divisibilità:

I terreni possono essere venduti separatamente ma se ne consiglia la vendita congiunta;

79.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore **LOTTO 9** al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **2.231,22**

Si arrotonda a: € **2.200,00**

Verona, 3 febbraio 2022

Il Tecnico

80. ALLEGATI - LOTTO 9 :

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale;
 - Comune di Badia Calavena - Mappa;
4. Documentazione urbanistica
 - Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Badia Calavena;
5. Copia atti di provenienza, compravendita;
6. Certificato contestuale di residenza e stato famiglia rilasciato dal comune di Badia Calavena;
7. Copia Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di Badia Calavena;
8. Copia contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona;

Beni in Comune di Badia Calavena (Vr) - LOTTO 10

81. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Il pignoramento a favore della società **LEVITICUS SPV S.R.L.** con sede in Roma, via Piemonte n. 38 C.F. 14978561000 contro i sig.ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] in qualità di **titolare della ditta individuale** [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] P.I. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nato a Badia Calavena (Vr) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] trascritto a Verona in data 10/09/2020 ai nn. ri 30114 R.G. 21189 R.P. riunito al pignoramento a favore della società **LEVITICUS SPV S.R.L.** con sede in Roma, via Piemonte n. 38 C.F. 14978561000 contro il sig. [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] trascritto a Verona in data 16/09/2021 ai nn.ri 40673 R.G. 29219 R.P. colpisce, oltre ad altri, i seguenti terreni siti nel Comune di Badia Calavena (Vr) **per la quota di 1/1 in capo alla sig.ra** [REDACTED] [REDACTED]

CORPO UNICO

- N.C.T.: foglio 22 mappale 313, prato, classe 3, Ha 0.09.33, R.D. 2,89 € R.A. 1,69 €;
- N.C.T.: foglio 22 mappale 472, prato, classe 3, Ha 0.11.53, R.D. 3,57 € R.A. 2,08 €;

82. DESCRIZIONE SOM [REDACTED]

Proprietà per la quota di 1/1 in capo alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] di terreni a bosco nel comune di Badia Calavena (Vr).

Caratteristiche zona:

Zona montana ad est dal centro di Badia Calavena (VR) a bassa densità abitativa e caratterizzata da terreni scoscesi prevalentemente a bosco ;

Caratteristiche zone limitrofe:

Zone limitrofe prettamente boschive. Il terreno si colloca nella zona montuosa ad est del centro del comune di Badia Calavena (Vr);

83. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo i terreni in oggetto risultavano di proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] ed affittato , oltre ad altri terreni, mediante contratto di affitto di fondo rustico registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 15/03/2019 al n. 003314 serie 3T. Il contratto tra la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] in qualità di Socio Amministratore dell'azienda agricola denominata [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] s.s. prevede un importo annuo complessivo di € 500,00 e scadenza in data 31/12/2033.

Il contratto risulta non opponibile alla procedura in quanto munito di data certa anteriore al pignoramento ma posteriore all'iscrizione ipotecaria a favore del creditore precedente.

83.1. Regime Patrimoniale

La sig. [REDACTED] [REDACTED], come da Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio, risulta sposata con il sig. [REDACTED] [REDACTED] in data [REDACTED] presso il comune di Badia Calavena (Vr). Con atto in data 24/07/2003 del Notaio Dott. Paolo Broccoli del Distretto Notarile di Verona gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale ai sensi del 1 comma dell'art. 228 della Legge 19/05/1975 n. 151 (separazione dei beni).

84. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

84.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

84.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

84.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

84.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

84.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

84.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

84.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA - S. GEMIGNANO E S. PROSPERO S.p.a. con sede in P.zza Nogara, 2 - Verona, C.F. 03689960239 a carico del sig. [REDACTED] [REDACTED] a firma del Notaio Dott. Tordiglione [REDACTED] in data 28/05/2009 al n. 8304/2764 di repertorio registrato a Verona in data 16/06/2009 ai nn. 23152 R.G. e 04909 R.P.

Importo ipoteca: € 260.000,00

Importo capitale: € 130.000,00

Colpisce, oltre ad altri, beni oggetto di perizia in comune di Badia Calavena al Fg. 16 mappale 5 sub. 1,2 e 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà a carico del sig. [REDACTED] [REDACTED]

Ipoteca legale derivante da atto amministrativo del 24/08/2016 rep. 1172/12216 iscritta in data 29/08/2016 ai nn. 33969 R.G. 05617 R.P. a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.p.a. con sede in Roma, c.f.13756881002

Importo ipoteca: € 57.762,68

Importo capitale: € 28.881,34

Colpisce, oltre ad altri, beni oggetto di perizia in comune di Badia Calavena al Fg. Fg. 22 mappali 313 - 472 per la quota di 1/1 di piena proprietà a carico della sig.ra [REDACTED] [REDACTED]

84.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto giudiziario del Tribunale di Verona a favore di LEVITICUS SPV s.r.l. con sede in Roma, C.F. 14978561000 contro i sig.ri [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] a firma del Ufficiale Giudiziario in data 28/07/2020 repertorio n. 3189/2020 trascritto a Verona in data 10/09/2020 ai nn. 30114 R.G. n. 21189 R.P.;

Colpisce, oltre ad altri, beni oggetto di perizia in comune di Badia Calavena al Fg. Fg. 22 mappali 313 - 472 per la quota di 1/1 di piena proprietà a carico della sig.ra [REDACTED] [REDACTED]

84.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

84.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

84.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

84.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

CONFORME:

Corpo Unico

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo quanto descritto nel C.D.U. rilasciato dal comune di Badia Calavena risulta coincidente con lo stato dei luoghi.

84.3.2. Conformità catastale:

CONFORME:

Corpo Unico

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione planimetrica catastale risulta coincidente con lo stato dei luoghi.

N.b. La tipologia colturale indicata catastalmente per i mappali 313 - 472 non risulta allineata con quanto dichiarato nel piano colturale AVEPA e con quanto presente in loco.

85. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna.

86. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla certificazione notarile depositata agli atti, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali; per il dettaglio della storia ipotecaria e dei beni coinvolti si rimanda alla relazione notarile agli atti.

86.1. Attuali proprietari:

Alla sig.ra [REDACTED] il terreno al Fg. 22 mappale 313 è così pervenuto:

- Con atto di compravendita rogato dal Notaio Claudio Avitabile in data 19/10/2007 n. 237411/5404 di repertorio, trascritto a Verona il 08/11/2007 ai nn. 52754 R.G. e 29796 R.P. la sig.ra [REDACTED] acquistava dai sig.ri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà del terreno;

Alla sig.ra [REDACTED] il terreno al Fg. 22 mappale 472 è così pervenuto:

- Con atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] Tordiglione in data 26/07/2007 n. 7011/1696 di repertorio, trascritto a Verona il 03/08/2007 ai nn. 38475 R.G. e 22250 R.P. la sig.ra [REDACTED] acquistava da sig.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] la piena proprietà del terreno;

86.2. Precedenti proprietari:

Ai sig.ri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] i terreni erano così pervenuti:

- Per la quota di 1/9 ciascuno della piena proprietà con atto di successione devoluta per legge Den. 68 Vol. 283 trascritta l' 11/11/1985 ai nn. 14914 R.P. e 20739 R.G. in morte avvenuta il [REDACTED] di [REDACTED];

- Per la quota di 6/9 ciascuno della piena proprietà con atto di successione devoluta per legge Den. 42 Vol. 283 trascritta l' 11/11/1985 ai nn. 14913 R.P. e 20738 R.G. in morte avvenuta il [REDACTED] di [REDACTED];

Ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] il terreno era così pervenuto:

- Con atto di successione devoluta per legge Den. 86 Vol. 354 trascritta l' 24/06/2006 ai nn. 18401 R.P. e 31340 R.G. in morte avvenuta il [REDACTED] di [REDACTED]
- Con atto di successione devoluta per legge Den. 26 Vol. 384 trascritta l' 06/02/2007 ai nn. 3364 R.P. e 5786 R.G. in morte avvenuta il [REDACTED] di [REDACTED]
- Con atto di successione devoluta per legge Den. 27 Vol. 384 trascritta l' 06/02/2007 ai nn. 33645 R.P. e 5787 R.G. in morte avvenuta il [REDACTED] di [REDACTED]
- Con atto di successione devoluta per legge Den. 13 Vol. 150 trascritta l' 05/03/1964 al n. 3643 R.G. in morte avvenuta il [REDACTED] di [REDACTED]

87. PRATICHE EDILIZIE

Ultimo e legittimante:

Nessuna

87.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

Nessuna.

88. DESCRIZIONE LOTTO 10

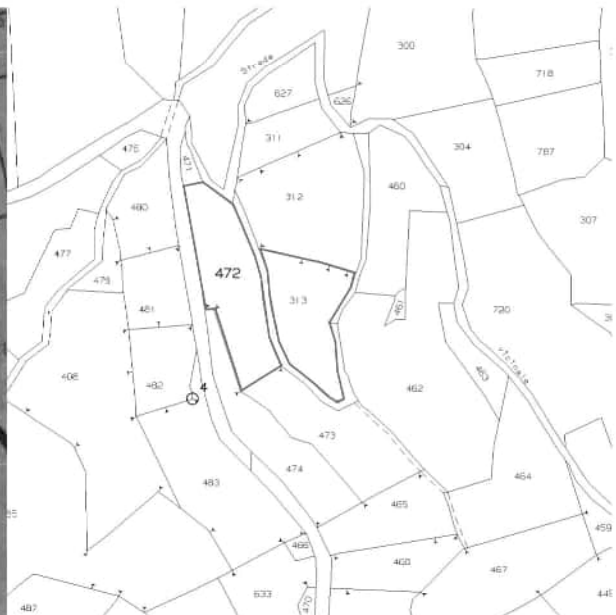
88.1. Corpo Unico:

Proprietà per la quota di 1/1 in capo alla sig.ra [REDACTED] di terreni a bosco nel comune di Badia Calavena (Vr).

I terreni oggetto di perizia sono collocati nella parte est del territorio comunale di Badia Calavena accessibili a piedi direttamente dalla strada comunale. Attualmente risultano non irrigui, tenuti a bosco e liberi da costruzioni. Non vi sono recinzioni che delimitano i terreni.



VEDUTA AEREA TERRENI



MAPPA INDIVIDUAZIONE TERRENI

88.2. Calcolo Superficie

88.2.1. Corpo Unico

destinazione	unità di misura	superficie catastale complessiva	unità di misura	superficie catastale complessiva
PRATO Fg. 22 mapp. n 313	ha are ca	0. 09. 33	mq	933,00
PRATO Fg. 22 mapp. n 472	ha are ca	0. 11. 53	mq	1153,00
totale	ha are ca	0. 20. 86	mq	2086,00

88.3. Destinazione urbanistica

Per le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'area in cui ricade l'immobile oggetto di perizia si riporta al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Badia Calavena.

L'area oggetto di perizia è assoggettata alle prescrizioni, vincoli e direttive del Piano degli Interventi e Piano di Assetto del Territorio come di seguito riassunto :

- Z.T.O. tipo E1 " Zona rurale di tutela ";

e risulta interessata da :

- **Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 136 - Aree di notevole interesse pubblico (art. 11);**
- **Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. c - Corsi d'Acqua (art. 11) parziale;**
- **Viabilità Principale / Fasce di Rispetto D.lgs. 285/1992 e D.P.R. 495/1992 (art. 14) parziale ;**
- **Vincolo Destinazione Forestale art. 15 L.R. 52/78 (art. 11);**

89. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 10

89.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

89.2. Fonti d'informazione terreni e fabbricati

TERRENI:

VAM (Valori Agricoli Medi): Tabella stilata dalla Commissione Provinciale di Verona per la determinazione dell'indennità di esproprio. Tali valori verranno presi in considerazione solamente quando il lotto in oggetto potrebbe essere espropriato ed essere destinato ad area pubblica. Valori

agricoli dei terreni per tipo di coltura e per regione agraria della Provincia di Verona elaborati con riferimento all'anno 2021.

OVA (Osservatorio Valori Agricoli): I valori riportati nell'Osservatorio sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentano, perciò, valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. Valori aggiornati al 2021.

AGENZIE IMMOBILIARI: Valori medi di terreni con caratteristiche simili presenti nelle Agenzie Immobiliari del comune di Badia Calavena (Vr) e comuni limitrofi opportunamente parametrizzati.

TERRENI A BOSCO nel comune di BADIA CALAVENA .

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
VAM	-	-	0,76 €
OVA - Exeo	0,37 €	1,00 €	0,70 €
Agenzie Immobiliari	-	-	1,00 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			0,82 €

89.3. Valutazione LOTTO 10

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del CC.:

corpo	destinazione	superficie equivalente	valore unitario €	valore complessivo €
	Terreno a bosco - mq.	2086,00	0,82 €	1.710,52 €
	totale			1.710,52 €

89.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Nessuna.

Giudizio di comoda divisibilità:

I terreni possono essere venduti separatamente ma se ne consiglia la vendita congiunta;

89.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore **LOTTO 10** al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **1.710,52**

Si arrotonda a: € **1.700,00**

Verona, 3 febbraio 2022

Il Tecnico

90. ALLEGATI - LOTTO 10 :

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale;
 - Comune di Badia Calavena - Mappa;
4. Documentazione urbanistica
 - Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Badia Calavena;
5. Copia atti di provenienza, compravendita;
6. Certificato contestuale di residenza e stato famiglia rilasciato dal comune di Badia Calavena;
7. Copia Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di Badia Calavena;
8. Copia contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona;

Beni in Comune di Badia Calavena (Vr) - LOTTO 11

91. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Il pignoramento a favore della società **LEVITICUS SPV S.R.L.** con sede in Roma, via Piemonte n. 38 C.F. 14978561000 contro i sig.ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] in qualità di **titolare della ditta individuale** [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] P.I. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] trascritto a Verona in data 10/09/2020 ai nn. ri 30114 R.G. 21189 R.P. riunito al pignoramento a favore della società **LEVITICUS SPV S.R.L.** con sede in Roma, via Piemonte n. 38 C.F. 14978561000 contro il sig. [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] trascritto a Verona in data 16/09/2021 ai nn.ri 40673 R.G. 29219 R.P. colpisce, oltre ad altri, i seguenti terreni siti nel Comune di Badia Calavena (Vr) **per la quota di 1/1 in capo alla sig.ra** [REDACTED] [REDACTED]

CORPO A

- N.C.T.: foglio 22 mappale 442, incolto prod., classe 3, Ha 0.03.34, R.D. 0,03 € R.A. 0,02 €;
- N.C.T.: foglio 22 mappale 443, bosco ceduo, classe 2, Ha 0.08.45, R.D. 1,09 € R.A. 0,26 €;

CORPO B

- N.C.T.: foglio 22 mappale 493, pascolo, classe 1, Ha 0.03.78, R.D. 0,59 € R.A. 0,27 €;
- N.C.T.: foglio 22 mappale 692, bosco ceduo, classe 3, Ha 0.20.21, R.D. 2,09 € R.A. 0,63 €;

92. DESCRIZIONE SOM [REDACTED]

Proprietà per la quota di 1/1 in capo alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] di terreni a bosco nel comune di Badia Calavena (Vr).

Caratteristiche zona:

Zona montana ad est dal centro di Badia Calavena (VR) a bassa densità abitativa e caratterizzata da terreni scoscesi prevalentemente a bosco ;

Caratteristiche zone limitrofe:

Zone limitrofe prettamente boschive. Il terreno si colloca nella zona montuosa ad est del centro del comune di Badia Calavena (Vr);

93. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo i terreni in oggetto risultavano di proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] ed affittato , oltre ad altri terreni, mediante contratto di affitto di fondo rustico registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 15/03/2019 al n. 003314 serie 3T. Il contratto tra la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] in qualità di Socio Amministratore dell'azienda agricola denominata [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] s.s. prevede un importo annuo complessivo di € 500,00 e scadenza in data 31/12/2033.

Il contratto risulta non opponibile alla procedura in quanto munito di data certa anteriore al pignoramento ma posteriore all'iscrizione ipotecaria a favore del creditore procedente.

93.1. Regime Patrimoniale

La sig. [REDACTED] [REDACTED], come da Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio, risulta sposata con il sig. [REDACTED] [REDACTED] in data [REDACTED] presso il comune di Badia Calavena (Vr). Con atto in data 24/07/2003 del Notaio Dott. Paolo Broccoli del Distretto Notarile di Verona gli sposi hanno

scelto il regime patrimoniale ai sensi del 1 comma dell'art. 228 della Legge 19/05/1975 n. 151 (separazione dei beni).

94. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

94.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

94.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

94.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

94.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

94.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

94.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

94.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA - S. GEMIGNANO E S. PROSPERO S.p.a. con sede in P.zza Nogara, 2 - Verona, C.F. 03689960239 a carico del sig. [REDACTED] a firma del Notaio Dott. Tordiglione [REDACTED] in data 28/05/2009 al n. 8304/2764 di repertorio registrato a Verona in data 16/06/2009 ai nn. 23152 R.G. e 04909 R.P.

Importo ipoteca: € 260.000,00

Importo capitale: € 130.000,00

Colpisce, oltre ad altri, beni oggetto di perizia in comune di Badia Calavena al Fg. Fg. 22 mappali 442 - 443 per la quota di 1/1 di piena proprietà a carico della sig.ra [REDACTED]

94.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto giudiziario del Tribunale di Verona a favore di LEVITICUS SPV s.r.l. con sede in Roma, C.F. 14978561000 contro i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] a firma del Ufficiale Giudiziario in data 28/07/2020 repertorio n. 3189/2020 trascritto a Verona in data 10/09/2020 ai nn. 30114 R.G. n. 21189 R.P.;

Colpisce, oltre ad altri, beni oggetto di perizia in comune di Badia Calavena al Fg. Fg. 22 mappali 442 - 443 per la quota di 1/1 di piena proprietà a carico della sig.ra [REDACTED]

94.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

94.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

94.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

94.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

CONFORME:

Corpo A - B

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo quanto descritto nel C.D.U. rilasciato dal comune di Badia Calavena risulta coincidente con lo stato dei luoghi.

94.3.2. Conformità catastale:

CONFORME:

Corpo A - B

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione planimetrica catastale risulta coincidente con lo stato dei luoghi.

N.b. La tipologia colturale indicata catastalmente per i mappali 442 - 493 non risulta allineata con quanto dichiarato nel piano colturale AVEPA e con quanto presente in loco.

95. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna.

96. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla certificazione notarile depositata agli atti, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali; per il dettaglio della storia ipotecaria e dei beni coinvolti si rimanda alla relazione notarile agli atti.

96.1. Attuali proprietari:

Alla sig.ra [REDACTED] i terreni al Fg. 22 mappali 442 - 443 sono così pervenuti:

- Con atto di compravendita rogato dal Notaio Claudio Avitabile in data 19/10/2007 n. 237411/5404 di repertorio, trascritto a Verona il 08/11/2007 ai nn. 52754 R.G. e 29796 R.P. la sig.ra [REDACTED] acquistava dai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà del terreno;

96.2. Precedenti proprietari:

Ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] i terreni erano così pervenuti:

- Per la quota di 1/9 ciascuno della piena proprietà con atto di successione devoluta per legge Den. 68 Vol. 283 trascritta l' 11/11/1985 ai nn. 14914 R.P. e 20739 R.G. in morte avvenuta il [REDACTED] di [REDACTED];

- Per la quota di 6/9 ciascuno della piena proprietà con atto di successione devoluta per legge Den. 42 Vol. 283 trascritta l' 11/11/1985 ai nn. 14913 R.P. e 20738 R.G. in morte avvenuta il [REDACTED] di [REDACTED];

97. PRATICHE EDILIZIE

Ultimo e legittimante:

Nessuna

97.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

Nessuna.

98. DESCRIZIONE LOTTO 11

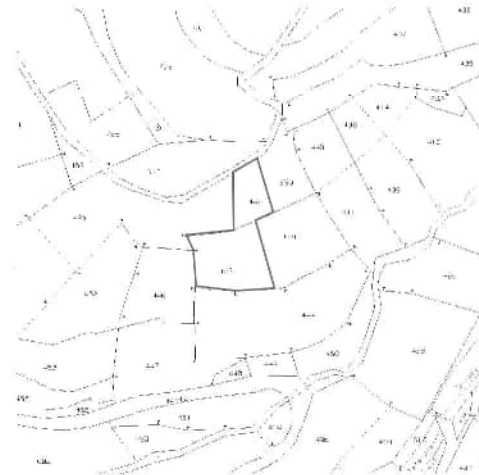
98.1. Corpo A:

Proprietà per la quota di 1/1 in capo alla sig.ra [REDACTED] di terreni a bosco nel comune di Badia Calavena (Vr).

I terreni oggetto di perizia sono collocati nella parte est del territorio comunale di Badia Calavena accessibili a piedi dalla strada comunale attraversando altri terreni non di proprietà. Attualmente risultano non irrigui, tenuti a bosco e liberi da costruzioni. Non vi sono recinzioni che delimitano i terreni.



VEDUTA AEREA TERRENI



MAPPA INDIVIDUAZIONE TERRENI

98.2. Corpo B:

Proprietà per la quota di 1/1 in capo alla sig.ra [REDACTED] di terreni a bosco nel comune di Badia Calavena (Vr).

I terreni oggetto di perizia sono collocati nella parte est del territorio comunale di Badia Calavena accessibili a piedi direttamente dalla strada comunale. Attualmente risultano non irrigui, tenuti a bosco e liberi da costruzioni. Non vi sono recinzioni che delimitano i terreni.



VEDUTA AEREA TERRENI



MAPPA INDIVIDUAZIONE TERRENI

98.3. Calcolo Superficie

98.3.1. Corpo A

destinazione	unità di misura	superficie catastale complessiva	unità di misura	superficie catastale complessiva
INCOLTO PROD. Fg. 22 mapp. n 442	ha are ca	0. 03. 34	mq	334,00
BOSCO CEDUO Fg. 22 mapp. n 443	ha are ca	0. 08. 45	mq	845,00
totale	ha are ca	0. 11. 79	mq	1179,00

98.3.2. Corpo B

destinazione	unità di misura	superficie catastale complessiva	unità di misura	superficie catastale complessiva
INCOLTO PROD. Fg. 22 mapp. n 493	ha are ca	0. 03. 78	mq	378,00
BOSCO CEDUO Fg. 22 mapp. n 692	ha are ca	0. 20. 21	mq	2021,00
totale	ha are ca	0. 23. 99	mq	2399,00

98.4. Destinazione urbanistica

Per le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'area in cui ricade l'immobile oggetto di perizia si riporta al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Badia Calavena.

L'area oggetto di perizia è assoggettata alle prescrizioni, vincoli e direttive del Piano degli Interventi e Piano di Assetto del Territorio come di seguito riassunto :

- Z.T.O. tipo E1 " Zona rurale di tutela ";

e risulta interessata da :

- Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 136 - Aree di notevole interesse pubblico (art. 11);
- Vincolo Destinazione Forestale art. 15 L.R. 52/78 (art. 11);
- Vincolo Idrogeologico-forestale (Badia Calavena Cl. 2) R.D.L. 30/12/23, n. 3267 (art. 11);

99. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 11

99.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento

del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

99.2. Fonti d'informazione terreni e fabbricati

TERRENI:

VAM (Valori Agricoli Medi): Tabella stilata dalla Commissione Provinciale di Verona per la determinazione dell'indennità di esproprio. Tali valori verranno presi in considerazione solamente quando il lotto in oggetto potrebbe essere espropriato ed essere destinato ad area pubblica. Valori agricoli dei terreni per tipo di coltura e per regione agraria della Provincia di Verona elaborati con riferimento all'anno 2021.

OVA (Osservatorio Valori Agricoli): I valori riportati nell'Osservatorio sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentano, perciò, valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. Valori aggiornati al 2021.

AGENZIE IMMOBILIARI: Valori medi di terreni con caratteristiche simili presenti nelle Agenzie Immobiliari del comune di Badia Calavena (Vr) e comuni limitrofi opportunamente parametrizzati.

TERRENI A BOSCO nel comune di BADIA CALAVENA .

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
VAM	-	-	0,76 €
OVA - Exeo	0,37 €	1,00 €	0,70 €
Agenzie Immobiliari	-	-	1,00 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			0,82 €

99.3. Valutazione LOTTO 11

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del CC.:

corpo	destinazione	superficie equivalente	valore unitario €	valore complessivo €
A	Terreni a bosco - mq.	1179,00	0,82 €	966,78 €
B	Terreni a bosco - mq.	2399,00	0,82 €	1.967,18 €
	totale			2.933,96 €

99.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Nessuna.

Giudizio di comoda divisibilità:

I terreni possono essere venduti separatamente ma se ne consiglia la vendita congiunta;

99.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore **LOTTO 11** al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **2.933,96**

Si arrotonda a: € 3.000,00

Verona, 3 febbraio 2022

Il Tecnico

100.ALLEGATI - LOTTO 11 :

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale;
 - Comune di Badia Calavena - Mappa;
4. Documentazione urbanistica
 - Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Badia Calavena;
5. Copia atti di provenienza, compravendita;
6. Certificato contestuale di residenza e stato famiglia rilasciato dal comune di Badia Calavena;
7. Copia Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di Badia Calavena;
8. Copia contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona;

Beni in Comune di Tregnago (Vr) - LOTTO 12

101.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Il pignoramento a favore della società **LEVITICUS SPV S.R.L.** con sede in Roma, via Piemonte n. 38 C.F. 14978561000 contro i sig.ri [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] in qualità di **titolare della ditta individuale** [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] P.I. [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] trascritto a Verona in data 10/09/2020 ai nn. ri 30114 R.G. 21189 R.P. riunito al pignoramento a favore della società **LEVITICUS SPV S.R.L.** con sede in Roma, via Piemonte n. 38 C.F. 14978561000 contro il sig. [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] trascritto a Verona in data 16/09/2021 ai nn.ri 40673 R.G. 29219 R.P. colpisce, oltre ad altri, i seguenti terreni siti nel Comune di Tregnago (Vr) **per la quota di 1/1 in capo alla sig.ra** [REDACTED] [REDACTED]

CORPO UNICO

- N.C.T.: foglio 2 mappale 129, castagneto frutto, classe 2, Ha 0.14.28, R.D. 1,33 € R.A. 0,66 €;
- N.C.T.: foglio 2 mappale 130, bosco ceduo, classe 3, Ha 0.04.96, R.D. 0,44 € R.A. 0,13 €;

102.DESCRIZIONE SOM [REDACTED]

Proprietà per la quota di 1/1 in capo alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] di terreni a bosco adiacenti a Contrada Battagli nel comune di Tregnago (Vr).

Caratteristiche zona:q

Zona montana ad est dal centro di Tregnago (VR) a bassa densità abitativa e caratterizzata da terreni scoscesi prevalentemente a bosco ;

Caratteristiche zone limitrofe:

Zone limitrofe prettamente boschive. Il terreno si colloca nella zona montuosa ad est del centro del comune di Tregnago (Vr);

103.STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo i terreni in oggetto risultavano di proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] ed affittato , oltre ad altri terreni, mediante contratto di affitto di fondo rustico registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 15/03/2019 al n. 003314 serie 3T. Il contratto tra la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] in qualità di Socio Amministratore dell'azienda agricola denominata [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] s.s. prevede un importo annuo complessivo di € 500,00 e scadenza in data 31/12/2033.

Il contratto risulta non opponibile alla procedura in quanto munito di data certa anteriore al pignoramento ma posteriore all'iscrizione ipotecaria a favore del creditore precedente.

103.1. Regime Patrimoniale

La sig. [REDACTED] [REDACTED], come da Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio, risulta sposata con il sig. [REDACTED] [REDACTED] in data [REDACTED] presso il comune di Badia Calavena (Vr). Con atto in data 24/07/2003 del Notaio Dott. Paolo Broccoli del Distretto Notarile di Verona gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale ai sensi del 1 comma dell'art. 228 della Legge 19/05/1975 n. 151 (separazione dei beni).

104.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

104.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

104.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

104.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

104.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

104.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

104.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

104.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA - S. GEMIGNANO E S. PROSPERO S.p.a. con sede in P.zza Nogara, 2 - Verona, C.F. 03689960239 a carico del sig. [REDACTED] [REDACTED], a firma del Notaio Dott. Tordiglione [REDACTED] in data 28/05/2009 al n. 8304/2764 di repertorio registrato a Verona in data 16/06/2009 ai nn. 23152 R.G. e 04909 R.P.

Importo ipoteca: € 260.000,00

Importo capitale: € 130.000,00

Colpisce, oltre ad altri, beni oggetto di perizia in comune di Tregnago al Fg. Fg. 2 mappali 129 - 130 per la quota di 1/1 di piena proprietà a carico della sig.ra [REDACTED] [REDACTED]

104.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto giudiziario del Tribunale di Verona a favore di LEVITICUS SPV s.r.l. con sede in Roma, C.F. 14978561000 contro i sig.ri [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] a firma del Ufficiale Giudiziario in data 28/07/2020 repertorio n. 3189/2020 trascritto a Verona in data 10/09/2020 ai nn. 30114 R.G. n. 21189 R.P.;

Colpisce, oltre ad altri, beni oggetto di perizia in comune di Tregnago al Fg. Fg. 2 mappali 129 - 130 per la quota di 1/1 di piena proprietà a carico della sig.ra [REDACTED] [REDACTED]

104.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

104.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

104.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

104.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

CONFORME:

Corpo Unico

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo quanto descritto nel C.D.U. rilasciato dal comune di Tregnago risulta coincidente con lo stato dei luoghi.

104.3.2. Conformità catastale:

CONFORME:

Corpo Unico

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione planimetrica catastale risulta coincidente con lo stato dei luoghi.

N.b. La tipologia colturale indicata catastalmente per il mappale 129 non risulta allineata con quanto dichiarato nel piano colturale AVEPA e con quanto presente in loco.

105. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna.

106. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla certificazione notarile depositata agli atti, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali; per il dettaglio della storia ipotecaria e dei beni coinvolti si rimanda alla relazione notarile agli atti.

106.1. Attuali proprietari:

Alla sig.ra [REDACTED] i terreni al Fg. 2 mappali 129 - 130 sono così pervenuti:

- Con atto di compravendita rogato dal Notaio Claudio Avitabile in data 19/10/2007 n. 237411/5404 di repertorio, trascritto a Verona il 08/11/2007 ai nn. 52754 R.G. e 29796 R.P. la sig.ra [REDACTED] acquistava dai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà del terreno;

106.2. Precedenti proprietari:

Ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] i terreni erano così pervenuti:

- Per la quota di 1/9 ciascuno della piena proprietà con atto di successione devoluta per legge Den. 68 Vol. 283 trascritta l' 11/11/1985 ai nn. 14914 R.P. e 20739 R.G. in morte avvenuta il [REDACTED] di [REDACTED];

- Per la quota di 6/9 ciascuno della piena proprietà con atto di successione devoluta per legge Den. 42 Vol. 283 trascritta l' 11/11/1985 ai nn. 14913 R.P. e 20738 R.G. in morte avvenuta il [REDACTED] di [REDACTED];

107. PRATICHE EDILIZIE

Ultimo e legittimante:

Nessuna

107.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

Nessuna.

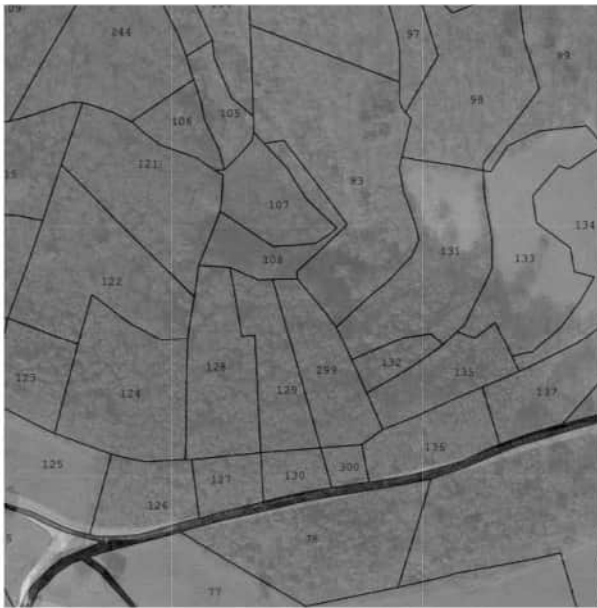
108. DESCRIZIONE LOTTO 12

108.1. Corpo Unico:

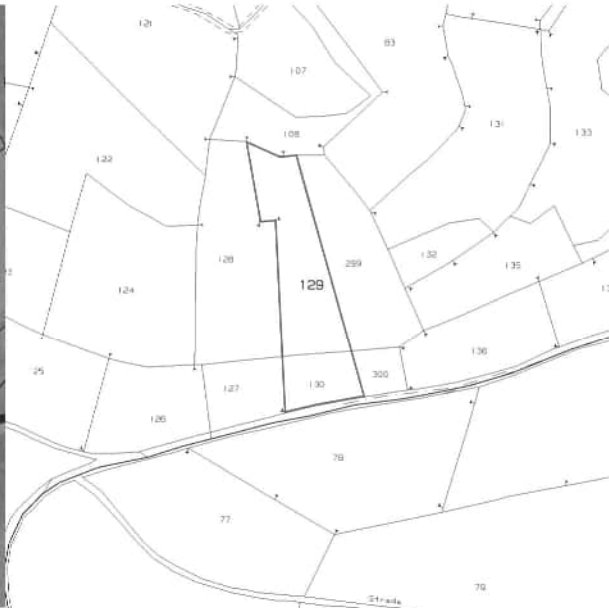
Proprietà per la quota di 1/1 in capo alla sig.ra [REDACTED] di terreni a bosco adiacenti a Contrada Battagli nel comune di Tregnago (Vr).

I terreni oggetto di perizia sono collocati nella parte est del territorio comunale di Tregnago adiacente a contrada Battagli. Sono accessibili da strada comunale mediante sentiero sterrato carrabile.

Attualmente risultano non irrigui, tenuti a bosco e liberi da costruzioni. Non vi sono recinzioni che delimitano il terreno.



VEDUTA AEREA TERRENI



MAPPA INDIVIDUAZIONE TERRENI

108.2. Calcolo Superficie

108.2.1. Corpo Unico

destinazione	unità di misura	superficie catastale complessiva	unità di misura	superficie catastale complessiva
CASTAGNETO Fg. 2 mapp. n 129	ha are ca	0. 14. 28	mq	1428,00
BOSCO CEDUO Fg. 2 mapp. n 130	ha are ca	0. 04. 96	mq	496,00
totale	ha are ca	0. 19. 24	mq	1924,00

108.3. Destinazione urbanistica

Per le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'area in cui ricade l'immobile oggetto di perizia si riporta al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Tregnago.

L'area oggetto di perizia è assoggettata alle prescrizioni, vincoli e direttive del Piano degli Interventi e Piano di Assetto del Territorio come di seguito riassunto :

- **Z.T.O. Zona Agricola E . Presenza di coni visuali;**

e risulta interessata da :

- **Vincolo Paesaggistico art. 6.1;**
- **Vincolo Idrogeologico-forestale art. 6.5 ;**

- Vincolo Sismico O.P.C.M. 3274/2003 e 3519/2006 art. 6.6;
- Viabilità Fasce di Rispetto art. 8.3 ;

109.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 12

109.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

109.2. Fonti d'informazione terreni e fabbricati

TERRENI:

VAM (Valori Agricoli Medi): Tabella stilata dalla Commissione Provinciale di Verona per la determinazione dell'indennità di esproprio. Tali valori verranno presi in considerazione solamente quando il lotto in oggetto potrebbe essere espropriato ed essere destinato ad area pubblica. Valori agricoli dei terreni per tipo di coltura e per regione agraria della Provincia di Verona elaborati con riferimento all'anno 2021.

OVA (Osservatorio Valori Agricoli): I valori riportati nell'Osservatorio sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentano, perciò, valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. Valori aggiornati al 2021.

AGENZIE IMMOBILIARI: Valori medi di terreni con caratteristiche simili presenti nelle Agenzie Immobiliari del comune di Tregnago (Vr) e comuni limitrofi opportunamente parametrizzati.

TERRENI A BOSCO nel comune di TREGNAGO .

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
VAM	-	-	0,97 €
OVA - Exeo	0,48 €	1,30 €	0,89 €
Agenzie Immobiliari	-	-	1,00 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			0,95 €

109.3. Valutazione LOTTO 12

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del CC.:

corpo	destinazione	superficie equivalente	valore unitario €	valore complessivo €
	Terreni a bosco - mq.	1924,00	0,95 €	1.827,80 €
	totale			1.827,80 €

109.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Nessuna.

Giudizio di comoda divisibilità:

I terreni possono essere venduti separatamente ma se ne consiglia la vendita congiunta;

109.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore **LOTTO 12** al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **1.827,80**

Si arrotonda a: €. 1.800,00

Verona, 3 febbraio 2022

Il Tecnico

110.ALLEGATI - LOTTO 12 :

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale;
 - Comune di Tregnago - Mappa;
4. Documentazione urbanistica
 - Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Tregnago;
5. Copia atti di provenienza, compravendita;
6. Certificato contestuale di residenza e stato famiglia rilasciato dal comune di Badia Calavena;
7. Copia Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di Badia Calavena;
8. Copia contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona;

Beni in Comune di Tregnago (Vr) - LOTTO 13

111. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Il pignoramento a favore della società **LEVITICUS SPV S.R.L.** con sede in Roma, via Piemonte n. 38 C.F. 14978561000 contro i sig.ri [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] in qualità di **titolare della ditta individuale** [REDACTED] con sede in [REDACTED] P.I. [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] trascritto a Verona in data 10/09/2020 ai nn. ri 30114 R.G. 21189 R.P. riunito al pignoramento a favore della società **LEVITICUS SPV S.R.L.** con sede in Roma, via Piemonte n. 38 C.F. 14978561000 contro il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] trascritto a Verona in data 16/09/2021 ai nn.ri 40673 R.G. 29219 R.P. colpisce, oltre ad altri, i seguenti terreni siti nel Comune di Tregnago (Vr) **per la quota di 1/1 in capo alla sig.ra** [REDACTED]

CORPO UNICO

- N.C.T.: foglio 2 mappale 44, bosco ceduo, classe 3, Ha 0.30.60, R.D. 2,69 € R.A. 0,79 €;
- N.C.T.: foglio 2 mappale 295, bosco ceduo, classe 3, Ha 0.23.52, R.D. 2,07 € R.A. 0,61 €;

112. DESCRIZIONE SOM [REDACTED]

Proprietà per la quota di 1/1 in capo alla sig.ra [REDACTED] di terreni a bosco adiacenti a Contrada Battagli nel comune di Tregnago (Vr).

Caratteristiche zona:q

Zona montana ad est dal centro di Tregnago (VR) a bassa densità abitativa e caratterizzata da terreni scoscesi prevalentemente a bosco ;

Caratteristiche zone limitrofe:

Zone limitrofe prettamente boschive. Il terreno si colloca nella zona montuosa ad est del centro del comune di Tregnago (Vr);

113. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo i terreni in oggetto risultavano di proprietà della sig.ra [REDACTED] ed affittato , oltre ad altri terreni, mediante contratto di affitto di fondo rustico registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 15/03/2019 al n. 003314 serie 3T. Il contratto tra la sig.ra [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] in qualità di Socio Amministratore dell'azienda agricola denominata [REDACTED] s.s. prevede un importo annuo complessivo di € 500,00 e scadenza in data 31/12/2033.

Il contratto risulta non opponibile alla procedura in quanto munito di data certa anteriore al pignoramento ma posteriore all'iscrizione ipotecaria a favore del creditore precedente.

113.1. Regime Patrimoniale

La sig. [REDACTED] come da Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio, risulta sposata con il sig. [REDACTED] in data [REDACTED] presso il comune di Badia Calavena (Vr). Con atto in data 24/07/2003 del Notaio Dott. Paolo Broccoli del Distretto Notarile di Verona gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale ai sensi del 1 comma dell'art. 228 della Legge 19/05/1975 n. 151 (separazione dei beni).

114.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

114.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

114.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

114.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

114.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

114.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

114.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

114.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA - S. GEMIGNANO E S. PROSPERO S.p.a. con sede in P.zza Nogara, 2 - Verona, C.F. 03689960239 a carico del sig. [REDACTED] [REDACTED], a firma del Notaio Dott. Tordiglione [REDACTED] in data 28/05/2009 al n. 8304/2764 di repertorio registrato a Verona in data 16/06/2009 ai nn. 23152 R.G. e 04909 R.P.

Importo ipoteca: € 260.000,00

Importo capitale: € 130.000,00

Colpisce, oltre ad altri, beni oggetto di perizia in comune di Tregnago al Fg. Fg. 2 mappali 44 - 295 per la quota di 1/1 di piena proprietà a carico della sig.ra [REDACTED] [REDACTED]

114.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto giudiziario del Tribunale di Verona a favore di LEVITICUS SPV s.r.l. con sede in Roma, C.F. 14978561000 contro i sig.ri [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] a firma del Ufficiale Giudiziario in data 28/07/2020 repertorio n. 3189/2020 trascritto a Verona in data 10/09/2020 ai nn. 30114 R.G. n. 21189 R.P.;

Colpisce, oltre ad altri, beni oggetto di perizia in comune di Tregnago al Fg. Fg. 2 mappali 44 - 295 per la quota di 1/1 di piena proprietà a carico della sig.ra [REDACTED] [REDACTED]

114.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

114.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

114.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

114.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

CONFORME:

Corpo Unico

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo quanto descritto nel C.D.U. rilasciato dal comune di Tregnago risulta coincidente con lo stato dei luoghi.

114.3.2. Conformità catastale:

CONFORME:

Corpo Unico

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione planimetrica catastale risulta coincidente con lo stato dei luoghi.

115. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna.

116. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla certificazione notarile depositata agli atti, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali; per il dettaglio della storia ipotecaria e dei beni coinvolti si rimanda alla relazione notarile agli atti.

116.1. Attuali proprietari:

Alla sig.ra [REDACTED] il terreno al Fg. 2 mappale 295 è così pervenuto:

- Con atto di compravendita rogato dal Notaio Claudio Avitabile in data 19/10/2007 n. 237411/5404 di repertorio, trascritto a Verona il 08/11/2007 ai nn. 52754 R.G. e 29796 R.P. la sig.ra [REDACTED] acquistava dai sig.ri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà del terreno;

Alla sig.ra [REDACTED] il terreno al Fg. 2 mappale 44 è così pervenuto:

- Con atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] Tordiglione in data 26/07/2007 n. 7011/1696 di repertorio, trascritto a Verona il 03/08/2007 ai nn. 38475 R.G. e 22250 R.P. la sig.ra [REDACTED] acquistava da sig.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] la piena proprietà del terreno;

116.2. Precedenti proprietari:

Ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] il terreno è così pervenuto:

- Per la quota di 1/9 ciascuno della piena proprietà con atto di successione devoluta per legge Den. 68 Vol. 283 trascritta l' 11/11/1985 ai nn. 14914 R.P. e 20739 R.G. in morte avvenuta il [REDACTED] di [REDACTED];

- Per la quota di 6/9 ciascuno della piena proprietà con atto di successione devoluta per legge Den. 42 Vol. 283 trascritta l' 11/11/1985 ai nn. 14913 R.P. e 20738 R.G. in morte avvenuta il [REDACTED] di [REDACTED];

Ai sig.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] il terreno era così pervenuto:

- Con atto di successione devoluta per legge Den. 86 Vol. 354 trascritta l' 24/06/2006 ai nn. 18401 R.P. e 31340 R.G. in morte avvenuta il [REDACTED] di [REDACTED];

- Con atto di successione devoluta per legge Den. 26 Vol. 384 trascritta l' 06/02/2007 ai nn. 3364 R.P. e 5786 R.G. in morte avvenuta il [REDACTED] di [REDACTED];

- Con atto di successione devoluta per legge Den. 27 Vol. 384 trascritta l' 06/02/2007 ai nn. 33645 R.P. e 5787 R.G. in morte avvenuta il [REDACTED] di [REDACTED];

- Con atto di successione devoluta per legge Den. 13 Vol. 150 trascritta l' 05/03/1964 al n. 3643 R.G.
in morte avvenuta il [REDACTED] di [REDACTED] di [REDACTED]

117.PRATICHE EDILIZIE

Ultimo e legittimante:

Nessuna

117.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

Nessuna.

118.DESCRIZIONE LOTTO 13

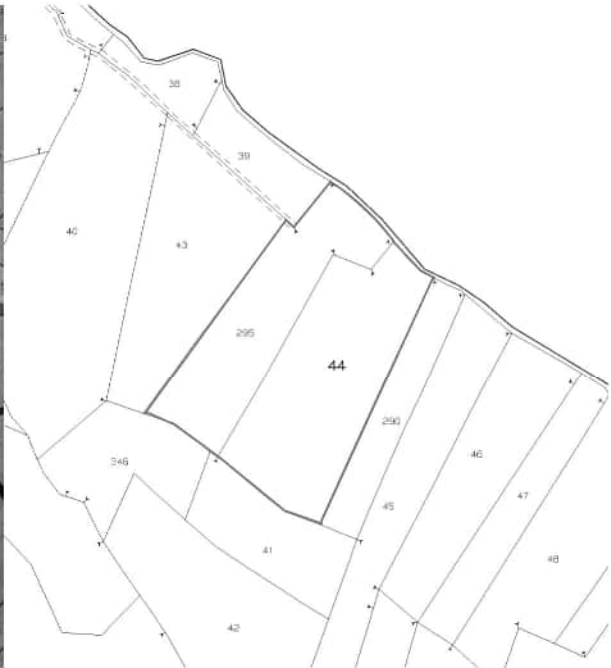
118.1. Corpo Unico:

Proprietà per la quota di 1/1 in capo alla sig.ra [REDACTED] di terreni a bosco adiacenti a Contrada Battagli nel comune di Tregnago (Vr).

I terreni oggetto di perizia sono collocati nella parte est del territorio comunale di Tregnago adiacente a contrada Battagli. Sono accessibili da strada comunale mediante sentiero sterrato carrabile e successivamente a piedi attraverso altri terreni non di proprietà. Attualmente risultano non irrigui, tenuti a bosco e liberi da costruzioni. Non vi sono recinzioni che delimitano il terreno.



VEDUTA AEREA TERRENI



MAPPA INDIVIDUAZIONE TERRENI

118.2. Calcolo Superficie

118.2.1. Corpo Unico

destinazione	unità di misura	superficie catastale complessiva	unità di misura	superficie catastale complessiva
BOSCO CEDUO Fg. 2 mapp. n 44	ha are ca	0. 30. 60	mq	3060,00
BOSCO CEDUO Fg. 2 mapp. n 295	ha are ca	0. 23. 52	mq	2352,00
totale	ha are ca	0. 54. 12	mq	5412,00

118.3. Destinazione urbanistica

Per le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'area in cui ricade l'immobile oggetto di perizia si riporta al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Tregnago.

L'area oggetto di perizia è assoggettata alle prescrizioni, vincoli e direttive del Piano degli Interventi e Piano di Assetto del Territorio come di seguito riassunto :

- Z.T.O. Zona Agricola E . Presenza di coni visuali;

e risulta interessata da :

- Vincolo Paesaggistico art. 6.1;**
- Vincolo Idrogeologico-forestale art. 6.5 ;**
- Vincolo Sismico O.P.C.M. 3274/2003 e 3519/2006 art. 6.6;**
- Viabilità Fasce di Rispetto art. 8.3 ;**

119. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 13

119.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

119.2. Fonti d'informazione terreni e fabbricati

TERRENI:

VAM (Valori Agricoli Medi): Tabella stilata dalla Commissione Provinciale di Verona per la determinazione dell'indennità di esproprio. Tali valori verranno presi in considerazione solamente quando il lotto in oggetto potrebbe essere espropriato ed essere destinato ad area pubblica. Valori agricoli dei terreni per tipo di coltura e per regione agraria della Provincia di Verona elaborati con riferimento all'anno 2021.

OVA (Osservatorio Valori Agricoli): I valori riportati nell'Osservatorio sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentano, perciò, valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. Valori aggiornati al 2021.

AGENZIE IMMOBILIARI: Valori medi di terreni con caratteristiche simili presenti nelle Agenzie Immobiliari del comune di Tregnago (Vr) e comuni limitrofi opportunamente parametrizzati.

TERRENI A BOSCO nel comune di TREGNAGO .

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
VAM	-	-	0,97 €
OVA - Exeo	0,48 €	1,30 €	0,89 €
Agenzie Immobiliari	-	-	1,00 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			0,95 €

119.3. Valutazione LOTTO 13

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del CC.:

corpo	destinazione	superficie equivalente	valore unitario €	valore complessivo €
	Terreni a bosco - mq.	5412,00	0,95 €	5.141,40 €
	totale			5.141,40 €

119.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Nessuna.

Giudizio di comoda divisibilità:

I terreni possono essere venduti separatamente ma se ne consiglia la vendita congiunta;

119.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore **LOTTO 13** al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **5.141,40**

Si arrotonda a: € **5.200,00**

Verona, 3 febbraio 2022

Il Tecnico

120.ALLEGATI - LOTTO 13 :

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale;
 - Comune di Tregnago - Mappa;
4. Documentazione urbanistica
 - Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Tregnago;
5. Copia atti di provenienza, compravendita;
6. Certificato contestuale di residenza e stato famiglia rilasciato dal comune di Badia Calavena;
7. Copia Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di Badia Calavena;
8. Copia contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona;

121.RIEPILOGO - LOTTO 1

Ubicazione

Comune di Badia Calavena (Vr), C.da Perlati;

Identificazione catastale

CORPO A

- N.C.E.U.: foglio 8 mappale 642 subalterno 1, categoria A/2, via Perlati;

SOPPRESSO - La soppressione ha generato :

- N.C.E.U.: foglio 16 mappale 5 subalterno 1, categoria A/2, cl. 3, piano T, C.da Perlati ,cons. vani 5, sup. 106 mq., rendita catastale € 263,39;

CORPO B

- N.C.E.U.: foglio 8 mappale 642 subalterno 2, categoria A/3, via Perlati;

SOPPRESSO - La soppressione ha generato :

- N.C.E.U.: foglio 16 mappale 5 subalterno 2, categoria A/3, cl. 3, piano T, C.da Perlati ,cons. vani 4, sup. 78 mq., rendita catastale € 115,89;

CORPO C

- N.C.E.U.: foglio 8 mappale 642 subalterno 3, categoria C/6, via Perlati;

SOPPRESSO - La soppressione ha generato :

- N.C.E.U.: foglio 16 mappale 5 subalterno 3, categoria C/6, cl. 3, piano T, C.da Perlati, sup. mq. 19, sup. catastale 25 mq., rendita catastale € 21,59;
- N.C.T. : foglio 16 mappale 5, ENTE URBANO, Ha 0.09.67;

Intestazione

[REDACTED] nato a [REDACTED] - C.F. [REDACTED] residente in [REDACTED]
[REDACTED]

Descrizione sintetica

Proprietà per la **quota di 1/1** in capo al sig. [REDACTED] di casa d'abitazione su due livelli composta da due unità abitative separate, un garage e giardino esterno il tutto sito in contrada Perlati nel comune di Badia Calavena (Vr).

Spese previste

Nessuna;

Giudizio di comoda divisibilità

I beni sono vendibili separatamente ma se ne consiglia la vendita congiunta;

Prezzo a base d'asta

Valore **LOTTO 1** nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni: **€ 170.589,75**

Si arrotonda a: **€ 170.000,00**

La presente relazione è predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 C.p.c. e sarà quindi onere della parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Verona, 3 febbraio 2022

Il Tecnico

122.RIEPILOGO - LOTTO 2

Ubicazione

Comune di Badia Calavena (Vr), C.da Perlati;

Identificazione catastale

CORPO UNICO

- N.C.T.: foglio 16 mappale 6;

SOPPRESSO - La soppressione ha generato :

- N.C.T.: foglio 16 mappale 1035, pascolo, classe 2, Ha 0.00.79, R.D. 0,10 € R.A. 0,05 €;
- N.C.T.: foglio 16 mappale 7;

SOPPRESSO - La soppressione ha generato :

- N.C.T.: foglio 16 mappale 1036, seminativo, classe 3, Ha 0.00.20, R.D. 0,08 € R.A. 0,05 €;
- N.C.T.: foglio 16 mappale 53;

SOPPRESSO - La soppressione ha generato :

- N.C.T.: foglio 16 mappale 1045, incolto prod., Ha 0.06.26, R.D. 0,06 € R.A. 0,03 €;
- N.C.T.: foglio 16 mappale 780;

SOPPRESSO - La soppressione ha generato :

- N.C.T.: foglio 16 mappale 1043, seminativo, classe 3, Ha 0.02.18, R.D. 0,84 € R.A. 0,51 €;
- N.C.T.: foglio 16 mappale 781, pascolo, classe 2, Ha 0.00.10, R.D. 0,01 € R.A. 0,01 €;
- N.C.T.: foglio 16 mappale 1022, ENTE URBANO, Ha 0.04.18;
- N.C.T.: foglio 16 mappale 1023, ENTE URBANO, Ha 0.04.15;
- N.C.T.: foglio 16 mappale 1024, ENTE URBANO, Ha 0.04.18;
- N.C.T.: foglio 16 mappale 1025, ENTE URBANO, Ha 0.04.17;
- N.C.T.: foglio 16 mappale 1026 ENTE URBANO, Ha 0.03.36;
- N.C.T.: foglio 16 mappale 1027, ENTE URBANO, Ha 0.20.23;
- N.C.T.: foglio 16 mappale 1046, ENTE URBANO, Ha 0.06.23;
- N.C.T.: foglio 16 mappale 1047, ENTE URBANO, Ha 0.06.20;
- N.C.T.: foglio 16 mappale 1048, ENTE URBANO, Ha 0.05.15;

Intestazione

[REDACTED] nato a [REDACTED] - C.F. [REDACTED] residente in [REDACTED]
[REDACTED]

Descrizione sintetica

Proprietà per la quota di 1/1 in capo al sig. [REDACTED] di lotti di terreno edificabile il tutto sito in contrada Perlati nel comune di Badia Calavena (Vr);

Spese previste

Nessuna;

Giudizio di comoda divisibilità

I beni sono vendibili separatamente ma se ne consiglia la vendita congiunta;

Prezzo a base d'asta

Valore LOTTO 2 nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni: € 256.044,00

Si arrotonda a: € 256.000,00

La presente relazione è predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 C.p.c. e sarà quindi onere della parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Verona, 3 febbraio 2022

Il Tecnico

123.RIEPILOGO - LOTTO 3

Ubicazione

Comune di Badia Calavena (Vr), C.da Perlati;

Identificazione catastale

CORPO UNICO

- N.C.T.: foglio 16 mappale 98, seminativo, classe 4, Ha 0.31.69, R.D. 9,82 € R.A. 7,36 €;

Intestazione

[REDACTED] - C.F. [REDACTED] residente in [REDACTED]
[REDACTED]

Descrizione sintetica

Proprietà **per la quota di 1/1** in capo alla sig.ra [REDACTED] di terreno agricolo sito in Contrada Perlati nel comune di Badia Calavena (Vr);

Spese previste

Nessuna;

Giudizio di comoda divisibilità

Nessuno;

Prezzo a base d'asta

Valore **LOTTO 3** nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni: **€ 9.918,97**

Si arrotonda a: **€ 10.000,00**

La presente relazione è predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 C.p.c. e sarà quindi onere della parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Verona, 3 febbraio 2022

Il Tecnico

124.RIEPILOGO - LOTTO 4

Ubicazione

Comune di Badia Calavena (Vr);

Identificazione catastale

CORPO UNICO

- N.C.T.: foglio 17 mappale 278, bosco ceduo, classe 3, Ha 0.02.88, R.D. 0,30 € R.A. 0,09 €;
- N.C.T.: foglio 17 mappale 419, seminativo, classe 4, Ha 0.17.60, R.D. 5,45 € R.A. 4,09 €;
- N.C.T.: foglio 17 mappale 420, bosco ceduo, classe 2, Ha 0.02.88, R.D. 4,24 € R.A. 1,02 €;

Intestazione

[REDACTED] nata a [REDACTED] - C.F. [REDACTED] residente in [REDACTED]
[REDACTED]

Descrizione sintetica

Proprietà per la quota di 1/1 in capo alla sig.ra [REDACTED] di terreni a bosco siti nel comune di Badia Calavena (Vr);

Spese previste

Nessuna;

Giudizio di comoda divisibilità

I terreni sono vendibili separatamente ma se ne consiglia la vendita congiunta;

Prezzo a base d'asta

Valore LOTTO 4 nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni:	€	4.371,42
Si arrotonda a:	€	4.400,00

La presente relazione è predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 C.p.c. e sarà quindi onere della parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Verona, 3 febbraio 2022

Il Tecnico

125.RIEPILOGO - LOTTO 5

Ubicazione

Comune di Badia Calavena (Vr), C.da Campanari;

Identificazione catastale

CORPO UNICO

- N.C.T.: foglio 21 mappale 110, pascolo, classe 3, Ha 0.04.52, R.D. 0,47 € R.A. 0,28 €;
- N.C.T.: foglio 21 mappale 111, bosco ceduo, classe 2, Ha 0.10.22, R.D. 1,32 € R.A. 0,32 €;
- N.C.T.: foglio 21 mappale 112, seminativo, classe 4, Ha 0.09.66, R.D. 2,99 € R.A. 2,25 €;
- N.C.T.: foglio 21 mappale 113, bosco ceduo, classe 3, Ha 0.23.19, R.D. 2,40 € R.A. 0,72 €;

Intestazione

[REDACTED] nata a [REDACTED] - C.F. [REDACTED] residente in [REDACTED]
[REDACTED]

Descrizione sintetica

Proprietà **per la quota di 1/1** in capo alla sig.ra [REDACTED] di terreni a bosco adiacenti alla Contrada Campanari nel comune di Badia Calavena (Vr);

Spese previste

Nessuna;

Giudizio di comoda divisibilità

I terreni sono vendibili separatamente ma se ne consiglia la vendita congiunta;

Prezzo a base d'asta

Valore **LOTTO 5** nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni: € **3.902,38**

Si arrotonda a: € 3.900,00

La presente relazione è predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 C.p.c. e sarà quindi onere della parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Verona, 3 febbraio 2022

Il Tecnico

126.RIEPILOGO - LOTTO 6

Ubicazione

Comune di Badia Calavena (Vr), C.da Campanari;

Identificazione catastale

CORPO UNICO

- N.C.T.: foglio 21 mappale 813, bosco ceduo, classe 2, Ha 0.19.70, R.D. 2,54 € R.A. 0,61 €;
- N.C.T.: foglio 21 mappale 857, sem. arboreo, classe 4, Ha 0.04.45, R.D. 1,38 € R.A. 1,03 €;

Intestazione

[REDACTED] nata a [REDACTED] - C.F. [REDACTED] residente in [REDACTED]
[REDACTED]

Descrizione sintetica

Proprietà **per la quota di 1/1** in capo alla sig.ra [REDACTED] di terreni a bosco adiacenti alla Contrada Campanari nel comune di Badia Calavena (Vr);

Spese previste

Nessuna;

Giudizio di comoda divisibilità

I terreni sono vendibili separatamente ma se ne consiglia la vendita congiunta;

Prezzo a base d'asta

Valore **LOTTO 6** nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni: € **1.980,30**

Si arrotonda a: € **2.000,00**

La presente relazione è predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 C.p.c. e sarà quindi onere della parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Verona, 3 febbraio 2022

Il Tecnico

127.RIEPILOGO - LOTTO 7

Ubicazione

Comune di Badia Calavena (Vr), C.da Campanari;

Identificazione catastale

CORPO UNICO

- N.C.T.: foglio 21 mappale 154, seminativo, classe 4, Ha 0.11.25, R.D. 3,49 € R.A. 2,61 €;
- N.C.T.: foglio 21 mappale 372, bosco ceduo, classe 2, Ha 0.09.92, R.D. 1,28 € R.A. 0,31 €;
- N.C.T.: foglio 21 mappale 373, pascolo, classe 3, Ha 0.04.53, R.D. 0,47 € R.A. 0,28 €;
- N.C.T.: foglio 21 mappale 374, pascolo, classe 3, Ha 0.01.66, R.D. 0,17 € R.A. 0,10 €;
- N.C.T.: foglio 21 mappale 375, seminativo, classe 4, Ha 0.02.64, R.D. 0,82 € R.A. 0,61 €;
- N.C.T.: foglio 21 mappale 376, pascolo, classe 3, Ha 0.01.49, R.D. 0,15 € R.A. 0,09 €;
- N.C.T.: foglio 21 mappale 377, sem. arboreo, classe 4, Ha 0.07.14, R.D. 2,21 € R.A. 1,66 €;

Intestazione

[REDACTED] - C.F. [REDACTED] residente in [REDACTED]
[REDACTED]

Descrizione sintetica

Proprietà per la quota di 1/1 in capo alla sig.ra [REDACTED] di terreni a bosco adiacenti alla Contrada Campanari nel comune di Badia Calavena (Vr);

Spese previste

Nessuna;

Giudizio di comoda divisibilità

I terreni sono vendibili separatamente ma se ne consiglia la vendita congiunta;

Prezzo a base d'asta

Valore LOTTO 7 nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni: € 3.167,66

Si arrotonda a: € 3.200,00

La presente relazione è predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 C.p.c. e sarà quindi onere della parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Verona, 3 febbraio 2022

Il Tecnico

128.RIEPILOGO - LOTTO 8

Ubicazione

Comune di Badia Calavena (Vr), C.da Perini;

Identificazione catastale

CORPO A

- N.C.T.: foglio 21 mappale 473, bosco ceduo, classe 3, Ha 0.02.13, R.D. 0,22 € R.A. 0,07 €;

CORPO B

- N.C.T.: foglio 21 mappale 409, seminativo, classe 4, Ha 0.17.81, R.D. 5,52 € R.A. 4,14 €;
- N.C.T.: foglio 21 mappale 410, incolto prod., classe 3, Ha 0.00.29, R.D. 0,01 € R.A. 0,01 €;

Intestazione

[REDACTED] nata a [REDACTED] - C.F. [REDACTED] residente in [REDACTED]
[REDACTED]

Descrizione sintetica

Proprietà **per la quota di 1/1** in capo alla sig.ra [REDACTED] di terreni a bosco adiacente alla Contrada Perini nel comune di Badia Calavena (Vr);

Spese previste

Nessuna;

Giudizio di comoda divisibilità

I terreni sono vendibili separatamente ma se ne consiglia la vendita congiunta;

Prezzo a base d'asta

Valore LOTTO 8 nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni:	€	1.658,86
Si arrotonda a:	€	1.700,00

La presente relazione è predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 C.p.c. e sarà quindi onere della parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Verona, 3 febbraio 2022

Il Tecnico

129.RIEPILOGO - LOTTO 9

Ubicazione

Comune di Badia Calavena (Vr);

Identificazione catastale

CORPO UNICO

- N.C.T.: foglio 21 mappale 417, seminativo arb., classe 4, Ha 0.12.43, R.D. 3,85 € R.A. 2,89 €;
- N.C.T.: foglio 21 mappale 418, seminativo arb., classe 4, Ha 0.13.78, R.D. 4,27 € R.A. 3,20 €;

Intestazione

[REDACTED] nata a [REDACTED] l. [REDACTED] - C.F. [REDACTED] residente in [REDACTED]
[REDACTED]

Descrizione sintetica

Proprietà **per la quota di 1/1** in capo alla sig.ra [REDACTED] di terreni a bosco nel comune di Badia Calavena (Vr);

Spese previste

Nessuna;

Giudizio di comoda divisibilità

I terreni sono vendibili separatamente ma se ne consiglia la vendita congiunta;

Prezzo a base d'asta

Valore **LOTTO 9** nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni: € **2.231,22**

Si arrotonda a: € 2.200,00

La presente relazione è predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 C.p.c. e sarà quindi onere della parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Verona, 3 febbraio 2022

Il Tecnico

130.RIEPILOGO - LOTTO 10

Ubicazione

Comune di Badia Calavena (Vr);

Identificazione catastale

CORPO UNICO

- N.C.T.: foglio 22 mappale 313, prato, classe 3, Ha 0.09.33, R.D. 2,89 € R.A. 1,69 €;
- N.C.T.: foglio 22 mappale 472, prato, classe 3, Ha 0.11.53, R.D. 3,57 € R.A. 2,08 €;

Intestazione

[REDACTED] nata a [REDACTED] - C.F. [REDACTED] residente in [REDACTED]
[REDACTED]

Descrizione sintetica

Proprietà **per la quota di 1/1** in capo alla sig.ra [REDACTED] di terreni a bosco nel comune di Badia Calavena (Vr);

Spese previste

Nessuna;

Giudizio di comoda divisibilità

I terreni sono vendibili separatamente ma se ne consiglia la vendita congiunta;

Prezzo a base d'asta

Valore **LOTTO 10** nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni: **€ 1.710,52**

Si arrotonda a: **€ 1.700,00**

La presente relazione è predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 C.p.c. e sarà quindi onere della parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Verona, 3 febbraio 2022

Il Tecnico

131.RIEPILOGO - LOTTO 11

Ubicazione

Comune di Badia Calavena (Vr);

Identificazione catastale

CORPO A

- N.C.T.: foglio 22 mappale 442, incolto prod., classe 3, Ha 0.03.34, R.D. 0,03 € R.A. 0,02 €;
- N.C.T.: foglio 22 mappale 443, bosco ceduo, classe 2, Ha 0.08.45, R.D. 1,09 € R.A. 0,26 €;

CORPO B

- N.C.T.: foglio 22 mappale 493, pascolo, classe 1, Ha 0.03.78, R.D. 0,59 € R.A. 0,27 €;
- N.C.T.: foglio 22 mappale 692, bosco ceduo, classe 3, Ha 0.20.21, R.D. 2,09 € R.A. 0,63 €;

Intestazione

[REDACTED] nata a [REDACTED] - C.F. [REDACTED] residente in [REDACTED]
[REDACTED]

Descrizione sintetica

Proprietà **per la quota di 1/1** in capo alla sig.ra [REDACTED] di terreni a bosco nel comune di Badia Calavena (Vr);

Spese previste

Nessuna;

Giudizio di comoda divisibilità

I terreni sono vendibili separatamente ma se ne consiglia la vendita congiunta;

Prezzo a base d'asta

Valore **LOTTO 11** nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni: **€ 2.933,96**

Si arrotonda a: **€ 3.000,00**

La presente relazione è predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 C.p.c. e sarà quindi onere della parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Verona, 3 febbraio 2022

Il Tecnico

132.RIEPILOGO - LOTTO 12

Ubicazione

Comune di Tregnago (Vr);

Identificazione catastale

CORPO UNICO

- N.C.T.: foglio 2 mappale 129, castagneto frutto, classe 2, Ha 0.14.28, R.D. 1,33 € R.A. 0,66 €;
- N.C.T.: foglio 2 mappale 130, bosco ceduo, classe 3, Ha 0.04.96, R.D. 0,44 € R.A. 0,13 €;

Intestazione

[REDACTED] nata a [REDACTED] - C.F. [REDACTED] residente in [REDACTED]
[REDACTED]

Descrizione sintetica

Proprietà **per la quota di 1/1** in capo alla sig.ra [REDACTED] di terreni a bosco adiacenti a Contrada Battagli nel comune di Tregnago (Vr);

Spese previste

Nessuna;

Giudizio di comoda divisibilità

I terreni sono vendibili separatamente ma se ne consiglia la vendita congiunta;

Prezzo a base d'asta

Valore **LOTTO 12** nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni: € **1.827,80**

Si arrotonda a: € 1.800,00

La presente relazione è predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 C.p.c. e sarà quindi onere della parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Verona, 3 febbraio 2022

Il Tecnico

133.RIEPILOGO - LOTTO 13

Ubicazione

Comune di Tregnago (Vr);

Identificazione catastale

CORPO UNICO

- N.C.T.: foglio 2 mappale 44, bosco ceduo, classe 3, Ha 0.30.60, R.D. 2,69 € R.A. 0,79 €;
- N.C.T.: foglio 2 mappale 295, bosco ceduo, classe 3, Ha 0.23.52, R.D. 2,07 € R.A. 0,61 €;

Intestazione

[REDACTED] nata a [REDACTED] - C.F. [REDACTED] residente in [REDACTED]
[REDACTED]

Descrizione sintetica

Proprietà **per la quota di 1/1** in capo alla sig.ra [REDACTED] di terreni a bosco adiacenti a Contrada Battagli nel comune di Tregnago (Vr);

Spese previste

Nessuna;

Giudizio di comoda divisibilità

I terreni sono vendibili separatamente ma se ne consiglia la vendita congiunta;

Prezzo a base d'asta

Valore **LOTTO 13** nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni: **€ 5.141,40**

Si arrotonda a: **€ 5.200,00**

La presente relazione è predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 C.p.c. e sarà quindi onere della parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Verona, 3 febbraio 2022

Il Tecnico