TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

CF LIBERTY SERVICING S.P.A.
in qualità di mandataria di
LEVITICUS SPV S.R.L.
contro
[redacted]
N. Gen. Rep. 000214/20

riunita con

CF LIBERTY SERVICING S.P.A.
in qualità di mandataria di
LEVITICUS SPV S.R.L.
contro
[redacted]
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
[redacted]
con studio in Verona – via Ponte Pignolo n. 2
telefono: 045/6661602
fax: 045/6661602
email: fabiofaoro@viabrennetparchitettura.it
PEC: [redacted]

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

[redacted]

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazione o ripro

[redacted]

Beni in Comune di Badia Calavena (Vr), C.da Perlati - LOTTO 3 34

21. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 34

22. DESCRIZIONE SOMMARIA 34

23. STATO DI POSSESSO

23.1. Regime Patrimoniale

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 SOMMARIA 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

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 SOMMARIA 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

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 SOMMARIA 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 61

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 SOMMARIA 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 68

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 SOMMARIA 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 SOMMARIA 79

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 SOMMARIA 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

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 SOMMARIA 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

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 SOMMARIA 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 [illegible]
108.1. Corpo Unico: [illegible]

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 SOMMARIA 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

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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
[redacted]
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

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

[redacted]

ASTE GIUDIZIARIE®

cazio
ripubblicazione o ripro

ripubblicazione o ripro

ripubblicazione o ripro

5. AL

Nessu

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

[redacted]

ripubblicazione o ripro

[redacted]

ASTE GIUDIZIARIE®

ripubblicazione o ripro

[redacted]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

[redacted]

ripubblicazione o ripro

[redacted]

ripubblicazione o ripro

ASTE GIUDIZIARIE®

zio
ripubblicazione o ripro

ripubblicazione o ripro

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ripubblicazione o ripro

ripubblicazione o ripro

ASTE GIUDIZIARIE®

ripubblicazione o ripro

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ripubblicazione o ripro

ASTE GIUDIZIARIE®

ripubblicazione o ripro

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 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 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**

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 SOMMARIA

Proprietà per la quota di 1/1 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 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 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 procedente.

23.1. Regime Patrimoniale

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 [redacted] costituisce gratuitamente e perpetuamente a carico del fondo da lui acquistato ed a favore del fondo acquistato [redacted] con atto di compravendita rogato dal Notaio Roberto 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 Periati.

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. [redacted] a firma del Notaio Dott. Tordiglione Roberto 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 [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.

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 Roberto 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 sig[redacted] la quota di 1/1 di piena proprietà del terreno censito al Foglio 16 particelle 98;

26.2. Precedenti proprietari:

[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 [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. [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] acquisisce la piena proprietà;

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

27. PRATICHE EDILIZIE

Ultimo o legittimanto:

Nessuna

27.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

Nessuna.

28. DESCRIZIONE LOTTO 3

28.1. Corpo Unico:

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

Il terreno oggetto di perizia è collocato nella parte nord del territorio comunale di Badia Calavena in contrada Perlati. L'accesso avviene direttamente dalla strada Provinciale 10 mediante striscia di terreno sulla quale risulta servitù di passo pedonale e carraio. Attualmente risulta non irriguo, non coltivato e libero 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
SEMINATIVO Fg. 16 mapp. n 98	ha are ca	0. 31. 69	mq	3169,00
totale	**ha are ca**	**0. 31. 69**	**mq**	**3169,00**

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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;

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 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 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**

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 SOMMARIA

Proprietà per la quota di 1/1 in capo alla 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 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 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.

23.1. Regime Patrimoniale

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 [redacted] a firma del Notaio Dott. Tordiglione Roberto 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 [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 [redacted] 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 mappall 278 - 419 - 420 per la quota di 1/1 di piena [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.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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:

[redacted] 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. [redacted] la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà dei terreni censiti al Foglio 17 particelle 278 - 419 - 420;

26.2. Precedenti proprietari:

[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 25/02/1985 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 04/12/1984 [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 [redacted] porzione di terreni a bosco siti nel comune di Badia Calavena (Vr).

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

ASTE GIUDIZIARIE®

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 P[illegible] Piano di Assetto del Territorio come di seguito riassunto :

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

- 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 €**

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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;

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 [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 [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** [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 €;

ASTE GIUDIZIARIE®

32. DESCRIZIONE SOMMARIA

Proprietà per la quota di 1/1 in capo [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 [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] 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.

33.1. Regime Patrimoniale

[redacted]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

[redacted]

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 [redacted] a firma del Notaio Dott. Tordiglione Roberto 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 [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 [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 [redacted]

34.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

34.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 colturale indicata catastalmente per i mappali 110 e 112 non risulta allineata con quanto dichiarato nel piano colturale 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:

[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. [redacted] la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà del terreno censito al Foglio 16 particelle 98;

Alla [redacted] il terreno al Fg. 21 mappale 113 è così pervenuto:

- Con atto di compravendita rogato dal Notaio Tordiglione Roberto 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 [redacted] acquistava dai sig.ri [redacted] a quota di 1/1 di piena proprietà del terreno censito al Foglio 21 particelle 113;

36.2. Precedenti proprietari:

A [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 25/02/1985 di [redacted]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

- 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 04/12/1984 [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 26/09/1997 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 26/12/1999 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 26/12/1999 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 01/11/2005 di [redacted]

37. PRATICHE EDILIZIE

Ultimo e legittimante:

Nessuna

37.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

Nessuna.

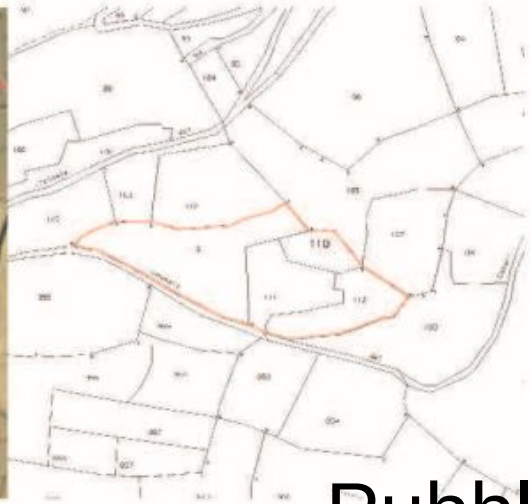
38. DESCRIZIONE LOTTO 5

38.1. Corpo Unico:

Proprietà per la quota di 1/1 in capo [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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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**

ASTE GIUDIZIARIE®

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.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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;

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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;

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 [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] 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** [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 SOMMARIA

Proprietà per la quota di 1/1 in capo [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 [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 [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 procedente.

43.1. Regime Patrimoniale

[redacted]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 [redacted] a firma del Notaio Dott. Tordiglione Roberto 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 [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 [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 [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:

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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:

[redacted] 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 [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 Roberto 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 [redacted] acquistava dai [redacted] la quota di 1/1 di piena proprietà del terreno;

46.2. Precedenti proprietari:

Ai sig.ri [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 25/02/1985 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 04/12/1984 d[redacted]

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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

- 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 26/09/1997 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 26/12/1999 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 26/12/1999 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 01/11/2005 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 [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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 opera pubblica. Valori agricoli dei terreni per tipo di coltura e per regione agraria della Provincia di Verona aggiornati al riferimento all'anno 2021.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 €**

ASTE GIUDIZIARIE®

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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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;

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 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 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**

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 SOMMARIA

Proprietà per la quota di 1/1 in capo alla 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 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 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.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

[redacted]

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
[redacted]blicazione o ripro

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 colturale indicata catastalmente per i mappali 154 - 373 - 374 - 375 - 376 - 377 non risulta allineata con quanto dichiarato nel piano colturale 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:

[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. [redacted] acquistava dai sig.ri [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:

[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 25/02/1985 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 04/12/1984 di [redacted]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

57. PRATICHE EDILIZIE

Ultimo o legittimanto:

Nessuna

57.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

Nessuna.

58. DESCRIZIONE LOTTO 7

58.1. Corpo Unico:

Proprietà per la quota di 1/1 in capo [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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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;

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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;

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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. [redacted]

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 Piemon[redacted]

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) [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 SOMMARIA

[redacted]

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 ii terreni in oggetto risultavano di [redacted] ittati , 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 [redacted] € 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.

63.1. Regime Patrimoniale

[redacted]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

[redacted]

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 [redacted] a firma del Notaio Dott. Tordiglione Roberto 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 [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 [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 [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:

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 [redacted] 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 [redacted] acquistava [redacted] la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà del terreno censito al Foglio 21 particelle 473;

66.2. Precedenti proprietari:

A [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 25/02/1985 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 04/12/1984 di [redacted]

67. PRATICHE EDILIZIE

Ultimo e legittimante:

Nessuna

67.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

Nessuna.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

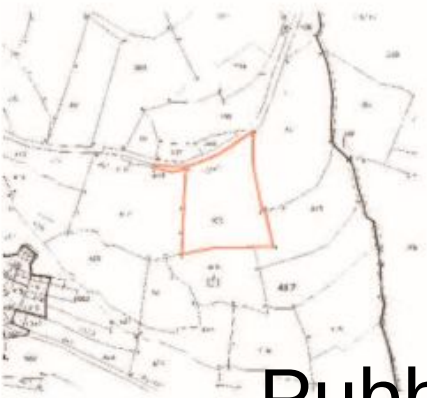
MAPPA INDIVIDUAZIONE TERRENI

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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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**

ASTE GIUDIZIARIE®

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'[illegible]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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;

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 [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 [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** [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 SOMMARIA

Proprietà per la quota di 1/1 in capo alla sig.ra [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 [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 [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 procedente.

73.1. Regime Patrimoniale

[redacted]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 [redacted] a firma del Notaio Dott. Tordiglione Roberto 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 [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 [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 [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.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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:

[redacted] il terreno al Fg. 21 mappale 417 è così pervenuto:

- Con atto di compravendita rogato dal Notaio Roberto 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 [redacted] la piena proprietà del terreno;

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

- Con atto di compravendita rogato dal Notaio Roberto 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 [redacted] a 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. [redacted]

Ai [redacted] il terreno era così pervenuto:

Ai sig.ri [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 26/12/1999 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 26/12/1999 di [redacted]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

- 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 01/11/2005 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 12/07/1963 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 Penni. 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

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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;

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 [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 [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** [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 SOMMARIA

Proprietà per la quota di 1/1 in capo alla sig.[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 [redacted] ittato , 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 [redacted] € 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.

83.1. Regime Patrimoniale

[redacted]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 [redacted] a firma del Notaio Dott. Tordiglione Roberto 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 [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 [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] 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 [redacted]

84.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

84.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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:

[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. [redacted] acquistava dai sig.ri [redacted] la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà del terreno;

Alla [redacted] il terreno al Fg. 22 mappale 472 è così pervenuto:

- Con atto di compravendita rogato dal Notaio Roberto 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 [redacted] la piena proprietà del terreno;

86.2. Precedenti proprietari:

Ai sig.ri [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 25/02/1985 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 04/12/1984 di [redacted]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Ai sig.ri [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 26/12/1999 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 26/12/1999 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 01/11/2005 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 12/07/1963 di [redacted]

87. PRATICHE EDILIZIE

Ultimo e legittimante:

Nessuna

87.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

Nessuna.

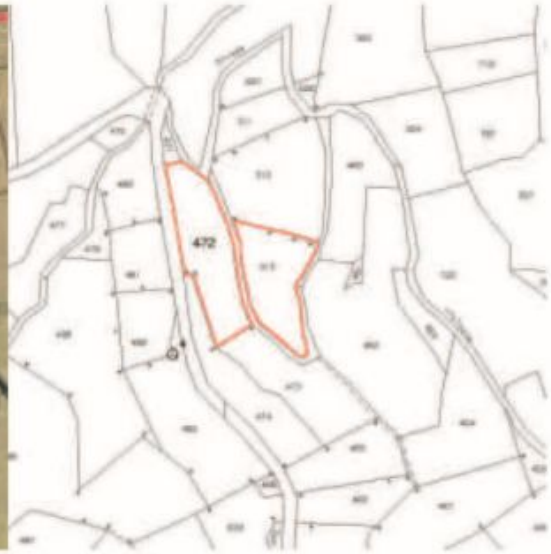
88. DESCRIZIONE LOTTO 10

88.1. Corpo Unico:

Proprietà per la quota di 1/1 in capo alla sig.ra [redacted] 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

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 solo quando il lotto in oggetto potrebbe essere espropriato ed essere destinato ad area pubblica.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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;

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 [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] 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** [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 SOMMARIA

Proprietà per la quota di 1/1 in [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 [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 [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 procedente.

93.1. Regime Patrimoniale

[redacted]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

[redacted]

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 [redacted] a firma del Notaio Dott. Tordiglione Roberto 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 [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.r[redacted] 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 [redacted]

94.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

94.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 [redacted] acquistava dai sig.ri [redacted] a quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà del terreno;

96.2. Precedenti proprietari:

Ai sig.ri [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 25/02/1985 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 04/12/1984 di [redacted]

97. PRATICHE EDILIZIE

Ultimo e legittimante:

Nessuna

97.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

Nessuna.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

98. DESCRIZIONE LOTTO 11

98.1. Corpo A:

Proprietà per la quota di 1/1 in capo [redacted] 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 [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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 eseguite accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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:

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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;

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 [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] 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** [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 SOMMARIA

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);

103.STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo i terreni in oggetto risultavano di proprietà della [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 [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 procedente.

103.1. Regime Patrimoniale

[redacted]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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] a firma del Notaio Dott. Tordiglione Roberto 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 [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 [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 [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.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 mappalie 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 [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 [redacted] acquistava dai sig.ri [redacted] la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà del terreno;

106.2. Precedenti proprietari:

Ai sig.ri [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 25/02/1985 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 04/12/1984 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 (Vr) in contrada Battagli. Sono accessibili da strada comunale mediante sentiero sterrato carrabile.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

ASTE GIUDIZIARIE®

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 ;

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

•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.:

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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;

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 [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] 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** [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 SOMMARIA

Proprietà per la quota di 1/1 in capo [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 [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 [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 procedente.

113.1. Regime Patrimoniale

[redacted]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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] a firma del Notaio Dott. Tordiglione Roberto 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 [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 [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 [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.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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:

[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 09/11/2007 ai nn. 52754 R.G. e 29796 R.P. [redacted] acquistava [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 Roberto 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. [redacted] acquistava da [redacted] la piena proprietà del terreno;

116.2. Precedenti proprietari:

Ai sig.ri [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 25/02/1985 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 04/12/1984 [redacted]

Ai sig.ri Dal [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 26/12/1999 [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 26/12/1999 d[redacted]
- Con atto di successione devoluta per legge Den. 27 Vol. 384 trascritta l' 06/02/2007 ai nn. 3365 R.P. e 5787 R.G. in morte avvenuta il 01/11/2005 d[redacted]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

- 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 12/07/1963 [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 [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

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 aggiornati con riferimento all'anno 2021.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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;

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

zio
ripubblicazione o ripro

zio
ripubblicazione o ripro

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 €;

[redacted]

Descrizione sintetica

Proprietà **per la quota di 1/1** [redacted] di terreno agricolo sito in Contrada Perlati nel comune di Badia Calavena (Vr);

ASTE GIUDIZIARIE®

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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 €;

[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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 €;

[redacted]

Descrizione sintetica

Proprietà **per la quota di 1/1** in capo alla [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

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 €;

[redacted]

Descrizione sintetica

Proprietà **per la quota di 1/1** in capo alla [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

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 €;

[redacted]

Descrizione sintetica

Proprietà **per la quota di 1/1** in capo alla [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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 €;

[redacted]

Descrizione sintetica

Proprietà **per la quota di 1/1** in capo [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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 €;

[redacted]

Descrizione sintetica

Proprietà **per la quota di 1/1** in capo [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

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 €;

[redacted]

Descrizione sintetica

Proprietà **per la quota di 1/1** in capo [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

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 €;

[redacted]

Descrizione sintetica

Proprietà per la quota di 1/1 in capo [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

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 €;

[redacted]

Descrizione sintetica

Proprietà **per la quota di 1/1** in [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

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 €;

[redacted]

Descrizione sintetica

Proprietà **per la quota di 1/1** in capo [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

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro