

TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

CF LIBERTY SERVICING S.P.A.

in qualità di mandataria di

LEVITICUS SPV S.R.L.

contro

N. Gen. Rep. 000214/20

riunita con

CF LIBERTY SERVICING S.P.A.

in qualità di mandataria di

LEVITICUS SPV S.R.L.

contro

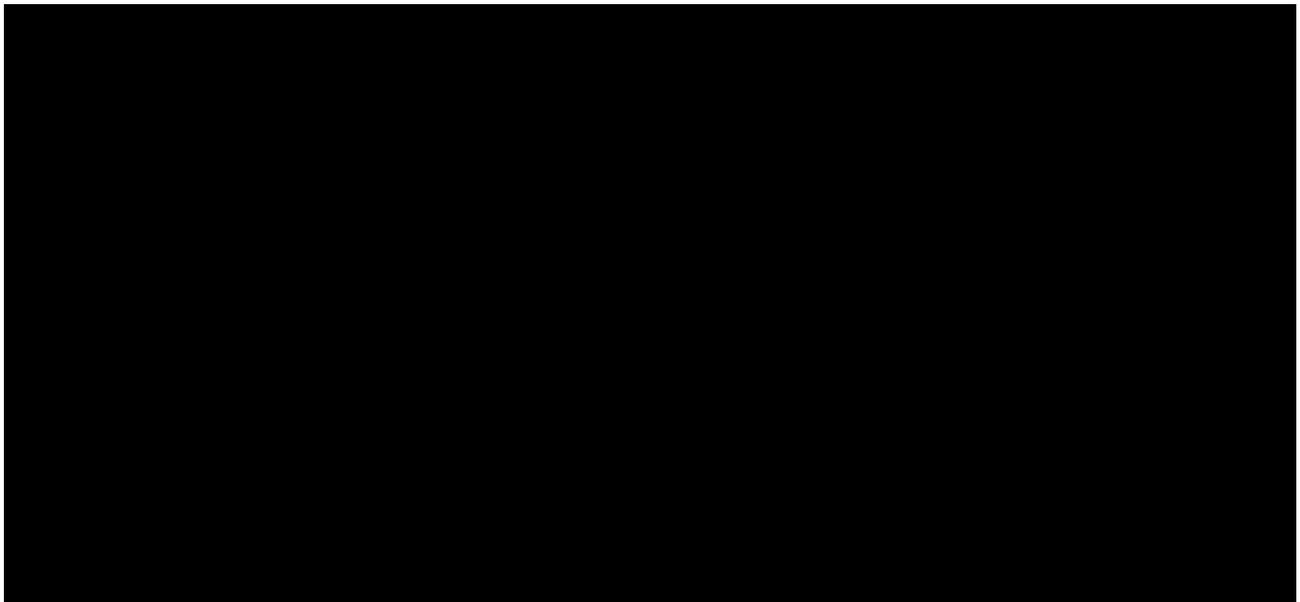
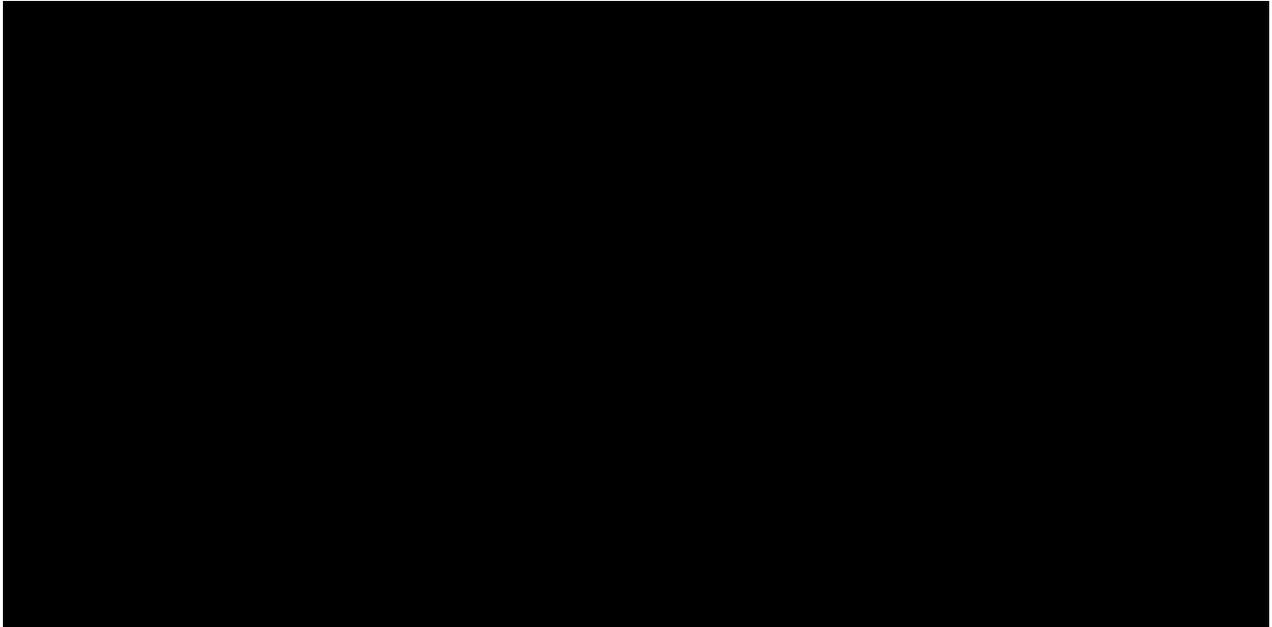
N. Gen. Rep. 000324/21

Giudice Dott. **Attilio Burti**

ELABORATO PERITALE

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

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



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

11. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

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

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

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

CORPO UNICO

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

SOPPRESSO - La soppressione ha generato :

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

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

SOPPRESSO - La soppressione ha generato :

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

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

SOPPRESSO - La soppressione ha generato :

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

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

SOPPRESSO - La soppressione ha generato :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. DESCRIZIONE SOMMA

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

Caratteristiche zona:

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

Caratteristiche zone limitrofe:

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

13. STATO DI POSSESSO

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

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

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

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

13.1. Regime Patrimoniale

14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

14.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

14.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

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

14.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

14.2.1. Iscrizioni:

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

Importo ipoteca: € 300.000,00

Importo capitale: € 200.000,00

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

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

Importo ipoteca: € 260.000,00

Importo capitale: € 130.000,00

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

14.2.2. Pignoramenti:

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

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

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

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

14.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna;

14.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

14.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

14.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

CONFORME:

Corpo Unico

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

14.3.2. Conformità catastale:

CONFORME:

Corpo Unico

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

15. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna.

16. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

16.1. Attuali proprietari:

[REDACTED] i beni in oggetto sono così pervenuti:

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

16.2. Precedenti proprietari:

[REDACTED] i beni in oggetto sono così pervenuti:

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

17. PRATICHE EDILIZIE

Ultimo e legittimante:

Nessuna

17.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

Nessuna.

18. DESCRIZIONE LOTTO 2

18.1. Corpo Unico:

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

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

Attualmente i terreni risultano liberi da costruzioni e non urbanizzati.



VEDUTA AEREA TERRENI

MAPPA INDIVIDUAZIONE TERRENI

18.2. Calcolo Superficie

18.2.1. Corpo Unico

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

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

18.3. Destinazione urbanistica

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

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

- Z.T.O. tipo C2s " Zona di espansione residenziale - scheda progetto "
- Z.T.O. tipo Rs " Zona rispetto Stradale " (mappali 1035-1036-1045-1043-781)

e risultano interessati da :

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

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

19. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2

19.1. Criterio di stima

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

19.2. Fonti d'informazione terreni

TERRENI EDIFICABILI nel comune di BADIA CALAVENA

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

19.3. Valutazione LOTTO 2

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

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

19.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Nessuna;

Giudizio di comoda divisibilità:

I beni non sono vendibili separatamente;

19.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

Verona, 3 febbraio 2022

Il Tecnico

20. ALLEGATI - LOTTO 2:

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

122.RIEPILOGO - LOTTO 2

Ubicazione

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

Identificazione catastale

CORPO UNICO

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

SOPPRESSO - La soppressione ha generato :

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

SOPPRESSO - La soppressione ha generato :

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

SOPPRESSO - La soppressione ha generato :

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

SOPPRESSO - La soppressione ha generato :

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

Intestazione

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

Descrizione sintetica

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

Spese previste

Nessuna;

Giudizio di comoda divisibilità

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

Prezzo a base d'asta

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

Si arrotonda a: € 256.000,00

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

Verona, 3 febbraio 2022

Il Tecnico