

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA CON PIU' LOTTI

LOTTE DA 1 A 2

Esecuzione Immobiliare	58/2024
Giudice	Dott. Attilio Burti
Creditore procedente	BVR BANCA - BANCHE VENETE RIUNITE - CREDITO COOPERATIVO DI SCHIO, PEDEMONTE, ROANA E VESTENANOVA – SOCIETA COOPERATIVA
Parte eseguita	BALDO GIORGIO

Esperto Stimatore

ING. MONICA PICCHIO monica.picchio@unares.com - 045 596835

Custode Giudiziario

FEDERICA DALLA BERNARDINA - f.dallabernardina@studiolegaletributariotantini.it
– Tel. +39.045.8766000 – 045.8001080

Monica Picchio
INGEGNERE
Via Marconi, 68
37122 Verona
C.F. PCCMNC73L52L736U
P. IVA 04238910238
www.unares.com
monica.picchio@unares.com
monica.picchio@ingpec.eu



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

pagina

A	SHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO	5
A.1	scheda sintetica lotto 1	5
A.2	SCHEDA SINTETICA LOTTO 2	6
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	8
C	DIVISIONI IN LOTTI	8
D	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI.....	13
D.1	LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN viale veneto, Comune di badia calavena (VR).....	13
D.1.1	Proprietà	13
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici	14
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	16
D.1.3	Descrizione dei beni.....	19
D.1.3.1	Contesto	19
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	20
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	33
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	33
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	34
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile.....	35
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	35
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile.....	38
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	38
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	39
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici	39
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	39
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	42
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	43
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile 44	
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	44
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	44
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	44
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	44
D.1.13	Valutazione del lotto	45
D.1.13.1	Consistenza	45
D.1.13.1	Criteri di stima	47
D.1.13.2	Adeguamenti e correzioni della stima.....	53
D.1.13.3	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	53
D.2	LOTTO 2 – n. 2 appartamenti piano rialzato e piano primo - soffitta e cantina e autorimesse situati nel comune di badia calavena (VR).....	55
D.2.1	Proprietà	55
D.2.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	64
D.2.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	66
D.2.3	Descrizione dei beni.....	69
D.2.3.1	Contesto	69
D.2.3.2	Descrizione delle unità immobiliari e del fabbricato.....	71
D.2.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	92
D.2.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	94
D.2.4	Situazione urbanistica della zona	97
D.2.5	Situazione catastale dell'immobile.....	98

Tribunale di Verona E.I. n. 58/2024 R.E.
 Giudice: dott. Attilio Burti
 Esperto stimatore: ing. Monica Picchio
 Custode: avv. Federica Dalla Bernardina

D.2.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	100
D.2.7	Stato di occupazione dell'immobile.....	102
D.2.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	102
D.2.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	102
D.2.8	Vincoli ed oneri giuridici.....	103
D.2.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	103
D.2.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	106
D.2.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	107
D.2.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	107
D.2.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	108
D.2.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	108
D.2.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	108
D.2.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	108
D.2.13	Valutazione del lotto.....	108
D.2.13.1	Consistenza.....	109
D.2.13.2	Criteri di stima.....	111
<u>D.2.13.3</u>	<u>Stima.....</u>	<u>113</u>
D.2.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima.....	123
D.2.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	124
E	ALLEGATI GENERALI.....	126
E.1	Titolo di provenienza del bene.....	126
E.2	Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato.....	126
E.3	Certificato di residenza dell'esecutato.....	126
E.4	Stato di famiglia.....	126
E.5	Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato.....	126
E.6	Planimetrie catastali.....	126
E.7	Estratto storico del Catasto.....	126
E.8	Ispezioni ipotecarie aggiornate.....	126
E.9	Certificato di Destinazione Urbanistica.....	126
E.10	Titoli Abilitativi.....	126
E.11	Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto).....	126
E.12	Fotografie degli interni.....	126
E.13	Fotografie degli esterni.....	126
E.14	Dati comparativi acquisiti e fonte.....	126
F	ALLEGATI PER SINGOLI LOTTI.....	127
F.1	Lotto 1 – CAPANNONE COMUNE DI BADIA CALAVENA (VR).....	127
F.1.1	Titolo di provenienza del bene.....	127
F.1.2	Planimetrie catastali;.....	127
F.1.3	Estratto storico del Catasto;.....	127
F.1.4	Titoli Abilitativi.....	127
F.1.5	Fotografie degli interni.....	127
F.1.6	Fotografie degli esterni.....	127
F.1.7	Dati comparativi acquisiti e fonte.....	127
F.1.8	Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto).....	127
F.1.9	Documentazione aggiuntiva.....	127
F.2	Lotto 2 – Immobili e TERRENI in Buttapietra (VR).....	127
F.2.1	Titolo di provenienza del bene.....	127
F.2.2	Planimetrie catastali;.....	127
F.2.3	Estratto storico del Catasto;.....	127

F.2.4	Titoli Abilitativi.....	127
F.2.5	Fotografie degli interni	127
F.2.6	Fotografie degli esterni	127
F.2.7	Dati comparativi acquisiti e fonte.....	127
F.2.8	Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto).....	127
F.2.9	Documentazione aggiuntiva.....	127

A SHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1 SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	RGE 58/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena Proprietà 1/1
Tipologia immobile	Capannone commerciale di circa 630 mq
Ubicazione	Badia Calavena (VR), Viale Veneto n. 10
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Badia Calavena, foglio 26, Particella 1337 sub 2 Cat. D/8 (porzione di u.i.u. con Part. 1337/3) Particella 1337 sub 3 Cat. D/8 (porzione di u.i.u. con Part. 1337/2) Particella 1337 sub 4 Cat. D/8 B.C.N.C Particella 1337sub 5 "corte" comune ai sub. 3 e 4
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 88.800,00
Stato di occupazione	Locato – contratto inopponibile
Irregolarità edilizie	presenti Costi di regolarizzazione € 10.000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 2.000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO



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

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

A.2 SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedura	RGE 58/2024
Lotto	2
Diritto oggetto di vendita	Piena Proprietà 1/1
Tipologia immobile	n. 2 Appartamenti e n. 2 autorimesse
Ubicazione	Accesso Abitazioni - Badia Calavena (VR), Viale Dell'Industria n. 43 Accesso carrabile autorimesse - Badia Calavena (VR), Viale Veneto
Dati catastali	C. F. Comune di Badia Calavena, Foglio 26 Appartamento Particella 343 sub 2 Cat. A/2 Appartamento Particella 343 sub 4 Cat. A/2 Autorimessa Particella 343 sub 7 Cat. C/6 Autorimessa Particella 343 sub 6 Cat. C/6
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 117.400,00
Stato di occupazione	Appartamento piano rialzato sub. 2 -Contratto di Comodato non opponibile alla procedura. Le altre unità sono utilizzate dall'esecutato.
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 15.000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 4.000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO





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

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Costituisce oggetto di vendita 1/1 di piena proprietà.

Sulla base della documentazione depositata in atti e delle verifiche operate dalla scrivente i seguenti beni pignorati, così catastalmente censiti presso il Comune di Badia Calavena (VR) al Foglio 26:

C. F. Ufficio Particella 1337 sub 2 Cat. D/8 (porzione di u.i.u. con Part. 1337/3)

C.F. Deposito Particella 1337 sub 3 Cat. D/8 (porzione di u.i.u. con Part. 1337/2)

C.F. Celle Frigo Particella 1337 sub 4 Cat. D/8

C.F. B.C.N.C Particella 1337sub 5 ^{nota*} "corte" comune ai subb. 3 e 4

C.T. Part. 1337 Ente Urbano^{nota*}

risultano intestati a BALDO GIORGIO piena proprietà

**nota beni privi per natura di titolarità*

C. F. Appartamento Particella 343 sub 2 Cat. A/2

C. F. Appartamento Particella 343 sub 4 Cat. A/2

C. F. Autorimessa Particella 343 sub 7 Cat. C/6

C. F. Autorimessa Particella 343 sub 6 Cat. C/6

risultano intestati a BALDO GIORGIO piena proprietà

C DIVISIONI IN LOTTI

La scrivente ha proceduto a dividere i beni oggetto di esecuzione in due differenti lotti. La scelta è stata definita in funzione a diverse ragioni:

- posizione del bene;
- tipologia;
- aree di accesso comuni;
- beni pertinenziali comuni;
- appetibilità alla vendita.

Si evidenzia che alcuni beni non pignorati, ma con titolarità pro quota all'esecutato sono essenziali per accedere alle autorimesse che fanno parte dei beni pignorati. Inoltre, alcuni beni oggetto di esecuzione, lotto 2, insistono su

mappali non oggetto di esecuzione di proprietà dell'esecutato.

Lotto 1 – Costituito da quota di 1/1 di beni siti nel Comune di Badia Calavena (VR)

censiti presso il Comune di Badia Calavena (VR) al Foglio 26

C. F. Ufficio Particella 1337 sub 2 Cat. D/8 (porzione di u.i.u. con Part. 1337/3)

C.F. Deposito Particella 1337 sub 3 Cat. D/8 (porzione di u.i.u. con Part. 1337/2)

C.F. Celle Frigo Particella 1337 sub 4 Cat. D/8

C.F. B.C.N.C Particella 1337sub 5 ^{nota*} "corte" comune ai subb. 3 e 4

C.T. Part. 1337 Ente Urbano^{nota*}

risultano intestati a BALDO GIORGIO piena proprietà

**nota beni privi per natura di titolarità*

Lotto 2 – Costituito da quota di 1/1 abitazioni ed autorimesse site nel Comune di Badia Calavena (VR) censiti presso il Comune di Badia Calavena (VR) al Foglio 26

C. F. Appartamento Particella 343 sub 2 Cat. A/2

C. F. Autorimessa Particella 343 sub 7 Cat. C/6

C. F. Appartamento Particella 343 sub 4 Cat. A/2

C. F. Autorimessa Particella 343 sub 6 Cat. C/6

risultano intestati a BALDO GIORGIO piena proprietà

Si evidenzia che:

I beni oggetto di pignoramento inseriti nel lotto 2 sono, alcuni interclusi, altri parzialmente interclusi. Per accedervi è necessario passare attraverso le seguenti unità non pignorate:

Catasto terreni – foglio 26

Proprietà 1 / 2 part. 1028 seminativo cl. 02 – ha-are-ca 250 RD € 1,23 RA € 0,65

Proprietà 1 / 1 part. 1217 seminativo cl. 03 – ha-are-ca 125 RD € 0,48 RA € 0,29

Proprietà 1 / 1 part. 1219 incolto prod cl. 02 – ha-are-ca 15 RD € 0,01 RA € 0,01

Proprietà 1 / 2 part. 1222 incolto prod cl. 02 – ha-are-ca 5 RD € 0,01 RA € 0,01

Inoltre, il fabbricato residenziale di cui fanno parte **le unità pignorate 343/2-4-7 insiste** su terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 26:

in parte Particella 343, Ente urbano, mq 605, RD - RA -;

in parte Part.IIIa 1222, incolto prod., Cl.2, Sup. 5 mq, RD € 0,01 – RA € 0,01.

Nota: il fabbricato insiste per una piccola porzione sulla particella 1222 - area di sedime del fabbricato intestata per una parte a diverse persone e per il 50 % a Giorgio Baldo.

L'autorimessa **Part. 343/6** insiste su terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 26:

in parte Particella 1217, seminativo, Cl.3, Sup. 125 mq, RD € 0,48 – RA € 0,29;

in parte Particella 1219, incolto prod., Cl.2, Sup. 15 mq, RD € 0,01 – RA € 0,01;

I mappali 1217 e 1219 – sono di proprietà di Baldo Giorgio ma non oggetto di pignoramento. L'identificazione attuale non risulta pienamente corretta. Al piano interrato in corrispondenza dei mappali 1217 e 1219 si riscontra la presenza dell'autorimessa identificata al mappale 343 sub. 6.

L'incongruenza tra i dati catastali in atti e le risultanze cartografiche non risultano omogenee.

E' possibile che questa incongruenza sia dovuta a vari fattori:

- Errori formali durante l'accatastamento dei beni
- Perdita delle informazioni durante la digitalizzazione dei fogli catastali

Risultano altresì che i seguenti beni immobili non oggetto di pignoramento e quindi esclusi dall'esecuzione immobiliare RE 58-2024 contribuiscono a garantire un accesso ai beni attualmente interclusi o parzialmente interclusi. Inoltre, sono emersi degli apparenti errori di accatastamento come sopra chiarito e necessitano di sistemazione catastale.

Si evidenzia che tali beni sono inseriti nella procedura R.G. N. 50-2024 – BALDO GIORGIO LIQUIDAZIONE CONTROLLATA – Programma della Liquidazione, Giudice dott. Pier Paolo Lanni, Liquidatore Giudiziale dott. Giulio Gastaldello.

Si evidenzia che gli stessi di per sé, non associati agli altri beni, apparentemente

non costituiscono valore e quindi è auspicabile siano alienati insieme ai beni principali oggetto di pignoramento lotto 2.

Inoltre, i beni individuati al lotto 2 se non venduti unitamente alle aree sotto descritte devono essere ulteriormente deprezzati.

Beni non oggetto di pignoramento:

Catasto Fabbricati del Comune di Badia Calavena (VR) Foglio 26

1.- Proprietà 50% part. 1895 sub // Via Maffeo Maffei 11 cat. D/7 cl. // – // - € 460,00

Catasto Terreni del Comune di Badia Calavena (VR) Foglio 26

1.- Proprietà 1 / 3 part. 347 seminativo cl. 02 – ha-are-ca 1 RD € 0,01 RA € 0,01

2.- Proprietà 1 / 2 part. 1028 seminativo cl. 02 – ha-are-ca 250 RD € 1,23 RA € 0,65

3.- Proprietà 1 / 2 part. 1214 seminativo cl. 02 – ha-are-ca 2 RD € 0,01 RA € 0,01

4.- Proprietà 1 / 3 part. 1215 seminativo cl. 02 – ha-are-ca 1 RD € 0,01 RA € 0,01

5.- Proprietà 1 / 1 part. 1217 seminativo cl. 03 – ha-are-ca 125 RD € 0,48 RA € 0,29

6.- Proprietà 1 / 1 part. 1219 incolto prod cl. 02 – ha-are-ca 15 RD € 0,01 RA € 0,01

7.- Proprietà 1 / 2 part. 1222 incolto prod cl. 02 – ha-are-ca 5 RD € 0,01 RA € 0,01

Si evidenzia che il Giudice dott. Lanni il 30/08/2024 autorizza su istanza del Liquidatore Giudiziale:

“Per quanto esposto, considerata anche la convenienza alla prosecuzione della procedura esecutiva RE 58-2024, lo scrivente con il presente Programma della liquidazione chiede:

1.- per gli immobili oggetto di pignoramento, come sopra indicati, di essere espressamente autorizzato a subentrare – nominando un legale che assista e difenda la procedura - nell'esecuzione immobiliare RE 58-2024;

2.- per gli immobili non oggetto di pignoramento, come sopra indicati, di essere autorizzato alla vendita tramite procedure competitive conferendo incarico a vendere al nominando professionista Delegato nell'esecuzione immobiliare RE 58-2024 in modo da poter coordinare le aste e procedere con una vendita unitaria, autorizzando sin d'ora il professionista Delegato anche alla successiva

formalizzazione dell'atto notarile di compravendita;

3.- di dare incarico all'ing. Monica Picchio – perito stimatore nominato nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare RE 58-2024 - di procedere con la stima anche dei beni non oggetto di pignoramento, in modo da avere una relazione di stima comprensiva di tutti i beni della procedura."

In allegato al lotto 2 è inserita la perizia dei beni non oggetto di esecuzione immobiliare RE 58-2024 di proprietà del sig. Baldo Giorgio sopra elencati (Allegato F.2.9)

Il valore stimato, dalla scrivente, dei beni inseriti nel lotto 2 considera i beni accessibili.

D DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1 LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIALE VENETO, COMUNE DI BADIA CALAVENA (VR)

D.1.1 Proprietà

Sulla base della documentazione depositata in atti e delle verifiche operate dalla scrivente i seguenti beni pignorati, così catastalmente censiti presso il Comune di Badia Calavena (VR) al Foglio 26:

C. F. Ufficio	Particella 1337 sub 2 Cat. D/8 (porzione di u.i.u. con Part. 1337/3)
C.F. Deposito	Particella 1337 sub 3 Cat. D/8 (porzione di u.i.u. con Part. 1337/2)
C.F. Celle Frigo	Particella 1337 sub 4 Cat. D/8
C.F. B.C.N.C	Particella 1337sub 5 ^{nota*} “corte” comune ai subb. 3 e 4
C.T.	Part. 1337 Ente Urbano^{nota*}
risultano intestati a BALDO GIORGIO piena proprietà	
<i>*nota beni privi per natura di titolarità</i>	

In forza del seguente titolo ante ventennio:

1) Con **atto di donazione del 15 aprile 2002** n. 89718 di repertorio Notaio Mario Mastelli, trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Verona il 16 maggio 2002 al n. 18885- 18886 R.G. e n. 13040-13041 R.P., i Sig. ri e Baldo Giorgio, rispettivamente ognuno per la quota di 1/2, hanno donato al signor BALDO Giorgio la complessiva piena proprietà dei seguenti beni:

Catasto Fabbricati di Badia Calavena (VR) Foglio 26 :

Part.1337 sub 1 1/1 proprietà

Part.1337 sub 2 1/1 proprietà

Catasto Terreni di Badia Calavena (VR) Foglio 26 :

Part. 534 di are 10.52

Si riporta in seguito quanto indicato nei certificati rilasciati dal Comune di Badia Calavena (All. E.3 - E.4).

Tribunale di Verona E.I. n. 58/2024 R.E.
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio
Custode: avv. Federica Dalla Bernardina



Comune di Badia Calavena

COMUNE DI BADIA CALAVENA 28 marzo 2024
Prot. 2024/0003201/PROT. ANAGRAFE

PROVINCIA DI VERONA

Piazza Mercato, 1 - 37030 Badia Calavena (VR) Tel. 045 / 7810503 - 045 / 7810685 - Fax 045 / 7810266
E-mail: comune.badiacavena@libero.it

CERTIFICATO DI RESIDENZA

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE

in conformita' alle risultanze degli atti

CERTIFICA CHE

BALDO GIORGIO
nato il 05/10/1971 a VERONA
atto n. 3219-I-A/1971
abitante in VIALE DELL'INDUSTRIA 43 dal 06/06/1973

E' QUI RESIDENTE dal 06/06/1973 per immigrazione da VERONA

BADIA CALAVENA, 23/03/2024



UFFICIALE D'ANAGRAFE
STOPPONE ELISA

N.CERT. 17651

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

ESENTE DA BOLLO
tabella alleg. B ammessa D.P.R. 26/10/1972
art. 642 e successive modificazioni. U.S. ESECUZIONE
IMMOBILIARE - TRIB. VR



1/1 piena proprietà di:

I beni immobili oggetto del primo lotto sono ubicati a Badia Calavena (VR) in Viale Veneto n. 10 e così censiti catastalmente presso il Comune di Badia Calavena (VR) al Catasto Fabbricati Foglio 26:

- Ufficio **Particella 1337 sub 2**, Cat. D/8 (porzione di u.i.u. con Part. 1337/3), R. € 82,80, viale Veneto n.1, Piano T;
- Deposito **Particella 1337 sub 3**, Cat. D/8, (porzione di u.i.u. con Part. 1337/2), R. € 2.605,00, viale Veneto snc, Piano T;
- Cella Frigo **Particella 1337 sub 4**, Cat. D/8, R. € 2.010,00, viale Veneto snc, Piano T;
- B.C.N.C **Particella 1337sub 5^{nota*}** “corte” comune ai subb. 3 e 4
- C.T. **Part. 1337** Ente Urbano^{nota*}, di mq 1.052, RD-RA-;

risultano catastalmente intestati a BALDO GIORGIO piena proprietà

*nota beni privi per natura di titolarità

I dati indicati nel *pignoramento* corrispondono all'attuale identificazione catastale dei beni.

Il *fabbricato pignorato* insiste su terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 26:

in parte Particella 1337, Ente urbano, mq 1.052, RD - RA -;

in parte Particella 1339, Sup. 1 mq, RD- RA – **DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO**;

Sono altresì ricompresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni e di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c. e seguenti, in particolare l'elaborato planimetrico individua:

Part. 1337 sub 5 B.C.N.C. ai subalterni 3 e 4 "corte comune"

Accesso al bene tramite passaggio su Particella 1364, sup. 179 mq, RD- RA –
DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO.

VARIAZIONI CATASTALI DEI BENI PIGNORATI

Catasto Fabbricati si precisa che:

- La Part. 1337 sub 2 fg. 26 C.F. deriva dal mappale 1337 sub 1 e sub 2 (graffati) che a loro volta derivano dall'originario 534 Sez. D fg. 5 C.F.
- La Part. 1337 1337 sub 3 fg. 26 C.F. deriva dal mappale 1337 sub 1, che deriva a sua volta dal mappale 1337 sub 1 e sub 2 (graffati) che a loro volta derivano dall'originario 534 Sez. D fg. 5 C.F.
- La Part. 1337 1337 sub 4 fg. 26 C.F. deriva dal mappale 1337 sub 1, che deriva a sua volta dal mappale 1337 sub 1 e sub 2 (graffati) che a loro volta derivano dall'originario 534 Sez. D fg. 5 C.F.
- La Part. 1337 sub 5 fg. 26 C.F. deriva dal mappale 1337 sub 1, che deriva a sua volta dal mappale 1337 sub 1 e sub 2 (graffati) che a loro volta derivano dall'originario 534 Sez. D fg. 5 C.F.

Catasto Terreni si precisa che:

- La Part. 1337 Ente urbano di mq 1052 deriva dalla precedente Part. 534 Ente Urbano di pari superficie.

Localizzazione

L'immobile è localizzato in Comune di Badia Calavena (VR), accesso pedonale e carraio da Viale Veneto n. 10.



È possibile ricollegare i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento all'immobile.

Confini da Nord in senso N.E.S.O. per l'intero fabbricato:

mappale 1856, 1295, 1364, 1368, 346, 533.

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione costituiscono un fabbricato catastalmente identificato nella categoria D8 e ubicato nel Comune di Badia Calavena, composto da un piano fuori terra.

L'accesso pedonale e carraio ai beni oggetto di perizia avviene direttamente da un'area di proprietà demaniale e dalla strada pubblica.

Caratteristiche zona: zona periferica con presenza di servizi.

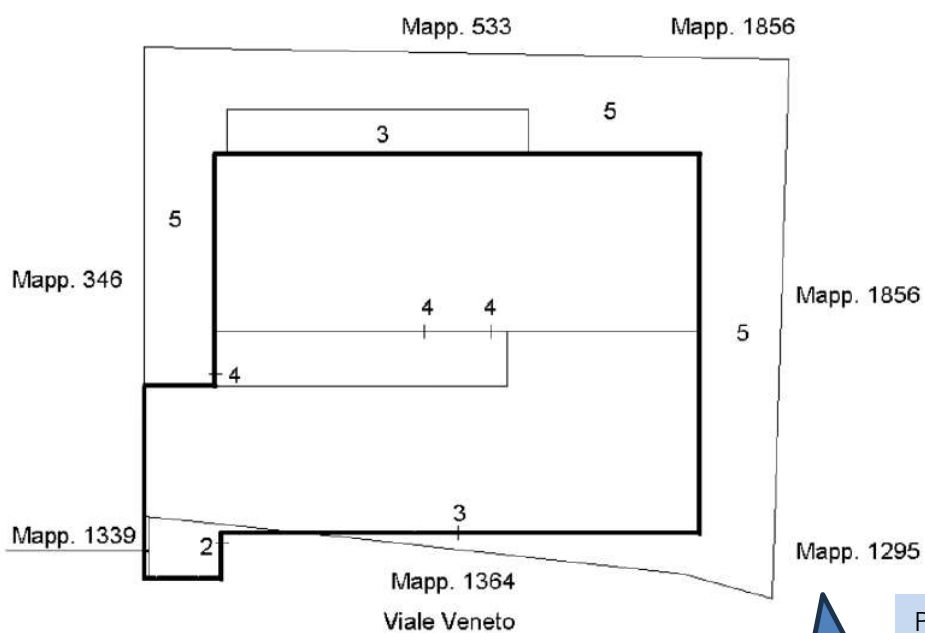
Collegamenti pubblici: stazione centrale dei treni (Verona Porta Nuova) a circa 40 km; Aeroporto di Verona a circa 39 km; ingresso autostrada A4 - MI -VE – Raccordo Autostradale Verona Est a circa 24 km.

Sono apparentemente disponibili alcuni servizi nel raggio di circa 1,5km dal bene oggetto di esecuzione:



D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

PIANTA PIANO TERRA



Punto di ripresa
fotografica da
Google Maps



L'accesso al capannone avviene da Viale Veneto n. 10, attraverso il mappale 1364 di proprietà demaniale.

Il capannone in oggetto è classificato come Categoria D/8, utilizzabile per attività produttive e commerciali. Le diverse porzioni sono così suddivise:

Ufficio: Particella 1337 sub 2, (porzione di u.i.u. con Part. 1337/3)

Deposito: Particella 1337 sub 3, (porzione di u.i.u. con Part. 1337/2)

Celle Frigo: Particella 1337 sub 4

B.C.N.C (corte comune): Particella 1337 sub 5, comune ai subalterni 3 e 4

Ente Urbano: Particella 1337

Tutti i beni immobili risultano intestati a Baldo Giorgio in piena proprietà. È importante notare che alcuni beni sono privi di titolarità per natura.

Si sottolinea che la cella interna al capannone costituisce in parte la parete esterna sul retro, di conseguenza la valutazione considera anche la presenza della cella. Attualmente il bene è utilizzato da un'azienda che si occupa di "Saldature e lavorazioni metalliche" e si presenta in stato manutentivo generale mediocre.

Si evidenzia inoltre che parte del capannone è stato edificato su un mappale di proprietà del demanio apparentemente senza autorizzazione della proprietà. Si escluderà la porzione del capannone dalla valutazione e si stimerà una decurtazione del valore per la regolarizzazione o demolizione della parte che insiste su proprietà del demanio.

Caratteristiche dei beni

Caratteristiche strutturali

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Strutture verticali	Pilastri e travi in c.a.	sufficienti
Copertura	Travi a T in c.a. – apparentemente presenza di eternit. Si riscontrano alcune infiltrazioni dalla copertura.	mediocri
Facciate	Pannelli prefabbricati e pareti cella frigorifera	sufficienti

Caratteristiche edilizie e costruttive

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Infissi esterni	Materiale: finestre in ferro	mediocri
Infissi interni	Tipologia: a battente Materiale: legno	mediocri
Portone esterno d'ingresso	Tipologia: a battente Materiale: in ferro	mediocri
Pareti interne	Materiale: alcune pareti (bagno e altre piccole porzioni) intonacate e tinteggiate	mediocri
Pavimentazione interna	Materiale: cemento, ceramica	mediocri
Rivestimenti	Materiale: ceramica Ubicazione: bagno	mediocri
Arredi sanitari	Lavabo, vaso alla turca.	mediocri

Impianti	Descrizione	Condizioni	Conformità
Elettrico		Non verificabile	Non reperita
Idrico	Tipologia: sottotraccia	Non verificabile	Non reperita

La conformità degli impianti non è stata verificata in quanto non è stato possibile reperire documentazione al riguardo.

Note: Eventuali costi di adeguamento impiantistico dell'unità risultano quantificabili, a parere della scrivente, solo previa progettazione dettagliata e modalità realizzativa degli stessi. La stima finale degli immobili tiene conto delle condizioni manutentive degli stessi, pertanto anche dell'eventuale vetustà di impianti e finiture. Parte dell'involucro esterno è costituito dalle pareti della cella

di refrigerazione, la valutazione considera la “cella” parte dell'involucro.

Documentazione fotografica

Fotografie degli esterni



FOTO 1 – Fronti Nord/Est



Tribunale FOTO 2 - Fronte Ovest

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Federica Dalla Bernardina

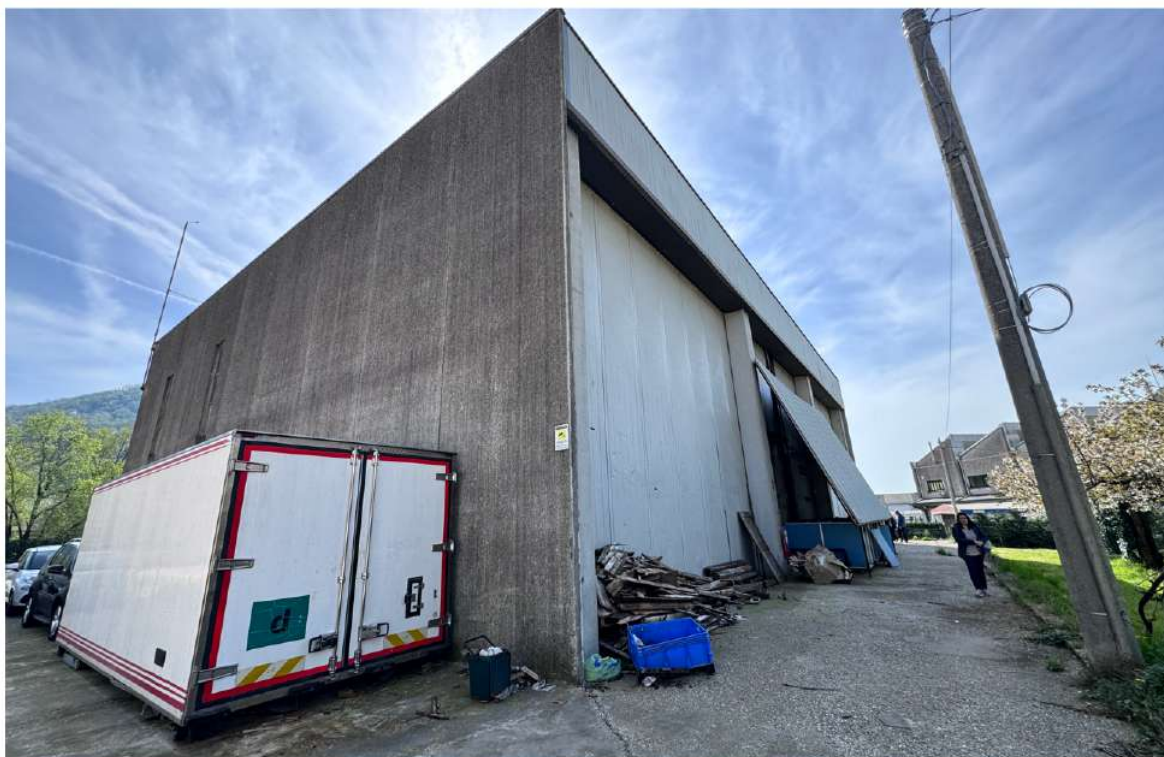


FOTO 3 - Fronti Ovest/Nord

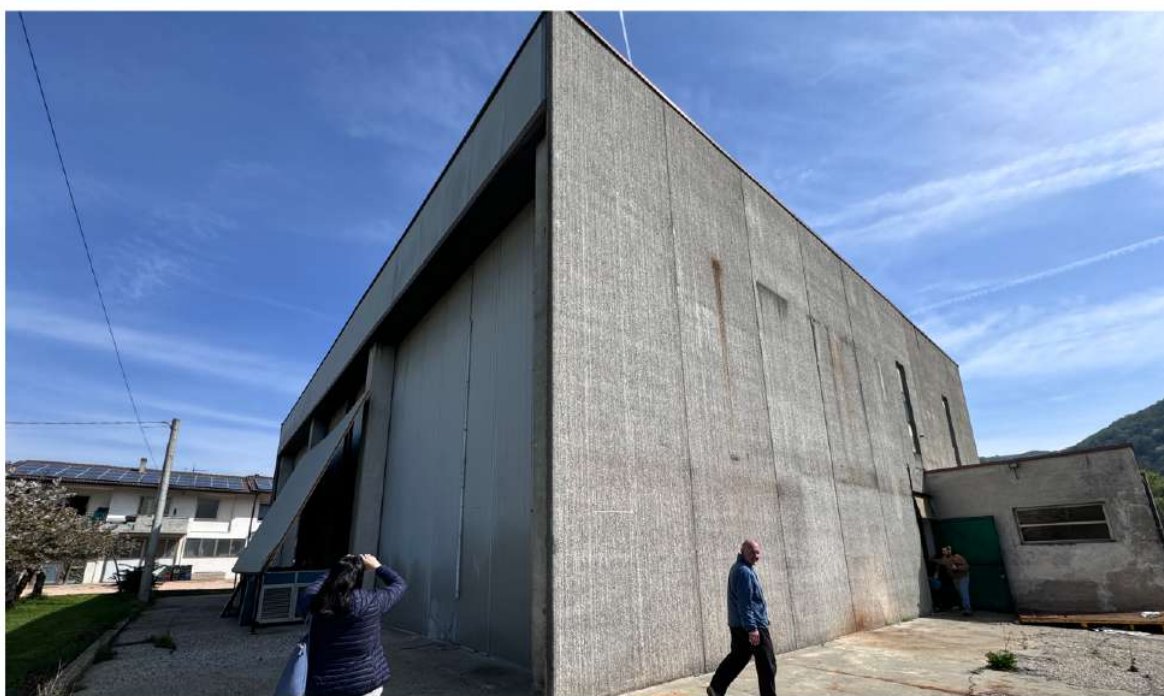


FOTO 4 - Fronti Ovest/Sud

Fotografie degli interni

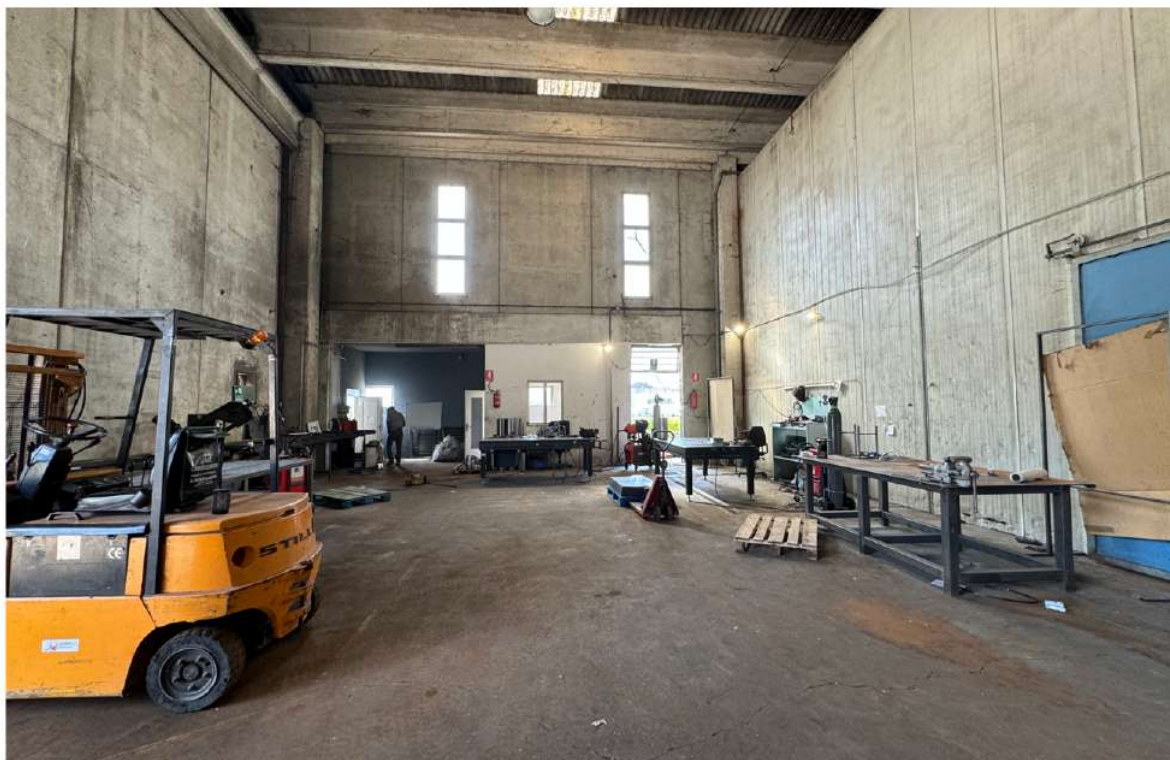


FOTO 1 - Deposito



FOTO 2 - Deposito

Tribunale di Verona E.I. n. 58/2024 R.E.
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio
Custode: avv. Federica Dalla Bernardina

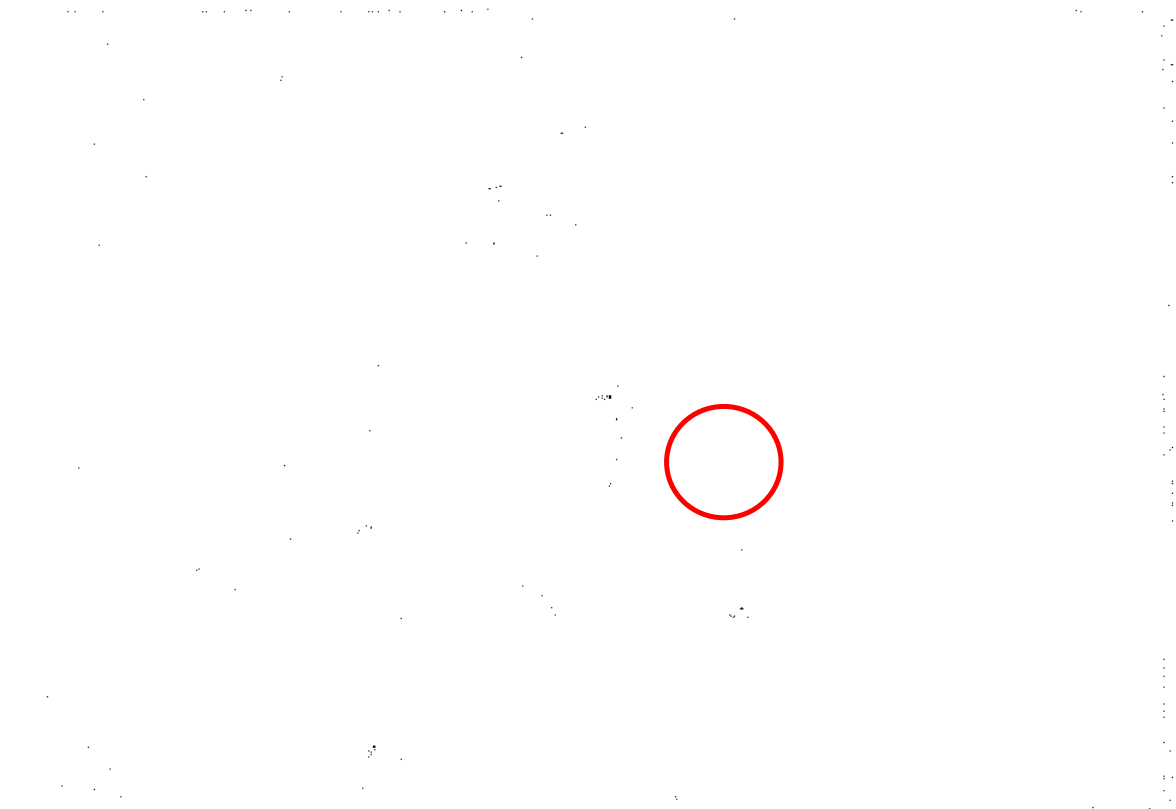


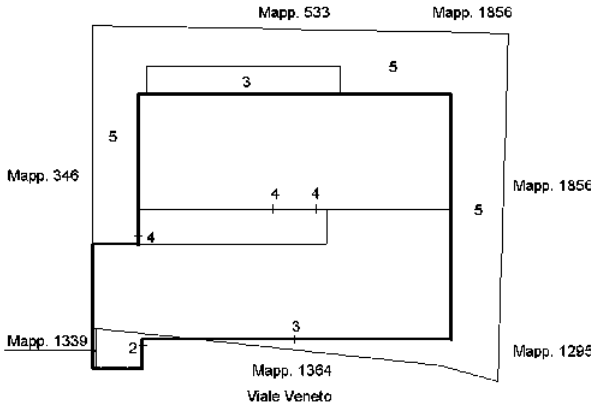
FOTO 3 - Deposito



FOTO 4 - Copertura

Planimetrie catastali



ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	
Compilato da: Pezzo Valentino Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona N. 2580		Protocollo n. VR0063352 del 19/04/2018	
Comune di Badia Calavena Sezione: Foglio: 26 Particella: 1337		Tipo Mappale n. del	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	
PIANTA PIANO TERRA  Ultima planimetria in atti Data: 05/04/2024 - n. T173014 - Richiedente: Telematico Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile			

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/04/2024 - Comune di BADIA CALAVENA(A540) - < Foglio 26 Particella 1337 >



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/04/2024
Ora: 12:36:34
Numero Pratica: T173015
Pag: 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
BADIA CALAVENA		26	1337		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2	viale veneto	SNC	T			DEPOSITO - PORZIONE DI UIU CON FG. 26 MAPP. 1337 SUB. 3
3	viale veneto	SNC	T			DEPOSITO - PORZIONE DI UIU CON FG. 26 MAPP. 1337 SUB. 2
4	viale veneto	SNC	T			CELLE FRIGO
5	viale veneto	SNC	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) AI SUBB. 3-4

Visura telematica

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona		Dichiarazione protocollo n. VR0153684 del 27/10/2017 Planimetria di u.i.u. in Comune di Badia Calavena Viale Veneto		civ. SNC
		Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 26 Particella: 1337 Subalterno: 2		Compilata da: Pighi Enrico Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona N. 2168

Scheda n. 1 Scala 1:200

LEGENDA:

- ① Area esclusiva scoperta
- ② Parcheggio
- ③ Depositi
- ④ Celle frigo
- ⑤ Ufficio

Ultima planimetria con W.C. e anti

Data: 05/04/2024 - n. T185400 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

30 / 127

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollo n. VR0063352 del 19/04/2018	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Badia Calavena	
	Viale Veneto	civ. SNC
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 26 Particella: 1337 Subalterno: 3		Compilata da: Pezzo Valentino Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona N. 2580

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti

Data: 05/04/2024 - n. T185404 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

31 / 127

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollo n. VR0063352 del 19/04/2018	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Badia Calavena Viale Veneto civ. SNC	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione:	Pezzo Valentino
	Foglio: 26	Iscritto all'albo:
	Particella: 1337	Geometri
	Subalterno: 4	Prov. Verona N. 2580

PIANTA PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti

Data: 05/04/2024 - n. T185517 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/04/2024 - Comune di BADIA CALAVENA(A.540) - < Foglio 26 - Particella 1337 - Subalterno 4 - VIALE VENETO n. SNC Piano T

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

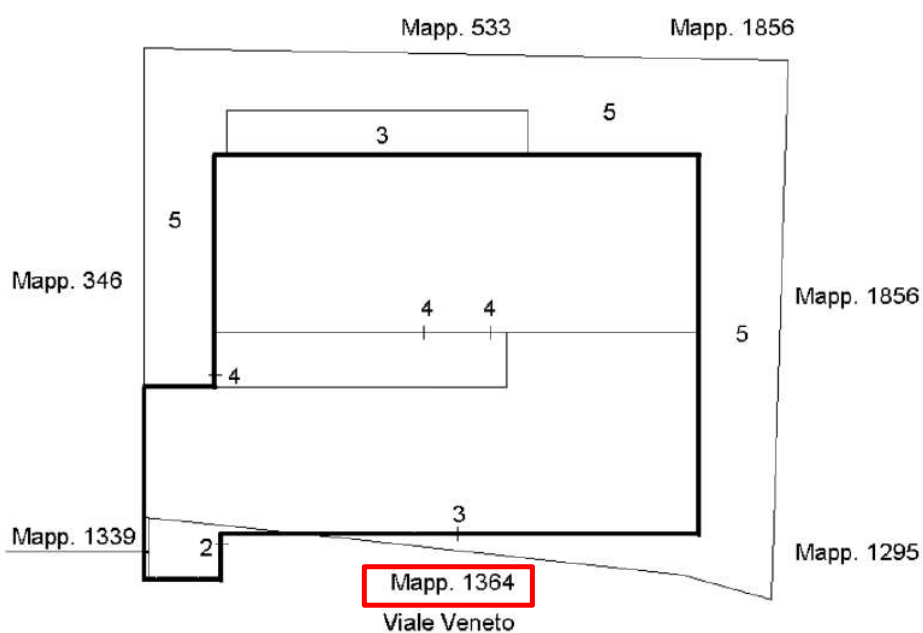
Non sono presente beni condominiali.

Comune di Badia Calavena (VR) - B.C.N.C Foglio 26 Particella 1337sub 5 ^{nota*} "corte" comune ai subb. 3 e 4

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

L'accesso ai beni avviene dalla pubblica via Viale Veneto passando da un'area demaniale catastalmente identificata con il **Mappale 1364 e 1363**. Si evidenzia che apparentemente parte della strada è realizzata su area demaniale.

PIANTA PIANO TERRA



Tribunale
Giudice
Espresso
Custode: avv. Federica Dalla Bernardina

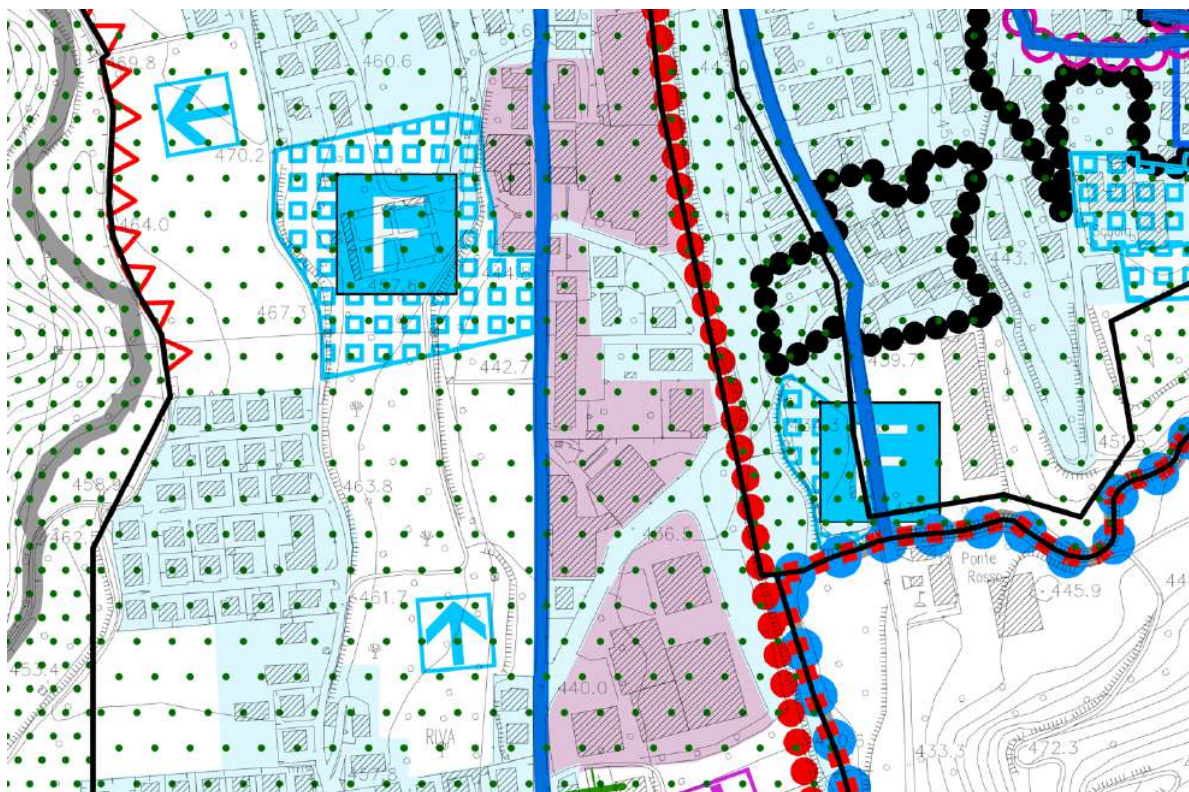


D.1.4 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto di perizia sono urbanisticamente inquadrati nel PATI (*piano di assetto del territorio intercomunale*) del Comune di BADIA CALAVENA Carta della Trasformabilità in ambito identificato come – ambiti produttivi di interesse comunale consolidati art. 27.

Azioni Strategiche

	Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale	art. 27
	Ambiti produttivi di interesse comunale consolidati	art. 27



Infrastrutture di maggiore rilevanza

art. 37

	Viabilità di connessione territoriale
	Riqualificazione dell'armatura viaria
	Connessioni territoriali programmate
	Percorsi di mobilità ciclabile di livello superiore

art. 37

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie. Si evidenzia che parte del sub. 2 e apparentemente anche parte del sub 3 è stato edificato su un terreno di proprietà di terzi - DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state riscontrate alcune difformità nella distribuzione interna regolarizzabili con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e aggiornamento catastale.

Si evidenzia inoltre che parte del sub. 2 e apparentemente anche parte del sub. 3 è stato edificato sul mappale 1339 intestato al DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO senza autorizzazione dello stesso.

Dal punto di vista della regolarità edilizia si ipotizza una demolizione della porzione edificata su proprietà del demanio e quindi in questa sede si stima un aggiornamento catastale.

Costi previsti per la regolarizzazione: 2.000,00 €

Il rilievo effettuato in sede di sopralluogo consente la verifica della regolarità catastale, edilizia e della consistenza del bene. Tale analisi non permette l'esclusione totale di diversità non rilevate, la cui rilevanza non ha comunque carattere essenziale e non inficia sull'abitabilità e consistenza del bene stesso.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Conformità impianti

La conformità degli impianti non è stata verificata in quanto non è stato possibile reperire documentazione al riguardo.

Pratiche edilizie

- Permesso di Costruire n. 761/84 del 09/03/1984 per ""Demolizione parziale e ampliamento di un fabbricato ad uso commerciale".
- Permesso di Agibilità nr. 1179/84 dal 21/02/1992.

Il Funzionario incaricato del Comune di Badia Calavena dichiara quanto segue (Allegato F.1.4) :

- Per quanto riguarda la Concessione Edilizia nr. 1179 del 02/05/1984 si specifica quanto segue:
 - In data 23/11/1981 con prot. nr. 3140 veniva presentata da Baldo fratelli una richiesta di Permesso di Costruire per "Ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato ad uso artigianale", il quale, con prot. 3140 in data 07/04/1982 riceveva parere negativo in quanto l'ampliamento previsto risultava essere in zona vincolata e rispetto cimiteriale come da Programma di Fabbricazione.
 - In data 09/03/1984 con prot. nr. 761 veniva presentata da Baldo fratelli una nuova richiesta di Permesso di Costruire avente oggetto "Demolizione parziale e ampliamento di un fabbricato ad uso commerciale" regolarmente rilasciata con la C.E. nr. 1179/1984 ma non risulta essere presente un titolo precedente di costruzione.

Si evidenzia che il fabbricato era presente nell'"Estratto Piano di Fabbricazione anno 1973".

Approfondite ricerche eseguite dal personale dell'Amministrazione Comunale e dalla scrivente hanno escluso ulteriori pratiche edilizie sull'immobile oggetto di procedura; tuttavia non si può escludere in maniera assoluta l'esistenza di altri permessi edilizi in quanto gli archivi comunali risultano spesso incompleti e gli stessi tecnici comunali non sempre sono in grado di risalire alle informazioni richieste.

Conformità urbanistico edilizia

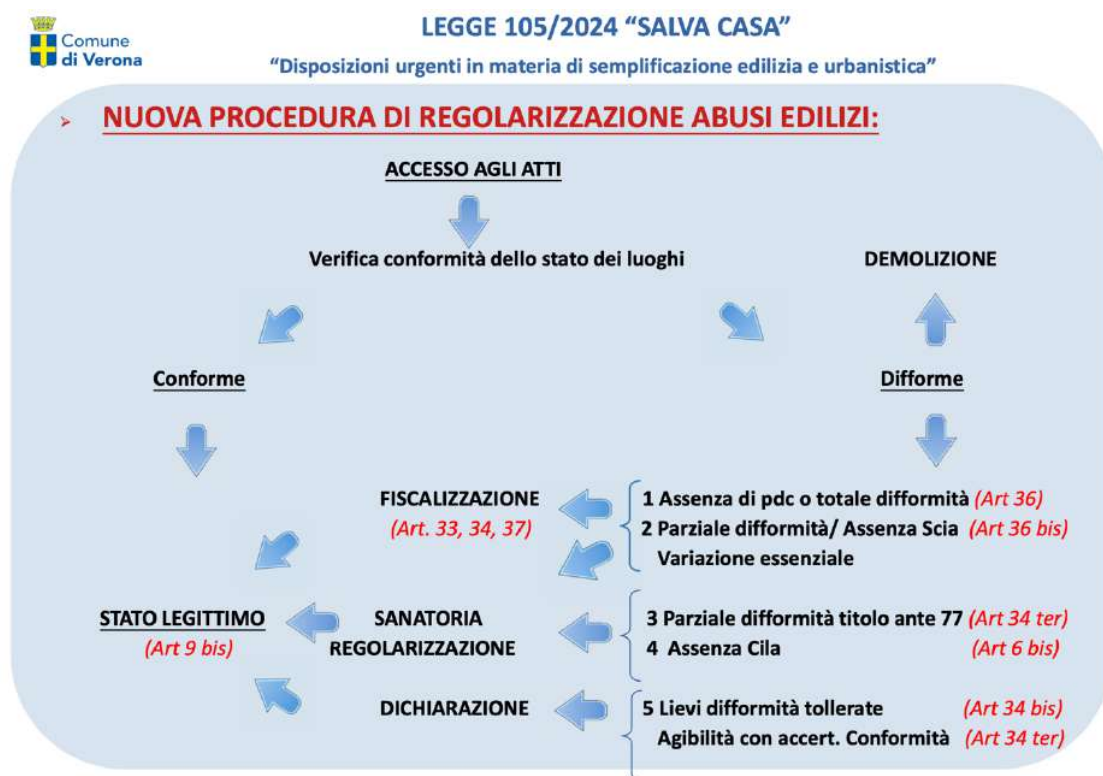
L'edificio risulta rappresentato in parte nell'"Estratto Piano di Fabbricazione anno 1973".

Il Comune dichiara che "non risulta essere presente un titolo precedente di costruzione" alla pratica n. 761/84 "Ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato ad uso artigianale".

Si evidenzia inoltre che parte del sub. 2 e apparentemente anche parte del sub. 3 è stato edificato sul mappale 1339 intestato al DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO

senza autorizzazione dello stesso.

E' stato consegnato dall'ufficio tecnico del Comune di Badia Calavena il Frontespizio Denuncia di Inizio Attività nr. 20 del 12/06/2012 che ha come oggetto il mappale 1337 sub 1 e 2. Non è stato consegnato nessun altro documento della pratica del 2012.



Dalla verifica del progetto depositato in Comune (All. F.1.4) sono presenti alcune difformità nella distribuzione interna e nelle aperture esterne e lo stato attuale.

Da un rilievo interno le altezze del capannone sembrano inferiori alle altezze riportate in progetto. Si evidenzia che il il Permesso di Agibilità contiene le date dell'ispezione sanitaria e del tecnico Comunale: "Visto il verbale d'ispezione sanitaria in data....02 gennaio 1992; nonché quello del tecnico comunale in data 15 febbraio 1992".

Secondo quanto rappresentato nello schema soprastante del Comune di Verona per chiarire la nuova procedura per la regolarizzazione degli abusi edilizi è possibile presentare una sanatoria e la relativa pratica paesaggistica per la parziale difformità riscontrata o sanare se necessario tramite fiscalizzazione (regolarità

edilizia). IN PRESENZA DI VINCOLO BISOGNA OTTENERE ACCERTAMENTO COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Per la "regolarizzazione" della costruzione sull'area demaniale la scrivente ipotizza la demolizione della porzione di edificio edificato su area demaniale senza autorizzazione. Si effettuerà una decurtazione sul valore di mercato del bene in sede di valutazione e non sarà considerata la superficie costruita edificata su area demaniale. Si precisa che per accedere al bene è necessario passare da un'area demaniale. Non sono stati riscontrati permessi per l'utilizzo delle aree.

In allegato (allegato F.1.4) si riporta la risposta negativa dell'Agenzia del Demanio all'istanza di acquisto del sig. Baldo dell'area su cui insiste parte dell'immobile oggetto di esecuzione oltre la porzione antistante lo stesso, consegnata dallo stesso al Custode della procedura esecutiva.

Costi previsti per la regolarizzazione delle difformità interne, altezza del fabbricato ed aperture esterne oltre partica per la "ricostruzione documentale" della legittimità del fabbricato da parte di un tecnico: 10.000,00 €

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Al momento del sopralluogo l'unità risulta occupata dalla ditta: Gearmec S.r.l.s.

In data 01.01.2023 il signor Giorgio Baldo ha sottoscritto con la società Gearmec S.r.l.s., in persona del legale rappresentante *pro tempore* Signor El Arbaoui Hicham, P. IVA 04917190235, con sede legale in Badia Calavena (VR), Via Riva n. 17, contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo, avente ad oggetto gli immobili identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Badia Calavena (VR) al Foglio 26, part. 1337, subb. 2, 3 e 4, cat. D/8, oggetto di espropriazione e, nello specifico, *"una porzione di capannone con destinazione artigianale/industriale ad uso magazzino/laboratorio con servizio igienico e blocco locali uso ufficio al piano terra, il tutto della superficie commerciale di mq 640 circa"*

Secondo quanto emerso dalla documentazione raccolta e dalla documentazione in atti **la locazione risulta inopponibile.**

A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti

di locazione stipulati relativi ai beni inseriti nel lotto 1. (All. F.1.8). Dopo mia comunicazione sull'esistenza del contratto ad Agenzia delle Entrate per la verifica dello stesso, secondo comunicazione di Agenzia delle Entrate del 27/05/2024, il contratto non risulta registrato.

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

Secondo quanto emerso dalla documentazione raccolta e dalla documentazione in atti la locazione risulta inopponibile.

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

Iscrizioni

Ipoteca Volontaria iscritta a Verona in data 03 agosto 2018 al n. 33075 R.G. e n. 5413 R.P., derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Importo capitale € 180.000,00, importo totale € 360.000,00, durata anni 20;

a favore CASSA RURALE ED ARTRIGIANA DI VESTENANOVA (1) 1/1
proprietà

CREDITO COOP. – SOC.COOP. (2) proprietà

contro BALDO GIORGIO (1) 1/1 proprietà

(2) proprietà

Beni (1): C. F. Badia Calavena (VR) Foglio 26 Part. lle 343/2 – 343/4 – 343/7 -343/ 6 – 1337/2 – 1337/3 – 1337/4;

Beni (2): C. F. Badia Calavena (VR) Foglio 26 Part. – 1337/5 bcnc;

C. T. Badia Calavena (VR) Foglio 26 Part. – 1337 Ente Urbano;

ANNOTAZIONE annotata di conferma ai sensi dell'art. 1232 c.c. in data 27 gennaio 2021 al n. 2561 R.G. e n. 337 R.P.,

Ipoteca Giudiziale iscritta a Verona in data 22 settembre 2020 al n. 31488 R.G. e n. 5329 R.P., derivante da Decreto ingiuntivo rep. 1724 del 12.06.2020 Tribunale di Verona. Importo capitale € 311.951,95, importo totale € 320.000,00;

a favore BANCO BPM SPA (1) 1/1 proprietà (2) 1/3 proprietà
(3) 1/2 proprietà

contro BALDO GIORGIO (1) 1/1 proprietà (2) 1/3 proprietà
(3) 1/2 proprietà

Beni (1): C. F. Badia Calavena (VR) Foglio 26 Part. Ile 343/2 - 343/4 - 343/7 - 343/ 6
- 1337/2 - 1337/3 - 1337/4;

C. T. Badia Calavena (VR) Foglio 26 Part. Ile 1217 - 1219 - 1337 Ente Urbano;

Beni (2): C. T. Badia Calavena (VR) Foglio 26 Part. Ile 347 - 1215;

Beni (3): C. F. Badia Calavena (VR) Foglio 26 Part. 1895;

C. T. Badia Calavena (VR) Foglio 26 Part. Ile 1028 - 1214 - 1222;

Si evidenzia la presenza di due ipoteche ultraventennali non rinnovate e non cancellate gravanti anche sui beni pignorati:

- Ipoteca volontaria iscritta il 24/10/1985 ai n.ri 19474/3291 RG/RP a favore Istituto per finanz. Medie Piccole Imprese delle Venezie

contro I 1/2 proprietà

(2) 1/1 proprietà

contro (1) 1/2 proprietà

Beni (1): C. T. Badia Calavena (VR) Sez. D Foglio 5 Part. 534

C. F. Badia Calavena (VR) Sez. D Foglio 5 Part. 534 capannone

Beni (2): C. F. Badia Calavena (VR) Sez. D Foglio 5 Part. 872/2;

C. T. Badia Calavena (VR) Sez. D Foglio 5 Part. Ile 533/b - 773/b - 347/i -
343/c- 345/c - 345/m;

- Ipoteca volontaria iscritta il 3/11/1998 ai n.ri 32304/6413 RG/RP

a favore Banca Popolare di Verona

contro (1) 1/1 proprietà

(2) 1/2 proprietà

contro (2) 1/2 proprietà

Beni (1): C. F. Badia Calavena (VR) Sez. D Foglio 5 Part. 872/1 – 872/3 – 872/5
– 872/8;

Beni (2): C. F. Badia Calavena (VR) Sez. D Foglio 5 Part. 534 capannone

C. T. Badia Calavena (VR) Sez. D Foglio 5 Part. 534

Pignoramenti

Pignoramento Immobiliare:

Verbale di pignoramento immobili del 14 agosto 2023 n. 5583/2023 di rep. UNEP
Tribunale di Verona (VR), trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Verona il 20
ottobre 2023 al n. 42572 R.G. e n. 31773 R.P.

a favore BVR BANCA SOC. COOP. (1) 1/1 proprietà

(2) proprietà

contro BALDO GIORGIO (1) 1/1 proprietà

(2) proprietà

Beni (1): C. F. Badia Calavena (VR) Foglio 26 Part. lle 343/2 – 343/4 – 343/7 -343/ 6
– 1337/2 – 1337/3 – 1337/4;

Beni (2): C. F. Badia Calavena (VR) Foglio 26 Part. – 1337/5 bcnc;

C. T. Badia Calavena (VR) Foglio 26 Part. – 1337 Ente Urbano;

Verbale di pignoramento immobili del 05 febbraio 2024 n. 692/2024 di rep. UNEP
Tribunale di Verona (VR), trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Verona il 07
marzo 2024 al n. 9251 R.G. e n. 6915 R.P.

a favore BVR BANCA SOC. COOP. (1) 1/1 proprietà

(2) proprietà

contro BALDO GIORGIO (1) 1/1 proprietà

(2) proprietà

Beni (1): C. F. Badia Calavena (VR) Foglio 26 Part. lle 343/2 – 343/4 – 343/7 -343/ 6
– 1337/2 – 1337/3 – 1337/4;

Beni (2): C. F. Badia Calavena (VR) Foglio 26 Part. – 1337/5 bcnc;

C. T. Badia Calavena (VR) Foglio 26 Part. – 1337 Ente Urbano;

Altre trascrizioni

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso

Sentenza di Apertura di Liquidazione controllata rep. 167/2004 del Tribunale di Verona, trascritta presso la Conservatoria dei RR II di Verona il 17 luglio 2024 al n. 29392 R.G. e n. 22190 R.P.

a favore MASSA DEI CREDITORI DI BALDO GIORGIO (1) 1/1 proprietà

(2) 1/2 proprietà

(3) 1/3 proprietà

contro BALDO GIORGIO (1) 1/1 proprietà

(2) 1/2 proprietà

(3) 1/3 proprietà

Beni (1): C. F. Badia Calavena (VR) Foglio 26 Part. Ile 343/2 – 343/4 – 343/7 -343/ 6 – 1337/2 – 1337/3 – 1337/4;

C. T. Badia Calavena (VR) Foglio 26 Part. Ile 1217 e 1219;

Beni (2): C. F. Badia Calavena (VR) Foglio 26 Part. 1895;

C. T. Badia Calavena (VR) Foglio 26 Part. 1028 – 1214 – 1222;

Beni (3): C. T. Badia Calavena (VR) Foglio 26 Part. 347 – 1215 - ;

Sez. D ulteriori informazioni

Trascrizione Sentenza N. 165//2024 Rep. 167//2024 Del 8/07/2024 - Rif Liq. Controllata N. 50//2024

D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna.

Diritti di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore procedente ipotecario di

primo grado

Nessuno.

Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente

Nessuno.

Fondi patrimoniali e negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.

Nessuno.

Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile

Nessuno.

Atti di asservimento urbanistico

Convenzione trascritta a Verona in data 23 febbraio 1984 al n. 4745 R.G. e n. 3594 R.P. per la concessione a favore del terreno censito al Comune di Badia Calavena alla sezione D foglio 5 mappale 534, e a carico del terreno censito alla sezione D foglio 5 mappale 533/a – 773/a, di procedere all'edificazione ad una distanza di ml. 4 dal confine ovest tra le due proprietà e ciò in deroga alle disposizioni previste dal regolamento;

Altre limitazioni d'uso

Convenzione trascritta a Verona in data 23 febbraio 1984 al n. 4745 R.G. e n. 3594 R.P. per la concessione a favore del terreno censito al Comune di Badia Calavena alla sezione D foglio 5 mappale 534, e a carico del terreno censito alla sezione D foglio 5 mappale 533/a – 773/a, di procedere all'edificazione ad una distanza di ml. 4 dal confine ovest tra le due proprietà e ciò in deroga alle disposizioni previste dal regolamento;

Si allegano ispezioni ipotecarie effettuate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona – Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, con i nominativi dei soggetti eseguiti da cui non emergono altre formalità oltre a quanto sopra riportato (All. E.8).

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

Apparentemente non vi sono vincoli ed oneri giuridici opponibili alla procedura.

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

Apparentemente non vi sono diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Amministratore condominiale e condominio: non presente.

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

Non si tratta di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa. La ditta eseguita è divenuta proprietaria del bene con **atto di donazione del 15 aprile 2002** n. 89718 di repertorio Notaio Mario Mastelli, trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Verona il 16 maggio 2002 al n. 18885- 18886 R.G. e n. 13040-13041 R.P., i Sig. ri _____ e Baldo Giorgio, rispettivamente ognuno per la quota di 1/2, hanno donato al signor BALDO Giorgio la complessiva piena proprietà dei seguenti beni:

Catasto Fabbricati di Badia Calavena (VR) Foglio 26 :

- Part.1337 sub 1 1/1 proprietà
- Part.1337 sub 2 1/1 proprietà

Catasto Terreni di Badia Calavena (VR) Foglio 26 :

- Part. 534 di are 10.52

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Non si tratta di immobile costruito in condizioni di edilizie convenzionata.

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Quota pignorata:1/1.

D.1.13 Valutazione del lotto

D.1.13.1 Consistenza

Part. 1337 Ente Urbano di mq 1.052 catastali. Particella 1337sub 5 "corte" comune ai subb. 3 e 4 di circa 400 mq

Consistenze commerciale complessive di circa mq 640

Immobile	Superficie commerciale (m²)
Ufficio Particella 1337 sub 2	14
Deposito Particella 1337 sub 3	290
Celle Frigo Particella 1337 sub 4	340

Consistenza commerciale complessiva (senza considerare la porzione edificata su terreno del demanio) di circa 630 m².

Descrizione	Superficie lorda (m²)	Coefficiente	Superficie commerciale (m²)
Ufficio Particella 1337 sub 2	14	0	-
Deposito Particella 1337 sub 3	290	1	290
Celle Frigo Particella 1337 sub 4	340	1	340
Totale	644		630
<u>Totale arrotondato</u>	<u>644</u>		<u>630</u>

N.B.: Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altre proprietà). Il valore dell'area esterna è considerato nella valutazione del fabbricato.

La superficie del sub. 2 non è stata considerata nella superficie commerciale in quanto costruita su area demaniale.

Parete nord del fabbricato non ha i tamponamenti in pannelli di cls prefabbricato ma è costituita dai pannelli delle celle frigorifere interne. Il valore del fabbricato

considera le celle frigorifere parte della struttura.

Di seguito il dettaglio dei subalterni:

Tipo vano	Altezza interna (m)	Superficie netta (m²)
Piano terra		
Ufficio Particella 1337 sub 2	H 2,65	12
Deposito Particella 1337 sub 3	H 3,30 – 8,50	250
Celle Frigo Particella 1337 sub 4	H 7,68	289

N.B.: Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altre proprietà).

Di seguito il dettaglio dei vani interni:

D.1.13.1 Criteri di stima

Per quanto attiene alla determinazione del valore di mercato del bene oggetto della procedura esecutiva nell'ipotesi della vendita forzata, si tratta di determinare il più probabile valore venale in comune commercio, quel valore cioè che avrebbe la maggior probabilità, fra quelle possibili, di segnare il punto di incontro fra domanda e offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici in un dato mercato, per un immobile adeguatamente pubblicizzato.

La tecnica estimativa più indicata in questa sede è quella che fa riferimento ai procedimenti diretti o sintetici per la determinazione del valore di mercato del bene.

Si tratta quindi di attribuire al bene l'equo valore, in analogia ai prezzi di mercato già praticati ad altri beni dello stesso genere, avvalendosi di opportune analisi di mercato di riferimento.

Il valore parametrico, preso a riferimento, è quello a metro quadrato di superficie lorda del mercato immobiliare del Comune di Badia Calavena. La superficie degli immobili computata è quella che comunemente viene ad essere trattata nelle usuali compravendite immobiliari e cioè viene considerata al lordo delle murature perimetrali.

La valutazione dei beni tiene conto del loro stato di conservazione e manutenzione, della vetustà di finiture ed impianti, dell'ubicazione e della loro consistenza.

Si precisa che il valore attribuito ai beni è comprensivo di quello dell'area su cui insistono e/o di pertinenza e delle parti comuni.

Considerando la natura del bene da valutare e la discreta presenza di immobili commerciali e produttivi in vendita ed in locazione presenti in zone assimilabili la valutatrice ha ritenuto opportuno procedere alla definizione del valore di mercato mediante l'applicazione del metodo estimativo reddituale considerando quali comparabili anche immobili localizzati in zone limitrofe considerate appartenenti allo stesso segmento di mercato.

La valutazione secondo il metodo reddituale è stata condotta adottando canoni di locazione desunti dall'analisi di mercato compiuta su immobili localizzati nel Comune di Badia Calavena e limitrofi.

La valutazione dei beni tiene conto del loro stato di conservazione e manutenzione, della vetustà di finiture ed impianti, dell'ubicazione e della loro consistenza.

Vengono in seguito descritti i beni in offerta e utilizzati ai fini della stima per definire la redditività di mercato e il valore del fabbricato.

Una volta stimato il valore di mercato del bene con il metodo reddituale si decurterà tale valore del 15% in ragione dell'edificazione su area demaniale.

Si ipotizza la demolizione della porzione di edificio edificata su area demaniale.

Dati immobiliari offerte in affitto

Dato Immobiliare – Deposito sito in Comune di Illasi (VR)

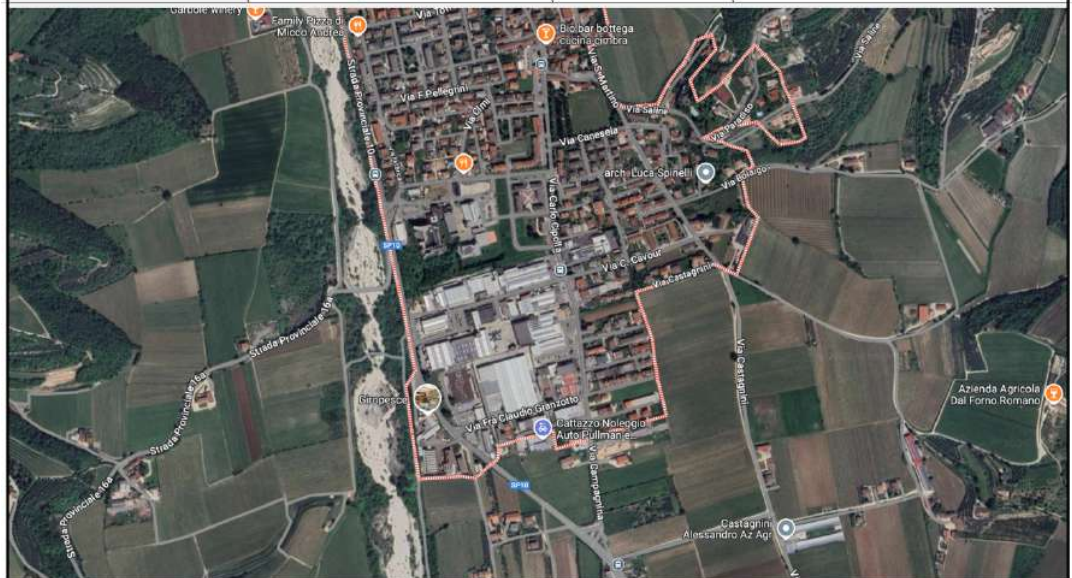
DATO IMMOBILIARE		A			
Comune	Illasi	Indirizzo	Via Mormontea		
					
CAPANNONE AD USO DEPOSITO Capannone ad uso deposito di 305mq altezza 5,90m privo di bagno, con piazzale esclusivo di indicativi 150mq.					
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/113604301/?entryPoint=map		Data annuncio	lug-24	
Superficie commerciale (mq)	350	Prezzo richiesto(€)	1.150,00 €	Parametro €/mq	3,29 €

Dato Immobiliare – Capannone commerciale sito in Comune di Illasi (VR)

DATO IMMOBILIARE		B			
Comune	Illasi	Indirizzo	Corso Dante Alighieri		
					
Commerciale un capannone di 650 mq di proprietà con altezza di circa 5 metri. Il capannone è disponibile da subito ed è posizionato in un'ottima zona strategica di passaggio. L'immobile presenta degli ottimi spazi per qualsiasi tipologia di attività, fornito di servizi igienici e di uffici per la gestione dell'attività. Ampio parcheggio pubblico per i dipendenti e per i clienti. Impianto di climatizzazione con possibilità di riscaldamento e raffreddamento.					
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/115162587/?entryPoint=map		Data annuncio	ott-24	
Superficie commerciale (mq)	650	Prezzo richiesto(€)	3.000,00 €	Parametro €/mq	ott-24

Dati immobiliari offerte in vendita

Dato Immobiliare – Capannone sito in Comune di Colognola ai Colli (VR)

DATO IMMOBILIARE		C			
Comune	Colognola ai Colli				
					
CAPANNONE IN VENDITA Capannone di 270mq altezza 6,50m doppio bagno oltre a zona ufficio/negoziato climatizzata di 35mq al piano terra con ingresso autonomo, ed ulteriori 35mq al piano primo.					
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/116265455/#foto4			Data annuncio	nov-23
Superficie commerciale (mq)	340	Prezzo richiesto(€)	275.000,00 €	Parametro €/mq	808,82 €

Dato Immobiliare – Capannone commerciale sito in Comune di Illasi (VR)

DATO IMMOBILIARE		D					
Comune		Illasi		Indirizzo		Corso Dante Alighieri	
							
CAPANNONE/MAGAZZINO CON UFFICI							
Su fronte strada provinciale della Val d'Illasi, capannone di 710 mq e fabbricato indipendente di 500 mq circa disposto su due piani fuori terra ed uno interrato. Attualmente il fabbricato è adibito ad ufficio al piano terra e magazzino/esposizione al piano primo. Al piano interrato, garage e cantina Il tutto è edificato su un lotto di 5.294 mq.							
Fonte		https://www.idealista.it/immobile/28063730/			Data annuncio		gen-24
Superficie commerciale (mq)		1135	Prezzo richiesto(€)		970.000,00 €	Parametro €/mq	854,63 €

La valutazione secondo il metodo reddituale è stata condotta adottando un canone di locazione desunto dall'analisi di mercato compiuta su immobili a destinazione produttiva/ deposito/ commerciale con caratteristiche simili ai beni oggetto di pignoramento localizzati in Comuni di Badia Calavena e situati nella zona dello stesso più precisamente: Comune di Illasi, Colognola ai Colli e comuni limitrofi.

Il valore medio €/mq/mese ottenuto dall'analisi di mercato è pari a circa 3,9 €/mq/mese.

Alla luce dello stato di conservazione e manutenzione, della vetustà di finiture ed impianti, dell'ubicazione, della consistenza dei beni in analisi, la scrivente ha ritenuto congruo applicare un valore medio €/mq/mese pari a circa 1,03 €/mq/mese.

Il reddito medio del compendio nel suo complesso risulta pertanto pari a circa 7.800,00 €/anno e 650 €/mese. Utilizzando il saggio di capitalizzazione rilevato sul mercato pari a 5,90 % il valore del bene secondo il metodo reddituale risulta pari a 132.203,39€, arrotondato a 132.000 €.

I comparabili utilizzati al fine della valutazione sono visibili nelle schede presentate ai paragrafi precedenti del presente elaborato.

Comparabile	Locazione		Superficie commerciale	Rapporto L/S Redditi medi	€/mq/mese
	€/mese	€/anno	mq	€/mq/anno	
Capannone ad uso deposito - dato immobiliare A	€ 1.150,00	€ 13.800,00	350,00	€ 39,43	3,29 €
Capannone commerciale - dato immobiliare B	€ 3.000,00	€ 36.000,00	650,00	€ 55,38	4,62 €
	€ 4.150,00	€ 49.800,00	1000,00	€ 49,80	

Comparabile	Vendita		Superficie commerciale	Rapporto V/S Prezzi medi
	€		mq	€/mq
Capannone - dato immobiliare D	€ 970.000,00		1135,00	€ 854,63
Capannone commerciale - dato immobiliare C	€ 275.000,00		340,00	€ 808,82
	€ 1.245.000,00		1475,00	€ 844,07

Il Saggio Redditi e Prezzi di mercato è pari al rapporto fra i Redditi medi e i Prezzi medi		5,90%
--	--	-------

Superficie commerciale	Locazione		Rendimento	Valore di Mercato
mq	€/mese	€/anno	saggio %	valore €
630,00	€ 650,00	€ 7.800,00	5,90%	€ 132.203,39
	€/mq/mese	€/mq/anno		valore €/mq
	€ 1,03	€ 12,38		€ 209,85

Il valore stimato di 132.000,00 €, in ragione dell'edificazione su area demaniale senza autorizzazione, viene decurtato del 15%.

Il valore di mercato del bene è di 112.000,00 € (valore arrotondato).

D.1.13.2 Adeguamenti e correzioni della stima

Immobile	Superficie commerciale (m ²)	Valore unitario (€/m ²)	Valore intero medio ponderato	Valore diritto 1/1
Ufficio Particella 1337 sub 2	14	-		
Deposito Particella 1337 sub 3	290	177,77	51.555,55	51.555,55
Celle Frigo Particella 1337 sub 4	340	177,77	60.444,44	60.444,44
Totale			112.000,00	112.000,00

La valutazione estimativa è da ritenersi comprensiva del valore dell'area esterna di pertinenza comune ai sub 3 e 4.

Adeguamenti e correzioni della stima

- o Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **12.000 Euro**.
- o Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.
- o Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **11.200,00 Euro (valore diritto 1/1)** (circa 64,52 €/mq) - adeguamento del 10 %.
- o Altri adeguamenti: nessuno.
- o Oneri giuridici: le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

D.1.13.3 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile 1.a + 1.b per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 88.800,00**.

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

Verona, 14/02/2025

Il C.T.U.
Monica Picchio



D.2 LOTTO 2 – N. 2 APPARTAMENTI PIANO RIALZATO E PIANO PRIMO - SOFFITTA E CANTINA E AUTORIMESSE SITUATI NEL COMUNE DI BADIA CALAVENA (VR)

D.2.1 Proprietà

Sulla base della documentazione depositata in atti e delle verifiche operate dalla scrivente i seguenti beni pignorati, così catastalmente censiti presso il Comune di Badia Calavena (VR) al Catasto Fabbricati Foglio 26:

Appartamento **Particella 343 sub 2 Cat. A/2**

Autorimessa **Particella 343 sub 7 Cat. C/6**

Appartamento **Particella 343 sub 4 Cat. A/2**

Autorimessa **Particella 343 sub 6 Cat. C/6**

risultano intestati a BALDO GIORGIO piena proprietà

In forza dei seguenti titoli ante ventennio *(si ricostruisce la provenienza del diritto alla parte esecutata anche sulle proprietà della parte in quota e no, non in esecuzione, ma necessarie per accedere con l'automobile ai beni oggetto di esecuzione "C6" oltre i mappali su cui insistono i beni oggetto di esecuzione)*:

Con **atto di divisione in data 13 marzo 1982** n. 18 di repertorio Notaio dr. Raffaele Chiddo di Tregnago (VR), trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Verona in data 25 marzo 1982 al n. 6414 R.G. e n. 4982 R.P., il signor è risultato assegnatario dei seguenti beni immobili^{Nota 1}:

Catasto Terreni Badia Calavena (VR) ex sezione D Fg. 5 (ora Foglio 26):

- Part. 347c di mq 1 (ora Part. 347) 1/3 proprietà

1/3 proprietà

1/3 proprietà

- Part. 347i di mq 2 (ora Part. 1214) 1/2 proprietà

1/2 proprietà

- Part. 343c di mq 605 (ora Part. 343) 1/2 proprietà

1/2 proprietà

- Part. 343h di mq 125 (ora Part. 1217) 1/1 proprietà

- Part. 345c di mq 230 (ora Part. 1895 parte) 1/2 proprietà

1/2 proprietà

- Part. 345h di mq 15 (ora Part. 1219) 1/1 proprietà

- Part. 345m di mq 5 (ora Part. 1222) 1/2 proprietà

1/2 proprietà

- Part. 345g di mq 1 (ora Part. 1225) 1/3 proprietà

1/3 proprietà

1/3 proprietà

- Part. 773b di mq 298 (ora Part. 1895 parte) 1/2 proprietà

1/2 proprietà

- Part. 533b di mq 250 (ora Part. 1028) 1/2 proprietà

1/2 proprietà

Nota 1 in giallo si sono evidenziati i beni oggetto del presente pignoramento

Catasto Fabbricati Badia Calavena (VR) ex sezione D Fg. 5 (ora Foglio 26):

- scheda . 226 (ora App. Part. 343/2) 1/1 proprietà

- scheda . 227 (ora App. Part. 343/4) 1/1 proprietà

- scheda . 230 (ora Aut. Part. 343/6) 1/1 proprietà

- scheda . 232 (ora Aut. Part. 343/7) 1/1 proprietà

Si evidenzia che l'atto indica il diritto di passo pedonale e carraio, a favore delle assegnazioni in capo a _____, solo carico della Part. 347h in piena proprietà a _____, non oggetto di divisione, descritta di consistenza pari a mq 742,.

Si evidenzia come in origine la Part. 347h risultasse di mq 772, successivamente frazionata in 347h di mq 742, Part. 347l di mq 10 e Part. 347m di mq 20.

L'atto (forse per un refuso sulla consistenza pre/post frazionamento) non riporta la servitù a carico delle ex Part.lle 347l e 347m, ora Part.lle 1223 e 1224 intestate in

piena proprietà a

L'ex Part. 347h, poi 1027 di 742 mq, corrisponde oggi a Via Maffei in quanto acquisita nel 2008 dal Comune di Badia.

Nota:

- O viene riconosciuta anche la servitù di transito carraio e pedonale anche sulle Part. 1223 e 1224 in piena proprietà a , in quanto necessaria per l'accesso ai beni in piena proprietà a (medesima ratio sottesa alla costituzione della servitù sulla Part. 347h);
- Oppure si evidenzia la sussistenza di fatto di tale servitù esercitata sin dalla realizzazione delle autorimesse (ante 1982);

2) Con atto di compravendita del 23 gennaio 2007 n. 6635 di repertorio Notaio dr. Roberto Tordiglione di Tregnago (VR), trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Verona il 09 febbraio 2007 al n. 6510 R.G. e n. 3859 R.P. il signor ha venduto al signor BALDO Giorgio la nuda proprietà dell'Appartamento Part. 872/2 e dell'Autorimessa Part. 872/7 e la piena proprietà dell'Appartamento Part. 872/4 e dell'Autorimessa Part. 872/6.

Catasto Fabbricati Badia Calavena (VR) ex sezione D Fg. 5 (ora Foglio 26):

- | | |
|--|---|
| - Appartamento Part. 872/2 (ora Part. 343/2) | <u>1/1 NUDA proprietà Baldo Giorgio</u> |
| - Autorimessa Part. 872/7 (ora Part. 343/7) | <u>1/1 NUDA proprietà Baldo Giorgio</u> |
| - Appartamento Part. 872/4 (ora Part. 343/4) | <u>1/1 proprietà Baldo Giorgio</u> |
| - Autorimessa Part. 872/6 (ora Part. 343/6) | <u>1/1 proprietà Baldo Giorgio</u> |

3) Con atto di compravendita del 4 dicembre 2013 n. 11653 di repertorio Notaio dr. Roberto Tordiglione di Tregnago (VR), trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Verona il 6 dicembre 2013 al n. 40769 R.G. e n. 27923 R.P. il signor ha venduto al signor BALDO Giorgio le quote di comproprietà dei seguenti beni:

Catasto Terreni Badia Calavena (VR) Foglio 26:

- | | |
|--|------------------------------------|
| - Part. 345 di mq 230 (ora Part. 1895 parte) | <u>1/2 proprietà Baldo Giorgio</u> |
| 1/2 proprietà | |

-
- Part. 1214 di mq 2 1/2 proprietà Baldo Giorgio
1/2 proprietà
 - Part. 1222 di mq 5 1/2 proprietà Baldo Giorgio
1/2 proprietà
 - Part. 773 di mq 298 (ora Part. 1895 parte) 1/2 proprietà Baldo Giorgio
1/2 proprietà
 - Part. 1028 di mq 250 1/2 proprietà Baldo Giorgio
1/2 proprietà
 - Part. 1215 di mq 1 1/3 proprietà Baldo Giorgio
1/3 proprietà
1/3 proprietà
 - Part. 347 di mq 1 1/3 proprietà Baldo Giorgio
1/3 proprietà
1/3 proprietà
 - Part. 1217 di mq 125 1/1 proprietà Baldo Giorgio
 - Part. 1219 di mq 15 1/1 proprietà Baldo Giorgio

Segnalazione: Sulla base dei contenuti dell'atto di divisione del 1982 e dell'allegato frazionamento il bene Part. 1215 di mq 1 (presumibilmente riconducibile all'ex Part. 347n di mq 1) non parrebbe in proprietà per la quota di 1/3 a _____, bensì in piena proprietà a _____

Viceversa non risulta trasferito il terreno Part. 1225 (presumibilmente riconducibile all'ex Part. 345g di mq 1) originariamente in comproprietà dei 3 fratelli Baldo e pertanto in capo a _____ per la quota di 1/3.

Nota: I terreni Part. 773 e 345, con tipo Mappale del 10.01.2014 sono state variate nella Part. 1895 di mq 528 Ente Urbano. Su tale Particella insiste al C.F. l'immobile Cella Frigo Part. 1895 Cat. D/7, unità catastalmente costituita in data 21.01.2014.

Baldo Giorgio, in qualità di proprietario della quota di 1/2 del terreno su cui è stato edificato l'immobile in esame, apparentemente ne risulta proprietario per la quota

Catasto Fabbricati Badia Calavena (VR) Foglio 26:

- Part. 1895 D/7 1/2 proprietà Baldo Giorgio

4) Con atto di donazione del 13 marzo 2014 n. 11866 di repertorio Notaio dr. Roberto Tordiglione di Tregnago (VR), trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Verona il 18 marzo 2014 al n. 8212 R.G. e n. 5919 R.P. il signor _____, ha donato al signor BALDO Giorgio l'intero diritto di usufrutto dell'Appartamento ex Part. 872/2 e dell'Autorimessa ex Part. 872/7.

(VR) Foglio 26:

- Appartamento Part. 872/2 (ora Part. 343/2)	1/1 proprietà Baldo Giorgio
--	-----------------------------

- Autorimessa Part. 872/7 (ora Part. 343/7) 1/1 proprietà Baldo Giorgio

5) A seguito di decesso di Baldo Galliano, avvenuto il 12/03/2021, risulta presentata **Denuncia di successione del 15 marzo 2022 rep. 82554/88888/22**, trascritta presso la Conservatoria dei RR II di Verona il 17 marzo 2022 al n. 10578 R.G. e n. 7612 R.P.

Tra gli eredi non compare il Sig. Baldo Giorgio, tuttavia si riportano i nominativi degli eredi con le rispettive quote di diritto, al fine di identificare quote e comproprietari dei beni in comproprietà con l'esecutato, **beni non oggetto del presente pignoramento.**

Eredi di Baldo Galliano sono la coniuge (e/o parte dell'unione civile) per la quota di 8/12, n. 3 fratelli germani per la quota di 1/12 ciascuno (tot. = 3/12) e n. 3 nipoti, in rappresentazione della sorella del de cuius, per la quota di 1/36 ciascuno (tot. = 1/12), ne derivano pertanto le seguenti intestazioni e quote di diritto:

Catasto Terreni Badia Calavena (VR) Foglio 26:

1.1 Catasto Terreni Part. 1028 di mq 250

1.2 Catasto Terreni Part. 1215 di mq 2

1.3 Catasto Terreni Part. 1222 di mq 5

La quota di $1/2$ di proprietà di tali beni in capo al de cuius viene così devoluta ex lege:

a favore quota di 2/6 di proprietà

a favore quota di 1/24 di proprietà

a favore

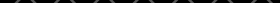
a favore

a favore

a favore

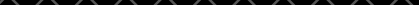
a favore

contro



a favore

a favore

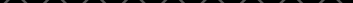


3.3 Catasto Fabbricati Part. 343/3

3.4 Catasto Fabbricati Part. 343/5

3.5 Catasto Fabbricati Part. 343/8

La quota di 1/1 di proprietà di tali beni in capo al de cuius viene così devoluta ex



a favore	quota di 1.000/12.000 di proprietà
a favore	quota di 1.000/12.000 di proprietà
a favore	quota di 1.000/36.000 di proprietà
a favore	quota di 1.000/36.000 di proprietà
a favore	quota di 1.000/36.000 di proprietà
contro	quota di 1.000/1.000 di proprietà

4. Catasto Fabbricati Part. 343/1

La quota di 1/1 di proprietà di tali beni in capo al de cuius viene così devoluta ex lege:

a favore di	quota di 2.000/3.000 di proprietà quota di 1.000/1.000 di diritto d'abitazione
a favore	quota di 1.000/12.000 di proprietà
a favore	quota di 1.000/12.000 di proprietà
a favore	quota di 1.000/12.000 di proprietà
a favore	quota di 1.000/36.000 di proprietà
a favore	quota di 1.000/36.000 di proprietà
a favore	quota di 1.000/36.000 di proprietà
contro	quota di 1.000/1.000 di proprietà

All'esito di quanto sopra, l'intestazione dei beni, non oggetto del presente pignoramento, di cui l'esecutato risulta comproprietario pro quota è la seguente:

Catasto Terreni Badia Calavena (VR) Foglio 26:

- Part. 345 di mq 230 (già censito come Part. 1895 E.U.)
- Part. 1214 di mq 2
- Part. 1222 di mq 5
- Part. 773 di mq 298 (ora Part. 1895 come Part. 1895 E.U.)
- Part. 1028 di mq 250

1/2 proprietà Baldo Giorgio

2/6 di proprietà

Qualora la sola trascrizione del precedente identificativo dei terreni implicasse il trasferimento agli eredi anche del fabbricato sugli stessi edificato (e qualora lo stesso non risultasse abusivo e/o sanabile) la massa trasferita andrebbe integrata anche della quota di 1/2 in capo al de cuius di tale immobile, pertanto:

Catasto Fabbricati Badia Calavena (VR) **Foglio 26 Part. 1895 D/7**

1/2 proprietà Baldo Giorgio

2/6 di proprietà

1/24 di proprietà

1/24 di proprietà

1/24 di proprietà

1/72 di proprietà

1/72 di proprietà

1/72 di proprietà

L'eredità non trasferisce la Part. 1225 (ex 345g) apparentemente trasferita con l'atto del 1982 per la quota di 1/3 a ciascuno ai tre fratelli Baldo.

SEGNALAZIONE: Non risulta trascritta accettazione dell'eredità da parte di nessuno degli eredi dei beni in capo al de cuius

Si riporta in seguito quanto indicato nei certificati rilasciati dal Comune di Badia Calavena (All. E.3 - E.4).

Tribunale di Verona E.I. n. 58/2024 R.E.
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio
Custode: avv. Federica Dalla Bernardina



Comune di Badia Calavena

PROVINCIA DI VERONA

Piazza Mercato, 1 - 37030 Badia Calavena (VR) Tel. 045 / 7810503 - 045 / 7810685 - Fax 045 / 7810266
E-mail: comune.badiacavena@libero.it

CERTIFICATO DI RESIDENZA

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE

in conformita' alle risultanze degli atti

CERTIFICA CHE

BALDO GIORGIO
nato il 05/10/1971 a VERONA
atto n. 3219-I-A/1971
abitante in VIALE DELL'INDUSTRIA 43 dal 06/06/1973

E' QUI RESIDENTE dal 06/06/1973 per immigrazione da VERONA

BADIA CALAVENA, 23/03/2024



UFFICIALE D'ANAGRAFE
STOPEPPE ELISA

N.CERT. 17651

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

ESENTE DA BOLLO
tabella alleg. B ammessa D.P.R. 26/10/1972
n° 642 e successive modificazioni. U.S. ESECUZIONE
IMMOBILIARE - TRIB. VR

D.2.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Parte dei beni pignorati sono ubicati a Badia Calavena (VR) in Viale dell'industria n. 43 e così censiti catastalmente presso il Comune di Badia Calavena (VR) al Catasto Fabbricati Foglio 26:

Appartamento **Particella 343 sub 2**, Cat. A/2, Cl 3, Cons. 7 vani, Sup. Cat. tot. 148 mq, R. € 368,75, viale dell'Industria 43 piano S1-T- 1;

Autorimessa **Particella 343 sub 7**, Cat. C/6, Cl. 5, Cons. 23 mq , Sup. 23, R. € 36,82, viale dell'Industria 43 piano S1;

Appartamento **Particella 343 sub 4**, Cat. A/2, Cl 3, Cons. 7 vani, Sup. Cat. tot. 149 mq, R. € 368,75, viale dell'Industria 43 piano S1-1-2;

Autorimessa **Particella 343 sub 6**, Cat. C/6, Cl. 5, Cons. 83 mq, Sup. 90 mq, R. € 132,88, viale dell'Industria 43 piano S1.

risultano catastalmente intestati a BALDO GIORGIO piena proprietà

I dati indicati nel pignoramento corrispondono all'attuale identificazione catastale dei beni, come censiti al Catasto Fabbricati.

Il fabbricato residenziale di cui fanno parte **le unità pignorate 343/2-4-7 insiste** su terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 26:

in parte Particella 343, Ente urbano, mq 605, RD - RA -;

in parte Part.IIIa 1222, incolto prod., Cl.2, Sup. 5 mq, RD € 0,01 – RA € 0,01.

Nota: il fabbricato insiste per una piccola porzione sulla particella 1222 (area di sedime del fabbricato intestata per una parte a diverse persone), questo potrebbe essere dovuto, secondo quanto riferito da un tecnico esperto in "catasto" consultato dalla scrivente:

- Un errore formale durante l'accatastamento dei beni;
- Edificazione su terreno di proprietà altrui. In questo caso è necessario eseguire una decurtazione del valore del fabbricato equivalente al doppio del valore dell'area dove insiste il fabbricato. Prudenzialmente si procederà alla decurtazione del valore.

L'autorimessa Part. 343/6 insiste su terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 26:

in parte Particella 1217, seminativo, Cl.3, Sup. 125 mq, RD € 0,48 – RA € 0,29;

in parte Particella 1219, incolto prod., Cl.2, Sup. 15 mq, RD € 0,01 – RA € 0,01;

I mappali 1217 e 1219 – sono di proprietà di Baldo Giorgio ma non oggetto di pignoramento. L'identificazione attuale non risulta pienamente corretta. Al piano interrato in corrispondenza dei mappali 1217 e 1219 si riscontra la presenza dell'autorimessa identificata al mappale 343 sub. 6.

L'incongruenza tra i dati catastali in atti e le risultanze cartografiche non risultano omogenee.

E' possibile che questa incongruenza sia dovuta a vari fattori:

- Errori formali durante l'accatastamento dei beni
- Perdita delle informazioni durante la digitalizzazione dei fogli catastali

Si evidenzia che i beni sopra indicati, non oggetto di esecuzione, sono oggetto di procedura di LIQUIDAZIONE CONTROLLATA R.G. N. 50-2024 – BALDO GIORGIO.

Non risulta redatto Elaborato planimetrico.

VARIAZIONI CATASTALI DEI BENI PIGNORATI

Catasto Fabbricati si precisa che:

- La Part. 343 sub 2 fg. 26 C.F. deriva dall'originario 872 sub 2 Sez. D fg. 5 C.F. (ex scheda UTE 226)
- La Part. 343 sub 7 fg. 26 C.F. deriva dall'originario 872 sub 7 Sez. D fg. 5 C.F. (ex scheda UTE 230)
- La Part. 343 sub 4 fg. 26 C.F. deriva dall'originario 872 sub 4 Sez. D fg. 5 C.F. (ex scheda UTE 227)
- La Part. 343 sub 6 fg. 26 C.F. deriva dall'originario 872 sub 6 Sez. D fg. 5 C.F. (ex scheda UTE 232)

Catasto Terreni si precisa che:

La Part. 343 di mq 605 Ente urbano fg. 26 C.F. deriva da precedente terreno Part. 343 di pari consistenza che deriva dall'originaria Part. 343 di mq 892 così indicata nell'atto di divisione del 1982;

La Part. 1222 di mq 5 (area di insistenza al C.T. di parte del fabbricato residenziale)

deriva da precedente terreno Part. 345/m di pari consistenza che deriva dall'originaria Part. 345 di mq 307 così indicata nell'atto di divisione del 1982.

La Part. 1217 di mq 125 (area di insistenza al C.F. dell'autorimessa 343/6) deriva da precedente terreno Part. 343/h di pari consistenza che deriva dall'originaria Part. 343 di mq 892 così indicata nell'atto di divisione del 1982.

La Part. 1219 di mq 2 deriva da precedente terreno Part. 345/h di pari consistenza che deriva dall'originaria Part. 345 di mq 307 così indicata nell'atto di divisione del 1982;

Localizzazione

L'immobile è localizzato in Comune di Badia Calavena (VR), accesso pedonale da Viale dell'industria n. 43 e accesso carrabile da Viale Veneto.



È possibile ricollegare i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento all'immobile.

Confini da Nord in senso N.E.S.O. per l'intero fabbricato:

mappale 1216, 1895, 1218, 1220, Viale dell'industria.

D.2.3 Descrizione dei beni

D.2.3.1 Contesto

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione fanno parte di un fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Badia Calavena, composto da due piani fuori terra oltre soffitta e un piano seminterrato adibito a cantina e autorimessa.

L'accesso pedonale al bene sub 2 - 4 oggetto di perizia avviene direttamente dalla strada pubblica.

L'accesso al piano interrato al bene sub 7 risultano accessibili dal vano scala condominiale (quindi non accessibili con mezzi).

Per accedere al bene sub 6 e al sub. 7 con la macchina è necessario attraversare le seguenti particelle che risultano totalmente o in parte intestate alla ditta esecutata ma non oggetto di pignoramento:

Catasto Terreni – Comune di Badia Calavena, Verona

Foglio 26, particella 1222 (Baldo Giorgio proprietario di 500/1000)

Foglio 26, particella 1028 (Baldo Giorgio proprietario di 500/1000)

Foglio 26, particella 347 (Baldo Giorgio proprietario di 1/3)

Foglio 26, particella 1214 (Baldo Giorgio proprietario di 500/1000)

Catasto Fabbricati – Comune di Badia Calavena, Verona

Foglio 26, particella 1895 (Baldo Giorgio proprietario di 500/1000)

In particolare, su quest'ultimo bene insiste anche un immobile di categoria catastale D/7 (cella frigorifera).

Si evidenzia che i beni sopra indicati, per accedere ai beni oggetto di esecuzione, sono oggetto di procedura di LIQUIDAZIONE CONTROLLATA R.G. N. 50-2024 – BALDO GIORGIO.

Si evidenzia inoltre che la parte soprastante la copertura dell'autorimessa è accessibile da Viale dell'Industria. Inoltre, si sottolinea che i balconi dell'unità al piano rialzato e al piano primo sono dotati di una scala che li collega alla copertura dell'autorimessa al piano terra.

Caratteristiche zona: zona periferica con presenza di servizi.

Collegamenti pubblici: stazione centrale dei treni (Verona Porta Nuova) a circa 40 km; Aeroporto di Verona a circa 39 km; ingresso autostrada A4 - MI –VE – Raccordo Autostradale Verona Est a circa 24 km.

Sono apparentemente disponibili alcuni servizi nel raggio di circa 1,5km dal bene oggetto di esecuzione:



D.2.3.2 Descrizione delle unità immobiliari e del fabbricato

Appartamento sub. 2

1/1 di piena proprietà di appartamento posto al piano rialzato distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Badia Calavena, foglio 26, **Particella 343 sub 2**, Cat. A/2, Cl 3, Cons. 7 vani, Sup. Cat. tot. 148 mq, R. € 368,75, viale dell'Industria 43 piano S1-T- 1

L'appartamento è composto da ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina, retro cucina, disimpegno, tre camere, n. 2 bagni.

Si precisa che è presente una scala esterna dal balcone al piano terra. Si evidenzia che l'area esterna apparentemente corrisponde al mappale 1219 e 1217, intestati a Giorgio Baldo ma non oggetto di pignoramento.

Cantina e soffitta in comune con il sub. 4.

Consistenza commerciale complessiva circa 148 mq.

Autorimessa sub. 7

1/1 di piena proprietà di autorimessa al piano seminterrato distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Badia Calavena (VR), foglio 26 **Particella 343 sub 7**, Cat. C/6, Cl. 5, Cons. 23 mq , Sup. 23, R. € 36,82, viale dell'Industria 43 piano S1.

Si precisa che durante il sopralluogo è emerso che la cantina limitrofa all'autorimessa è utilizzata per il ricovero di altre auto, di conseguenza per permettere l'accesso l'auto non viene posteggiata in corrispondenza del subalterno 7, per non occupare l'accesso carrabile al vano.

Consistenza commerciale complessiva circa 23 mq.

Appartamento sub. 4

1/1 di piena proprietà di appartamento posto al piano rialzato distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Badia Calavena, foglio 26, **Particella 343 sub 4**, Cat. A/2, Cl 3, Cons. 7 vani, Sup. Cat. tot. 149 mq, R. € 368,75, viale dell'Industria 43 piano S1-1- 2

L'appartamento è composto da ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina, retro cucina, disimpegno, tre camere, n. 2 bagni.

Si precisa che è presente una scala esterna dal balcone al piano terra. Si evidenzia che l'area esterna apparentemente corrisponde al mappale 1219 e 1217, intestati a Giorgio Baldo ma non oggetto di pignoramento.

Cantina e soffitta in comune con il sub. 2.

Consistenza commerciale complessiva circa 148 mq.

Autorimessa sub. 6

1/1 di piena proprietà di autorimessa al piano seminterrato distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Badia Calavena (VR), foglio 26 **Particella 343 sub 6**, Cat. C/6, Cl. 5, Cons. 83 mq, Sup. 90 mq, R. € 132,88, viale dell'Industria 43 piano S1.

Consistenza commerciale complessiva circa 83 mq.

Caratteristiche dei beni

Caratteristiche strutturali

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Strutture verticali	Mista	Discrete
Solai	Latero cemento	Discrete
Copertura	Latero cemento con manto di copertura in tegole	Discrete
Facciate	Intonacate e tinteggiate	Discrete
Scala interna	Struttura: c.a. con rivestimento in marmo	Discrete

Caratteristiche edilizie e costruttive

Appartamento sub. 2

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Infissi esterni	Materiale: legno Protezione: avvolgibili Finestre esterne in alluminio e vetro solo parte delle finestre.	Sufficienti

Infissi interni	Tipologia: a battente Materiale: legno	Sufficienti
Portone esterno d'ingresso	Tipologia: a battente Materiale: legno	Sufficienti
Pareti interne	Materiale: intonacate e tinteggiate	Sufficienti
Pavimentazione interna	Materiale: ceramica	Sufficienti
Rivestimenti	Ubicazione: bagno e cucina; Materiale: ceramica	Sufficienti
Arredi sanitari	Vasca/doccia, lavabo, bidet, water.	Sufficienti

Impianti	Descrizione	Condizioni	Conformità
Climatizzazione	Non presente		
Citofonico	Presente		
Gas	Tipologia: sottotraccia Alimentazione: metano	Sufficienti	Non reperita
Elettrico	Tipologia: sottotraccia Tensione: 220V	Sufficienti	Non reperita
Idrico	Tipologia: sottotraccia	Sufficienti	Non reperita
Termico	Tipologia: caldaia autonoma Terminali: radiatori	Sufficienti	Non reperita
TV / TV sat.	Presente	Sufficienti	Non reperita

Note: Eventuali costi di adeguamento impiantistico dell'unità risultano quantificabili, a parere della scrivente, solo previa progettazione dettagliata e

modalità realizzativa degli stessi. La stima finale degli immobili tiene conto delle condizioni manutentive degli stessi, pertanto anche dell'eventuale vetustà di impianti e finiture.

Autorimessa sub. 7

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Infissi esterni	Materiale: ferro	Sufficienti
Pareti interne	Materiale: cemento	Sufficienti
Pavimentazione interna	Materiale: cemento	Sufficienti
Impianti	Elettrico	Sufficienti

Appartamento sub. 4

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Infissi esterni	Materiale: legno Protezione: avvolgibili Finestre esterne in alluminio e vetro solo parte delle finestre.	Sufficienti
Infissi interni	Tipologia: a battente Materiale: legno	Sufficienti
Portone esterno d'ingresso	Tipologia: a battente Materiale: legno	Sufficienti
Pareti interne	Materiale: intonacate e tinteggiate	mediocri

Pavimentazione interna	Materiale: ceramica	Sufficienti
Rivestimenti	Ubicazione: bagno e cucina; Materiale: ceramica	Sufficienti
Arredi sanitari	Vasca/doccia, lavabo, bidet, water.	Sufficienti

Impianti	Descrizione	Condizioni	Conformità
Climatizzazione	Non presente		
Citofonico	Presente		
Gas	Tipologia: sottotraccia Alimentazione: metano	Sufficienti	Non reperita
Elettrico	Tipologia: sottotraccia Tensione: 220V	Sufficienti	Non reperita
Idrico	Tipologia: sottotraccia	Sufficienti	Non reperita
Termico	Tipologia: non funzionante	insufficiente	Non reperita
TV / TV sat.	Presente	Sufficienti	Non reperita

Note: Eventuali costi di adeguamento impiantistico dell'unità risultano quantificabili, a parere della scrivente, solo previa progettazione dettagliata e modalità realizzativa degli stessi. La stima finale degli immobili tiene conto delle condizioni manutentive degli stessi, pertanto anche dell'eventuale vetustà di impianti e finiture.

Autorimessa sub. 6

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Infissi esterni	Materiale: ferro	Sufficienti
Pareti interne	Materiale: cemento	Sufficienti
Pavimentazione interna	Materiale: cemento	Sufficienti
Impianti	Elettrico	Sufficienti

Documentazione fotografica

SUB. 2



FOTO 1 - Retro



FOTO 2 - Cucina



FOTO 3 - Corridoio



FOTO 4 - Sala



FOTO 5 - Camera 1

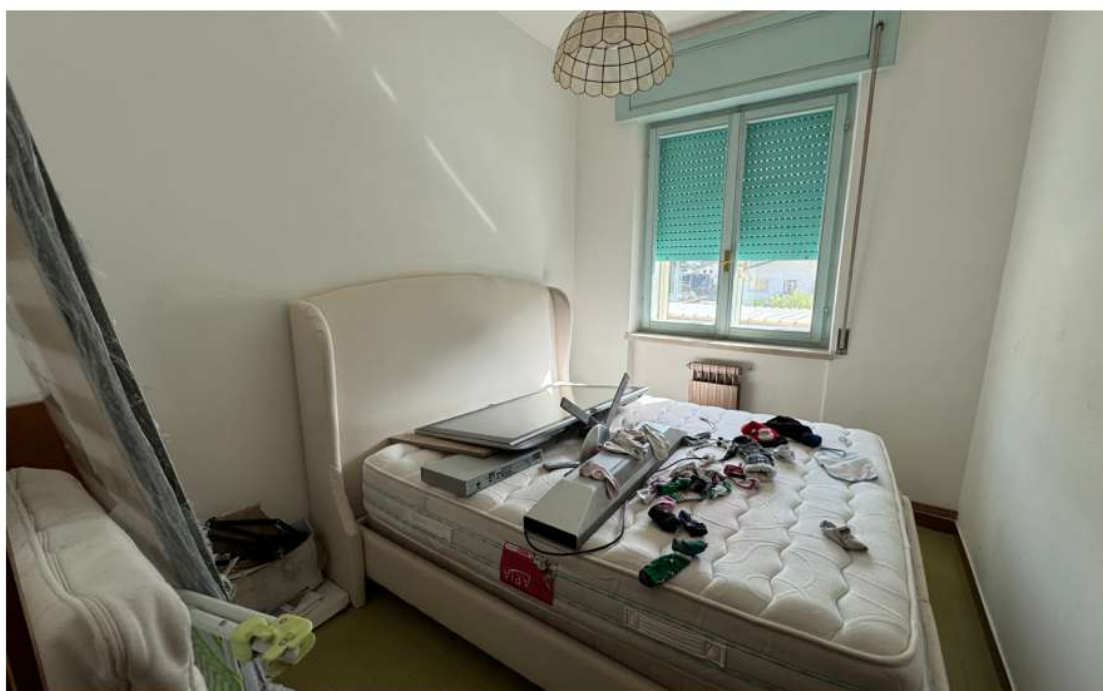


FOTO 6 - Camera 2

SUB. 7

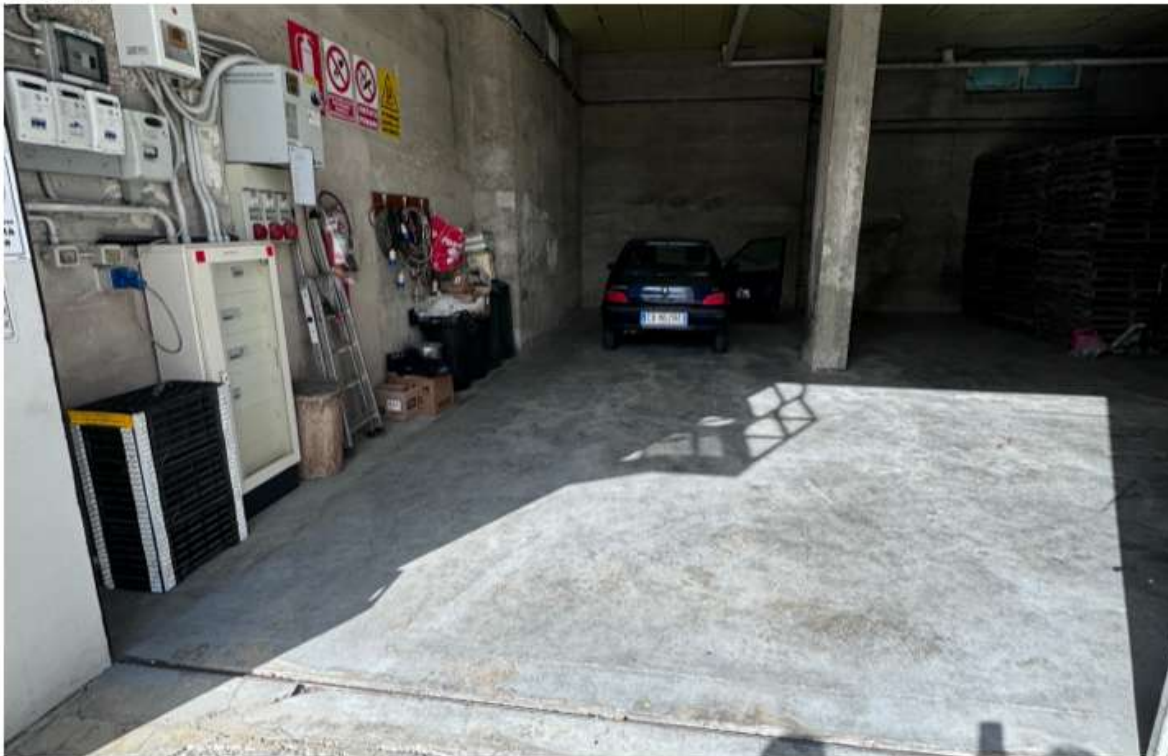


FOTO 1 - Autorimessa

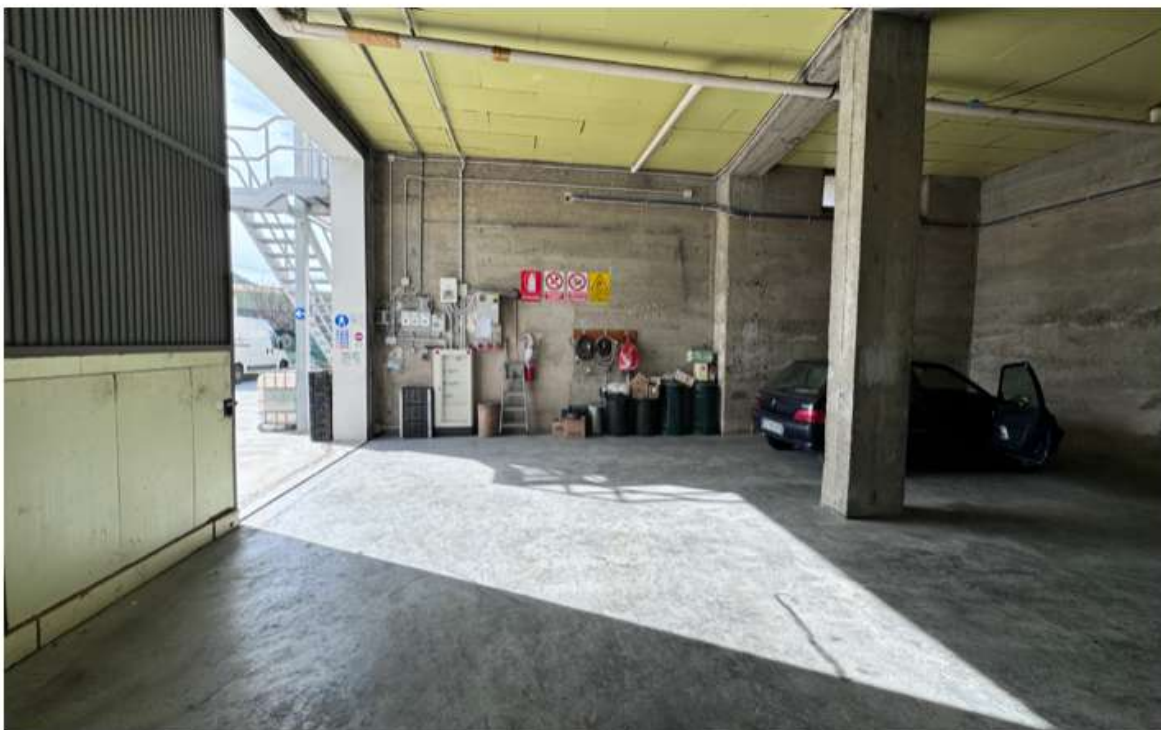


FOTO 2 - Autorimessa

SUB. 4



FOTO 1 - Corridoio



FOTO 2 - Cucina



FOTO 3 - Retro



FOTO 4 - Bagno



FOTO 5 - Camera 1



FOTO 6 - Sala



FOTO 7 - Camera 3



FOTO 8 - Corridoio



FOTO 9 - Bagno



FOTO 10 - Soffitta



FOTO 11 - Soffitta

SUB. 6



FOTO 1 - Autorimessa



FOTO 2 - Autorimessa

Tribunale di Verona E.I. n. 58/2024 R.E.
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio
Custode: avv. Federica Dalla Bernardina



FOTO 1 – Fronti Est/Sud - Viale dell'Industria



FOTO 2 - Fronte Sud



FOTO 3 - Ingresso sub 7 e cantina



FOTO 4 - Corte (non oggetto di esecuzione) - accesso carrabile ai beni sub. 6 e sub 7



FOTO 5 -Fronte Ovest



FOTO 6 - Corte (non oggetto di esecuzione) - cella (immobile abusivo)

Planimetrie catastali

Data presentazione: 01/01/1982 - Data: 05/04/2024 - n. T185392 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

MODULARIO
F. n. 2 del 5. F. n. 211

MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1930, n. 690)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BADIA CALAVENA Via INDUSTRIA
Ditta BALDO FRANCESCO nato 1/4/1868 CIPRIANO nato 1/24/1893 GALLIANO nato 1/5/1944
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VI. DONA

SCANTINATO

SOFFITTA

VIALE INDUSTRIA

PIANO RIALZATO

BALDO FRANCESCO E GALLIANO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

4 MAR 1982

226

Compilata dal GEOMETRA
(Tavola, nome e cognome del geometra)
TAGLIAPIETRA GIUSEPPE
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di VI. DONA
DAT. 1982

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 01/01/1982 - Data: 05/04/2024 - n. T185392 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X356) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Tribunale di Verona E.l. n. 58/2024 R.E.
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio
Custode: avv. Federica Dalla Bernardina

MODULARIO
P. - C. - S. P. - 113

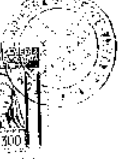
**MINISTERO DELLE FINANZE**
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1959, N. 659)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BADIA CALAVENA Via INDUSTRIA
Ditta BALDO FRANCESCO n. 344/36 CIPRIANO n. 244/33 GALLIANO n. 157/44
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA



VIALE INDUSTRIA

BALDO FRANCESCO

CAPACE
N. 4.25

SCANTINATO

BALDO FRANCESCO E GALLIANO

BALDO CIPRIANO

BADIA CALAVENA DEL P.V.
AL 345/2 345/36 244/33 157/44

VIALE INDUSTRIA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

4 MAR 1982
232

Compilata dal GEOMETRA
(Titolare, o delegato del servizio)

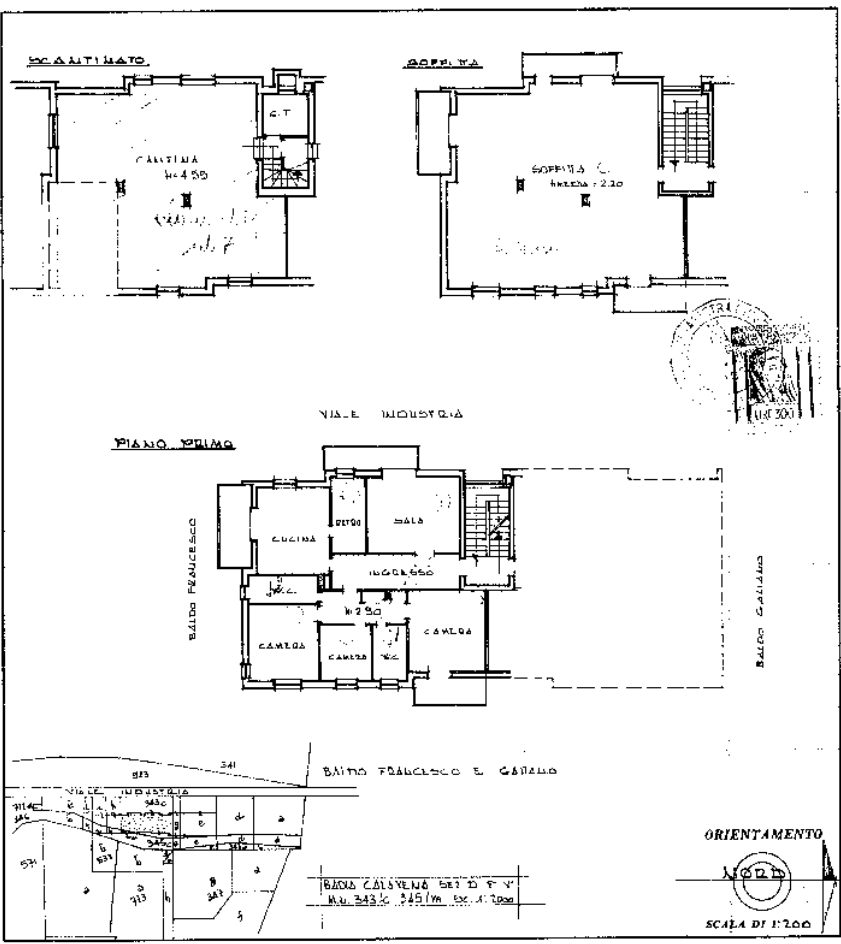
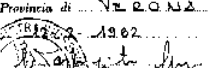
TAGLIAPIETRA GUSEPPY

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di VERONA

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 01/01/1985 - Data: 05/04/2024 - n. T185394 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

MODULARIO F. - OM. S. P. - 211				MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI		Man. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)	
				NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO		Lire 50	
(R. DECRETO LEGGE 12 APRILE 1970, N. 62)							
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>BADIA CALAVENA</u> <u>Viale INDUSTRIA</u>							
Ditta <u>BALDO FRANCESCO</u> nato il <u>14/1/36</u> <u>CIPOLIANO</u> nato il <u>24/9/39</u> <u>GALLIANO</u> nato il <u>15/7/44</u>							
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>VERONA</u>							
							
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO				Compilata dal <u>GEOMETRA</u> <u>TAGLIAPIETRA GIUSEPPE</u> Iscritto all'Albo dei <u>GEOMETRI</u> della Provincia di <u>VERONA</u> DATA <u>1982</u> Firma: 			
DATA PROT. N°		14 MAR 1982 227					

Ultima planimetria in atti

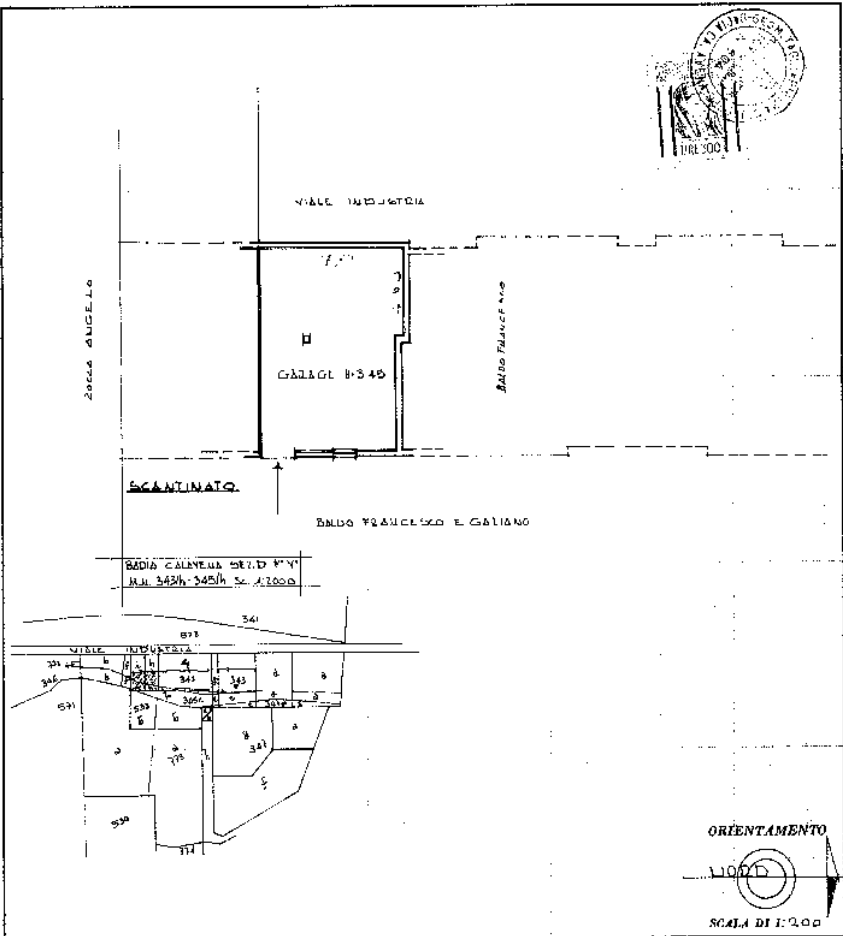
Data presentazione: 01/01/1985 - Data: 05/04/2024 - n. T185394 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X365) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/04/2024 - Comune di BADIA CALAVENA(A540) - < Foglio 26 - Particella 343 - Subalterno 4 >
VIALE DELL' INDUSTRIA n. 43 Piano S1 - 1 - 2

Tribunale di Verona E.I. n. 58/2024 R.E.
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio
Custode: avv. Federica Dalla Bernardina

MODULARIO F. - Co. 1. F. - 114		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1959, N. 450)	Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)	Lire 50
-----------------------------------	---	--	--	---

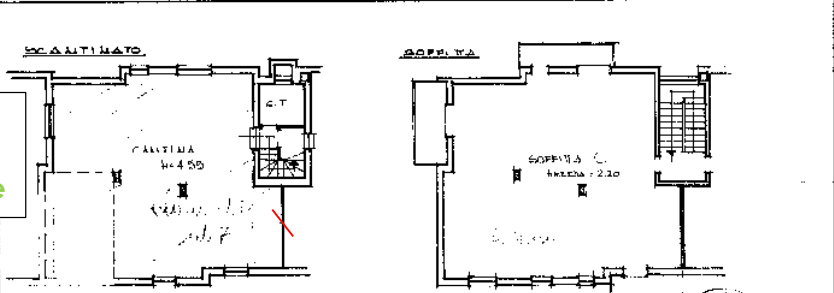
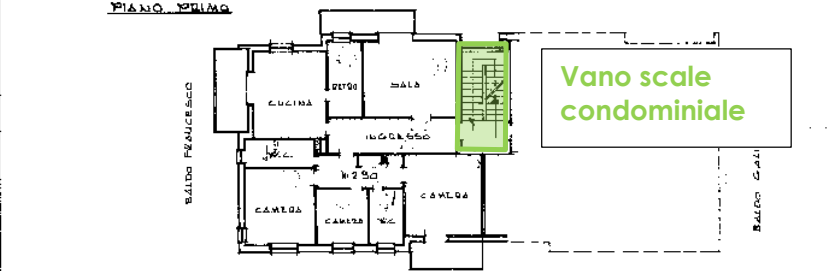
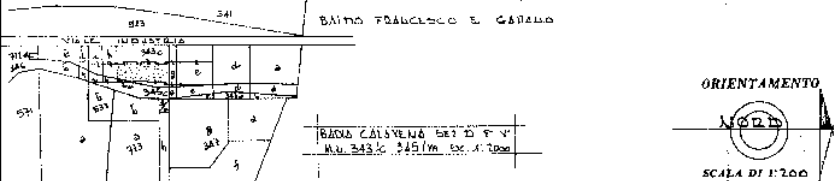
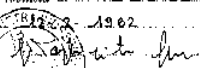
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BADIA CALVELLA Viale INDUSTRIA
 Ditta BALDO FRANCESCO nato il 14/1/36 CIPRIANO nato il 24/5/39 GALLIANO nato il 5/7/44
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO DATA 4 MAR 1982	Compilata dal <u>GIOMETRA</u> (Firma, nome e cognome del tecnico) <u>TAGLIAPIETRA GIUSEPPE</u> Iscritto all'Albo dei GIOMETRA
---	--

Data presentazione: 01/01/1982 - Data: 05/04/2024 - n. T185392 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

Tribunale di Verona E.I. n. 58/2024 R.E.
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio
Custode: avv. Federica Dalla Bernardina

MODULARIO F. - GM. 5. 1. - 218				MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI		Man. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)		Lire 50	
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (R. DECRETO-LEGE 15 AGOSTO 1950, N. 1351)									
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BADIA CALAVENA Via <u>INDUSTRIA</u>									
Ditta <u>BALDO FRANCESCO</u> nato il <u>14/1/36</u> <u>CIPRIANO</u> nato il <u>24/9/39</u> <u>GALLIANO</u> nato il <u>5/7/44</u>									
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>VERONA</u>									
									
Soffitta e cantina beni comuni ai sub. 2 e 4. Si evidenzia che la cantina è un unico vano comune con la cantina di pertinenza delle altre unità non oggetto di esecuzione									
									
									
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO					Compilata dal GEOMETRA TAGLIAPIETRA GIUSEPPE Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di <u>VERONA</u> DATA <u>14 MAR 1982</u> Firma: 				
DATA <u>14 MAR 1982</u> PROV. N° <u>227</u>									

Ultima planimetria in atti

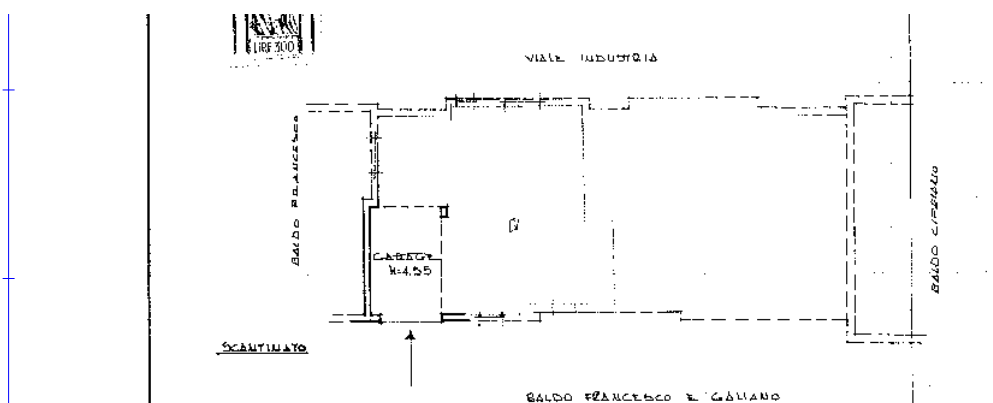
D.2.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

Appartamento sub. 2

L'accesso al bene avviene attraverso beni condominiali comuni a tutti i subalterni – vano scala. Non esiste elaborato planimetrico e l'identificazione catastale dei BCNC.

Autorimessa sub. 7

Accessibile dalla scala condominiale attraverso la cantina.



Per accedere con la macchina al bene è necessario attraversare le seguenti particelle che risultano totalmente o in parte intestate alla ditta esecutata ma non oggetto di pignoramento:

Catasto Terreni – Comune di Badia Calavena, Verona

Foglio 26, particella 1222 (Baldo Giorgio proprietario di 500/1000)

Foglio 26, particella 1028 (Baldo Giorgio proprietario di 500/1000)

Foglio 26, particella 347 (Baldo Giorgio proprietario di 1/3)

Foglio 26, particella 1214 (Baldo Giorgio proprietario di 500/1000)

Catasto Fabbricati – Comune di Badia Calavena, Verona

Foglio 26, particella 1895 (Baldo Giorgio proprietario di 500/1000)

In particolare, su quest'ultimo bene insiste anche un immobile di categoria catastale D/7, apparentemente una piccola cella frigorifera.

Appartamento sub. 4

L'accesso al bene avviene attraverso beni condominiali comuni a tutti i subalterni – vano scala. Non esiste elaborato planimetrico e l'identificazione catastale dei BCNC.

Autorimessa sub. 6

Per accedere al bene è necessario attraversare le seguenti particelle che risultano totalmente o in parte intestate alla ditta esecutata ma non oggetto di pignoramento:

Catasto Terreni – Comune di Badia Calavena, Verona

Foglio 26, particella 1222 (Baldo Giorgio proprietario di 500/1000)

Foglio 26, particella 1028 (Baldo Giorgio proprietario di 500/1000)

Foglio 26, particella 347 (Baldo Giorgio proprietario di 1/3)

Foglio 26, particella 1214 (Baldo Giorgio proprietario di 500/1000)

Catasto Fabbricati – Comune di Badia Calavena, Verona

Foglio 26, particella 1895 (Baldo Giorgio proprietario di 500/1000)

In particolare, su quest'ultimo bene insiste anche un immobile di categoria catastale D/7, apparentemente una piccola cella frigorifera.

L'autorimessa pignorata Part. 343/6 insiste su terreno distinto al Catasto Terreni

Foglio 26, particella 1217 (Baldo Giorgio proprietario di 1/1)

Foglio 26, particella 1219 (Baldo Giorgio proprietario di 1/1)



Si evidenzia che i beni sopra indicati, per accedere ai beni oggetto di esecuzione, sono oggetto di procedura di LIQUIDAZIONE CONTROLLATA R.G. N. 50-2024 – BALDO GIORGIO.

Si segnala l'avvenuta cessione al Comune dell'area ex Part. 347 h di mq 742, divenuta ora strada. Ciò con riferimento alla servitù così descritta nell'originario atto di divisione del 1982: "2) che sussiste a favore di tutto quanto sopra assegnato a ed a servitù attiva di passaggio pedonale, carraio e con qualsiasi mezzo meccanico a carico della zona di terreno di proprietà di BALDO CIPRIANO a distaccarsi nel Catasto terreni con la seguente indicazione: sez. D foglio V mappale N.347 sub.h are 7.42 r.d. L 20,03 e r.a. 9,27. Servitù questa da esercitarsi per la parte del detto terreno (di proprietà di Baldo Cipriano) adibita a strada (denominata Via M. Maffei) per una larghezza di metri lineari sei e centimetri ottanta (ml 6,80)."

D.2.4 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto di perizia sono urbanisticamente inquadrati nel PATI (*piano di assetto del territorio intercomunale*) del Comune di BADIA CALAVENA Carta della Trasformabilità in ambito identificato come – ambiti produttivi di interesse comunale consolidati art. 27.

Azioni Strategiche



Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale

art. 27



Ambiti produttivi di interesse comunale consolidati

art. 27



Infrastrutture di maggiore rilevanza

art. 37



Viabilità di connessione territoriale



Riqualificazione dell'armatura viaria



Connessioni territoriali programmate



Percorsi di mobilità ciclabile di livello superiore

art. 37

D.2.5 Situazione catastale dell'immobile

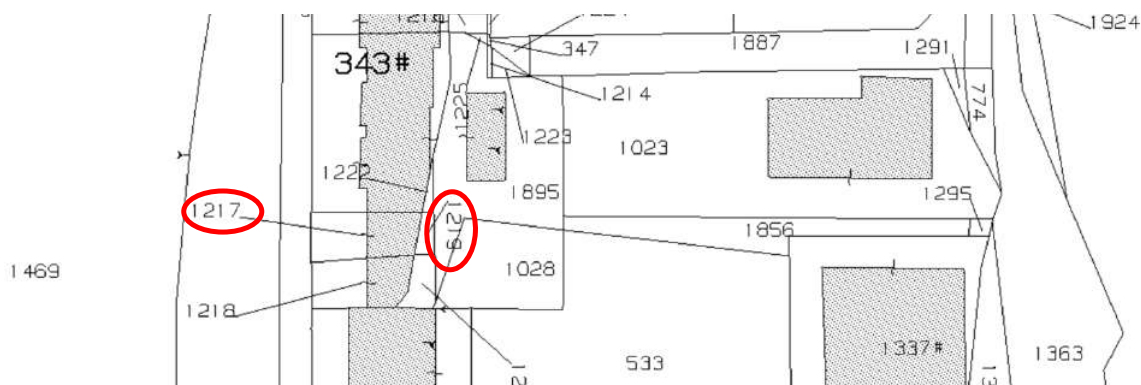
Si attesta la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie.

CRITICITÀ: MEDIA

A livello catastale sono state rinvenute alcune difformità.

Abitazione Sub. 2 e 4

Nello stato di fatto è stata rilevata la presenza di una scala esterna che collega il balcone della cucina all'area esterna al piano terra. Si evidenzia che l'area esterna apparentemente corrisponde al mappale 1219 e 1217, intestati a Giorgio Baldo ma non oggetto di pignoramento.



Tribunale di Verona E.I. n. 58/2024 R.E.
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio
Custode: avv. Federica Dalla Bernardina

Nello stato di fatto è stata rilevata la presenza di una scala esterna che collega l'area esterna al piano terra - mappale 1217 (non oggetto di esecuzione ma in proprietà del sig. Baldo) o copertura cls dell'autorimessa 343/6 con l'area esterna al piano seminterrato mappale 1895(non oggetto di esecuzione ma in proprietà pro quota del sig. Baldo).

I mappali 1217 e 1219 sono di proprietà di Baldo Giorgio ma non oggetto di pignoramento. L'identificazione attuale non risulta pienamente corretta. Al piano interrato in corrispondenza dei mappali 1217 e 1219 si riscontra la presenza dell'autorimessa identificata al mappale 343 sub. 6.

L'incongruenza tra i dati catastali in atti e le risultanze cartografiche non risultano omogenee.

E' possibile che questa incongruenza sia dovuta a vari fattori:

- Errori formali durante l'accatastamento dei beni
- Perdita delle informazioni durante la digitalizzazione dei fogli catastali

Nota: il fabbricato insiste per una piccola porzione sulla particella 1222 (area di sedime del fabbricato intestata per una parte a diverse persone), questo potrebbe essere dovuto, secondo quanto riferito da un tecnico esperto in "catasto" consultato dalla scrivente:

- Un errore formale durante l'accatastamento dei beni;
- Edificazione su terreno di proprietà altrui. In questo caso è necessario eseguire una decurtazione del valore del fabbricato equivalente al doppio del valore dell'area dove insiste il fabbricato. Prudenzialmente si procederà alla decurtazione del valore.

E' presente una piccola differenza nel disimpegno interno in entrambe le abitazioni dove è rappresentato un pilastro che non è presente. Il balcone della camera non è diviso dal balcone di pertinenza dall'unità limitrofa.

Cantina – il piano scantinato risulta un unico vano, non sono presenti divisioni. Inoltre, non è presente allo stato attuale l'apertura di collegamento tra la cantina e l'autorimessa sub. 6 come invece rappresentato nella planimetria catastale.

Autorimessa sub. 6 – nello stato di fatto non esiste la tramezza di divisione con

l'autorimessa limitrofa.

Costi previsti per la regolarizzazione: 4.000,00 €

Il rilievo effettuato in sede di sopralluogo consente la verifica della regolarità catastale, edilizia e della consistenza del bene. Tale analisi non permette l'esclusione totale di diversità non rilevate, la cui rilevanza non ha comunque carattere essenziale e non inficia sull'abitabilità e consistenza del bene stesso.

I costi quantificati consentono il ripristino delle difformità rilevate e di eventuali altre irregolarità non rilevate e di lieve impatto economico.

D.2.6 Situazione edilizia dell'immobile

Conformità impianti

La conformità degli impianti non è stata verificata in quanto non è stato possibile reperire documentazione al riguardo.

Pratiche edilizie

- Licenza di Costruzione nr. 162 del 29/08/1968 – costruzione di nuovo edificio.
- Certificato di abitabilità del 22/03/1971
- Licenza di Costruzione nr. 219 del 15/05/1970 – costruzione di un garage.
- Certificato di Agibilità n. 219 del 22/03/1971
- SCIA n. 3 del 05/07/2012 realizzazione di cappa in cls

In allegato la dichiarazione dell'ufficio tecnico del Comune di Badia Calavena.

Approfondite ricerche eseguite dal personale dell'Amministrazione Comunale e dalla scrivente hanno escluso ulteriori pratiche edilizie sull'immobile oggetto di procedura; tuttavia non si può escludere in maniera assoluta l'esistenza di altri permessi edilizi in quanto gli archivi comunali risultano spesso incompleti e gli stessi tecnici comunali non sempre sono in grado di risalire alle informazioni richieste.

Conformità urbanistico edilizia

CRITICITÀ: MEDIA

Dalla verifica del progetto depositato in Comune (All. F.2.4) e dallo stato di fatto emergono difformità tra quanto depositato e regolarmente dichiarato agibile e lo

stato attuale.

Abitazione sub. 2 e 4

Nello stato di fatto è stata rilevata la presenza di una scala esterna che collega il balcone della cucina all'area esterna al piano terra. Si evidenzia che l'area esterna apparentemente corrisponde al mappale 1219 e 1217, intestati a Giorgio Baldo ma non oggetto di pignoramento.

Nello stato di fatto è stata rilevata la presenza di una scala esterna che collega l'area esterna al piano terra - mappale 1217 (non oggetto di esecuzione ma in proprietà del sig. Baldo) o copertura cls dell'autorimessa 343/6 con l'area esterna al piano seminterrato mappale 1895 (non oggetto di esecuzione ma in proprietà pro quota del sig. Baldo).

Le scale non autorizzate portano ad un'area non di pertinenza dell'unità oggetto di esecuzione. Per la valorizzazione dei beni oggetto di procedura si consiglia di alienare le aree esterne in quota alle unità oggetto di esecuzione.

Si evidenzia che i beni non oggetto di esecuzione ma di proprietà del sig. Baldo saranno oggetto di vendita da parte della procedura di LIQUIDAZIONE CONTROLLATA R.G. N. 50-2024 – BALDO GIORGIO.

E' presente in entrambe le abitazioni una piccola differenza nel disimpegno interno dove è rappresentato un pilastro che non è presente. La porta finestra della camera ha una luce maggiore. Il balcone della camera e della soffitta non è diviso dal balcone di pertinenza dall'unità limitrofa.

L'accesso al garage del piano scantinato sub. 7 avviene da accesso carrabile non rappresentato nel progetto. Le aperture esterne al piano scantinato sono diverse dal progetto approvato.

Il fabbricato nel progetto prevedeva la realizzazione di tre piani fuori terra oltre il piano scantinato.

Il fabbricato è stato realizzato a due piani fuori terra oltre il piano soffitta e lo scantinato.

La forma del tetto risulta diverso da quanto autorizzato.

Il fabbricato risulta più basso, quindi è stato realizzato un volume inferiore a quanto

autorizzato.

Il piano scantinato risulta più alto di circa 28 cm.

Parte delle non conformità sono attribuite all'intero condominio, quindi sarà necessario presentare una pratica condominiale unitaria. Nei costi di regolarizzazione si stimano quelli pro quota dell'unità oggetto di esecuzione.

Costi previsti per la regolarizzazione: 15.000,00 €

Non è presente Attestato di Certificazione Energetica valido.

Costi previsti per la regolarizzazione: 400,00 €

D.2.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Abitazione sub. 2

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava abitato dalla sig.ra Antonella Oliverio, occupante dell'appartamento al piano rialzato sito in Badia Calavena (VR). A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate risulta un **contratto di comodato** relativi ai beni situati al piano primo oltre due posti auto esterni accessibili da Viale dell'Industria (All. F.2.8).

I posti auto apparentemente sono ricavati in coincidenza della copertura dell'autorimessa. Tali posti auto non sono identificati catastalmente né dal punto di vista edilizio.

Abitazione sub. 4, Autorimessa sub. 6-7

Al momento del sopralluogo i beni risultavano utilizzati dall'esecutato, occupante dell'appartamento al piano primo sito in Badia Calavena (VR). A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate risulta un **contratto di comodato** relativi ai beni situati al piano primo oltre due posti auto esterni accessibili da Viale dell'Industria (All. F.2.8).

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

Il contratto di comodato non è opponibile alla procedura esecutiva.

D.2.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

Iscrizioni

Ipoteca Volontaria iscritta a Verona in data 08 marzo 2018 al n. 9178 R.G. e n. 1375 R.P., derivante da concessione a garanzia di mutuo. Importo capitale e 135.000,00, importo totale € 202.500,00; durata anni 5;

a favore BANCO BPM S.P.A. 1/1 proprietà

contro BALDO GIORGIO 1/1 proprietà

Beni: C. F. Badia Calavena (VR) Foglio 26 Part. Ile 343/2 – 343/4 – 343/7 -343/6

Si precisa che debitore non datore risulta la società BALDO S.R.L.

Ipoteca Volontaria iscritta a Verona in data 03 agosto 2018 al n. 33075 R.G. e n. 5413 R.P., derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Importo capitale € 180.000,00, importo totale € 360.000,00, durata anni 20;

a favore CASSA RURALE ED ARTRIGIANA DI VESTENANOVA (1) 1/1
proprietà

CREDITO COOP. – SOC.COOP. (2) proprietà

contro BALDO GIORGIO (1) 1/1 proprietà

(2) proprietà

Beni (1): C. F. Badia Calavena (VR) Foglio 26 Part. Ile 343/2 – 343/4 – 343/7 -343/ 6 – 1337/2 – 1337/3 – 1337/4;

Beni (2): C. F. Badia Calavena (VR) Foglio 26 Part. – 1337/5 bcnc;

C. T. Badia Calavena (VR) Foglio 26 Part. – 1337 Ente Urbano;

ANNOTAZIONE annotata di conferma ai sensi dell'art. 1232 c.c. in data 27 gennaio 2021 al n. 2561 R.G. e n. 337 R.P.,

Ipoteca Giudiziale iscritta a Verona in data 22 settembre 2020 al n. 31488 R.G. e n.

5329 R.P., derivante da Decreto ingiuntivo rep. 1724 del 12.06.2020 Tribunale di Verona. Importo capitale € 311.951,95, importo totale € 320.000,00;

a favore BANCO BPM SPA (1) 1/1 proprietà (2) 1/3 proprietà
(3) 1/2 proprietà

contro BALDO GIORGIO (1) 1/1 proprietà (2) 1/3 proprietà
(3) 1/2 proprietà

Beni (1): C. F. Badia Calavena (VR) Foglio 26 Part. Ile 343/2 - 343/4 - 343/7 - 343/ 6
- 1337/2 - 1337/3 - 1337/4;

C. T. Badia Calavena (VR) Foglio 26 Part.Ile 1217 - 1219 - 1337 Ente Urbano;

Beni (2): C. T. Badia Calavena (VR) Foglio 26 Part.Ile 347 - 1215;

Beni (3): C. F. Badia Calavena (VR) Foglio 26 Part. 1895;

C. T. Badia Calavena (VR) Foglio 26 Part.Ile 1028 - 1214 - 1222;

Si evidenzia la presenza di due ipoteche ultraventennali non rinnovate e non cancellate gravanti anche sui beni pignorati:

Ipoteca volontaria iscritta il 24/10/1985 ai n.ri 19474/3291 RG/RP

a favore Istituto per finanz. Medie Piccole Imprese delle Venezie

contro Baldo Francesco (1) 1/2 proprietà

(2) 1/1 proprietà

contro Baldo Galliano (1) 1/2 proprietà

Beni (1): C. T. Badia Calavena (VR) Sez. D Foglio 5 Part. 534

C. F. Badia Calavena (VR) Sez. D Foglio 5 Part. 534 capannone

Beni (2): C. F. Badia Calavena (VR) Sez. D Foglio 5 Part. 872/2;

C. T. Badia Calavena (VR) Sez. D Foglio 5 Part.Ile 533/b - 773/b - 347/i - 343/c-
345/c - 345/m;

Ipoteca volontaria iscritta il 3/11/1998 ai n.ri 32304/6413 RG/RP

a favore Banca Popolare di Verona

contro Baldo Galliano (1) 1/1 proprietà

(2) 1/2 proprietà

contro Baldo Francesco (2) 1/2 proprietà

Beni (1): C. F. Badia Calavena (VR) Sez. D Foglio 5 Part. 872/1 – 872/3 – 872/5 – 872/8;

Beni (2): C. F. Badia Calavena (VR) Sez. D Foglio 5 Part. 534 capannone

C. T. Badia Calavena (VR) Sez. D Foglio 5 Part. 534

Pignoramenti

Verbale di pignoramento immobili del 14 agosto 2023 n. 5583/2023 di rep. UNEP Tribunale di Verona (VR), trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Verona il 20 ottobre 2023 al n. 42572 R.G. e n. 31773 R.P.

a favore BVR BANCA SOC. COOP. (1) 1/1 proprietà

(2) proprietà

contro BALDO GIORGIO (1) 1/1 proprietà

(2) proprietà

Beni (1): C. F. Badia Calavena (VR) Foglio 26 Part. Ile 343/2 – 343/4 – 343/7 -343/ 6 – 1337/2 – 1337/3 – 1337/4;

Beni (2): C. F. Badia Calavena (VR) Foglio 26 Part. – 1337/5 bcnc;

C. T. Badia Calavena (VR) Foglio 26 Part. – 1337 Ente Urbano;

Verbale di pignoramento immobili del 05 febbraio 2024 n. 692/2024 di rep. UNEP Tribunale di Verona (VR), trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Verona il 07 marzo 2024 al n. 9251 R.G. e n. 6915 R.P.

a favore BVR BANCA SOC. COOP. (1) 1/1 proprietà

(2) proprietà

contro BALDO GIORGIO (1) 1/1 proprietà

(2) proprietà

Beni (1): C. F. Badia Calavena (VR) Foglio 26 Part. Ile 343/2 – 343/4 – 343/7 -343/ 6 – 1337/2 – 1337/3 – 1337/4;

Beni (2): C. F. Badia Calavena (VR) Foglio 26 Part. – 1337/5 bcnc;

C. T. Badia Calavena (VR) Foglio 26 Part. – 1337 Ente Urbano;

Altre trascrizioni

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso

Sentenza di Apertura di Liquidazione controllata rep. 167/2004 del Tribunale di Verona, trascritta presso la Conservatoria dei RR II di Verona il 17 luglio 2024 al n. 29392 R.G. e n. 22190 R.P.

a favore MASSA DEI CREDITORI DI BALDO GIORGIO (1) 1/1 proprietà

(2) 1/2 proprietà

(3) 1/3 proprietà

contro BALDO GIORGIO (1) 1/1 proprietà

(2) 1/2 proprietà

(3) 1/3 proprietà

Beni (1): C. F. Badia Calavena (VR) Foglio 26 Part. Ile 343/2 – 343/4 – 343/7 -343/ 6 – 1337/2 – 1337/3 – 1337/4;

C. T. Badia Calavena (VR) Foglio 26 Part. Ile 1217 e 1219;

Beni (2): C. F. Badia Calavena (VR) Foglio 26 Part. 1895;

C. T. Badia Calavena (VR) Foglio 26 Part. 1028 – 1214 – 1222;

Beni (3): C. T. Badia Calavena (VR) Foglio 26 Part. 347 – 1215 - ;

Sez. D ulteriori informazioni

Trascrizione Sentenza N. 165//2024 Rep. 167//2024 Del 8/07/2024 - Rif Liq. Controllata N. 50//2024

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna.

Diritti di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore procedente ipotecario di primo grado

Nessuno.

Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente

Nessuno.

Fondi patrimoniali e negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.

Nessuno.

Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile

Nessuno.

Atti di asservimento urbanistico

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso

Si segnala l'avvenuta cessione al Comune dell'area ex Part. 347 h di mq 742, divenuta ora strada . Ciò con riferimento alla servitù così descritta nell'originario atto di divisione del 1982: "2) che sussiste a favore di tutto quanto sopra assegnato a ed a . servitù attiva di passaggio pedonale, carraio e con qualsiasi mezzo meccanico a carico della zona di terreno di proprietà di BALDO CIPRIANO a distaccarsi nel Catasto terreni con la seguente indicazione: sez. D foglio V mappale N.347 sub.h are 7.42 r.d. L 20,03 e r.a. 9,27. Servitù questa da esercitarsi per la parte del detto terreno (di proprietà di adibita a strada (denominata Via M. Maffei) per una larghezza di metri lineari sei e centimetri ottanta (ml 6,80)."

Si allegano ispezioni ipotecarie, effettuate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona – Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, con i nominativi dei soggetti eseguiti da cui non emergono altre formalità oltre a quanto sopra riportato (All. E.8).

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

Apparentemente non vi sono vincoli ed oneri giuridici opponibili alla procedura.

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

sull'immobile

Apparentemente non vi sono diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.

D.2.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Amministratore condominiale: non presente.

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

Non si tratta di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa. La ditta esecutata è divenuta proprietaria del bene con atto di compravendita del 23/07/2007 e con atto di donazione del 13/03/2014.

D.2.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Non si tratta di immobile costruito in condizioni di edilizie convenzionata.

D.2.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Quota pignorata:1/1.

D.2.13 Valutazione del lotto

Si procede alla valutazione del lotto.

Per l'esecuzione della valutazione con la metodologia comparativa si realizzano due distinte valutazioni delle unità residenziali, perché in stato manutentivo diverso, e si abbina un garage allo stesso.

Si evidenzia che la valutazione considera le unità accessibili.

D.2.13.1 Consistenza

Consistenze complessive

Immobile	Superficie commerciale (m ²)
Appartamento sub. 2	148
Autorimessa sub. 7	23
Appartamento sub. 4	148
Autorimessa sub. 6	83

Abitazione sub. 2 e Autorimessa sub. 7

Consistenza commerciale complessiva di circa 159,50 m².

Descrizione	Superficie lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie commerciale (m ²)
Appartamento sub. 2	148	1	148
Autorimessa sub. 7	23	0,5	11,5
Totale	159,50		159,50
<u>Totale arrotondato</u>	159,50		159,50

N.B.: Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altre proprietà). Il coefficiente riduttivo sopra riportato per calcolare la superficie commerciale è stato applicato in ragione della destinazione d'uso. Il metodo adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Di seguito il dettaglio dei vani interni:

Tipo vano	Altezza interna (m)	Superficie netta (m²)
Piano rialzato		
Ingresso	H 2,90	10,00
Corridoio	H 2,90	6,60
Cucina	H 2,90	17,36
Retro	H 2,90	7,30
Sala	H 2,90	17,16
Bagno	H 2,90	4,38
Bagno	H 2,90	4,30
Camera 1	H 2,90	15,74
Camera 2	H 2,90	8,00
Camera 3	H 2,90	16,00

Abitazione sub. 4 e Autorimessa sub. 6

Consistenza commerciale complessiva di circa 189,50 m².

Descrizione	Superficie lorda (m²)	Coefficiente	Superficie commerciale (m²)
Appartamento sub. 4	148	1	148
Autorimessa sub. 6	83	0,5	41,5
Totale	231		189,50
<u>Totale arrotondato</u>	231		189,50

N.B.: Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altre proprietà). Il coefficiente riduttivo sopra riportato per calcolare la superficie commerciale

è stato applicato in ragione della destinazione d'uso. Il metodo adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Di seguito il dettaglio dei vani interni:

Tipo vano	Altezza interna (m)	Superficie netta (m²)
Piano rialzato		
Ingresso	H 2,90	10,00
Corridoio	H 2,90	6,60
Cucina	H 2,90	17,36
Retro	H 2,90	7,30
Sala	H 2,90	17,16
Bagno	H 2,90	4,38
Bagno	H 2,90	4,30
Camera 1	H 2,90	15,74
Camera 2	H 2,90	8,00
Camera 3	H 2,90	16,00

D.2.13.2 Criteri di stima

Per quanto attiene alla determinazione del valore di mercato del bene oggetto della procedura esecutiva nell'ipotesi della vendita forzosa, si tratta di determinare il più probabile valore venale in comune commercio, quel valore cioè che avrebbe la maggior probabilità, fra quelle possibili, di segnare il punto di incontro fra domanda e offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici in un dato mercato, per un immobile adeguatamente pubblicizzato.

La tecnica estimativa più indicata in questa sede è quella che fa riferimento ai procedimenti diretti o sintetici per la determinazione del valore di mercato del bene.

Si tratta quindi di attribuire al bene l'equo valore, in analogia ai prezzi di mercato già praticati ad altri beni dello stesso genere, avvalendosi di opportune analisi di mercato di riferimento.

Il valore parametrico, preso a riferimento, è quello a metro quadrato di superficie lorda del mercato immobiliare del Comune di Badia Calavena. La superficie degli immobili computata è quella che comunemente viene ad essere trattata nelle usuali compravendite immobiliari e cioè viene considerata al lordo delle murature perimetrali.

La valutazione dei beni tiene conto del loro stato di conservazione e manutenzione, della vetustà di finiture ed impianti, dell'ubicazione e della loro consistenza.

Si precisa che il valore attribuito ai beni è comprensivo di quello dell'area su cui insistono e/o di pertinenza e delle parti comuni.

Vengono in seguito descritti due immobili compravenduti utilizzati come beni comparabili all'oggetto di analisi.

Le informazioni degli immobili comparabili sono state tratte da atti di compravendita ottenuti mediante consultazione del portale ComparabiliItalia e Agenzia delle Entrate.

D.2.13.3 Stima

Comparabili compravendite

Comparabile A – Appartamento sito in Via Salvo D'Aquisto, Comune di Badia Calavena

COMPARABILE		A			
Comune	Badia Calavena (VR)		Indirizzo	Via Salvo D'Acquisto n. 14	
					
Appartamento al primo piano composto di 4,5 vani catastali, avente quali pertinenze esclusive un'autorimessa ed una cantina al piano interrato.					
Pratiche edilizie	I beni in oggetto sono stati costruiti in virtù dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Badia Calavena: * Permesso di Costruire n. 61/04 del 9 novembre 2004; * Permesso di Costruire n. 09/06 del 4 aprile 2006; * Permesso di Costruire n. 41/06 del 16 settembre 2006; * Denuncia di Inizio Attività del 1° settembre 2006, prot. n. 6672; * Denuncia di Inizio Attività del 18 ottobre 2006, prot. n. 7996; * Certificato di abitabilità n. 28 del 24 ottobre 2006.				
Consistenze	Superficie commerciale appartamento				87 mq
	Superficie commerciale autorimessa				27 mq
Dati Catastali	Foglio 21, particelle: 1415 sub 6, Via Salvo d'Acquisto n. 14, piano S1-1, cat. A/2, classe 3, cons. 4,5 vani, sup. cat. mq. 87, R.C. euro 237,05; 1415 sub 20, Via Salvo d'Acquisto n. 14, piano S1, cat. C/6, classe 4, cons. 26 mq., sup. cat. 27 mq., R.C. euro 34,91.				
Informazioni atto	Atto del notaio Roberto Tordiglione del 20/04/2022, repertorio n. 17783, raccolta n. 10586, trascritto il 27/04/2022 ai n. 17176 R.G. e 12518 R.P.				
Superficie commerciale (mq)	100,5	Compravendita (€)	100.000,00 €	Parametro €/mq	995,02 €

Comparabile B – Appartamento viale dell'industria, Comune di Badia Calavena

COMPARABILE		B			
Comune		Badia Calavena (VR)		Indirizzo	
				viale dell'Industria n. 34	
					
Appartamento al piano rialzato di complessivi 3,5 vani catastali.					
Pratiche edilizie		Le opere relative all'immobile in oggetto sono state iniziate anteriormente al primo settembre 1967; licenza di costruzione n. 143 del 29 agosto 1968; certificato di abitabilità n. 143 del 29 settembre 1973; SCIA inizio attività per sanatoria modifiche interne protocollata in data 16 settembre 2022; Segnalazione Certificata per l'Agibilità n. 0014406 di prot del 23 dicembre 2022			
Consistenze		Superficie commerciale appartamento			48 mq
Dati Catastali		Foglio 26 mapp 937 sub 1 - cat A/3 - cl 4 - vani 3,5 - piano T - Sup Cat 48-RC 118,40.			
Informazioni atto		Atto del notaio Elia Zocca del 31/03/2023, repertorio n. 6548, raccolta n. 5702, trascritto il 13/04/2023 ai n. 14666 R.G. e 10779 R.P.			
Superficie commerciale (mq)		48	Compravendita (€)	30.000,00 €	Parametro €/mq
					625,00 €

Altre fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Agenzia delle Entrate, Agenzie immobiliari, stampa specializzata. (Ricerca di mercato All. F.2.7).

Procedimento

Il Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Nel prossimo capitolo si descrivono le caratteristiche prese in esame. Si precisa che alcune caratteristiche non sono considerate perché non differenziali sul valore dei beni.

Caratteristiche

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: mq;
- Autorimessa (AUTO): sono caratteristiche tipologiche relative a una superficie collegata o annessa quando è venduta o ceduta in uso insieme all'appartamento o all'immobile, per cui il loro prezzo o il loro canone di mercato sono compresi in quelli dell'immobile principale. Il compito delle caratteristiche consiste nel tenere conto della presenza del posto auto e del box nella stima del valore di mercato. Unità di misura: mq;
- Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

5 – buono – Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato

originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.

4 – discreto - Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria

3 – sufficiente - Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.

2 - mediocre - Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.

1 - scarso - Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.

- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

5 – buono - Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.

4 – discreto - Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

3 – sufficiente - L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle

parti di specifica competenza.

2 - mediocre - L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.

1 - scarso - L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.

Abitazione sub. 2 e Autorimessa sub. 7

Tabella dei dati			
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto		Subject
	Unità A	Unità B	
	Comune di Badia Calavena (VR), via Salvo d'Acquisto n. 14	Comune di Badia Calavena (VR), viale dell'Industria n. 34	
	data atto: 02/2022	data atto: 31/03/2023	data valutazione: Febbraio 2054
	anno costruz./agibilità: 2006	anno costruz./agibilità: 1973/2022	
Prezzo di mercato PRZ(€)	100.000,00	30.000,00	
Superficie principale S1 (mq)	87	48	148
Autorimessa AUT (mq)	27	0	23
Stato di manutenzione del fabbricato SMF (n)	3	1	1
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare STM (n)	3	2	1
Superficie commerciale SUP (mq)	100,5	48	159,5

Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali

Informazioni mercantili relative al segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima: Rapporto di posizione della superficie principale (S1) [Sigma]=1,00

Nella valutazione si pesano le superfici per l'uso e il grado di finitura. I balconi vengono pesati al 30%, le cantine 25%, le autorimesse al 50%.

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$P1 = PRZ * Sigma / SUP$$

$$pA(S1) = 100.000,00 * 1,00 / 100,50 = 995,02 \text{ €/mq}$$

$$pB(S1) = 30.000,00 * 1,00 / 48 = 625,00 \text{ €/mq}$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 995,02 €/mq

Prezzo medio minimo Superficie principale = 625,00 €/mq

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Autorimessa (AUT)

$[i(AUT)] = 0,50$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$pA(AUT) = 625,00 * 0,50 = 312,50 \text{ €/mq}$$

$$pB(AUT) = 625,00 * 0,50 = 312,50 \text{ €/mq}$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(SMF)$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Da 2 (mediocre) a 3 (buono) si sono stimati € 10.000

Da 3 (sufficiente) a 4 (buono) si sono stimati € 10.000

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(STM)$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Da 2 (mediocre) a 3 (buono) si sono stimati € 20.000

Da 3 (sufficiente) a 4 (buono) si sono stimati € 20.000

Tabella Prezzi Marginali		
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto	
	Unità A	Unità B
Prezzo medio dei contratti	995,02	625,00
Superficie principale S1 (mq)	625,00	625,00
Autorimessa AUT (mq)	312,50	312,50
Stato di manutenzione del fabbricato STF (n)	10.000,00	10.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare STM (n)	20.000,00	20.000,00

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B...).

Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (€)	100.000,00	30.000,00
S1 (mq)	38.125,00	62.500,00
AUT (mq)	-1.250,00	7.187,50
STF (n)	-20.000,00	0,00
STM (n)	-40.000,00	-20.000,00
Prezzo corretto (€)	76.875,00	79.687,50

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere; tuttavia, nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame è pari a

$$d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} = [(79.875,00 - 76.875,00) * 100] / 76.875,00 = 3,66\% < 10\%.$$

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(76.875,00 + 79.875,00)/2 = 78.281,25$

Il valore di mercato del bene arrotondato si ritiene pari a 78.000,00 €, pari a circa 490,00 €/mq.

Abitazione sub. 4 e Autorimessa sub. 6

Tabella dei dati			
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto		Subject
	Unità A	Unità B	
	Comune di Badia Calavena (VR), via Salvo d'Acquisto n. 14	Comune di Badia Calavena (VR), viale dell'Industria n. 34	
	data atto: 02/2022	data atto: 31/03/2023	data valutazione: Febbraio 2054
	anno costruz./agibilità: 2006	anno costruz./agibilità: 1973/2022	
Prezzo di mercato PRZ(€)	100.000,00	30.000,00	
Superficie principale S1 (mq)	87	48	148
Autorimessa AUT (mq)	27	0	83
Stato di manutenzione del fabbricato SM	4	2	2
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	4	3	1
Superficie commerciale SUP (mq)	100,5	48	189,5

Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali

Informazioni mercantili relative al segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima: Rapporto di posizione della superficie principale (S1) $[\Sigma] = 1,00$

Nella valutazione si pesano le superfici per l'uso e il grado di finitura. I balconi vengono pesati al 30%, le cantine 25%, le autorimesse al 50%.

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$P1 = PRZ \cdot \Sigma / SUP$$

$$pA(S1) = 100.000,00 \cdot 1,00 / 100,50 = 995,02 \text{ €/mq}$$

$$pB(S1) = 30.000,00 \cdot 1,00 / 48 = 625,00 \text{ €/mq}$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 995,02 €/mq

Prezzo medio minimo Superficie principale = 625,00 €/mq

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Autorimessa (AUT)

$[i(AUT)] = 0,50$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$pA(AUT) = 625,00 \cdot 0,50 = 312,50 \text{ €/mq}$$

$$pB(AUT) = 625,00 \cdot 0,50 = 312,50 \text{ €/mq}$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(SMF)$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Da 2 (mediocre) a 3 (buono) si sono stimati € 10.000

Da 3 (sufficiente) a 4 (buono) si sono stimati € 10.000

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(STM)$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Da 1 (scarso) a 2 (buono) si sono stimati € 20.000

Da 2 (mediocre) a 3 (buono) si sono stimati € 20.000

Da 3 (sufficiente) a 4 (buono) si sono stimati € 20.000

Tabella Prezzi Marginali		
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto	
	Unità A	Unità B
Prezzo medio dei contratti	995,02	625,00
Superficie principale S1 (mq)	625,00	625,00
Autorimessa AUT (mq)	312,50	312,50
Stato di manutenzione del fabbricato STF (n)	10.000,00	10.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare STM (n)	20.000,00	20.000,00

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B...).

Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (€)	100.000,00	30.000,00
S1 (mq)	38.125,00	62.500,00
AUT (mq)	17.500,00	25.937,50
STF (n)	-20.000,00	0,00
STM (n)	-60.000,00	-40.000,00
Prezzo corretto (€)	75.625,00	78.437,50

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere; tuttavia, nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame è pari a

$$d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} = [(78.437,50 - 75.625,00) * 100] / 75.625,00 = 3,72\% < 10\%.$$

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(75.625,00 + 78.437,50) / 2 = 77.031,25$

Il valore di mercato del bene arrotondato si ritiene pari a 77.000,00 €, pari a circa 400,00 €/mq.

D.2.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Immobile	Superficie commerciale (m²)	Valore unitario (€/m²)	Valore intero medio ponderato	Valore diritto 1/1
Appartamento sub. 2	148	489,03	72.376,18	72.376,18
Autorimessa sub. 7	23	489,03	5.623,82	5.623,82
Totale sub 2-7			78.000,00	78.000,00

Immobile	Superficie commerciale (m²)	Valore unitario (€/m²)	Valore intero medio ponderato	Valore diritto 1/1
Appartamento sub. 4	148	406,33	60.137,20	60.137,20
Autorimessa sub. 6	83	406,33	16.862,80	16.862,80
Totale sub 2-7			77.000,00	77.000,00

Quindi, secondo quanto sino ad ora esposto, il valore totale del Lotto 2 è di 155.000,00.

La valutazione estimativa è da ritenersi comprensiva del valore proporzionale sugli enti comuni del fabbricato.

Si sottolinea che il valore stimato considera i beni accessibili.

Nota: il fabbricato insiste per una piccola porzione sulla particella 1222 di 5 mq (area di sedime del fabbricato intestata per una parte a diverse persone), questo potrebbe essere dovuto, secondo quanto riferito da un tecnico esperto in "catasto" consultato dalla scrivente:

- Un errore formale durante l'accatastamento dei beni;
- Edificazione su terreno di proprietà altrui. In questo caso è necessario eseguire una decurtazione del valore del fabbricato equivalente al doppio del valore dell'area dove insiste il fabbricato. Prudenzialmente si procederà alla decurtazione del valore.

Si applica prudenzialmente una decurtazione quantificata il doppio del valore dell'area su cui insiste il fabbricato, che si quantifica in 3.000,00 €.

Valore TOTALE Lotto 2: 152.000,00

Valore dell'immobile per la quota di 1/1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: € 117.400,00

Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **19.400 Euro**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.
- Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **15.200,00 Euro (valore diritto 1/1)** (circa 43,50 €/mq) - adeguamento del 10%.
- Altri adeguamenti: nessuno.
- Oneri giuridici: le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

D.2.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile per la quota di proprietà di 1/1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 117.400,00**

La valutazione estimativa è da ritenersi comprensiva del valore proporzionale sugli enti comuni del fabbricato.

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

Verona, 14/02/2025

Il C.T.U.
Monica Picchio

Monica Picchio

A circular professional stamp of the Ordine Ingegneri Verona e Provincia. The stamp features a central emblem of a knight on horseback. The text around the emblem reads "ORDINE INGEGNERI VERONA E PROVINCIA" at the top and "A3630" at the bottom. Below the emblem, it says "Dott. ing. MONICA PICCHIO".

E ALLEGATI GENERALI

E.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE

~~**E.2 ESTRATTO PER SUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO**~~

E.3 CERTIFICATO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO

E.4 STATO DI FAMIGLIA

~~**E.5 CERTIFICATO ANAGRAFICO RELATIVO AGLI EVENTUALI TITOLARI DI DIRITTI REALI
DI GODIMENTO SUL BENE PIGNORATO**~~

~~**E.6 PLANIMETRIE CATASTALI**~~

~~**E.7 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO**~~

E.8 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE

~~**E.9 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**~~

~~**E.10 TITOLI ABILITATIVI**~~

~~**E.11 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO (LOCAZIONE,
COMODATO, AFFITTO)**~~

~~**E.12 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI**~~

~~**E.13 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI**~~

~~**E.14 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE**~~

F ALLEGATI PER SINGOLI LOTTI

F.1 LOTTO 1 – CAPANNONE COMUNE DI BADIA CALAVENA (VR)

~~F.1.1 Titolo di provenienza del bene~~

F.1.2 Planimetrie catastali;

F.1.3 Estratto storico del Catasto;

F.1.4 Titoli Abilitativi

F.1.5 Fotografie degli interni

F.1.6 Fotografie degli esterni

F.1.7 Dati comparativi acquisiti e fonte

F.1.8 Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)

~~F.1.9 Documentazione aggiuntiva~~

F.2 LOTTO 2 – IMMOBILI E TERRENI IN BUTTAPIETRA (VR)

~~F.2.1 Titolo di provenienza del bene~~

F.2.2 Planimetrie catastali;

F.2.3 Estratto storico del Catasto;

F.2.4 Titoli Abilitativi

F.2.5 Fotografie degli interni

F.2.6 Fotografie degli esterni

F.2.7 Dati comparativi acquisiti e fonte

F.2.8 Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)

F.2.9 Documentazione aggiuntiva