

TRIBUNALE DI VERONA
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO



Liquidazione Controllata	50/2024 – BALDO GIORGIO
Giudice	Dott. Pier Paolo Lanni
Liquidatore Giudiziale	Dott. Giulio Gastaldello

Esperto Stimatore

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

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	SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	4
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA.....	6
C	DIVISIONI IN LOTTI	6
D	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI.....	9
D.1	LOTTO UNICO – aree estrene e aree di sedime, COMUNE DI badia calavena	9
D.1.1	Proprietà	9
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	18
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	20
D.1.3	Descrizione dei beni.....	22
D.1.3.1	Contesto	22
D.1.3.2	Descrizione delle aree oggetto di vendita	25
D.1.3.3	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	31
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	32
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile.....	34
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	35
D.1.7	Conformità urbanistico edilizia	36
D.1.8	Stato di occupazione dell'immobile.....	36
D.1.8.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	36
D.1.8.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	36
D.1.9	Vincoli ed oneri giuridici	36
D.1.9.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	36
D.1.9.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	38
D.1.9.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	39
D.1.9.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	39
D.1.10	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	39
D.1.11	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	39
D.1.12	Immobile in regime di edilizia convenzionata	39
D.1.13	Separazione in natura e progetto divisionale.....	39
D.1.14	Valutazione del lotto	40
D.1.14.1	Consistenza	40
D.1.14.2	Criteri di stima	40
D.1.14.3	Stima	42
D.1.14.4	Adeguamenti e correzioni della stima.....	42
D.1.14.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	43
E	ALLEGATI LOTTO UNICO	44
E.1	Titolo di provenienza del bene.....	44
E.2	Estratto per sunto dell'atto di matrimonio	44
E.3	Certificato di residenza	44
E.4	Stato di famiglia.....	44
E.5	Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato	44
E.6	Planimetrie catastali.....	44
E.7	Estratto storico del Catasto	44
E.8	Ispezioni ipotecarie aggiornate	44
E.9	Certificato di Destinazione Urbanistica	44
E.10	Titoli Abilitativi.....	44
E.11	Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)	44
E.12	Fotografie degli interni	44

Tribunale di Verona R.G. N. 50-2024 – BALDO GIORGIO LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

Giudice: dott. Pier Paolo Lanni

Liquidatore Giudiziale: dott. Giulio Gastaldello

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

E.13	Fotografie degli esterni	44
E.14	Dati comparativi acquisiti e fonte	44
E.15	Spese condominiali	44

A SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	R.G. N. 50-2024 – BALDO GIORGIO LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Catasto Fabbricati del Comune di Badia Calavena (VR) Foglio 26 1.- Proprietà 1/2 part. 1895 sub // Via Maffeo Maffei 11 cat. D/7 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
Tipologia immobile	Aree esterne di pertinenza ai beni oggetto di esecuzione 58/2024 – lotto 2.
Ubicazione	Accesso - Badia Calavena (VR), Viale Dell'Industria n. 43 Accesso - Badia Calavena (VR), Viale Veneto
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Badia Calavena (VR), Foglio 26 particella 1895, categoria D/7. Catasto Terreni, Comune di Badia Calavena (VR), Foglio 26 particelle 347, 1028, 1214, 1215, 1217, 1219, 1222.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 9.800,00
Stato di occupazione	Aree esterne di pertinenza ai beni oggetto di esecuzione RE 58-2024 lotto 2, contribuiscono a garantire un accesso ai beni attualmente interclusi.
Irregolarità edilizie	Il fabbricato identificato al Catasto Fabbricati, Comune di Badia Calavena (VR), Foglio 26 particella 1895, categoria D/7 da accesso agli atti effettuato risulta abusivo.
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 1.000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO

NOTE

Al momento del sopralluogo sul mappale 1028 e apparentemente sul mappale 1895 è stata rilevata la presenza di container e altri materiali accatastati.



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

Costituisce oggetto di vendita i seguenti beni:

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

1.- Proprietà 1/2 part. 1895 sub // Via Maffeo Maffei 11 cat. D/7

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

C DIVISIONI IN LOTTI

Data la natura dei beni oggetto di valutazione, costituiti da aree esterne e di pertinenza agli immobili inseriti nell'esecuzione immobiliare RE 58-2024 o aree di sedime degli stessi immobili in esecuzione, la scrivente ha reputato di formare un unico lotto.

Si evidenzia che le aree oggetto della vendita di per sé, non associati agli altri beni, apparentemente non costituiscono valore e quindi è auspicabile siano alienati insieme ai beni principali oggetto di esecuzione RE 58-2024 lotto 2.

Inoltre, i beni individuati al lotto 2 della procedura esecutiva se non venduti unitamente alle aree oggetto della vendita dovrebbero essere apparentemente deprezzati, in quanto non del tutto accessibili.

Esecuzione immobiliare RE 58-2024 – parte eseguita BALDO GIORGIO

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

Nota: Lotto 1 – capannone situato nel Comune di Badia Calavena, intestati a BALDO GIORGIO in piena proprietà non citati nella seguente relazione perché non collegati ai beni oggetto di liquidazione controllata sopra elencati.

Si evidenzia che:

I beni oggetto di esecuzione 58-2024 inseriti nel lotto 2 sono, alcuni interclusi, altri parzialmente interclusi. Per accedervi è necessario passare attraverso le seguenti unità non pignorate e oggetto della Liquidazione Controllata R.G. N. 50-2024 – BALDO GIORGIO:

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.lla 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 oggetto di esecuzione immobiliare.

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

Anche alla luce di queste incongruenze, al fine di agevolare i potenziali nuovi proprietari nella regolarizzazione della situazione catastale, è necessario alienare i beni oggetto di liquidazione controllata insieme ai beni soggetti a esecuzione immobiliare.

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."

D DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1 LOTTO UNICO – AREE ESTRENE E AREE DI SEDIME, COMUNE DI BADIA CALAVENA

D.1.1 Proprietà

Sulla base della documentazione analizzata e delle verifiche operate dalla scrivente i seguenti beni oggetto di vendita per la LIQUIDAZIONE CONTROLLATA, così catastalmente censiti presso il Catasto Fabbricati del Comune di Badia Calavena (VR) al Foglio 26:

1.- Proprietà 1/2 part. 1895 sub // Via Maffeo Maffei 11 cat. D/7

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

risultano intestati a BALDO GIORGIO per le quote indicate nell'elenco.

In forza dei seguenti titoli ante ventennio *(si ricostruisce la provenienza del diritto sulle proprietà della parte in quota e no, sia per i beni oggetto della presente relazione sia per i beni in 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 _____ 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 Baldo Cipriano

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

1/2 proprietà Baldo Galliano

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

1/2 proprietà Baldo Galliano

- 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 Baldo Galliano

- 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 Baldo Galliano

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

1/3 proprietà Baldo Galliano

1/3 proprietà Baldo Cipriano

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

1/2 proprietà Baldo Galliano

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

1/2 proprietà Baldo Galliano

Nota 1 in giallo si sono evidenziati i beni oggetto del 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 l 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 ' 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 (<u>ora Part. 343/2</u>) | <u>1/1 NUDA proprietà Baldo Giorgio</u> |
| - Autorimessa Part. 872/7 (<u>ora Part. 343/7</u>) | <u>1/1 NUDA proprietà Baldo Giorgio</u> |
| - Appartamento Part. 872/4 (<u>ora Part. 343/4</u>) | <u>1/1 proprietà Baldo Giorgio</u> |
| - Autorimessa Part. 872/6 (<u>ora Part. 343/6</u>) | <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

! na 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) 1/2 proprietà Baldo Giorgio

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 l per la quota di 1/3.

Nota: I terreni Part. Ile 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 di 1/2. L'IMMOBILE RISULTA ABUSIVO.

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.

Catasto Fabbricati Badia Calavena (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 _____, 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 _____ 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 $\frac{1}{2}$ di proprietà di tali beni in capo al de cuius viene così devoluta ex lege:

a favore	quota di $\frac{2}{6}$ di proprietà
a favore	quota di $\frac{1}{24}$ di proprietà
a favore	quota di $\frac{1}{24}$ di proprietà
a favore	quota di $\frac{1}{24}$ di proprietà
a favore	quota di $\frac{1}{72}$ di proprietà
a favore	quota di $\frac{1}{72}$ di proprietà
a favore	quota di $\frac{1}{72}$ di proprietà
contro l	quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà

2.1 Catasto Terreni Part. 1215 di mq 1

2.2 Catasto Terreni Part. 347 di mq 1

La quota di $\frac{1}{3}$ di proprietà di tali beni in capo al de cuius viene così devoluta ex lege:

a favore	quota di $\frac{2}{9}$ di proprietà
a favore	quota di $\frac{1}{36}$ di proprietà
a favore	quota di $\frac{1}{36}$ di proprietà
a favore	di $\frac{1}{36}$ di proprietà
a favore	quota di $\frac{1}{108}$ di proprietà
a favore	quota di $\frac{1}{108}$ di proprietà
a favore	quota di $\frac{1}{108}$ di proprietà
Contro	quota di $\frac{1}{3}$ di proprietà

3.1 Catasto Terreni Part. 1218 di mq 112

3.2 Catasto Terreni Part. 1220 di mq 34

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 lege:

a favore	quota di 2.000/3.000 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 1.000/12.000 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:

piena proprietà a Baldo Cipriano.

Non risulta viceversa 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.

L'eredità non viene espressamente trascritta con riferimento all'immobile Cella frigo censito - sin dal 2014- al C.F. alla Part. 1895 e censito al C.T. all'Ente Urbano Part. 1895, ma solo con riferimento ai precedenti identificativi (ante 2014) dell'area su cui insiste l'unità, ovvero C.T. Part. Ile 345 e 733.

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 f

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

D.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

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

 **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

COMUNE DI BADIA CALAVENA 23 marzo 2024
Prot. C. 1024/00320/PROT. ANAGRAFE

CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA
L'UFFICIALE D'ANAGRAFE
CERTIFICA CHE
in questa Anagrafe della popolazione residente e' iscritta
la seguente famiglia anagrafica
abitante in VIALE DELL'INDUSTRIA 43

BALDO GIORGIO intestatario scheda
nato il 05/10/1971 a VERONA
atto n. 3219-I-A/1971
qui residente dal 06/06/1973

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE
SIOBBELE BLISA

BADIO CALAVENA, 23/03/2024

M.CERT. 17652

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
in art. 42 e successive modificazioni. USO
IMMOBILIARE - TRIB. VR
ESECUZIONE



Comune di Badia Calavena

COMUNE DI BADIA CALAVENA 28 marzo 2024
P. n. 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
n° 642 e successive modificazioni. U.S. ESECUZIONE
IMMOBILIARE - TRIB. VR

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni oggetto di vendita sono ubicati a Badia Calavena (VR) in Viale dell'industria n. 43 / Viale Veneto e così censiti catastalmente presso il Comune di Badia Calavena (VR) al Catasto Fabbricati Foglio 26:

1.- Proprietà 1/2 part. 1895 sub // Via Maffeo Maffei 11 cat. D/7

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

Note:

Il fabbricato residenziale di cui fanno parte **le unità in esecuzione RE 58-2024**

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.

L'autorimessa **Part. 343/6 in esecuzione RE 58-2024** 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;

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

VARIAZIONI CATASTALI DEI BENI

La Part. 347 di mq 1 deriva da precedente terreno Part. 347/C di pari consistenza che deriva dall'originaria Part. 347/C di mq 4 così indicata nell'atto di divisione del 1982.

La Part. 1028 di mq 250 deriva da precedente terreno Part. 533/b di pari consistenza che deriva dall'originaria Part. 533/b di mq 250 così indicata nell'atto di divisione del 1982.

La Part. 1214 di mq 2 deriva da precedente terreno Part. 347/i di pari consistenza che deriva dall'originaria Part. 347/C di mq 4 così indicata nell'atto di divisione del 1982.

La Part. 1215 di mq 1 deriva *apparentemente* da precedente terreno Part. 347/n di pari consistenza che deriva dall'originaria Part. 347/C di mq 4 così indicata nell'atto di divisione del 1982. NON PARE CORRISPONDERE – VEDERE ALLEGATO SCHEMI ILLUSTRATIVI Allegato E.8

La Part. 1217 di mq 125 (area di insidenza 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;

La Part. 1222 di mq 5 (area di insidenza 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.

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.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

Le aree oggetto di vendita fanno parte di compendio residenziale ubicato nel Comune di Badia Calavena.

L'accesso pedonale delle aree oggetto di perizia avviene direttamente dalla strada pubblica.

Per accedere ai beni Part. 343 sub 6 e al sub. 7 con la macchina, beni facenti parte dell'oggetto di esecuzione RE 58-2024 e del compendio immobiliare residenziale sopra evidenziato è necessario attraversare le seguenti particelle

che risultano totalmente o in parte intestate alla ditta esecutata e oggetto della vendita:

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 inoltre che la parte soprastante la copertura dell'autorimessa Part. 343 sub 6 (insiste su terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 26: in parte Particella **1217** e in parte Particella **1219**) è accessibile da Viale dell'Industria. Inoltre, si sottolinea che i balconi dell'unità al piano rialzato e al piano primo facenti parte del compendio residenziale sono dotati di una scala che li collega alla copertura dell'autorimessa al piano terra.

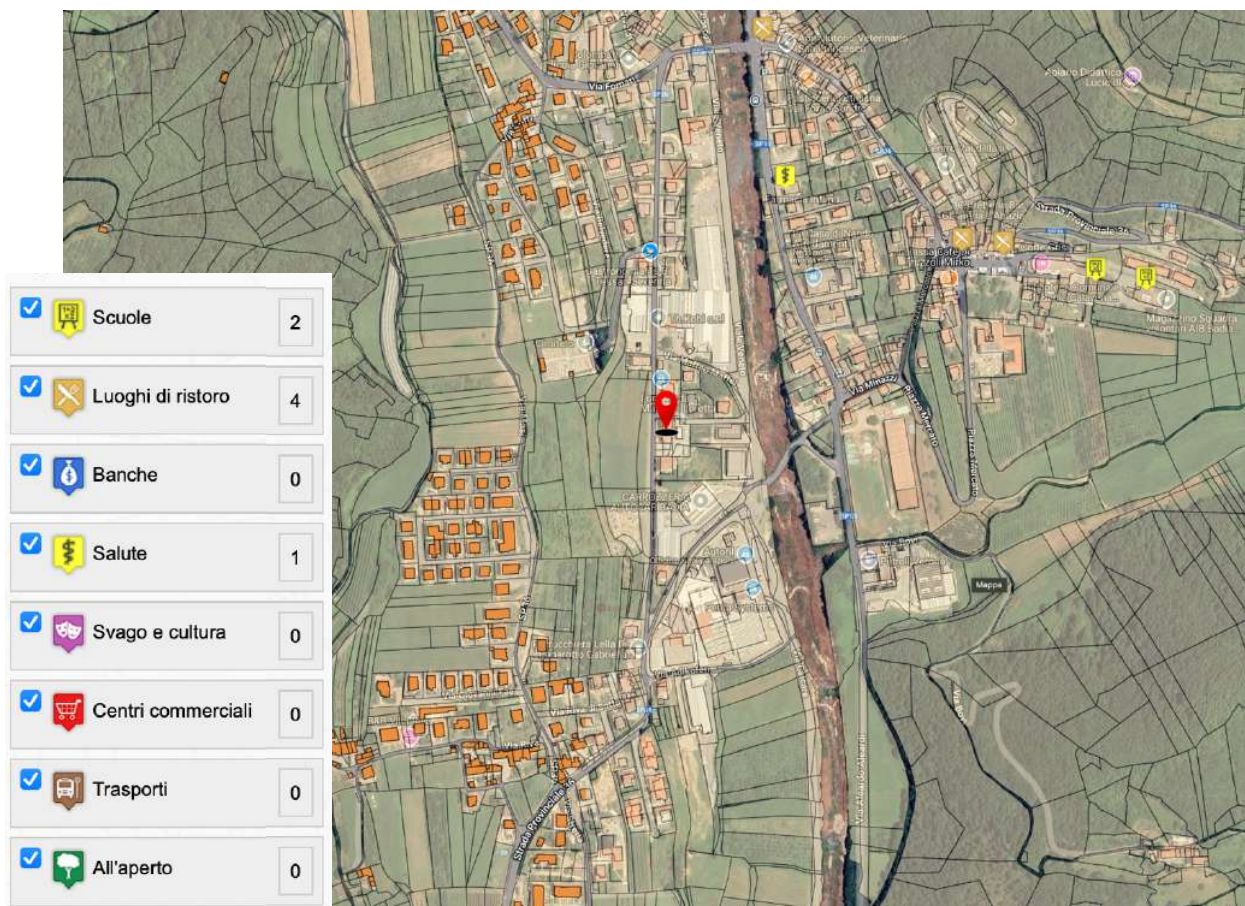
E sulla copertura in cls dell'autorimessa è stata realizzata una scala che la collega alla Part. 1895 "piano seminterrato".



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 delle aree oggetto di vendita

Comune di Badia Calavena (VR) al Catasto Fabbricati Foglio 26:

1.- Proprietà 1/2 part. 1895 sub // Via Maffeo Maffei 11 cat. D/7

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

Beni oggetto di
esecuzione RE 58-
2024

Beni non pignorati
non oggetto di
vendita e mai
trasferiti pro quota
all'esecutato

Beni oggetto della
vendita



Tribunale di Verona R.G. N. 50-2024 – BALDO GIORGIO LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

Giudice: dott. Pier Paolo Lanni

Liquidatore Giudiziale: dott. Giulio Gastaldello

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Documentazione fotografica



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



FOTO 2 - Fronte Sud



FOTO 3 – Part. 1895 ingresso Part. 343 sub 7



FOTO 4 – Part. 1895 - Part. 1028

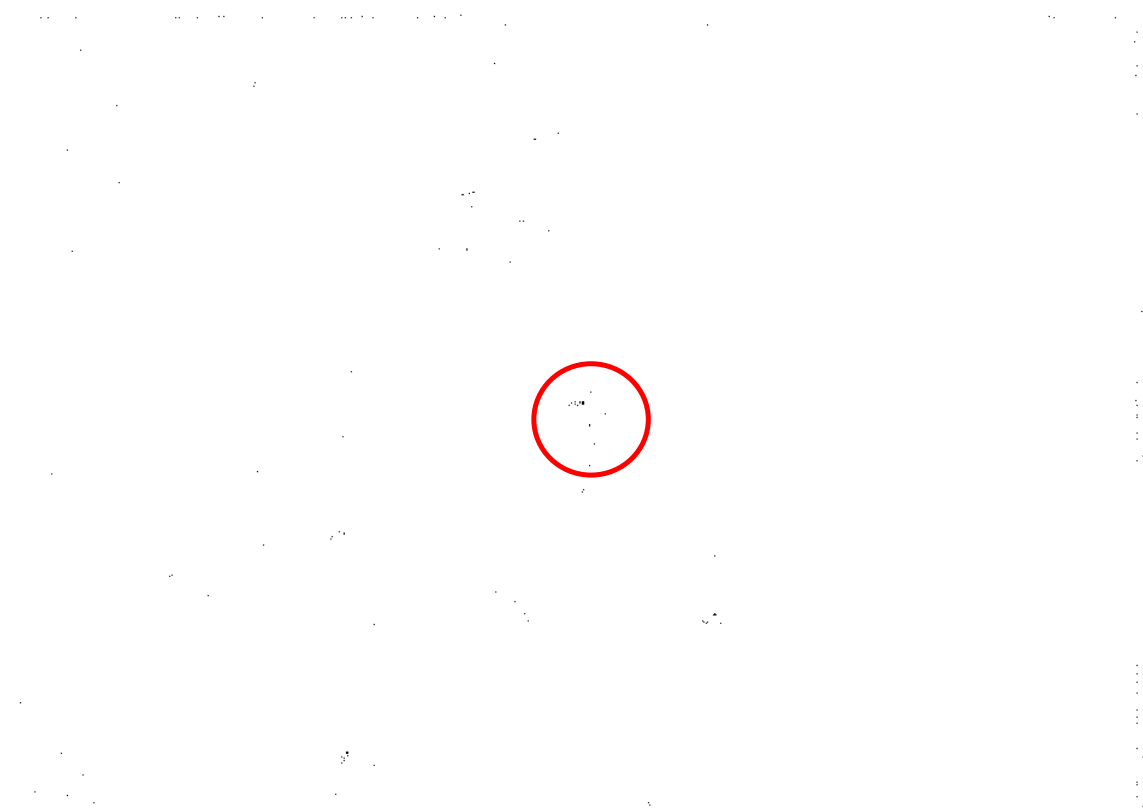


FOTO 5 -Fronte Ovest



FOTO 6 – Part. 1895

Planimetrie catastali



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Verona

Scala 1:200

Denominazione protocollo n. VR0023148 del 21/01/2014
Pianimetria di n. u. o. in Comune di Badia Calvisone
Via Maffeo Maffei

civ. RMC

Identificativi Catastrali:
Sezione 56
Foglio 56
Particella 1395
SUBALTERNO

Completata da:
Piero Valentini
Ingegnere
Geometra
Piero Valentini
N. 2582

PIANTA PIANO TERRA
H=5.00

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/10/2024 - Comune di BADIA CALVISONE (AS40) - Foglio 56, Particella 1395 - Subalterno 56

D.1.3.3 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso alle aree avviene da pubblica via bene.

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 servitù attiva di passaggio pedonale, carraio e con qualsiasi mezzo meccanico a carico della zona di terreno di proprietà di r 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)."

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



Percorsi di mobilità ciclabile di livello superiore

art. 37

Infrastrutture di maggiore rilevanza

art. 37



Viabilità di connessione territoriale



Riqualificazione dell'armatura viaria



Connessioni territoriali programmate



Comune di Badia Calavena

PROVINCIA DI VERONA

Area Tecnica

Prot. n. 10503

CDU 2024/09832

Badia Calavena, li 02/10/2024



OGGETTO: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
Art. 30 D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Vista la richiesta presentata dal sig. Picchio Monica, prot. n. 09830 del 17/09/2024, per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica di cui al comma 3 dell'art. 30 del DPR n. 380/2001, con allegato l'estratto della mappa catastale degli immobili così distinti al NCT/NCEU del Comune di Badia Calavena:

Foglio 26 mapp. n. 347-1028-1214-1215-1217-1219-1222-1895 -----

ATTESTA

che gli immobili, di cui alla richiesta, sono individuati dallo strumento urbanistico vigente (P.I.) come di seguito riportato:

Foglio 26 Mappali 347, 1028, 1214, 1215, 1217, 1219, 1222, 1895

Zone D1 Produttive di completamento

Vincoli, pianificazione territoriale, fasce di rispetto

Vincolo sismico Zona 2 DPCM n. 351/2006

Vincolo paesaggistico D.Lgs. n. 42/2004 Art.142

Rispetto cimiteriale RD n. 1265/1934 200 ml

Sistema geologico, paesaggistico ed ambientale

Aree di connessione naturalistica (Buffer Zone)

Sistema insediativo consolidato o in trasformazione – storico, residenziale, pubblico e privato

Si fa presente che la normativa generale che regola l'edificazione in tali zone è integralmente riportata nel P.I. e nel P.A.T.I., depositati e consultabili presso l'Ufficio Tecnico Comunale e pubblicati sul sito istituzionale del Comune di Badia Calavena.

Si precisa inoltre che il presente certificato:

- conserva validità per un anno dalla data del suo rilascio (Art. 30 comma 3 DPR n. 380/2001,)
- non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (Art. 40 DPR n. 445/2000, come modificato dall'Art. 15 della Legge n. 183/2011)



Il Responsabile Area Tecnica
geom. Monica Zambotto

CDU 2024/09832

Pag. 1 di 1

Piazza Mercato, 1 - 37030 Badia Calavena (VR)

☎ +39 045 7810503 • ✉ comune.badiacalavena@pec.it - tecnico@comune.badiacalavena.vr.it

Tribunale di Verona R.G. N. 50-2024 – BALDO GIORGIO LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

Giudice: dott. Pier Paolo Lanni

Liquidatore Giudiziale: dott. Giulio Gastaldello

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

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

CRITICITÀ: MEDIA

Comune di Badia Calavena (VR) al Catasto Fabbricati Foglio 26:

1.- Proprietà 1/2 part. 1895 sub // Via Maffeo Maffei 11 cat. D/7

Bene accatastato senza regolare autorizzazione edilizia.

Durante il sopralluogo la ditta in Liquidazione Controllata non ci ha fatto accedere al bene. Non è chiaro chi attualmente lo stia utilizzando.

Particelle 1217 e 1219 - 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 Part. 343 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:

1) Un errore formale durante l'accatastamento dei beni;

2) Edificazione su terreno di proprietà altrui.

Costi previsti per la regolarizzazione: 1.000,00 €

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.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Pratiche edilizie

Comune di Badia Calavena (VR) al Catasto Fabbricati Foglio 26:

Proprietà 1/2 part. 1895 sub // Via Maffeo Maffei 11 cat. D/7

Secondo quanto riferito dall'ufficio tecnico del Comune non esistono pratiche edilizie per l'edificazione della suddetta cella frigorifera.

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

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

Apparentemente sulle Part. 1217 e 1219 è stato edificato il garage mapp. 343/6 oggetto di esecuzione immobiliare RE 58/2024:

- 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

La copertura del garage in cls è utilizzata per posteggiare le auto con accesso da Viale dell'Industria, oltre che come terrazza comune.

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

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

Apparentemente sulla Part. 1222 è stato edificato il fabbricato. 343 oggetto di esecuzione immobiliare RE 58/2024:

- Licenza di Costruzione nr. 162 del 29/08/1968 – costruzione di nuovo edificio.
- Certificato di abitabilità del 22/03/1971

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.

D.1.7 Conformità urbanistico edilizia

CRITICITÀ: ALTA

Secondo quanto riferito dall'ufficio tecnico del Comune non esistono pratiche edilizie per l'edificazione della cella frigorifera costruita sul mappale 1895.

Ipotizzando che i proprietari della cella frigorifera possano spostare la stessa in altra sede autorizzata si eseguirà la stima dell'area esterna di pertinenza al fabbricato residenziale.

Costi previsti per la regolarizzazione: - (si assume che i costi di rimozione / spostamento siano a carico degli utilizzatori/ proprietari della cella frigorifera - ipotesi da verificare).

D.1.8 Stato di occupazione dell'immobile

D.1.8.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Aree di pertinenza del fabbricato residenziale Part. 343

D.1.8.2 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Nessuna.

D.1.9 Vincoli ed oneri giuridici

D.1.9.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni

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;

Pignoramenti

-

Altre trascrizioni

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

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

D.1.9.2 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 procedente

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

Nessuna.

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 _____ servitù attiva di
passaggio pedonale, carraio e con qualsiasi mezzo meccanico a carico della
zona di terreno di proprietà di _____ 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.1.9.3 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

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

D.1.9.4 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.1.10 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Amministratore condominiale: non presente.

D.1.11 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Non si tratta di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.1.12 Immobile in regime di edilizia convenzionata

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

D.1.13 Separazione in natura e progetto divisionale

Aree di pertinenza del fabbricato residenziale Part. 343. E' fortemente consigliato
alienare i beni unitamente alla procedura esecutiva RE 58-2024 Lotto 2.

D.1.14 Valutazione del lotto

D.1.14.1 Consistenza

Consistenze complessive

Part	Superficie catastale (m²)	Quota di Proprietà
1895	528	1/2
347	1	1/3
1028	250	1/2
1214	2	1/2
1215	1	1/3
1217	125	1/1
1219	15	1/1
1222	5	1/2
Tot.	927	

D.1.14.2 Criteri di stima

Per quanto attiene alla determinazione del valore di mercato del bene oggetto della procedura di Liquidazione Controllata nell'ipotesi della vendita forzata sia eseguita unitamente ai beni principali di cui le aree oggetto di valutazione sono al servizio, 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.

Il valore delle aree è direttamente legato al valore dei fabbricati principali.

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.

Nella valutazione si pesano le superfici per l'uso e le caratteristiche delle aree. **La superficie dell'area viene pesata al 5% del valore medio stimato per il bene principale.**

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.

La valutazione dei beni principali è stata allegata alle presente (Allegato E.14).

D.1.14.3 Stima

La media del Valore Unitario (€/mq) dei fabbricati principali è risultata 450 €/mq.

La superficie dell'area viene pesata al 5% del valore medio unitario.

Valore unitario dell'area 22,50 €.

Part	Superficie catastale (m²)	Valore unitario (€/m²)	Valore intero medio ponderato	Quota di Diritto	Valore di Diritto
1895	528	22,5	11.880,00 €	1/2	5.940,00 €
347	1	22,5	22,50 €	1/3	7,50 €
1028	250	22,5	5.625,00 €	1/2	2.812,50 €
1214	2	22,5	45,00 €	1/2	22,50 €
1215	1	22,5	22,50 €	1/3	7,50 €
1217	125	22,5	2.812,50 €	1	2.812,50 €
1219	15	22,5	337,50 €	1	337,50 €
1222	5	22,5	112,50 €	1/2	56,25 €
TOT.	927		20.857,50 €		11.996,25 €

Valore di diritto TOTALE: 11.996,25

Valore di diritto arrotondato TOTALE: 12.000,00

Valore dell'immobile per la quota di diritto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: € 9.800,00

D.1.14.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **1.000 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: **1.200,00 Euro (valore diritto)** (circa 2,25 €/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.1.14.5 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: **€ 9.800,00**

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



E ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE

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

E.3 CERTIFICATO DI RESIDENZA

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

~~E.15 SPESE CONDOMINIALI~~