

D.2 D.2. LOTTO 2 – IMMOBILI SITI VIA DUELLO A RONCÀ

D.2.1.1 Proprietà

Attuale proprietario:

- [REDACTED] per la quota di 1/1 in piena proprietà a seguito di atto di compravendita del notaio Sergio Macchi in data 19.11.2010 rep. 147312/23928 trascritto a Verona il 25.11.2010 R.G. 46132 R.P. 28394 acquista dai signori:
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]

Precedenti proprietari:

- [REDACTED] per la quota indivisa di 1/5 in piena proprietà di immobili in Legnago tra cui i terreni censiti al N.C.T. Foglio 95 mappali 128 – 28 – 60 – 136 e 138 a seguito di dichiarazione (Den. N. 1505 – Vol. 9990) presentata all'Ufficio del Registro di Mantova il 13.07.2010, trascritta a Verona il 23.08.2012 ai nn. 29360/21124 concernente la successione al [REDACTED] apertasi il 31.05.2010 (Testamento olografo pubblicato con verbale redatto dal notaio Giampaolo Fabbj in data 10.06.2010 rep. 70019 registrato a Mantova in data 16.06.2010 al n° 4895).

Formalità di accettazione di eredità trascritta a Verona il 18.06.2010 ai nn. 24093/14683.

- [REDACTED] di immobili a Legnago tra cui i terreni censiti nel N.C.T. al foglio 95 mappali 128 – 28 – 60 – 136 e 138 a seguito di dichiarazione (Den. N. 61 – 1 vol. 580) presentata all'Ufficio del Registro di Legnago il 04.08.2008, trascritta a Verona il 24.11.2008 ai nn. 49304/31052 concernente la successione [REDACTED] apertasi il 06.08.2007 (proprietaria per 1/1).

Formalità di accettazione di eredità trascritta a Verona il 04.11.2010 ai nn. 43449/26655.

- [REDACTED] per dichiarazione (Den. N. 21 – Vol. 412) presentata all'Ufficio del Registro di Legnago il 26.04.1985 concernente la successione [REDACTED] trascritta a Verona il 21.06.1986 ai nn. 13389/9702 apertasi il 28.10.1984 per la quota di 3/4 in piena proprietà di immobili in comune di Legnago tra cui i terreni censiti al N.C.T. alla sezione E:
 - Foglio 30 mappale 28 (attuale foglio 95 mappale 28);
 - Foglio 30 mappale 60 (attuale foglio 95 mappale 60);
 - Foglio 30 mappale 60/a (attuale foglio 95 mappale 136);
 - Foglio 30 mappale 70/a (attuale foglio 95 mappale 138).

Formalità di accettazione di eredità trascritta a Verona il 03.10.2024 ai nn. 39662/29608.

Tribunale di Verona E.I. n. 110/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Geom. Alessandro Bonomo

Custode: Avv. Martina Zantedeschi

• [REDACTED] (figlia quota 1/4) e [REDACTED] trascritta a Verona il 02.03.1977 al nn. 4057/3182 concernente al successione al [REDACTED] apertasi il 03.07.1976 per la quota di 1/2 in piena proprietà di immobili in comune di Legnago tra cui i terreni censiti al N.C.T. alla sezione E:

- Foglio 30 mappale 28 (attuale foglio 95 mappale 28);
- Foglio 30 mappale 60 (attuale foglio 95 mappale 60);
- Foglio 30 mappale 60/a (attuale foglio 95 mappale 136);
- Foglio 30 mappale 70/a (attuale foglio 95 mappale 138).

Formalità di accettazione di eredità trascritta a Verona il 03.10.2024 ai nn. 39661/29607.

- [REDACTED] per dichiarazione (Den. 63 – Vol. 537) presentata all'Ufficio del Registro di Legnago il 05.07.2000, trascritta a Verona il 20.02.2003 ai nn. 7223/4646 concernente la successione al [REDACTED] apertasi il 17.01.2000 per la quota di 1/1 in piena proprietà di immobili in comune di Legnago tra cui il terreno censito al N.C.T.

- Foglio 95 mappale 128.

Formalità di accettazione di eredità trascritta a Verona il 03.10.2024 ai nn. 39663/29609.

- [REDACTED] con atto di compravendita redatto dal notaio Pio Agostino Salvatore in data 27.04.1994 (Rep. 160413), trascritto a Verona il 02.05.1994 ai nn. 12842/8119 acquista dal [REDACTED] appezzamenti di terreni censiti a Legnago tra cui l'appezzamento censito al N.C.T. al Foglio 95 mappale 128.

D.2.1.2 Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

Il perito, a seguito delle ricerche effettuate presso i servizi demografici del comune di Cerea, attesta che:

- [REDACTED] e in stato civile coniugato in regime di separazione dei beni.

D.2.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni sono ubicati a Legnago (VR)

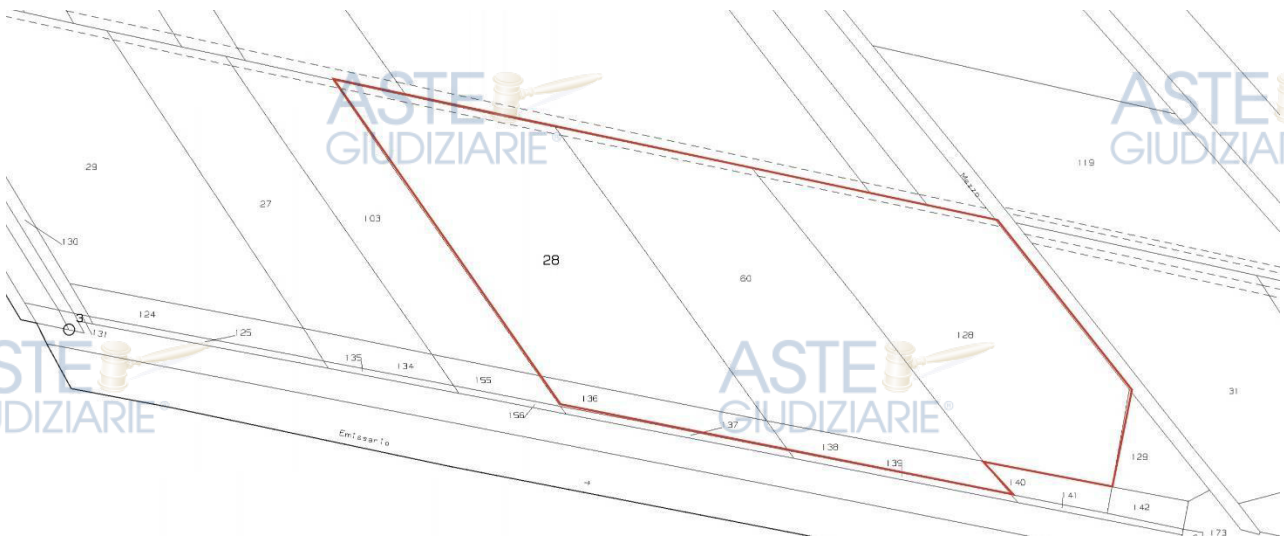
DATI CATASTALI

I beni oggetto di esecuzione risultano censiti:

ATTUALE

Catasto Terreni: Comune di Legnago (VR), Foglio 95:

mappale	categoria catastale	consistenza	Reddito	
			Domenicale	Agrario
128 AA	sem irrig	6.076 mq	Euro 60,88	Euro 43,93
128 AB	seminativo	562 mq	Euro 2,76	Euro 2,47
28 AA	sem irrig	6.729 mq	Euro 67,42	Euro 48,65
28 AB	seminativo	639	Euro 3,14	Euro 2,81
60	sem irrig	6.426 mq	Euro 64,38	Euro 46,46
136 AA	sem irrig	401	Euro 4,02	Euro 2,90
136 AB	seminativo	380	Euro 1,86	Euro 1,67
138 AA	sem irrig	627	Euro 6,28	Euro 4,53
138 AB	seminativo	163	Euro 0,80	Euro 0,72



CONFINI

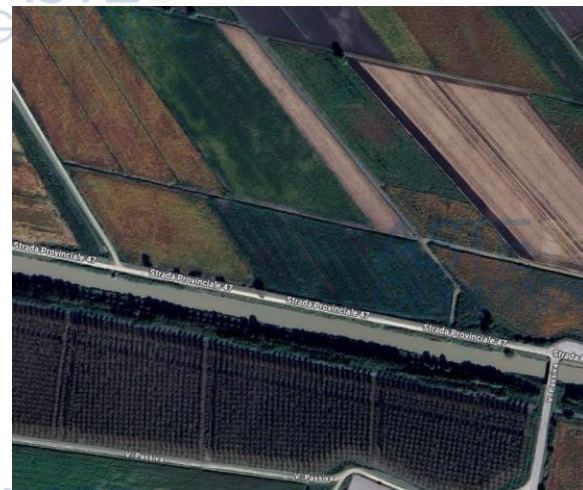
A Nord: mappali 48 – 49 – 52 – 107
 A Est: mappali 129 – strada poderale
 A Sud: mappali 137 – 139 – 140
 A Ovest: mappale 155 – 103.

Tribunale di Verona E.I. n. 110/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Geom. Alessandro Bonomo

Custode: Avv. Martina Zantedeschi



D.2.3 Descrizione dei beni

D.2.3.1 Contesto

Il bene è ubicato nella zona rurale di Legnago dove la struttura fondiaria risulta molto frazionata. All'attualità non vi è ricambio generazionale. I maggiori investitori attualmente sono la media, alta borghesia della provincia che abbisogna di appezzamenti di terreni, delle dimensioni di almeno 10/15 Ha.

D.2.3.2 Descrizione degli immobili

Trattasi di fondo rustico, pianeggiante della superficie di circa 22.003 mq, situato a confine con la strada provinciale 47, strada di servizio agli appezzamenti coltivati adiacenti tra loro, in località Torretta a Legnago.

Il lotto agricolo si presenta con un buon grado di fertilità, allo stato attuale coltivato a seminativo e nello specifico a soia. Il terreno si presenta argilloso "pesante", ricco di sostanze organiche, di argilla e limo e quindi di difficile lavorazione, tendente a trattenere l'acqua, non da calpestare, adatto quindi solo ai seminativi, non a frutteto o orticoli.

I terreni risultano condotti per l'anagrafe settore primario e pertanto sono inseriti nel fascicolo

[REDACTED] (vedi risposta AVEPA allegata). L'ultima coltura dichiarata risulta essere la seguente:

COLTURA DICHIARATE AD AVEPA – anno 2024 -		
FG	particella	Coltura dichiarata
95	128	Soia – fave – semi – granella – soia
95	28	Soia – fave – semi - granella - soia

Tribunale di Verona E.I. n. 110/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Geom. Alessandro Bonomo

Custode: Avv. Martina Zantedeschi

95	60	Soia – fave – semi - granella - soia
95	136	Soia – fave – semi - granella - soia
95	138	Soia – fave – semi - granella - soia

FOTOGRAFIE DEI TERRENI





Tribunale di Verona E.I. n. 110/2024 R.E.

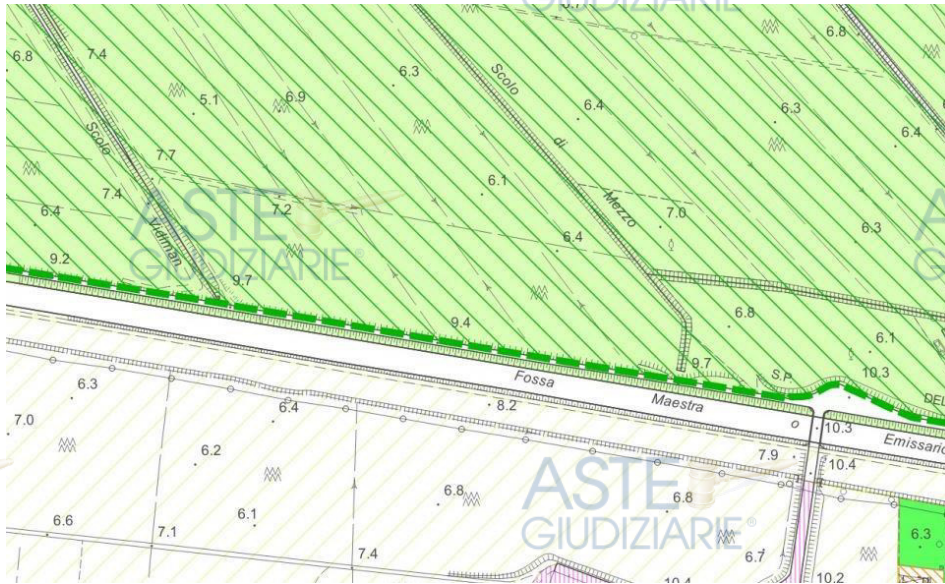
Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Geom. Alessandro Bonomo

Custode: Avv. Martina Zantedeschi



TAV. 1 P.I. Zonizzazione



E1: agricolo di tutela

Art. 45 N.T.O.

D.2.5 Situazione catastale dell'immobile

Il perito estimatore dichiara la conformità tra l'intestatario catastale e quello risultante dalle visure ipotecarie e più precisamente:

INTESTATARI CATASTALI

[REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni.

INTESTATARI VISURE IPOTECARIE

[REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni.

I terreni risultano correttamente rappresentati in mappa.

D.2.6 Situazione edilizia dell'immobile

Sui terreni non insistono fabbricati.

D.2.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Si precisa che i mappali oggetto della presente procedura sono gravati da un contratto di affitto di fondo rustico sottoscritto in data 14.04.2022, [REDACTED]

[REDACTED] La durata del contratto (comprensivo anche del terreno di cui al foglio 95 mappale 140 – in proprietà del [REDACTED] e non oggetto di esecuzione) viene fissata dal 14.04.2022 al 10.11.2034. Non essendo tuttavia lo stesso trascritto, ai sensi dell'art. 2923 comma 2 c.c., risulta eventualmente opponibile nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione. La scadenza, quindi, risulta essere il 14.04.2031. Il canone di affitto è stato stabilito per l'intera durata del contratto in € 23.200,00 con pagamento anticipato, ma non trascritto, dei canoni. Secondo l'art. 2918 c.c. se i canoni corrisposti antecedentemente il pignoramento non risultano trascritti, gli stessi non hanno effetto in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori che intervengono nell'esecuzione.

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

In base a quanto sopra riportato ne consegue che il canone mensile ammonta a: € 23.200,00/154 mensilità = € 151,00/mese

€ 151,00 * 12 = € 1.812,00

VERIFICA CONGRUITA' CONTRATTO DI LOCAZIONE

CALCOLO CANONE DI LOCAZIONE – quantificato dallo scrivente in € 500,00/Ha

€/Ha 500,00 * 2,2003 = €/anno 1.100,15

Ne consegue che il contratto "de quo", in base a quanto previsto dall'art. 2923 C.C., risulta equo e pertanto opponibile alla procedura esecutiva in quanto il prezzo convenuto è superiore al giusto prezzo.

Il contratto risulta pertanto opponibile alla procedura esecutiva fino alla decorrenza del 14.04.2031 con un canone di affitto anticipato pari a € 1.812,00 annui - esigibile dal 29.03.2024 ai sensi dell'art. 2812, comma 4, del c.c. e in quanto, in base al secondo comma dell'art. 2918 c.c. il conduttore sarà tenuto a corrispondere alla procedura quanto dovuto a titolo di canone così come meglio descritto nel punto precedente.

D.2.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

Le visure ipotecarie sono state aggiornate dallo scrivente in data 17.12.2024 e 08.01.2025 ed allegate alla presente relazione.

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria iscritta in data 13.05.2019 ai nn° R.G. 18714 R.P. 3047 a favore [REDACTED]

[REDACTED] per un importo di € 105.000,00 con atto notaio Macchi Sergio repertorio 160802/31755 del 10.05.2019 contro:

- [REDACTED]

- [REDACTED]

Gravante sui beni in proprietà del [REDACTED] per la quota di 1/1 di

Tribunale di Verona E.I. n. 110/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Geom. Alessandro Bonomo

Custode: Avv. Martina Zantedeschi

Comune di Legnago (VR)- N.C.T.
Foglio 95 mappale 128 di ha 0.66.38;
Foglio 95 mappale 28 di ha 0.73.68;
Foglio 95 mappale 60 di ha 0.64.26;
Foglio 95 mappale 136 di ha 0.07.81;
Foglio 95 mappale 138 di ha 0.07.90.

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

Nessuno.

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

Non sussistono vincoli ed oneri giuridici che siano opponibili.

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

Non sussistono diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.

D.2.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non sussistono oneri condominiali trattandosi di terreni agricoli.

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

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

D.2.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Trattasi di terreno sul quale non insiste alcun immobile.

D.2.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Non risulta necessario redigere progetto divisionale in quanto l'esecutato detiene l'intera proprietà del terreno pignorato.

D.2.13 Valutazione del lotto

D.2.13.1 Consistenza

Foglio	mappale	Categoria catastale	Categoria effettiva	consistenza	Destinazione urbanistica
95	128 AA	sem irrig	sem irrig (soia)	6.076 mq	Zona E Sottozona E1
	128 AB	seminativo	seminativo (soia)	562 mq	
95	28 AA	sem irrig	sem irrig (soia)	6.729 mq	Zona E

Tribunale di Verona E.I. n. 110/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Geom. Alessandro Bonomo

Custode: Avv. Martina Zantedeschi



	28 AB	seminativo	seminativo (soia)	639 mq	Sottozona E1
95	60	sem irrig	sem irrig (soia)	6.426 mq	Zona E Sottozona E1
95	136 AA	sem irrig	sem irrig (soia)	401 mq	Zona E Sottozona E1
	136 AB	seminativo	seminativo (soia)	380 mq	
95	138 AA	sem irrig	sem irrig (soia)	627 mq	Zona E Sottozona E1
	138 AB	seminativo	seminativo (soia)	163 mq	
TOTALE CONSISTENZA				22.003 mq	

D.2.13.2 Criteri di stima

Secondo i VAM il valore medio del terreno, dedotto dalla tabella dei valori per il 2021 pubblicata dalla Provincia di Verona relativa alla regione agricola R.A. 9 (Pianura di Legnago), risulterebbe essere pari a:

- seminativo € 4,062/mq
- seminativo irriguo € 4,364/mq

Nel caso specifico il valore commerciale attribuito a campo veronese (3.000 mq) dallo scrivente risulta essere inferiore rispetto ai VAM, stante l'andamento di mercato immobiliare odierno.

Lo scrivente pertanto ritiene di attribuire una valutazione pari a € 9.000,00 a campo veronese.

destinazione	valore a campo veronese
seminativo	9.000,00 € campo veronese
seminativo irriguo	(3,00 €/mq)

D.2.13.3 Stima

consistenza complessiva	Valore unitario	Valore complessivo
22.003 mq	3,00 €/mq	€ 66.009,00

RIDUZIONE VALORE PER CONTRATTO DI LOCAZIONE

Per i terreni oggetto di esecuzione si è riscontrata l'esistenza di un contratto di locazione opponibile con scadenza 14.04.2031. Considerando che alla scadenza il contratto non sarà rinnovato, alla data della presente stima rimangono circa 6 anni di occupazione. Da esperienza personale si indica che, per locazioni in corso, gli immobili risentono di una riduzione variabile dallo 0% fino al

Tribunale di Verona E.I. n. 110/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Geom. Alessandro Bonomo

Custode: Avv. Martina Zantedeschi

20% del loro valore normale.

Considerato il tipo di contratto, la durata, importo del canone, tipo di locazione si ritiene congruo applicare una riduzione al valore dei terreni del 10%.

Valore dei terreni: 66.009,00

Riduzione per locazione: € 66.009,00 x 10% = € 6.600,9

Quota di riduzione annua = € 6.600,00/9 anni = € 733,33 arrotondato a € 730,00

Tempo rimanente alla scadenza 6 anni

RIDUZIONE per locazione = 730,00 x 6 = € 4.380,00

Ne deriva

Valore immobile	€ 66.009,00
Detrazione per contratto di affitto	€ 4.380,00
TOTALE VALORE IMMOBILE	€ 61.629,00

ADEGUAMENTI	
Spese a carico della procedura	€ 2.000,00
TOTALE COSTI	€ 2.000,00

D.2.13.1 Adeguamenti e correzioni della stima

D.2.13.2 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 59.629,00

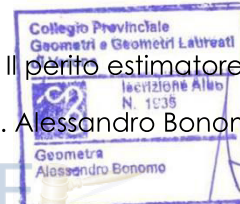
Arrotondato a € 59.600,00

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, 26.02.2025

Il perito estimatore

Geom. Alessandro Bonomo



Tribunale di Verona E.I. n. 110/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Geom. Alessandro Bonomo

Custode: Avv. Martina Zantedeschi

F.2 LOTTO 2 – IMMOBILE IN LEGNAGO

F.2.1 Titolo di provenienza del bene

F.2.2 Estratto di mappa

F.2.3 Estratto storico del catasto

F.2.4 Ispezioni ipotecarie aggiornate

F.2.5 Contratto di locazione di fondo rustico

F.2.6 Documentazione fotografica

F.2.7 Dati comparativi acquisiti e fonte

F.2.8 documentazione AVEPA

F.2.9 CDU

