

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 141/2024

Giudice

DOTT.SSA PAOLA SALMASO

Creditore procedente

Parte eseguita



Esperto Stimatore

LUCA LEATI geometra | email: lucaleati@gmail.com

Custode Giudiziario

MARCO BULGARELLI avvocato | email: marco.bulgarelli@slba.eu

GEOMETRA LUCA LEATI:



Via Fontanelle Santo Stefano, n. 3 – 37129 Verona
C.F. LTEL0089T06L781F
P.IVA: IT03992610232
Web: www.agripietra.it
PEC: luca.leati@geopec.it



A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1.	LOTTO UNICO	4
D.1.1.	Proprietà	4
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	4
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	5
D.1.3.	Descrizione dei beni	6
D.1.3.1.	Contesto	6
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	7
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	11
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	11
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	12
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile.....	13
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile.....	13
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile.....	13
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	13
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	13
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici.....	14
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	14
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	14
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.	15
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	15
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri consortili	15
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	15
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	16
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	16
D.1.13.	Valutazione del lotto	16
D.1.13.1.	Consistenza.....	16
D.1.13.2.	Criteri di stima	16
D.1.13.3.	Stima.....	17
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	18
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	18
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	19

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 141/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Terreno agricolo Sup. catastale mq 21.026
Ubicazione	Albaredo d'Adige (VR), Via Serega (Strada Provinciale 18),
Dati catastali	Catasto Terreni, Comune di Albaredo d'Adige (VR), Foglio 10 mapp. N° 142 e 409.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 112.000,00
Stato di occupazione	Locato.
Irregolarità edilizie	Non presenti.
Irregolarità catastali	Non presenti.
Esistenza di formalità non cancellabili	SI (Contratto di affitto non opponibile e Servitù di passo)
NOTE	



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.

Tribunale di Verona E.I. n. 204/2023 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Marco Bulgarelli



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Trattasi di piena proprietà 1/1.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Dopo aver visionato i luoghi e preso atto della consistenza, si ritiene che il bene non sia divisibile in quanto trattasi di due mappali che formano un unico appezzamento di terreno.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Dalla ricostruzione della provenienza del bene sino al primo atto d'acquisto anteriore al ventennio negoziale *inter vivos* dalla notifica dell'atto di pignoramento, si rilevano le seguenti formalità:

- Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Santuosso del 16/07/2008 repertorio n. 39.472, registrato a Brescia in data 11/08/2008 e trascritto a Verona il 13/08/2008 al numero di registro generale 35.822 e numero di registro particolare 22.440.

Con detto atto, il [REDACTED] acquistava la piena proprietà dei mappali 142 e 409 del Foglio 10, comune di Albaredo d'Adige.

- Compravendita – Scrittura privata da considerarsi nella raccolta del Notaio Cesare Peloso del 07/06/1990 repertorio n. 66.620, registrato a Verona in data 14/06/1990 e trascritto a Verona il 19/06/1990 al numero di registro generale 15.619 e numero di registro particolare 11.928.

Con detto atto, la [REDACTED] acquistava la piena proprietà del mappale (ex.143) ora 409 e 142 del Foglio 10, comune di Albaredo d'Adige.

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

Dal certificato anagrafico rilasciato dal Comune di Albaredo d'Adige risulta che:

- [REDACTED]

- Stato civile Libero.

Dal certificato di famiglia storico rilasciato dal Comune di Albaredo d'Adige risulta che:

- Alla data del 08/11/2024 solo

Tribunale di Verona E.I. n. 204/2023 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Marco Bulgarelli



D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita**DATI CATASTALI:**

- NCT, Foglio 10, Particella 142, Qualità Semin Irrig, Classe 3, Superficie 320 mq, R.D. 3,53 €, R.A. 1,82 €;
- NCT, Foglio 10, Particella 409, Qualità Semin Irrig, Classe 3, Superficie 20706 mq, R.D. 228,50 €, R.A. 117,63 €;

VARIAZIONI CATASTALI DI RILIEVO:

- Foglio 10, Particella 142: FRAZIONAMENTO del 22/06/1977 in atti dal 31/08/1983 (n. 13083).
- Foglio 10, Particella 409: FRAZIONAMENTO del 13/12/2000 Pratica n. 315962 in atti dal 13/12/2000 (n. 10188.1/2000).

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE:

L'immobile è sito nel Comune di Albaredo d'Adige con due accessi in Via Serega (SP 18) in prossimità ai civici 33-40.



CORRISPONDENZA:

Dalle risultanze catastali alla data del 23/12/2024 gli immobili sono censiti catastalmente e correttamente individuati e individuabili.

CONFINI:

L'appezzamento di terreno in esame, sito nel comune di Albaredo D'Adige e riportato nel Foglio 10, presenta una conformazione irregolare ed è delimitato da confini ben identificabili. Sul lato nord-est, il confine è costituito dalla Via Tiede, una strada di natura pubblica. Procedendo verso sud-est, il terreno confina con la particella catastale 80 dello stesso foglio. Il margine meridionale e quello sud-occidentale sono definiti da un canale irriguo, elemento naturale che funge da demarcazione fisica e funzionale. Sul lato occidentale, il confine è rappresentato dalla particella catastale 22, mentre a nord-ovest l'appezzamento è delimitato dalla particella 408, completando così il perimetro della proprietà.

D.1.3. Descrizione dei beni**D.1.3.1. Contesto**

L'appezzamento di terreno è ubicato nel Comune di Albaredo d'Adige, in provincia di Verona, in un contesto prevalentemente rurale, caratterizzato da un'ampia presenza di terreni agricoli e canali irrigui, tipici della zona di pianura. La sua posizione lungo Via Serega e Via Tiede consente un accesso diretto da una strada comunale, facilitando il collegamento con i centri abitati circostanti.

Dal punto di vista delle principali arterie di collegamento, il terreno si trova a breve distanza dalla Strada Provinciale 21, che collega Albaredo d'Adige con i comuni limitrofi, e a circa 15 km dal casello autostradale di San Bonifacio-Soave come punto di accesso più vicino. Questi collegamenti garantiscono una buona accessibilità sia per mezzi agricoli che per il trasporto di prodotti.

In termini di servizi, il territorio circostante offre strutture legate all'attività agricola, come consorzi di bonifica, rivendite di attrezzature e materiali per l'agricoltura, e accesso all'acqua irrigua mediante canali locali. Le infrastrutture per il supporto tecnico e logistico, come piccoli centri urbani dotati di servizi essenziali, sono facilmente raggiungibili in pochi minuti di auto. Questo rende il terreno adatto ad attività agricole con un accesso agevolato sia ai mercati che alle risorse necessarie per l'esercizio dell'attività produttiva.



D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

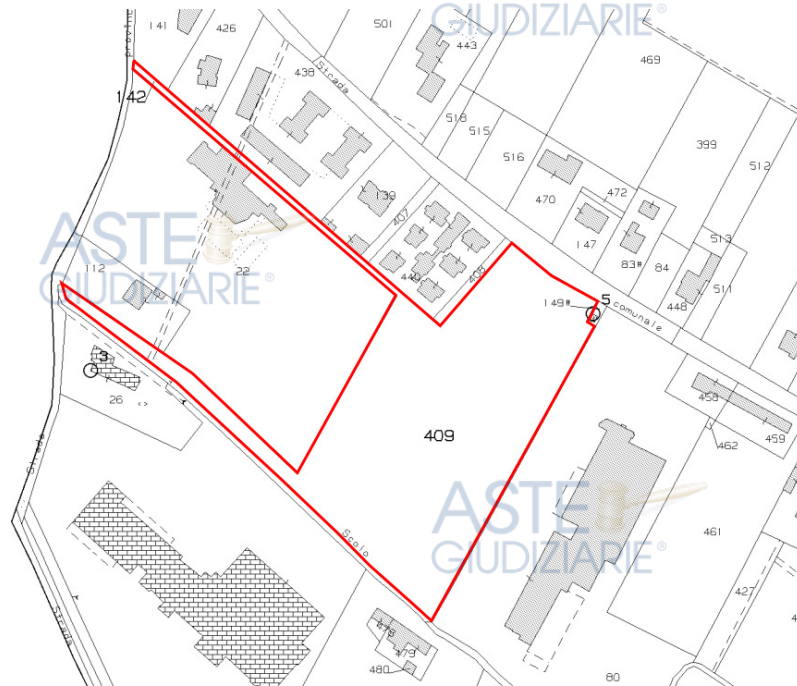
Il terreno in esame, situato nel comune di Albaredo d'Adige, si presenta, al momento del sopralluogo, in stato incolto e ricoperto da vegetazione spontanea, costituita principalmente da specie infestanti erbacee e arbustive tipiche dei terreni abbandonati, quali gramigna, ortica, cardo e altre pioniere. Questo stato, sebbene indicativo di un periodo di mancata coltivazione, potrebbe contribuire a un parziale miglioramento della struttura del suolo grazie alla presenza di apparati radicali che favoriscono l'aerazione naturale del terreno.

La giacitura completamente piana rappresenta un elemento di rilievo sotto il profilo agronomico, poiché garantisce un'ottima lavorabilità del suolo, consentendo l'utilizzo agevole di macchine agricole per tutte le fasi colturali, dalla preparazione del terreno alla semina, fino alla raccolta. Tale conformazione risulta particolarmente vantaggiosa per le colture di pieno campo e per la predisposizione di sistemi di irrigazione a scorrimento o a pioggia.

Il contesto agronomico della zona è tipico delle pianure veronesi, caratterizzate da suoli di medio impasto, con una buona percentuale di limo e sabbia, che conferiscono al terreno una struttura bilanciata, ideale per la coltivazione di una vasta gamma di specie agricole. La capacità di ritenzione idrica dei terreni locali, combinata con un drenaggio naturale adeguato, li rende adatti a colture cerealicole (mais, frumento tenero, orzo), colture foraggere (erba medica) e, in presenza di una corretta gestione irrigua e agronomica, a colture a più alto valore aggiunto, come ortaggi (radicchio, zucchine, peperoni) e vigneti, sfruttando il microclima favorevole della pianura veronese.

La presenza di un accesso irriguo facile e diretto, garantito dai canali irrigui confinanti, rappresenta un valore aggiunto notevole. Tali risorse idriche permettono di integrare l'apporto naturale delle precipitazioni, soprattutto nei periodi critici di stress idrico, e di favorire una gestione più flessibile del ciclo colturale. L'accesso alla pubblica via (Via Tiede) semplifica ulteriormente la logistica per il trasporto dei mezzi e dei prodotti agricoli, rendendo il fondo particolarmente adatto sia per coltivazioni intensive.





Estratto di Mappa Catastale – Albaredo D'Adige Fg. 10 mn. 142-409



Mosaico foto drone – Area indicativa eseguita in rosso

Tribunale di Verona E.I. n. 204/2023 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Marco Bulgarelli



ASTE
GIUDIZIARIE® Foto cancello di proprietà



Foto dello stradello di accesso principale

Tribunale di Verona E.I. n. 204/2023 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Marco Bulgarelli





Foto terreno



Foto terreno

Tribunale di Verona E.I. n. 204/2023 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

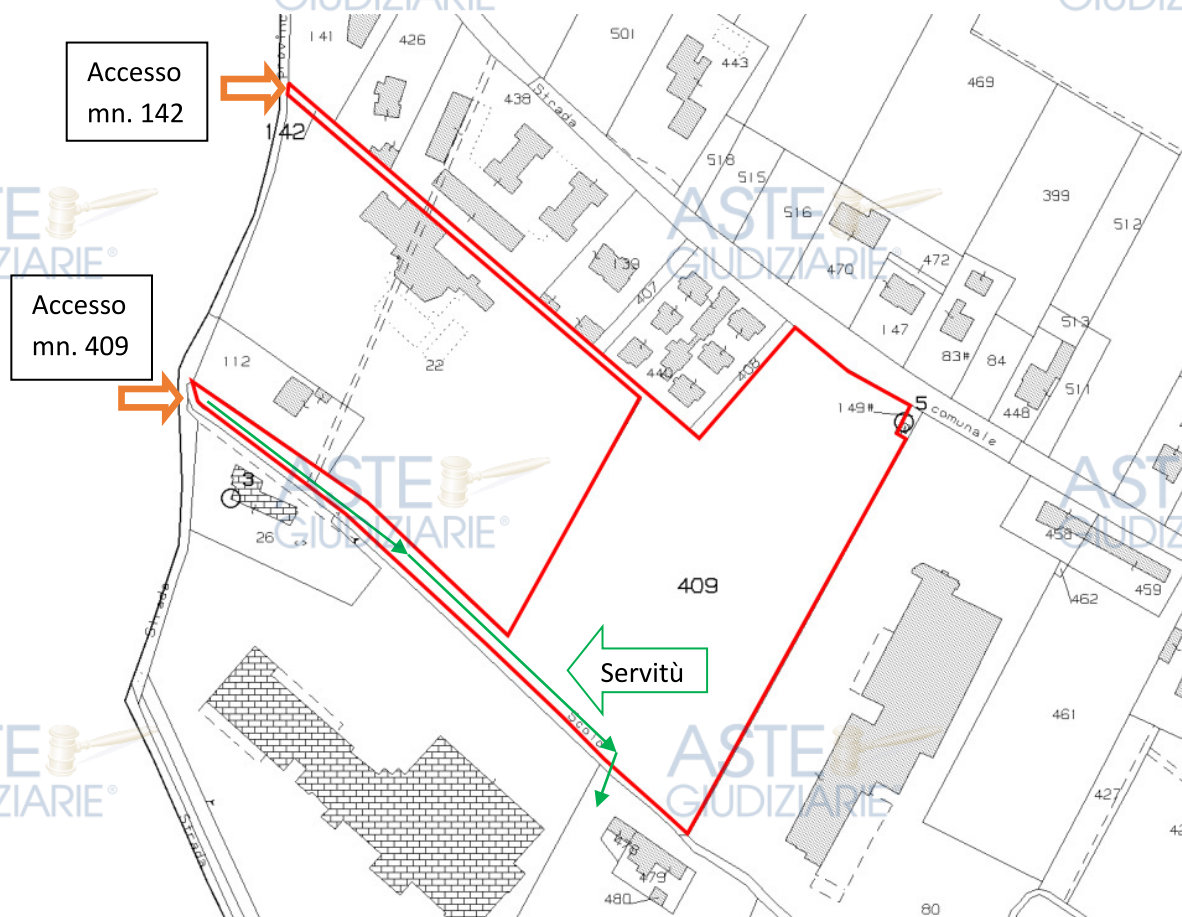
Custode: avv. Marco Bulgarelli



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

Trattasi di terreni agricoli.

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



Estratto di Mappa Catastale – Albaredo D'Adige Fg. 10 mn. 142-409

L'accesso al fondo agricolo in esame, come accertato nel corso del sopralluogo peritale condotto dall'esperto stimatore, si realizza dalla Via Serega (Strada Provinciale 18), in corrispondenza del civico n. 38-40, mediante uno stradello vicinale che consente un collegamento diretto con la pubblica via. Tale stradello risulta ricadere interamente sulla particella n. 409, di proprietà dell'esecutato e inclusa nella presente procedura esecutiva.

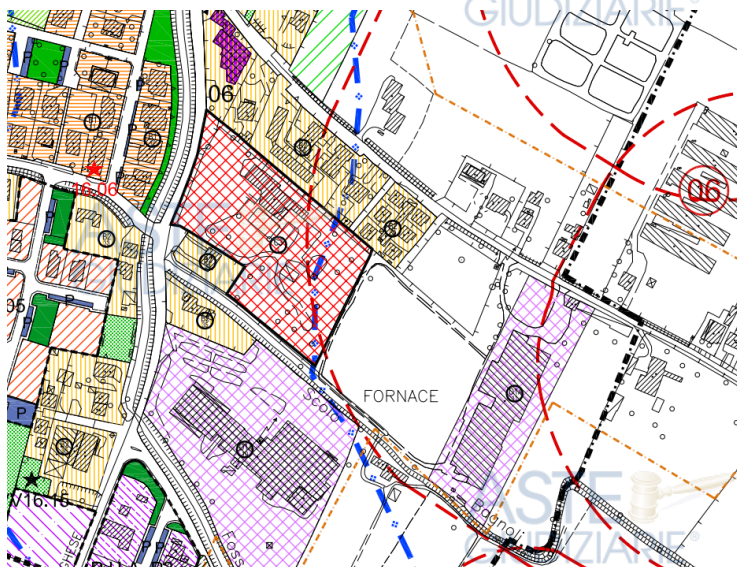
È stato altresì rilevato un secondo accesso, situato sul lato opposto del fondo, attualmente in stato di apparente inutilizzo. Questo secondo ingresso interessa, in parte, le particelle 142 e 409, entrambe oggetto della presente esecuzione.

Si segnala, inoltre, l'esistenza di una servitù di passaggio pedonale e carraio, costituita con atto notarile redatto dal Notaio Sergio Macchi in data 23 giugno 2004, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Legnago il 28 giugno 2004 al n. 1615 serie 1T, e formalizzata con trascrizione ipotecaria eseguita in data 29 giugno 2004 al n. 28618 R.G. e n. 16938 R.P. La servitù grava sulla particella n. 409 del foglio 10 ed è destinata a garantire un passaggio pedonale e carraio, inclusi i mezzi meccanici in genere, lungo un tracciato di larghezza costante pari a sette metri lineari, posizionato sul lato sud del fondo. Tale servitù è a favore dei terreni distinti al Catasto Terreni con i mappali nn. 29, 30, 32, 33, 106, 130, 392, 393, 394 e 432 del medesimo foglio 10, così come dettagliatamente indicato nell'atto costitutivo allegato al presente elaborato peritale.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

A seguito di verifiche a P.I. del Comune di Albaredo d'Adige e al CDU rilasciato dallo stesso i terreni si identificano nelle seguenti Z.T.O.:

- mappale n. 142 ricade nel vigente P.I., in Z.T.O. "C3" Aree di Riqualificazione e Riconversione art. 5.11, con sovrapposta Fascia di tutela paesaggistica dei corsi d'acqua art. 6.4;
- mappale n. 409 ricade nel vigente P.I., parte in Z.T.O. "E" Agricola art. 5.24, parte in Z.T.O. "C3" Aree di Riqualificazione e Riconversione art. 5.11, con sovrapposta Fascia di rispetto da allevamenti intensivi art. 6.13 e Fascia di tutela paesaggistica dei corsi d'acqua art. 6.40.



Tribunale di Verona E.I. n. 204/2023 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Marco Bulgarelli

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Censito correttamente al NCT:

- NCT, Foglio 10, Particella 142, Qualità Semin Irrig, Classe 3, Superficie 320 mq, R.D. 3,53 €, R.A. 1,82 €;
- NCT, Foglio 10, Particella 409, Qualità Semin Irrig, Classe 3, Superficie 20706 mq, R.D. 228,50 €, R.A. 117,63 €;

Intestati a:

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Trattasi di terreni agricoli.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile**D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti**

Trattasi di terreni agricoli concessi in affitto (ultranovennale) alla [REDACTED]
[REDACTED] come meglio precisato nei paragrafi che seguono.

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

Dalle verifiche eseguite risulta un contratto di affitto in essere sul mappale 409, stipulato in data 29/10/2019 con durata dal 29/10/2019 al 10/11/2035 (15+1 anni). Contratto registrato a Chiari (BS) in data 31/10/2019 con protocollo 19103116373725371-000001 con n. 004198-serie 3T e codice identificativo TMR19T004198000NE.

Si rende noto che il contratto non è stato stipulato con l'assistenza delle associazioni sindacali, come previsto dall'art. 45 della Legge n. 203/1982 per i contratti agrari di durata superiore a 9 anni e il contratto non è stato trascritto nei registri immobiliari, ma solo registrato presso l'Agenzia delle Entrate (essendo non trascritto, il contratto è opponibile solo per i primi 9 anni dalla stipula).

Il titolo risulta non opponibile alla procedura in quanto, nonostante sia stato stipulato in data antecedente all'avvio del procedimento il canone può ritenersi vile, ai sensi dell'art. 2923, terzo comma, cod. civ.), ovvero non rientra in un intervallo di valori di canoni locatizi riscontrabili sul territorio per beni confrontabili (con le medesime caratteristiche estrinseche ed intrinseche) come meglio giustificato di seguito.

Tribunale di Verona E.I. n. 204/2023 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Marco Bulgarelli



CONGROUTA' DEL CANONE:

Il canone di locazione stabilito nel contratto ammonta a 100,00 €/anno per l'intero periodo contrattuale. Alla luce della normativa vigente (art. 2923, terzo comma, Codice Civile), tale importo secondo questo scrivente non è giudicabile congruo rispetto ai valori di locazione medi riscontrati sul territorio. Infatti, come rilevato in un'analisi comparativa degli affitti nella stessa zona e sentite le principali associazioni di categoria del settore agricolo, il valore medio del canone di locazione, riferito al campo veronese (unità di superficie agricola in uso nella provincia di Verona, pari a mq 3.002), risulta compreso tra € 150 e € 200 annui per le coltivazioni a seminativo irriguo (coltura principalmente ipotizzabile per il terreno esecutato, ora incolto).

Di conseguenza, per i terreni di cui trattasi, la cui superficie è pari a mq 21026, ovvero 7,0 campi veronesi (circa), un canone ordinario si può individuare nel range di valori da € 1.050 a € 1.400,00. Tenendo conto dei valori così ottenuti, applicando un criterio prudenziale per la verifica di congruità del canone, si ritiene di utilizzare il canone annuale inferiore pari ad € 1.050 complessivi, come da calcolo che segue:

- parametro di confronto per definizione del canone locatizio vile (inferiore ai 2/3 di quelli ordinari della zona)
 $1050 - (1050 \times 1/3) = 700 \text{ €/anno (pari a 2/3 del canone minimo)}$
- $100 \text{ €/anno} < 700 \text{ €/anno (2/3 del canone minimo rilevato)}$

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici**D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

- Iscrizione contro del 21/06/2013 - registro particolare 2685 registro generale 21818 pubblico ufficiale tribunale repertorio 7207 del 11/06/2013 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo immobili siti in Albaredo d'Adige(vr). soggetto debitore. Importo: 60.000,00 €
- Trascrizione contro del 10/05/2024 - registro particolare 14134 registro generale 18572. pubblico ufficiale tribunale repertorio 3349 del 02/05/2024. atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili immobili siti in Albaredo d'Adige(vr).

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

Accertamento dei vincoli che non sono opponibili all'acquirente dell'immobile, ma che non saranno cancellati.



Con riferimento al contratto di affitto di fondo rustico ultranovennale vigente, con decorrenza 29/10/2019 - 10/11/2035, avente ad oggetto i beni immobili colpiti dal provvedimento esecutivo, si evidenzia che il medesimo onere giuridico resterà a carico del futuro acquirente, in ragione del canone di locazione giudicato vile da questo scrivente (vedi par. 1.7.2).

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

Servitù di passaggio pedonale e carraio, costituita con atto notarile redatto dal Notaio Sergio Macchi in data 23 giugno 2004, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Legnago il 28 giugno 2004 al n. 1615 serie 1T, e formalizzata con trascrizione ipotecaria eseguita in data 29 giugno 2004 al n. 28618 R.G. e n. 16938 R.P. La servitù grava sulla particella n. 409 del foglio 10 ed è destinata a garantire un passaggio pedonale e carraio, inclusi i mezzi meccanici in genere, lungo un tracciato di larghezza costante pari a sette metri lineari, posizionato sul lato sud del fondo. Tale servitù è a favore dei terreni distinti al Catasto Terreni con i mappali nn. 29, 30, 32, 33, 106, 130, 392, 393, 394 e 432 del medesimo foglio 10, così come dettagliatamente indicato nell'atto costitutivo allegato al presente elaborato peritale.

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

Nessuno.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri consortili

Trattasi di terreni agricoli.

È stato contattato il Consorzio di bonifica Alta Pianura Veneta per la verifica dei pagamenti dei canoni consortili dei quali si allega estratto ricevuto dall'ente.

Posizione irregolare, al momento della richiesta all'ente risultavano non pagati:

- 2023 a saldo: € 260,56
- 2024 a saldo: € 275,51

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

Non sono strumentali all'attività di impresa, acquisiti in data la data di provenienza del bene.

Acquistato con Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Santuosso del 16/07/2008 repertorio n. 39.472, registrato a Brescia in data 11/08/2008 e trascritto a Verona il 13/08/2008 al numero di registro generale 35.822 e numero di registro particolare 22.440.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Trattasi di terreni agricoli.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Trattasi di piena proprietà di unico lotto di terreno agricoli.

D.1.13. Valutazione del lotto

La presente stima è redatta conformemente a quanto previsto dall'art. 568, comma 2, del codice di procedura civile, con particolare attenzione alla determinazione del "più probabile valore di mercato" dei beni oggetto di valutazione.

Il riferimento temporale è il mese di dicembre 2024, e la finalità principale dell'elaborato consiste nella definizione di un valore attuale, inteso come l'importo che, nelle condizioni di mercato esistenti alla data di stima, risulta più verosimile e ragionevolmente attribuibile ai beni in questione. Tale valore tiene conto delle circostanze concrete e delle potenzialità economiche che il bene può esprimere nel contesto del mercato immobiliare contemporaneo, garantendo una valutazione coerente con le dinamiche e le aspettative attuali del settore.

D.1.13.1. Consistenza

La consistenza dei beni è stata dedotta dalla visura storica catastale e dal sopralluogo in loco.

Viene considerata la Superficie.

- Foglio 10, Particella 142, Superficie 320;
- Foglio 10, Particella 409, Superficie 20706 mq;

SUPERFICIE TOTALE: 21.026 mq.

D.1.13.2. Criteri di stima

L'aspetto economico rilevante ai fini della valutazione degli immobili oggetto di stima è rappresentato dal valore di mercato. Secondo i principi consolidati della dottrina estimativa, il



più probabile valore venale di un bene può essere determinato mediante stima analitica o attraverso un procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto diretto.

La stima analitica, che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, presuppone l'esistenza di redditi netti costanti e di saggi di capitalizzazione stabili nel tempo. Tuttavia, nelle attuali condizioni di instabilità economica, tale metodo non sempre garantisce risultati pienamente attendibili o rappresentativi delle dinamiche del mercato immobiliare contemporaneo.

Alla luce di ciò, il sottoscritto ritiene più opportuno ricorrere al metodo sintetico-comparativo, che si basa sull'analisi di valori di mercato riferiti a beni simili, realizzati in loco e in epoca recente. Questo approccio si configura come una sintesi di un'indagine preliminare finalizzata a individuare il valore di mercato corrente per immobili aventi caratteristiche estrinseche e intrinseche comparabili a quelle del bene in oggetto.

Nella determinazione del valore si considerano, inoltre, elementi quali la localizzazione, la consistenza, e le peculiarità specifiche del bene, integrando l'analisi con informazioni acquisite presso la Pubblica Amministrazione, come i valori certi desumibili dagli atti notarili di compravendita e le associazioni del settore agricolo.

D.1.13.3. Stima

Al fine di individuare parametri di confronto affidabili per la determinazione del valore del terreno in oggetto, il sottoscritto ha inizialmente proceduto a un'analisi comparativa di atti notarili registrati in epoca recente, con riferimento all'ultimo triennio. Tuttavia, tale ricerca non ha prodotto risultati utili o applicabili per la definizione del valore di mercato del fondo oggetto di valutazione.

In seguito, si è proceduto a integrare l'analisi mediante riscontri diretti presso operatori del settore immobiliare agricolo e attraverso le rilevazioni contenute nel VAM 2024 (Valore Agricolo Medio) pubblicato dalla Provincia di Verona. Questi dati hanno fornito indicazioni parametriche aggiornate e rappresentative di terreni confrontabili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche con il bene oggetto di stima.

Dalle analisi condotte è emerso un intervallo di valori unitari compreso tra 5 €/mq e 6 €/mq, relativo a terreni in condizioni ordinarie di manutenzione e coltivazione. Considerando lo stato attuale del terreno in oggetto, caratterizzato da un evidente abbandono e dalla presenza di vegetazione spontanea, si ritiene congruo applicare il valore medio del range sopra descritto, pari a 5,5 €/mq, quale parametro rappresentativo del più probabile valore di mercato dell'appezzamento. (Comparabili e tabella VAM Allegate alla presente).

Tribunale di Verona E.I. n. 204/2023 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Marco Bulgarelli



D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

È stato calcolato un valore di deprezzamento in base a costi/oneri così distinti:

- Abbattimento forfettario del 3% sul valore stimato per il deprezzamento dovuto all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto $(115.643 \times 0,03) = 3.469,29$ €

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni:

$$(115.643,00 - 3.469,29) = 112.173,71 \text{ €}$$

Valore immobile arrotondato

112.000,00 €

Valore immobile arrotondato in lettere

Centododicimila/00 Euro

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, 27/12/2024

Il perito estimatore
geom. Luca Leati

Firmato digitalmente



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato
- E.3. Certificato storico di residenza dell'esecutato
- E.4. Stato di famiglia storico
- 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 (Visure e Mappe)
- E.8. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.9. Certificato di Destinazione Urbanistica
- E.10. Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)
- E.11. Fotografie.
- E.12. Dati comparativi acquisiti e fonte
- E.13. Oneri consorzio di bonifica

Tribunale di Verona E.I. n. 204/2023 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Marco Bulgarelli

