

## PERIZIA DI STIMA CON PIU' LOTTI

## LOTTE 1 e 2

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Esecuzione immobiliare | 178 - 2024        |
| Giudice                | Dr. Attilio Burti |
| Creditore procedente   | [REDACTED]        |
| Parte eseguita         | [REDACTED]        |

Esperto estimatore: **dr. Maurizio Bertoldo** – agronomo – studio in 37049 Villa Bartolomea Via L.A. Bellini n. 55; e-mail pec: [m.bertoldo@epap.conafpec.it](mailto:m.bertoldo@epap.conafpec.it)

Custode Giudiziario: **avv. Massimo Adami** – studio in 37121 Verona Piazzetta Chiavica 2; e-mail pec: [massimo.adami@pec.frattassociati.com](mailto:massimo.adami@pec.frattassociati.com)

10 gennaio 2025

|                                                                                   |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| A. Schede sintetiche di riepilogo .....                                           | 3         |
| B. Diritto oggetto della vendita esecutiva .....                                  | 6         |
| C. Perché della divisione in due lotti .....                                      | 6         |
| <b>D.1 LOTTO 1 - FABBRICATI E TERRENI DI BONAVIGO VIA BORGOLECCO .....</b>        | <b>7</b>  |
| D.1.1 Proprietà .....                                                             | 7         |
| D.1.2 Identificazione catastale .....                                             | 9         |
| D.1.3 Descrizione dei beni immobili: fabbricati e terreni agricoli .....          | 17        |
| D.1.4 Situazione urbanistica della zona .....                                     | 28        |
| D.1.5 Situazione catastale degli immobili .....                                   | 29        |
| D.1.6 Situazione edilizia dei fabbricati al Fg. 19 di Bonavigo particella 50..... | 29        |
| D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti .....  | 32        |
| D.1.8 Vincoli e onore giuridici .....                                             | 36        |
| D.1.9. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....           | 42        |
| D.1.10 Valutazione del lotto 1 .....                                              | 43        |
| <b>D. LOTTO 2 - TERRENO AGRICOLO LIMITROFO A VIA BORGOLECCO .....</b>             | <b>48</b> |
| D.2.1 Proprietà .....                                                             | 48        |
| D.2.2 Identificazione catastale .....                                             | 49        |
| D.2.3 Descrizione del terreno agricolo.....                                       | 51        |
| D.2.4 Situazione urbanistica della zona .....                                     | 53        |
| D.2.5 Situazione catastale dell'immobile .....                                    | 54        |
| D.2.6 Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti .....  | 54        |
| D.2.7 Vincoli e onore giuridici .....                                             | 56        |
| D.2.8 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....            | 58        |
| D.2.9 Valutazione del lotto .....                                                 | 58        |

Allegati: vedi fascicolo allegato.



## A. SHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

## A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

|                                                                                                            |                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Procedura                                                                                                  | 368/2023                                                                                                                                     |
| Lotto                                                                                                      | 1                                                                                                                                            |
| Dritto oggetto di vendita                                                                                  | Piena proprietà dell'intero                                                                                                                  |
| Tipologia dell'immobile                                                                                    | Abitazione in due unità immobiliari<br>Magazzino con frigo-conservazione<br>Terreni agricoli a seminativo contermini                         |
| Ubicazione                                                                                                 | 37040 Orti di Bonavigo – VR<br>Via Borgolecco n. 27                                                                                          |
| Dati catastali fabbricati<br>Dati catastali post<br>aggiornamento                                          | Foglio 19 di Bonavigo, unità:<br>- 50 sub 1 (sub 5) abitazione di tipo civile<br>- 50 sub 2 (sub 4) magazzino con frigo                      |
| Dati catastali terreni<br>Atto di pignoramento                                                             | Fg. 19 di Bonavigo, particelle:<br>- 108, 129, 204, 226, 228, 231, 232, 39, 45<br>e 89<br>Fg. 22 di Bonavigo, particelle:<br>- 162           |
| Dopo l'aggiornamento<br>catastale della corte che ha<br>frazionato e accorpato alcuni<br>mappali limitrofi | Fg. 19 di Bonavigo, particelle:<br>- 276, 279, 39, 45, 89, 108, 129 e 226<br>Fg. 22 di Bonavigo, particelle:<br>- 162                        |
| Valore di stima                                                                                            | Euro 410.000 (quattrocento e dieci mila euro)                                                                                                |
| Stato di occupazione                                                                                       | Fabbricati: in affitto [REDACTED]<br>Terreni: in affitto al [REDACTED]<br>Fabbricati: pulizia apertura e chiusura da<br>parte dell'esecutato |
| Irregolarità edilizie sostanziali                                                                          | Nessuna                                                                                                                                      |
| Irregolarità catastali                                                                                     | Dopo aggiornamento: Nessuna                                                                                                                  |
| Formalità incancellabili                                                                                   | Nessuna                                                                                                                                      |

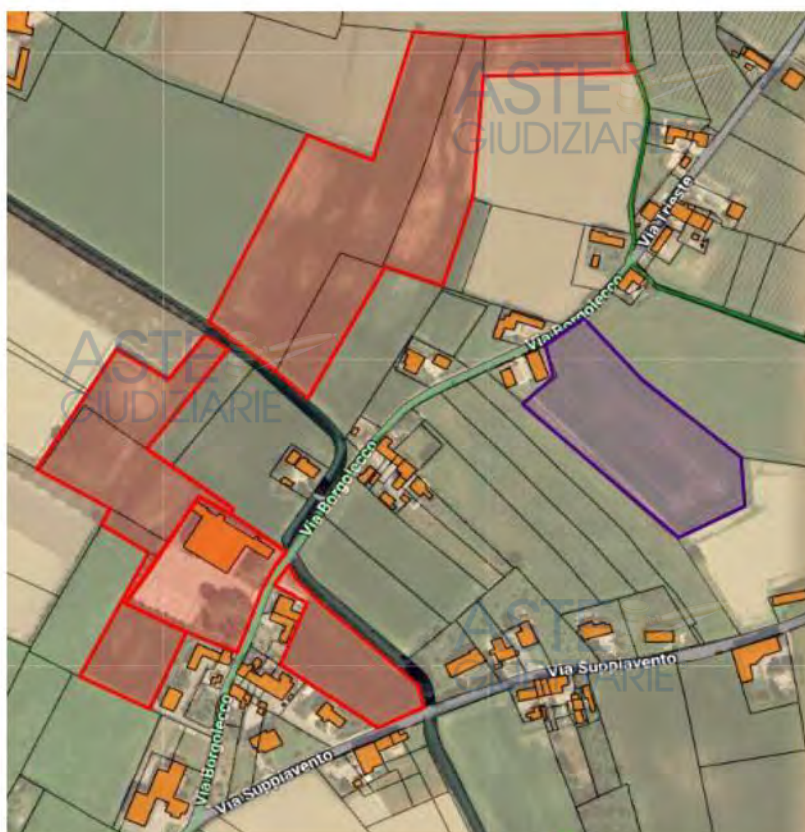


L'immagine aerea della corte con i fabbricati in Orti di Bonavigo via Borgolecco



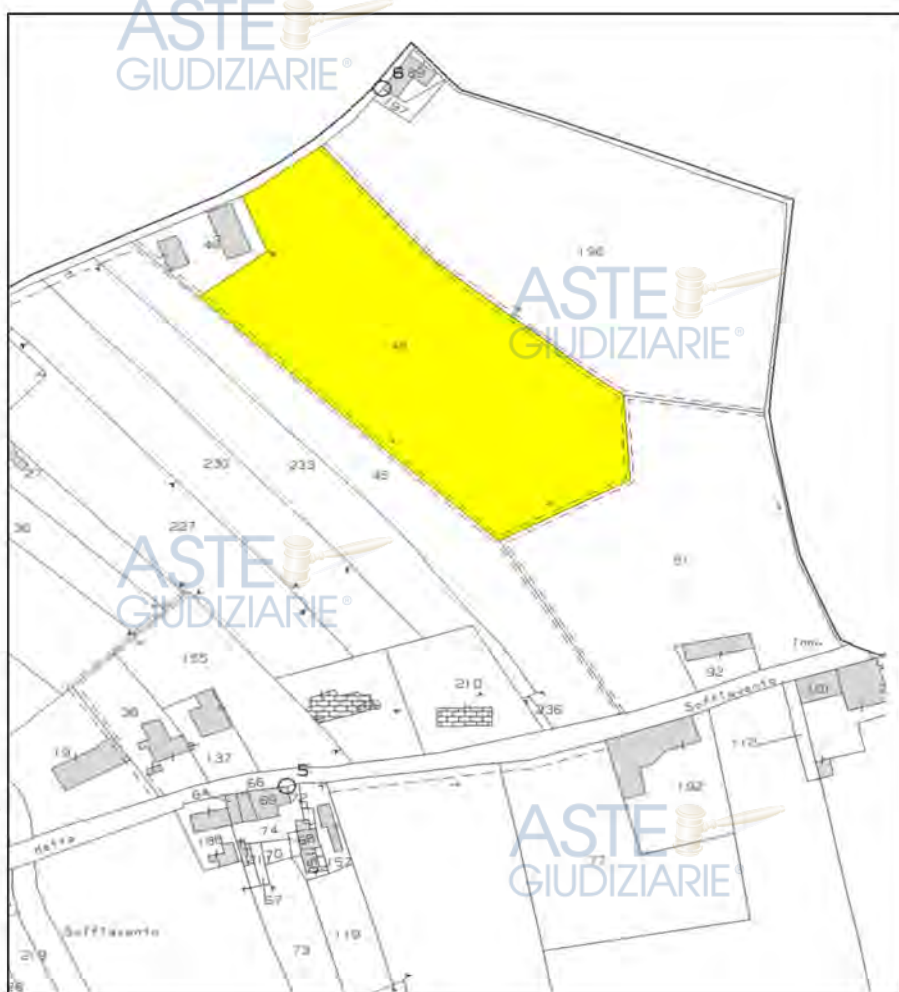
La mappa delle particelle in esecuzione:

- In rosso i terreni e fabbricati del lotto 1: a sinistra sul Fg. 19 – a destra sul Fg. 22
- In blu il terreno del lotto 2 sul Fg. 22



## A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

|                                          |                                                                                  |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Procedura</b>                         | <b>368/2023</b>                                                                  |
| <b>Lotto</b>                             | <b>2</b>                                                                         |
| <b>Dritto oggetto di vendita</b>         | <b>Piena proprietà dell'intero</b>                                               |
| <b>Tipologia dell'immobile</b>           | <b>Terreno agricolo a seminativo</b>                                             |
| <b>Ubicazione</b>                        | <b>37040 Orti di Bonavigo – VR</b><br><b>Via Borgolecco, a levante della via</b> |
| <b>Dati catastali terreni</b>            | <b>Fg. 22 di Bonavigo, particella 48</b>                                         |
| <b>Valore di stima</b>                   | <b>Euro 27.000</b> (venti sette mila euro)                                       |
| <b>Stato di occupazione</b>              | <b>Terreni: in Affitto</b>                                                       |
| <b>Irregolarità edilizie sostanziali</b> | <b>Nessuna</b>                                                                   |
| <b>Irregolarità catastali</b>            | <b>Nessuna</b>                                                                   |
| <b>Formalità incancellabili</b>          | <b>Nessuna</b>                                                                   |



## B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Piena proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED]  
[REDACTED] – sui fabbricati e terreni in Bonavigo qui sotto descritti.

## C. PERCHE' DELLA DIVISIONE IN DUE LOTTI

Si è deciso di suddividere il fondo in esecuzione in due **lotti 1 e 2** a motivo di "due separati affitti" con i quali è condotto l'insieme:

- il primo affitto comprende i fabbricati e i terreni contermini + la particella 162, e non è opponibile alla procedura per "canone vile"
- il secondo affitto comprende la sola particella 48 ed è opponibile alla procedura per canone congruo

\*\*\*

**Lotto 1:** in un contesto rurale l'insieme di abitazione + magazzino con area a frigoconservazione + 4,12 ettari di terreni agricoli costituisce unità poderale minima ma sufficiente all'esercizio dell'agricoltura; il terreno, se intensamente coltivato, ad es in frutticoltura e meglio ad orticole in serra, o piccoli frutti, può dare un raccolto capace di sostenere il reddito di una famiglia con l'opportunità di ricovero macchine / attrezzi e di frigo-conservazione dei prodotti. L'unità sembra anche adatta al vivaismo / manutenzione dei giardini di cui c'è forte domanda sul mercato.

**Lotto 2:** terreno agricolo a seminativo in bella posizione, semmai utile all'arrotondamento della piccola proprietà contadina o come investimento.

## D.1 LOTTO 1- FABBRICATI E TERRENI DI BONAVIGO VIA BORGOLECCO

### D.1.1 Proprietà

Intestati catastali:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Conservatoria RR.II:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### Provenienza:

- atto di compravendita di nuda proprietà a favore del [REDACTED] nel quale lo stesso ha dichiarato di essere coniugato e di essere in regime di separazione dei beni stipulato in data 31 ottobre 1997 n.63318/9514 di rep. Notaio Macchi Sergio di Legnago, trascritto a Verona in data 5 novembre 1197 al n. 33324 R.G. e n. 23622 R.P. e nel quale tra l'altro il [REDACTED] ha riservato a proprio favore l'usufrutto generale vitalizio.

Il medesimo usufrutto si è riunito successivamente alla nuda proprietà del Signor [REDACTED] in seguito al decesso del [REDACTED] avvenuto in data 20 dicembre 2017.

\*\*\*

Nel corso di questa CTU l'aggiornamento catastale di terreni e fabbricati, anche degli intestati per riunione usufrutto alla nuda proprietà, di cui diremo alle pagine 14 e 15.

## Esegesi dell'atto di pignoramento immobiliare e della relativa nota di trascrizione

Dall'esame dell'atto di pignoramento in atti di data 14 giugno 2024 n. 4833 Rep. dell'Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Verona, azionato da [REDACTED]

[REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Verona – Ufficio Provinciale –

Territorio, Servizio di pubblicità Immobiliare in data **12 luglio 2024 al n.28811 R.G. e**

**n. 21742 R.P.** si evince la seguente indicazione dei dati catastali degli immobili

staggiati:

In Comune di Bonavigo

### A) Catasto Terreni:

FOGLIO 19, MAPPALI NUMERI:

39 Ha. 00.26.29 RDE. 24,44 RAE. 13,58

45 Ha. 00.28.70 RDE. 31,66 RAE. 22,97

89 Ha. 01.37.88 RDE. 163,59 RAE. 96,13

108 Ha. 00.34.40 RDE. 31,97 RAE. 17,77

129 Ha. 00.51.46 RDE. 61,05 RAE. 35,88

204 Ha. 00.00.07 RDE. 0,08 RAE. 0,06

226 Ha. 00.05.57 RDE. 5,18 RAE. 2,88

228 Ha. 00.51.15 RDE. 56,43 RAE. 40,95

231 Ha. 00.01.16 RDE. 1,28 RAE. 0,93

232 Ha. 00.38.32 RDE. 35,62 RAE. 19,79

FOGLIO 22, Mapp. n.:

162 Ha. 00.47.47 RDL. 44,12 RAL. 24,52

## B) Catasto dei Fabbricati

FOGLIO 19, mappali numeri:

50 sub. 1 - via Borgolecco, n.ro civico 12, piano T-1, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 9, Superficie Catastale Totale 200 metri quadri, Totale escluse aree scoperte 200 metri quadri, RCE 557,77

50 sub. 2 - via Borgolecco, n.ro civico 12, piano T, categoria D/7, RCE 5.934,00

\*\*\*

Gli immobili sono pignorati per l'intera piena proprietà, intestata al

## D1.2 Identificazione catastale

Dall'esame dei **Registri catastali** gli immobili pignorati, di proprietà del dopo allineamento catastale con voltura per riunificazione di Nuda proprietà e Diritto di usufrutto in corso di CTU, sono correttamente intestati a:

Gli stessi sono identificati al Catasto come segue:

## A) Catasto Terreni:

FOGLIO 19, MAPPALI NUMERI:

|     |     |          |      |        |      |       |
|-----|-----|----------|------|--------|------|-------|
| 39  | Ha. | 00.26.29 | RDE. | 24,44  | RAE. | 13,58 |
| 45  | Ha. | 00.28.70 | RDE. | 31,66  | RAE. | 22,97 |
| 89  | Ha. | 01.37.88 | RDE. | 163,59 | RAE. | 96,13 |
| 108 | Ha. | 00.34.40 | RDE. | 31,97  | RAE. | 17,77 |
| 129 | Ha. | 00.51.46 | RDE. | 61,05  | RAE. | 35,88 |

|     |     |          |      |       |      |       |
|-----|-----|----------|------|-------|------|-------|
| 204 | Ha. | 00.00.07 | RDE. | 0,08  | RAE. | 0,06  |
| 226 | Ha. | 00.05.57 | RDE. | 5,18  | RAE. | 2,88  |
| 228 | Ha. | 00.51.15 | RDE. | 56,43 | RAE. | 40,95 |
| 231 | Ha. | 00.01.16 | RDE. | 1,28  | RAE. | 0,93  |
| 232 | Ha. | 00.38.32 | RDE. | 35,62 | RAE. | 19,79 |

FOGLIO 22, Mapp. n.:

48 Ha. 01.04.79 RDL. 97,40 RAL. 54,12

## **B) Catasto dei Fabbricati**

FOGLIO 19, mappali numeri:

50 sub. 1 - via Borgolecco, n.ro civico 12, piano T-1, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 9, Superficie Catastale Totale 200 metri quadri, Totale escluse aree scoperte 200 metri quadri, RCE 557,77

50 sub. 2 - via Borgolecco, n.ro civico 12, piano T, categoria D/7, RCE 5.934,00

## **Storia catastale**

### **Al Catasto Terreni:**

- i mappali numeri 39, 45, 89 e 108 Foglio 19 C.T. trovano la loro attuale consistenza dall'impianto meccanografico del 1° gennaio 1975;
- il mappale numero 129 Foglio 19 C.T. di are 51.46 trova evidenza nella sua attuale consistenza dal frazionamento in atti dal 18/10/1990 (n.189385) dall'originario mappale 129 di are 60.80 Foglio 19 C.T. e quindi dall'impianto meccanografico del 1° gennaio 1975;
- il mappale numero 204 Foglio 19 C.T. di centiare 07 trova evidenza nella sua attuale consistenza dal frazionamento in atti dal 15/1/1993 (n.130.1/1993)

dall'originario mappale 51 di are 23.61 Foglio 19 C.T. e quindi dall'impianto meccanografico del 1° gennaio 1975;

- il mappale numero 226 Foglio 19 C.T. di are 5.57 trova evidenza nella sua attuale consistenza dal frazionamento in atti dal 5 febbraio 1998 (n.401.1/1998) dall'originario mappale 75 di are 9.50 Foglio 19 C.T. e quindi dall'impianto meccanografico del 1° gennaio 1975;
- il mappale numero 228 Foglio 19 C.T. di are 51.15 trova evidenza nella sua attuale consistenza dal frazionamento in atti dal 5 febbraio 1998 (n.401.2/1998) dall'originario mappale 90 di are 60.21 Foglio 19 C.T. e quindi dall'impianto meccanografico del 1° gennaio 1975;
- il mappale numero 231 Foglio 19 C.T. di are 1.16 trova evidenza nella sua attuale consistenza dal frazionamento in atti dal 5 febbraio 1998 (n.401.3/1998) dal mappale 203 di are 23.54 Foglio 19 C.T. (già mappale 51 di are 23.61) e quindi dall'impianto meccanografico del 1° gennaio 1975;
- il mappale numero 232 Foglio 19 C.T. di are 38.32 trova evidenza nella sua attuale consistenza dal frazionamento in atti dal 5 febbraio 1998 (n.401.4/1998) dal mappale 205 di are 43.60 Foglio 19 C.T. (già mappale 53 di are 55.42) e quindi dall'impianto meccanografico del 1° gennaio 1975;
- il mappale numero 162 Foglio 22 C.T. di are 47.47 trova evidenza nella sua attuale consistenza dal frazionamento in atti dal 19/09/1190 (n.1562.1/1990) dal mappale 16 di are 49.90 Foglio 22 C.T. (già mappale 16 di are 56.47) e quindi dall'impianto meccanografico del 1° gennaio 1975;

### **Al Catasto dei Fabbricati:**

Il mappale numero 50 sub 1 Foglio 19 C.F. trova evidenza, nella sua attuale consistenza, in forza di:

- variazione toponomastica del 18 gennaio 2022 pratica n. VR0004757 (2474.1/2022);
- variazione del 9/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 15/10/2013 pratica n. VR0349620 in atti dal 15/10/2023 codifica piano incoerente;
- variazione del 1/1/1192 del quadro tariffario.
- impianto meccanografico.

Il mappale numero 50 sub 2 Foglio 19 C.F. trova evidenza, nella sua attuale consistenza, in forza di:

- variazione toponomastica del 18 gennaio 2022 pratica n. VR0004758 (2475.1/2022);
- variazione nel classamento del 14/12/2009 pratica n. VR0465365 (n. 58581.1/2009);
- diversa distribuzione degli spazi interni del 25/05/2009 pratica n. VR0186069 in atti dal 25/5/2009 (n. 20712.1/2009);
- variazione nel classamento del 20/03/2000 pratica n. 37007 in atti dal 20/03/2000 (n. 2248/1/2000);
- ampliamento del 10/03/1998 (n.A00803.1/1998);
- impianto meccanografico del 30/06/1987

\*\*\*

### **Aggiornamento catastale:**

- **della mappa al CT e del censimento con nuove schede planimetriche al CF**
- **dell'intestato per riunione usufrutto alla nuda proprietà di [REDACTED]**

\*\*\*

*A seguito di verifica effettuata sui luoghi è emerso che la rappresentazione planimetrica al CT e le schede catastali al CF erano difformi dalla realtà per:*

- diversa sagoma del magazzino e parte dell'abitazione
- diversa superficie occupata dall'ampia corte con fondo in cemento utile alla movimentazione dei mezzi
- diversa rappresentazione degli spazi nelle planimetrie catastali

*Si è così provveduto:*

- il 25 novembre 2024 ad inviare in telematico al Catasto di VR il Tipo mappale e di frazionamento per diversa sagoma dei fabbricati con censimento della corte conforme alla realtà; l'Atto amministrativo è stato approvato in pari data con prot. 2024/243081
- in data 28 novembre 2024 a presentare la pratica DOCFA al CF con il rinnovato censimento con l'aggiornamento delle schede planimetriche – Pratica numero: VR0246579 approvata il 2 dicembre 2024

\*\*\*

*Questa la rappresentazione catastale dopo l'aggiornamento con il mappale 50 che ben identifica fabbricati e corte:*





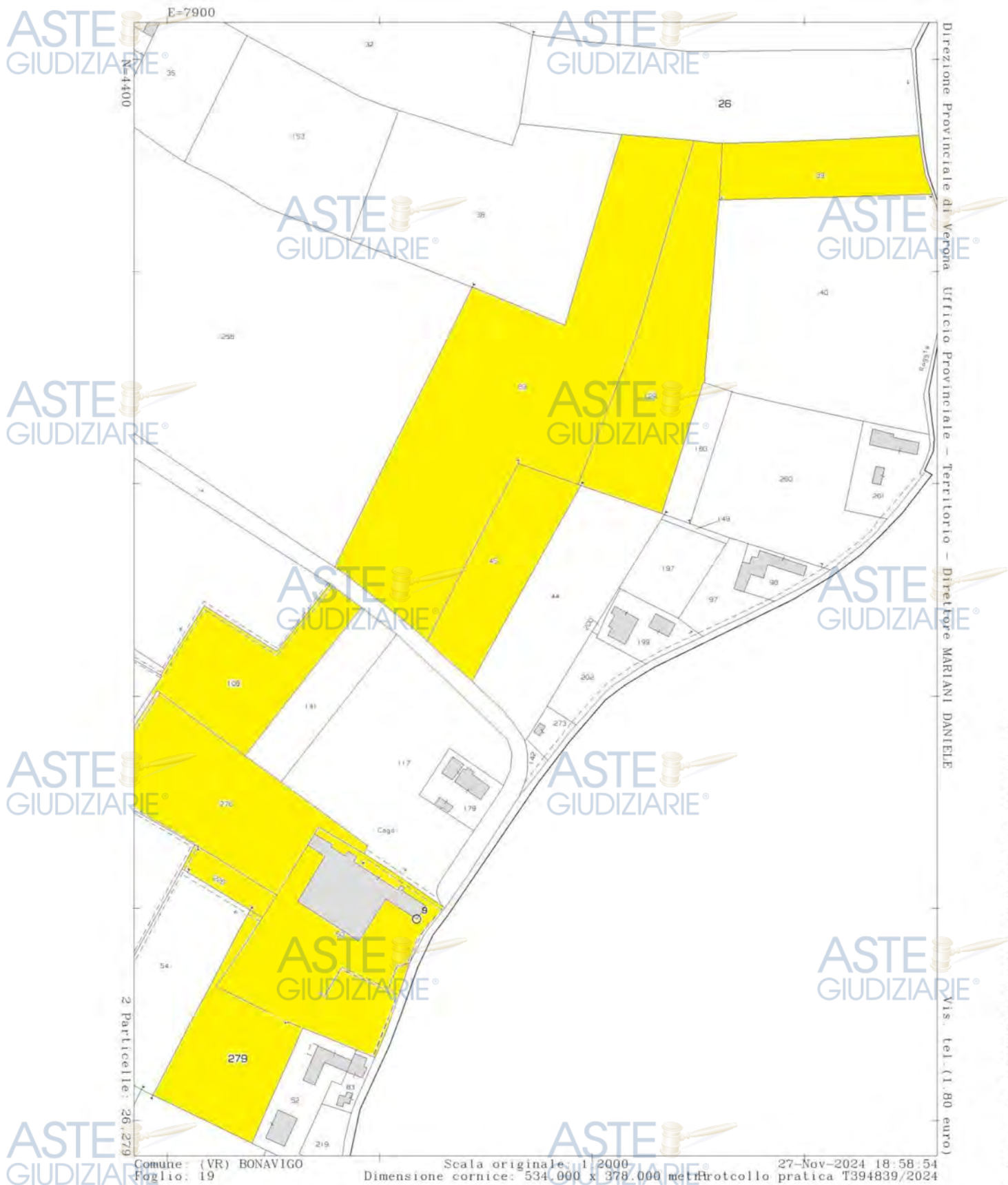
Nel contempo si è anche provveduto alla voltura n. 28763.1/2024 per riunione dell'usufrutto a favore di [REDACTED]

\*\*\*

Con i tre aggiornamenti (Voltura, mappa e schede planimetriche) il catasto è ora correttamente allineato.

Si allegano i relativi atti amministrativi.

\*\*\*



Dopo l'aggiornamento catastale, questo è oggi il censimento dei fabbricati:

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza                   | R.C.     |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------------------------|----------|
| 19     | 50         | 5   | D/7       |        |                               | 5.960,90 |
| 19     | 50         | 5   | A/2       | 1      | 9,5 vani – 265 m <sup>2</sup> | 588,76   |
| 19     | 50         | 5   | BCNC      |        | Corte                         |          |

e a seguire quello dei terreni agricoli:

| Foglio | Particella | Superficie | Qualità      | RD     | RA    |
|--------|------------|------------|--------------|--------|-------|
| 19     | 276        | 4.991      | Sem. irriguo | 55,06  | 39,95 |
| 19     | 279        | 3.081      | Seminativo   | 32,62  | 15,91 |
| 19     | 39         | 2.629      | Sem. arb     | 24,44  | 13,58 |
| 19     | 45         | 2.870      | Sem. irriguo | 31,66  | 22,97 |
| 19     | 89         | 13.788     | Sem. arb     | 163,59 | 96,13 |
| 19     | 108        | 3.440      | Seminativo   | 31,97  | 17,77 |
| 19     | 129        | 5.146      | Sem. arb     | 61,05  | 35,88 |
| 19     | 226        | 557        | Seminativo   | 5,18   | 2,88  |
| 22     | 162        | 4.747      | Seminativo   | 44,12  | 24,52 |

per un totale mq. 41.249 pari ad ettari 4,1249 e campi veronesi 13,8 circa

\*\*\*

### Storia ipotecaria.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla parte esecutata [REDACTED] [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita di nuda proprietà in data 31 ottobre 1997 n. 63318/9514 di rep. Notaio Macchi Sergio di Legnago, trascritto a Verona in data 5 novembre 1197 al n. 33324 R.G. e n. 23622 R.P. nel quale il [REDACTED] [REDACTED] parte venditrice, ha riservato a proprio favore l'usufrutto generale vitalizio, il quale si è riunito successivamente alla nuda proprietà in seguito al decesso del [REDACTED] avvenuto in data 20 dicembre 2017 (vedi allegati)

### D.1.3 Descrizione dei beni immobili: fabbricati e terreni agricoli

#### Tipologia dei beni staggiati:

- Abitazione in linea di tipo rurale veneto
- Magazzino agricolo con celle per la frigo conservazione di frutta e orticole
- Piccolo ritaglio di area edificabile limitrofa alla corte
- Terreni per lo più a seminativo

#### D.1.3.1 Contesto

Gli immobili si trovano in Comune di Bonavigo (VR), frazione di Orti (VR), in Via Borgolecco 21/27.

Siamo nella pianura della Bassa Veronese, sinistra Adige, su maglia poderale di piccoli appezzamenti, campi ben tenuti con coltivazioni miste di cereali, frutteti e orticole che nella zona vantano antica e consolidata tradizione.



**Toponomastica:** 37040 Orti di Bonavigo – VR in Via Borgolecco n. 21/27 a circa:

- 500 metri dal centro della frazione di Orti
- tre chilometri da Bonavigo comune
- quattro chilometri da Minerbe
- quattro chilometri da Legnago

**Localizzazione:** si arriva al centro aziendale di corte e fabbricati a partire dal centro di Orti costituito sostanzialmente nello slargo di Via Don Tressino; da qui si procede verso levante su Via Guglielmo Marconi, quindi, percorsi 250 metri, si svolta su Via Suppiavento e al bivio successivo a sinistra su Via Borgolecco: appena avanti di 150 m. sulla sinistra la corte e i fabbricati de quo ai n. 21/27; nelle immediate vicinanze anche i terreni.

#### D.1.3.2 Descrizione dei fabbricati sulla particella 50 del Fg. 9 di Bonavigo

**Catasto terreni:** comune di Bonavigo (A964)

| Foglio | Particella | Qualità     | ha | are | ca |
|--------|------------|-------------|----|-----|----|
| 19     | 50         | ENTE URBANO | 0  | 62  | 83 |

Questa particella n. 50 di mq. 6.283 è la base territoriale, area di insistenza e pertinenza delle unità immobiliari:

- n. **50 sub 4** unità immobiliare della categoria D/7 di m<sup>2</sup> 1.216 - R.C. 5.960,90 con area esterna esclusiva di mq. 500
- n. **50 sub 5** unità immobiliare della categoria A/2 classe 1<sup>a</sup> – vani 9,5 - m<sup>2</sup> 261 - R.C. 588,76 con giardino esclusivo di mq. 750
- n. **50 sub 6** BCNC – la corte del magazzino con area pavimentata sul davanti.

\*\*\*

**La corte**, in località Cogo, è un'area regolare di forma quadrangolare di mq. 5.031 (500 mq. area esclusiva del magazzino + 750 mq. area a giardino della casa + 3.781 mq. di superficie cortiva con fondo in cemento) con accesso diretto da Via Borgolecco al n. 21/27, recintata con un muretta con sovrastante cancellata zincata; superato il cancello si apre un'ampia zona di transito dei mezzi con fondo in battuto di cemento.

Verso tramontana la casa di tipologia rurale veneta con giardino recintato, e di lato il contiguo magazzino / frigo; verso mezzogiorno continua la corte ancora in battuto di cemento completata da un'area a verde di pertinenza dell'insieme.

Il tutto risulta ben tenuto, pulito e i due spazi a verde curati.

#### **Descrizione dell'abitazione unità immobiliare n. 50 sub 5**

Si tratta di una abitazione in linea di tipologia rurale veneta d'impianto fine 800 come dimostrato dal rilievo catastale dell'epoca:



**Unità immobiliare Fg. 19 mappale 50 sub 5**

**Dati catastali:** Comune di Bonavigo, FG. 19, particella 50, sub 5, Categoria A/2 classe 1°, vani 9,5 superficie mq. 261, RC: 588,76

L'abitazione ha sul davanti un giardino e lateralmente il magazzino 50 sub 4.

La casa è su due piani, in mattoni pieni su fondamenta sempre in mattoni direttamente su terra; il solaio al p1 è in laterocemento, quello al p1 in graticci, tetto a due falde con manto in coppi.

Al pt un ingresso con sulla destra subito la sala da pranzo con il vano cottura e sulla sinistra il soggiorno, un disimpegno, ripostiglio, WC e C.T – h. 2,80; salite le scale poste in fondo all'ingresso s'arriva al piano notte formato da cinque stanze, un bagno e due accessori – h. 2,80

**Implantistica:** impianto idrico da falda, impianto elettrico presente non a norma, assente il condizionamento.

**Stato di manutenzione:** appena sufficiente; la casa è abitabile ma necessita di concreti interventi di manutenzione interna

**Giudizio di qualità tecnica:** modesto

**Giudizio di qualità architettonica:** buono per il contesto rurale in cui si trova

**Stato di manutenzione:** discreto all'esterno, appena sufficiente internamente

**Giudizio di qualità economica:** sufficiente

**Giudizio di qualità ambientale:** buono; luogo silenzioso, in aperta campagna, non inquinato.

**Stato di possesso:** nell'utilizzo di parte affittuaria

**Superficie lorda utile alla stima secondo le misure catastali:** mq. 216

### Descrizione del magazzino unità immobiliare n. 50 sub 4

Si tratta del magazzino utile alla conservazione di frutta e ortaggi che dà sull'ampia corte di pertinenza con fondo in battuto di cemento.



**Dati catastali:** Comune di Bonavigo, FG. 19, particella 50, sub 4, categoria D/7 (fabbricati costruiti specificatamente per un tipo attività a cui sono destinati, in questo caso magazzini di frigoconservazione orticole / frutta) RC: 5.960,90.

Il magazzino si trova in posizione centrale al mappale 50, lateralmente e a ponente alla casa veneta; per le dimensioni è il primo immobile che colpisce il visitatore.

Si tratta di un edificio di semplice fattura, quadrangolare, regolare, con tetto in copponi a due falde su pilastri di sostegno tamponati con lastre di pre-fabbricato con sovrastanti finestrate continue e pavimento in battuto di cemento e portoni di accesso in scorrevoli; lateralmente anche uno scivolo per il carico / scarico della frutta / verdure.

Sul retro i vani tecnici per le celle frigo.



L'interno è di struttura complessa; vi si trovano infatti:

- tre celle frigo del 1997 aventi una superficie utile di mq. 270 che non sono funzionanti + una quarta cella più piccola di mq. 40, questa funzionante
- una zona ufficio costituita da un solo vano
- lo spazio antibagno, bagno e wc
- una serie di depositi e ripostigli su due piani collegati da una scala interna con modifiche e concessioni utili come zona riposo e ristoro per gli eventuali addetti all'azienda.



**Figura 1 - in fondo al magazzino la zona a depositi e ristoro per gli eventuali lavoratori**

**Giudizio di qualità tecnica:** buono per l'agricoltura

**Giudizio di qualità architettonica:** sufficiente perché il fabbricato è estraneo dell'architettura rurale del posto richiamando invece disegni per l'artigianato e l'industria

**Stato di manutenzione:** buono

**Giudizio di qualità economica:** discreto

**Giudizio di qualità ambientale:** buono; luogo silenzioso non inquinato

**Celle frigo interne:** n. 3 (non funzionanti) + 1 piccola (funzionante)

**Stato di possesso:** nell'utilizzo di parte affittuaria

**Superficie lorda utile alla stima = mq. 1.216**

**D.1.3.3 Descrizione dei terreni agricoli contermini ai fabbricati descritti**

Le particelle staggite, dopo il necessario aggiornamento catastale, sono così censite al Catasto dei Terreni di Bonavigo:

- limitrofe alla corte con abitazione e magazzino:

| Foglio | Particella | Superficie | Coltura di fatto |
|--------|------------|------------|------------------|
| 19     | 276        | 4.991      | Seminativo       |
| 19     | 279        | 3.081      | Seminativo       |
| 19     | 39         | 2.629      | Seminativo       |
| 19     | 45         | 2.870      | Seminativo       |
| 19     | 89         | 13.788     | Seminativo       |
| 19     | 108        | 3.440      | Seminativo       |
| 19     | 129        | 5.146      | Seminativo       |
| 19     | 226        | 557        | Seminativo       |
| 22     | 162        | 4.747      | Seminativo       |

- e dall'altra parte di Via Borgolecco, al Fg 22

| Fg | mappale | Superficie m <sup>2</sup> | Coltura di fatto |
|----|---------|---------------------------|------------------|
| 22 | 162     | 4.747                     | Seminativo       |



**Origine del suolo:** alluvionale per trasporto di sedimenti nel Pliocene

**Terreno:** di medio impasto adatto ai seminativi di mais, soia, frumento e alle colture orticole industriali come pomodoro, bietola e patata; tra le frutticole il melo vanta qui antica e consolidata tecnica di coltivazione.

**Fertilità:** medio buona

**Sistemazione superficiale:** pianeggiante con baulatura alla padovana

**Colture praticate:** su tutte le particelle seminativo semplice in rotazione

**Consorzio di Bonifica:** Alta Pianura Veneta con sede a San Bonifacio (VR)

**Irrigazione:** per asperione con prelievo dell'acqua dai fossi contermini

#### D.1.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi ai bene immobili

**Accesso e recesso alla corte particella 50** ove si trovano la casa rurale 50 sub 5 e il magazzino / frigo 50 sub 4: direttamente da strada Via Borgolecco al n. 21/27



**Accesso e recesso ai terreni:**

- per le particelle del Fg. 19 n. 279, 226, 276 e 108: direttamente dalla corte mappale 50 (al CF unità 50 sub 6 BCNC) attraverso un cancello posto a ponete della pertinenza e da qui sulla capezzagna di servizio ai mappali citati:



- per le particelle de Fg. 19 n. 45, 89, 129 e 39 direttamente dalla viabilità pubblica Via Borgolecco
- per la particella de Fg. 22 n. 162 direttamente dalla viabilità pubblica Via Borgolecco



Sopra l'accesso al mappale 162 direttamente dalla via asfaltata Borgolecco

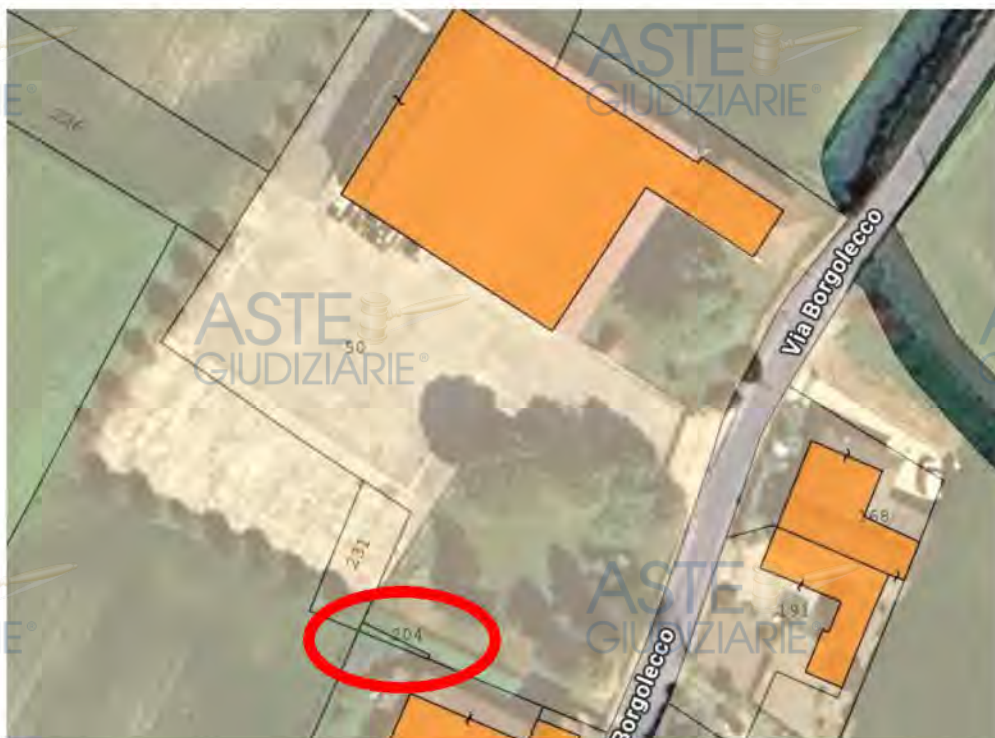
#### D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Il Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bonavigo in data 12 settembre 2024, e che si riporta negli allegati, certifica che le particelle dei terreni del:

- **Fg. 19** n. 39, 45, 50 (area di corte con fabbricati), 89, 108, 129, 226, 228, 231, 232 ora le n. **50, 279, 226, 276, 108, 45, 89, 129 e 39**
- **Fg. 22 n. 162**

si trovano per il **PRG in zona Agricola di tipo E2** di salvaguardia rurale ove sono ammessi interventi edilizi connessi all'attività agricola secondo quanto previsto dal Titolo V art 43, 44 e 45 della legge urbanistica Regione Veneto n. 11/2004 mentre il mappale del:

- **Fg. 19 particella ex n. 204** di mq. 7, ora riassorbita nella nuova 50, si trova in **zona C1S – edificabile** che, data la superficie di fatto assai modesta appare ininfluente sull'utilizzo autonomo o sul valore finale della particella ora 50



#### **D.1.5 Situazione catastale degli immobili**

In seguito all'aggiornamento già descritto **si attesta la conformità catastale** degli immobili in termini di rappresentazione topografica, censimento ed intestati; e così:

- Catasto dei Fabbricati di Bonavigo, FG. 19, unità immobiliari numeri: 50 sub 4 (magazzino), 50 sub 5 (abitazione) 50 sub 6 BCNC
- Catasto Terreni di Bonavigo Fg 19 particelle 50, 279, 226, 276, 108, 45, 89, 129, 39 e Fg. 22 particella 162

con soggetto intestato: [REDACTED]

*In allegato visure aggiornate.*

#### **D.1.6 Situazione edilizia dei fabbricati al Fg. 19 di Bonavigo particella 50**

**Si tratta delle due unità 50 sub 5 (abitazione) e 50 sub 4 (magazzino)**

L'unità abitativa 50 sub 5 trova origine a fine 800 essendo la stessa rappresentata nelle mappe d'impianto catastali (vedi pag. 19)

Nel proseguo parte della casa, che un tempo arrivava fin sulla strada, è stata demolita e tutto il fabbricato è arretrato verso ponente; in seguito la costruzione del magazzino.

Questi gli interventi edilizi così come rappresentati dall'Ufficio Edilizia del Comune di Bonavigo:

Per l'abitazione oggi particella 50 sub 5

- **Licenza edilizia n. 274/1971** rilasciata a [REDACTED] – modifiche di un nuovo fabbricato ad uso abitativo (si riferisce in particolare alla parte di casa che arrivava fin sulla strada Via Borgolecco)
  - **Licenza edilizia n. 299/1972** rilasciata a [REDACTED] – modifiche e ampliamento casa di abitazione (con questa Licenza la casa che arrivava fin sulla strada viene parzialmente demolita e arretrata nel sedime ove si trova oggi)
- Da allora, sulla casa, solo interventi minori che non necessitano di permessi edilizi.

Per il magazzino oggi particella 50 sub 4

- **Licenza edilizia n. 433/1975** rilasciata a [REDACTED] – costruzione magazzino attrezzi e prodotti, poi realizzato in aderenza alla casa
- **DIA prot. 5338 del 18/12/1995** rilasciata a [REDACTED] – modifiche prospettiche del fabbricato uso magazzino agricolo
- **Concessione edilizia n. 06/1997** rilasciata a [REDACTED] – per lavori al Magazzino con annesse celle frigo per la conservazione dei prodotti agricoli aziendali – che viene così ampliato
- **DIA prot. 5930 del 23/10/2008** rilasciata a [REDACTED] – Varianti alla DIA del 1995 prospettiche e distributive interne al magazzino
- **DIA prot. 1001 del 19/02/2009** rilasciata a [REDACTED] – Variante alla DIA del 23/10/2008 con modifiche interne

Vedi allegato

\*\*\*

Difformità riscontrate:

- manca una finestra nel locale ufficio
- manca autorizzazione demolizione parziale casa che un tempo arrivava fin sulla strada mentre oggi la fabbrica è arretrata a ponente
- alcune opere interne e prospettiche al magazzino non autorizzate
- realizzazione locale tecnico sul retro dell'abitazione
- realizzazione locale tecnico e baie di carico adiacenti e a ponente del

magazzino

\*\*\*

Sanatoria: siamo in zona agricola in cui è possibile costruire secondo i dettami della Legge Regionale urbanistica 11/2008 cioè con qualifica di Coldiretto o IAP con approvazione del Piano Aziendale in AVEPA – VR.

Gli edifici ricadono all'esterno della fascia di rispetto fluviale e lontano da edifici con vincolo monumentale.

Le difformità riscontrate appaiono sanabili con spese tecniche e progettuali per complessivi **euro 12.000**

\*\*\*

**Commerciabilità:** *visto il corretto censimento catastale, lo stato delle concessioni edilizie, le risultanze del CDU, tenuto conto delle coordinate ermeneutiche fornite in merito dalle SS.UU 8230/2019 si reputa che l'insieme dei fabbricati staggiti, pur con le difformità riscontrate sia plenamente commerciabile.*

## D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti

### D.1.7.1 Stato di affitto

Vi sono due contratti di affitto + una convenzione ex art. 45 legge 203/82

1

L'agenzia delle Entrate di Legnago, in data 24 settembre 2024, ha inviato il contratto di affitto sottoscritto il 20 aprile 2018 e registrato presso VERONA 1T6H il 4 maggio 2018 numero 5255, serie 3T avente per oggetto i fondi staggiti.

Dal contratto, che si riporta negli allegati, si evince che le particelle:

- dei fabbricati al Fg. 19 di Bonavigo n. 50 sub 1 (abitazione) e n. 50 sub 2 (magazzino / frigo)
- dei terreni al Fg. 19 di Bonavigo n. 232, 226, 228, 231, 39, 45, 89, 108, 129, 204
- dei terreni al Fg. 22 di Bonavigo n. 48 e 162

risultano **condotte in affitto** con contratto ex art. 45 legge 203/82 con:

- concedente: [REDACTED]

- affittuario: [REDACTED]  
[REDACTED]

Periodo d'affitto: dal 01.01.2018 e scadenza 31.12.2032 cioè 15 annate agrarie.

Il contratto riguarda:

- tutte le particelle di fabbricati e terreni e in esecuzione lotto 1 e lotto 2 per ettari 5.27.26
- altre particelle che non sono oggetto di esecuzione per ettari 3.67.33
- altri fabbricati (un'abitazione + un'autorimessa, due magazzini)
- n. 8 titoli PAC ordinari dal n. 5767448 al n. 5767455 appoggiati a 7,15 ettari di terreni per un controvalore di euro 3.859,07

Successivamente, in data 1° aprile 2022 detto contratto è stato rescisso anticipatamente rispetto alla scadenza del 31.12.2025 ma per soli i mappali che oggi non in esecuzione (altri fabbricati + 3.67.33 ettari di altri terreni) mentre è proseguito con le medesime scadenze per gli immobili staggiati di questa CTU.

Il canone d'affitto è stato stabilito in euro 4.900 annui da corrispondersi entro l'11 novembre di ciascuna annata agraria.

Detta variazione contrattuale è stata registrata all'Agenzia delle Entrate di Legnago il 13 maggio 2022 n. 2018/3T/5255 Uff. T6H

### Convenzione

Poi, data 27 settembre 2022, è stata sottoscritta una convenzione [REDACTED]

[REDACTED] con la quale:

- è stato rescisso il contratto d'affitto limitatamente alla particella n. 48 del Fg. 22 di ettari 1.04.79, terreno che così è ritornato libero (sarà poi nuovamente affittato)
- è stato rescisso il contratto di affitto limitatamente a 4 titoli PAC di aiuto numerati 5767448 e fino a 5767451
- prosegue l'affittanza per tutte le particelle staggate tranne appunto la n. 48 del lotto 2
- il canone d'affitto per le particelle dei fabbricati al Fg. 19 di Bonavigo n. 50 sub 1, n. 50 sub 2 + terreni particelle n. 232, 226, 228, 231, 39, 45, 89, 108, 129, 204 + terreno al Fg. 22 di Bonavigo n. 162 è stabilito in euro 4.000 annui da corrispondersi entro l'11 novembre di ogni anno

- scadenza contrattuale sempre 31.12.2032

\*\*\*

In sostanza al momento risultano:

- affittati ad [REDACTED] la casa e il magazzino + i terreni per ettari 4.22.47 al canone di euro 4.000 annui, scadenza 31.12.2032

**Stato di occupazione degli immobili affittati ad [REDACTED]**

**Abitazione:** tenuta aperta e arieggiata, ma non abitata, [REDACTED]

**Magazzino:** occupato ed in uso a [REDACTED]

[REDACTED] pulito e arieggiato [REDACTED] nei locali a deposito del magazzino trovano spazio punti di ristoro e riposo usufruiti [REDACTED] nel tempo delle azioni anzidette.

**Conduzione dei terreni:**

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

**Stato di fatto concreto dei beni:**

- la casa risulta arieggiata [REDACTED]
- il magazzino risulta pulito [REDACTED]
- corte e giardini puliti [REDACTED]
- i terreni agricoli sono lavorati e nella fase di riposo invernale

Tutti i beni sono in buono stato di conservazione / manutenzione

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

**Affittati:** i fabbricati delle particelle 50 sub 4 e 50 sub 5

**Affittati:** i terreni particelle n. 232, 226, 228, 231, 39, 45, 89, 108, 129, 204 + terreno al Fg. 22 di Bonavigo n. 162, ora dopo l'aggiornamento catastale Fg. 19 mappali 276, 279, 39, 45, 89, 108, 129 e 226 e Fg. 22 mappale 162

I contratti [REDACTED] del 20 aprile 2018 + 1° aprile 2022 risultano regolarmente registrati e li si allega; la convenzione [REDACTED] del 27 settembre 2022 ci è stata consegnata dall'Esecutato e la si allega.

**Congruietà del canone d'affitto:** Il canone dell'affitto [REDACTED] oggi in essere è pattuito in euro 4.000 annui da pagarsi ogni anno al 11 di novembre di ogni anno, termine dell'annata agraria.

Tenuto conto:

- della superficie affittata di terreni di mq. 41.249 pari ad ettari 4,1249 e campi veronesi 13,8 circa, al canone di mercato minimo per la zona di euro 500 ettaro = euro 2.062,45 annui, arrotondati al ribasso ad euro 2.000
- dell'abitazione rurale a canone di mercato ricompreso in quello dei terreni agricoli che serve = euro 0,00
- del magazzino deposito con una sola cella frigo funzionante alla redditività dell'2% del valore automatico catastale:  $RC\ 5.961 \times 63\ volte \times 2\% = euro\ 7.511$  euro annui, arrotondati prudenzialmente ad euro 7.000, ed anche a soli 6.000 nell'ipotesi di "fitto minimo per locale deposito" di 500 mese

per un complessivo di euro 8.000 annui, allora il **canone pattuito di euro 4.000 è da considerarsi vile perché inferiore per più di 1/3 a quello di mercato: 8.000 di mercato prudente x 2/3 = canone limite inferiore di euro 5.333 che è maggiore di euro 4.000.**

Pertanto:

- l'affitto a favore di [REDACTED] "non è opponibile alla procedura" per canone vile.

#### D.1.8 Vincoli e oneri giuridici

##### D.1.8.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spesa della procedura

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla parte esecutata [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita di nuda proprietà in data 31 ottobre 1997 n. 63318/9514 di rep. Notaio Macchi Sergio di Legnago, trascritto a Verona in data 5 novembre 1997 al n. 33324 R.G. e n. 23622 R.P. nel quale il [REDACTED] parte venditrice, ha riservato a proprio favore l'usufrutto generale vitalizio, il quale si è riunito successivamente alla nuda proprietà in seguito al decesso del [REDACTED] avvenuto in data 20 dicembre 2017.

\*\*\*

Successivamente ai suddetti titoli di provenienza al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (12 luglio 2024) fino a tutto il 30 settembre 2024 gli immobili pignorati risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca giudiziale iscritta a Verona in data **4 novembre 2016 ai nn. 43043 R.G. e 7183 R.P.** per Euro 800.000,00 in forza del Decreto Ingiuntivo emesso per Euro 633.185,32 dal Tribunale di Brescia in data 2 novembre 2016 rep.n.6777/2016 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

A margine dell'iscrizione risultano le seguenti annotazioni di restrizione dei beni:

\* ai nn.43152 R.G e 5377 R.P. del 1/10/2021 relativamente ai mappali 145 sub 1 e 145 sub 2 del Foglio 21 C.F. del Comune di Bonavigo;

\* ai nn.24351 R.G. e 2489 R.P. del 10/06/2022 relativamente ai seguenti mappali: Foglio 22 mappali numeri 209 Subalterno 1, 209 subalterno 2, 209 Subalterno 3, 209 Subalterno 4, mappale 210, Foglio 19 mappali numeri 44, 197, 200, 202, Foglio 22 mappali numeri 196, 33, 39, 42, 45, tutti del Comune di Bonavigo (VR);

\* **ipoteca giudiziale iscritta a Verona in data 6 dicembre 2016 ai nn. 47595 R.G.**

**e 7969 R.P.** per Euro 200.000,00 in forza del Decreto Ingiuntivo emesso per Euro 200.000,00 dal Tribunale di Verona in data 3 dicembre 2016 rep.n.4723 a favore di

A margine dell'iscrizione risultano le seguenti annotazioni di restrizione dei beni:

\* ai nn.43153 R.G e 5378 R.P. del 1/10/2021 relativamente ai mappali 145 sub 1 e 145 sub 2 del Foglio 21 C.F. Comune di Bonavigo (VR);

\* ai nn. 24352 R.G. e 2490 R.P. del 10/06/2022 relativamente ai seguenti mappali: Foglio 22 mappali numeri 209 Subalterno 1, 209 subalterno 2, 209 Subalterno 3, 209 Subalterno 4, mappale 210, Foglio 19 mappali numeri 44, 197, 200, 202, Foglio 22 mappali numeri 196, 33, 39, 42, 45, tutti del Comune di Bonavigo (VR);

\* **ipoteca giudiziale iscritta a Verona in data 5 gennaio 2017 ai nn. 504 R.G. e 75 R.P.** per Euro 200.000,00 in forza del Decreto ingiuntivo emesso per Euro 200.000,00 dal Tribunale di Verona in data 3 gennaio 2017 rep.n.47/2017 a favore di

\* ai nn.24353 R.G. e 2491 R.P. del 10/06/2022 relativamente ai seguenti mappali: Foglio 22 mappali numeri 209 Subalterno 1, 209 subalterno 2, 209 Subalterno 3, 209 Subalterno 4, mappale 210, Foglio 19 mappali numeri 44, 197, 200, 202, Foglio 22 mappali numeri 196, 33, 39, 42, 45, tutti del Comune di Bonavigo;

★ ipoteca giudiziale iscritta a Verona in data **17 marzo 2017 al nn. 10379 R.G. e 1699 R.P.** per Euro 153.000,00 in forza del Decreto ingiuntivo emesso per Euro 132.000,00 dal Tribunale di Brescia in data 13 marzo 2017 rep.n.1648 a favore di

A margine dell'iscrizione risultano le seguenti annotazioni di restrizione dei beni:

\* ai nn.43155 R.G e 5380 R.P. del 1/10/2021 relativamente ai mappali 145 sub 1 e 145 sub 2 del Foglio 21 C.F. del Comune di Bonavigo (VR);

\* ai nn.24354 R.G. e 2492 R.P. del 10/06/2022 relativamente ai seguenti mappali: Foglio 22 mappali numeri 209 Subalterno 1, 209 subalterno 2, 209 Subalterno 3, 209 Subalterno 4, mappale 210, Foglio 19 mappali numeri 44, 197, 200, 202, Foglio 22 mappali numeri 196, 33, 39, 42, 45, tutti del Comune di Bonavigo (VR);

• ipoteca giudiziale iscritta a Verona in data **20 marzo 2017** al nn. **10633 R.G.** e **1729 R.P.** per Euro 330.000,00 in forza del Decreto ingiuntivo emesso per Euro 322.925,84 dal Tribunale di Brescia in data 2 marzo 2017 rep.n.3084 a favore di

A margine dell'iscrizione risultano le seguenti annotazioni di restrizione dei beni:

\* ai nn.43156 R.G e 5381 R.P. del 1/10/2021 relativamente ai mappali 145 sub 1 e 145 sub 2 del Foglio 21 C.F. del Comune di Bonavigo (VR);

\* ai nn. 24355 R.G. e 2493 R.P. del 10/06/2022 relativamente ai seguenti mappali: Foglio 22 mappali numeri 209 Subalterno 1, 209 subalterno 2, 209 Subalterno 3, 209 Subalterno 4, mappale 210, Foglio 19 mappali numeri 44, 197, 200, 202, Foglio 22 mappali numeri 196, 33, 39, 42, 45, tutti del Comune di Bonavigo (VR)

\* **ipoteca giudiziale** iscritta a Verona in data **12 maggio 2017** al nn. **18971 R.G. e**

**3005 R.P.** per Euro 50.000,00 in forza del Decreto ingiuntivo emesso per Euro

33.008,75 dal Tribunale di Brescia in data 14 novembre 2016 rep.n.7069 a favore

di

A margine dell'iscrizione risultano le seguenti annotazioni di restrizione dei beni:

\* ai nn.43157 R.G e 5382 R.P. del 1/10/2021 relativamente ai mappali 145 sub 1 e 145 sub 2 del Foglio 21 C.F. del Comune di Bonavigo (VR);

\* ai nn. 24356 R.G. e 2494 R.P. del 10/06/2022 relativamente ai seguenti mappali: Foglio 22 mappali numeri 209 Subalterno 1, 209 subalterno 2, 209 Subalterno 3, 209 Subalterno 4, mappale 210, Foglio 19 mappali numeri 44, 197, 200, 202, Foglio 22 mappali numeri 196, 33, 39, 42, 45, tutti del Comune di Bonavigo (VR);

\* **ipoteca giudiziale** iscritta a Verona in data **15 giugno 2017** al nn. **23891 R.G. e**

**3851 R.P.** per Euro 120.000,00 in forza del Decreto ingiuntivo emesso per Euro

113.260,00 dal Tribunale di Verona in data 5 maggio 2017 rep.n.4169 a favore di

A margine dell'iscrizione risultano le seguenti annotazioni di restrizione dei beni:

\* ai nn.43158 R.G e 5383 R.P. del 1/10/2021 relativamente ai mappali 145 sub 1 e 145 sub 2 del Foglio 21 C.F. del Comune di Bonavigo (VR) del Comune di Bonavigo (VR);

\* ai nn. 24357 R.G. e 2495 R.P. del 10/06/2022 relativamente ai seguenti mappali: Foglio 22 mappali numeri 209 Subalterno 1, 209 subalterno 2, 209 Subalterno 3, 209 Subalterno 4, mappale 210, Foglio 19 mappali numeri 44, 197, 200, 202, Foglio 22 mappali numeri 196, 33, 39, 42, 45, tutti del Comune di Bonavigo (VR);

\* **ipoteca giudiziale iscritta a Verona in data 11 agosto 2017 ai nn. 34583 R.G. e 5688 R.P.** per Euro 400.000,00 in forza del Decreto ingiuntivo emesso per Euro 400.000,00 dal Tribunale di Verona in data 28 giugno 2017 rep.n.2728 a favore di

A margine dell'iscrizione risultano le seguenti annotazioni di restrizione dei beni:

\* ai nn.43159 R.G e 5384 R.P. del 1/10/2021 relativamente ai mappali 145 sub 1 e 145 sub 2 del Foglio 21 C.F. del Comune di Bonavigo (VR) del Comune di Bonavigo (VR);

\* ai nn. 24358 R.G. e 2496 R.P. del 10/06/2022 relativamente ai seguenti mappali: Foglio 22 mappali numeri 209 Subalterno 1, 209 subalterno 2, 209 Subalterno 3, 209 Subalterno 4, mappale 210, Foglio 19 mappali numeri 44, 197, 200, 202, Foglio 22 mappali numeri 196, 33, 39, 42, 45, tutti del Comune di Bonavigo (VR);

\* **verbale di pignoramento immobili trascritto a Verona in data 7 febbraio 2019 al n. 4212 R.G. e n. 2753 R.P.** a favore di

A margine della trascrizione risultano le seguenti annotazioni di restrizione dei beni:

\* ai nn.43160 R.G. e 5385 R.P. del 1/10/2021 relativamente ai mappali 145 sub 1 e 145 sub 2 del Foglio 21 C.F. del Comune di Bonavigo (VR) del Comune di Bonavigo (VR);

\* ai nn. 24359 R.G. e 2497 R.P. del 10/06/2022 relativamente ai seguenti mappali: Foglio 22 mappali numeri 209 Subalterno 1, 209 subalterno 2, 209 Subalterno 3, 209 Subalterno 4, mappale 210, Foglio 19 mappali numeri 44, 197, 200, 202, Foglio 22 mappali numeri 196, 33, 39, 42, 45, tutti del Comune di Bonavigo (VR);

■ locazione ultranovennale trascritta a Verona in data **13 ottobre 2022 al n. 43577 R.G. e n. 31579 R.P.** relativa al mappale numero 48 Foglio 22 C.T. sottoscritta con atto autentificato in data 11 ottobre 2022 n. 165247/34689 di rep. Notaio Macchi Sergio di Legnago,

■ verbale di pignoramento immobili trascritto a Verona in data **12 luglio 2024 al n. 28811 R.G. e n. 21742 R.P.** a favore di [REDACTED]

#### **D.1.8.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

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

Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: **nulla**

Fondo patrimoniale e negozi di destinazione ex art.2645-ter cod. civ: **nulla**

Contratti di locazione canone vile: vedi pag. 35

#### **D.1.8.3 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili alla procedura**

Per il LOTTO 1: **nulla**

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

Diritti di prelazione per vincolo storico - culturale e ex art.9 D.Lgs. 22/2005: **nulla**

#### **D.1.9 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita**

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla parte eseguita in forza dell'atto di compravendita di nuda proprietà a favore del [REDACTED] nel quale lo stesso ha dichiarato di essere coniugato e di essere in regime di separazione dei beni, stipulato in data 31 ottobre 1997 n.63318/9514 di rep. Notaio Macchi Sergio di Legnago, trascritto a Verona in data 5 novembre 1997 al n. 33324 R.G. e n. 23622 R.P. e nel quale tra l'altro il [REDACTED] ha riservato a proprio favore l'usufrutto generale vitalizio.

Il Signor [REDACTED] nel medesimo atto sopra indicato ha richiesto per l'unità immobiliare distinta con il mappale numero 50 sub 1 l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste dal comma 1 dell'art. 1 della Tariffa, parte prima, allegata al DPR 131/86 come modificato dal D.Lgs.14 marzo 2011 n. 23 e

successive modifiche ed integrazioni.

\*\*\*

Indicazioni per l'acquirente:

- per i fabbricati particelle 50 sub 1 e 2 al Fg. 9 di Bonavigo:

| Natura dell'immobile   | IVA         | Imposta di registro                       | Imposte ipotecaria e catastale |
|------------------------|-------------|-------------------------------------------|--------------------------------|
| Fabbricati abitativi   | Fuori campo | 2% se «prima casa»<br>9% negli altri casi | 50,00 + 50,00 euro             |
| Fabbricati strumentali | Fuori campo | 9%                                        | 50,00 + 50,00 euro             |

- per i terreni agricoli: imposta registro 15% del valore + euro 100 per imposta ipotecaria e catastale. Se l'acquisto è nell'ambito della proprietà contadina l'imposta di registro è pari all'1% del valore + euro 200 di imposta ipotecaria + euro 200 di imposta catastale.

#### D.1.10 Valutazione del lotto

Il valore di mercato che andiamo a stimare è indicativo del ... **prezzo che il lotto unico di terreni e fabbricati più sopra descritti potrebbe spuntare nella prima metà del 2025, in un mercato condizionato dalla procedura esecutiva in essere.**

\*\*\*

#### **Mercato dei fabbricati abitativi di tipologia rurale e dei magazzini nel comprensorio di Bonavigo**

Il mercato delle abitazioni in linea di tipologia rurale usate è prevalentemente locale e con pochi scambi. I prezzi hanno raggiunto un massimo nel periodo 2005/2008 ma poi si è assistito ad una continua erosione delle quotazioni che solo dal 2022 sembra sulla via di risolversi: indicativamente dai massimi i valori sono

diminuiti del 30% circa: il motivo di questo calo è ben noto agli operatori del settore ed è dovuto alla sottile ma perdurante crisi dell'edilizia povera, al calo demografico e al fenomeno dell'urbanesimo. Nel tempo tra il 2010 e il 2021 solo pochi chiedevano case di tipologia abitativa economica e le contrattazioni erano sbilanciate sul lato dell'offerta con forte pressione al ribasso dei prezzi. A partire dal 2022 si è assistito ad un certo riequilibrio del mercato con un timido aumento dei prezzi dovuto a una serie d'incentivi fiscali per le ristrutturazioni edilizie. La stessa dinamica anche per il mercato dei magazzini / depositi che trovano un certo interesse nel mercato degli affitti, meno nelle compravendite; diverso e più favorevole il mercato nell'ipotesi di vendita di fabbricati con terreni di pertinenza così da configurare lo scambio di un'azienda agricola vitale.

### **Mercato dei terreni agricoli nel comprensorio di Bonavigo**

Bonavigo si trova in provincia di Verona, circa 40 chilometri a sud dalla città, nel contesto agricolo della Bassa Pianura Veronese.

Il mercato fondiario è locale e contadino, con qualche investitore dell'alta provincia interessato all'acquisto di terra in queste zone perché i prezzi sono giudicati favorevoli: la domanda è per fondi di medie dimensioni – sui 10/15 ettari - vicini alle strade, irrigui e con diritti PAC, possibilmente privi di fabbricati. I prezzi della terra hanno raggiunto un massimo nel 2008 ma poi si è assistito ad una lenta erosione delle quotazioni: indicativamente dai massimi i valori sono diminuiti del 20% circa.: il motivo di questo calo è ben noto agli operatori del settore ed è dovuto ai prezzi delle derrate agricole insistentemente insoddisfacenti; a scoraggiare gli investitori è anche l'imposizione fiscale dell'IMU

e le imposte sui trasferimenti che colpiscono pesantemente l'acquirente non coltivatore diretto (15% del valore accertato per l'imposta di registro). Negativo anche l'andamento climatico che penalizza non poco i risultati produttivi agricoli.

#### **D.1.10.1 Consistenza**

Abitazione unità immobiliare n. 50 sub 5 abitazione di **m<sup>2</sup> 261**

Magazzino unità immobiliare 50 sub 4 di **m<sup>2</sup> 1.216** con 1 sola cella funzionante

Terreni a seminativo al Fg. 19 particelle 279, 226, 276, 108, 45, 89, 129, 39 e Fg. 22 particella 162 = **m<sup>2</sup> 41.249**

#### **D.1.10.2 Criteri di stima**

La procedura di risoluzione del valore è stata tipicamente comparativa ed è consistita nella raccolta di dati sui prezzi di terreni agricoli e abitazione in linea di tipo rurale; formato il campione di riferimento si è trattato di traslare il prezzo medio ai beni in stima +/- adattamenti del perito non ricompresi nei dati statistici.

\*\*\*

Le fonti d'informazione sono state a tre livelli:

- opinioni di tecnici del settore che si occupano di immobili sul mercato locale
- OMI comune di Bonavigo
- nostre precedenti stime nello stesso ambito territoriale
- valori automatici catastali per il magazzino

il tutto con riferimento al periodo ottobre/dicembre 2024;

### Valore di mercato base

|                                                           |                           |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Terreni agricoli di Bonavigo</b>                       | Euro 35.000/50.000 ettaro |
| <b>Offerte di case in linea a tipologia rurale sparse</b> | Euro 300 / 500 mq.        |
| <b>OMI produttivo della zona</b>                          | Euro 400 / 500 mq.        |
| <b>Offerte di magazzini depositi agricoli</b>             | Euro 200 / 300 mq.        |

### D.1.10.3 Stima

#### Casa di tipologia rurale + magazzino / frigo in Bonavigo Fg. 19 unità 50 sub 5 e 4

| Unità immobiliare                   | Superficie mq | Valore unitario | Valore di stima |
|-------------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|
| <b>50 sub 5 - abitazione</b>        | 261           | 250             | 65.250          |
| <b>50 sub 4 – magazzino / frigo</b> | 1.216         | 200             | 243.200         |
| <b>50 sub 6 - corte</b>             | 3.781         | 10              | 37.810          |

per un totale complessivo di euro 365.165

#### Terreni agricoli in Bonavigo:

| Foglio | Particella | Superficie | Valore unitario € mq. | Valore di mercato |
|--------|------------|------------|-----------------------|-------------------|
| 19     | 276        | 4.991      | 4                     | 19.964            |
| 19     | 279        | 3.081      | 4                     | 12.324            |
| 19     | 39         | 2.629      | 4                     | 10.516            |
| 19     | 45         | 2.870      | 4                     | 11.480            |
| 19     | 89         | 13.788     | 4                     | 55.152            |
| 19     | 108        | 3.440      | 4                     | 13.760            |
| 19     | 129        | 5.146      | 4                     | 20.584            |
| 19     | 226        | 557        | 4                     | 2.228             |
| 22     | 162        | 4.747      | 4                     | 18.988            |

e in totale ettari 4.12.49 al valore di mercato di euro 164.996

#### D.1.10.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Ai valori di mercato il perito estimatore può apportare delle variazioni nell'ambito del +/-10% in ragione di particolari caratteristiche del bene non catturate dal campione statistico di riferimento; nel caso di questa stima si tratta di:

- Bonavigo aree agricole periferiche - 10%
- le tre celle non funzionanti, che possono essere utilizzate come vani protetti per la conservazione temporanea di frutta e orticole, sono compensate dal valore della cella funzionante per cui nessuna aggiunta o detrazione di stima
- smaltimento gas refrigerante di cui non è certa la presenza

#### D.1.10.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

| Immobile                                                                                                                                                                                | Euro                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Valore di mercato base dell'abitazione                                                                                                                                                  | 65.250              |
| Valore di mercato base del magazzino                                                                                                                                                    | 243.200             |
| Valore di stima della corte di mq. 3.781 x euro 10 mq                                                                                                                                   | 37.810              |
| Valore di mercato base terreni di ettari 4.1249                                                                                                                                         | 164.996             |
| Valore di mercato base del lotto uno                                                                                                                                                    | 511.256             |
| Riduzione per Bonavigo area periferica - 10 %                                                                                                                                           | - 51.126            |
| Sanatoria edile su abitazione e magazzino                                                                                                                                               | - 12.000            |
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene del bene venduto (anche smaltimento gas celle e varie) pari al - 7% del valore di mercato base | - 35.788            |
| Arrotondamento prudenziale per la crisi del settore agricolo                                                                                                                            | - 2.342             |
| <b>Valore di mercato finito lotto 1</b>                                                                                                                                                 | <b>Euro 410.000</b> |

**D.2 LOTTO 2 – TERRENO AGRICOLO LIMITROFO A VIA BORGOLECCO**

**D.2.1 Proprietà**

Intestati catastali:

Conservatoria RR.II:

**Provenienza:**

- atto di compravendita di nuda proprietà a favore del [REDACTED]  
[REDACTED] nel quale lo stesso ha dichiarato di essere coniugato e di essere in regime di separazione dei beni stipulato in data 31 ottobre 1997 n.63318/9514 di rep. Notaio Macchi Sergio di Legnago, trascritto a Verona in data 5 novembre 1197 al n. 33324 R.G. e n. 23622 R.P. e nel quale tra l'altro il [REDACTED]  
[REDACTED] ha riservato a proprio favore l'usufrutto generale vitalizio.  
Il medesimo usufrutto si è riunito successivamente alla nuda proprietà del [REDACTED]  
[REDACTED]

\*\*\*

## Esegesi dell'atto di pignoramento immobiliare e della relativa nota di trascrizione

Dall'esame dell'atto di pignoramento in atti di data 14 giugno 2024 n. 4833 Rep.

dell'Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Verona, azionato da [REDACTED]

[REDACTED] trascritto presso

l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Verona – Ufficio Provinciale –

Territorio, Servizio di pubblicità Immobiliare in data **12 luglio 2024 al n.28811 R.G. e**

**n.21742 R.P.** si evince la seguente indicazione dei dati catastali degli immobili  
staggiti:

In Comune di Bonavigo

### A) Catasto Terreni:

FOGLIO 22, Mapp. n.:

**48** Ha. 01.04.79 RDL. 97,40 RAL. 54,12

\*\*\*

L'immobile è pignorato per l'intera piena proprietà, intestata al [REDACTED]

### D.2.2 Identificazione catastale

Dall'esame dei **registri catastali** gli immobili pignorati, di proprietà del [REDACTED]

[REDACTED] dopo allineamento catastale con voltura per riunificazione

di Nuda proprietà e Diritto di usufrutto in corso di CTU, sono correttamente

intestati a:

Gli stessi sono identificati al Catasto come segue:

**A) Catasto Terreni:**

FOGLIO 22, Mapp. n.:

48 Ha. 01.04.79 RDL. 97,40 RAL. 54,12

**Storia catastale**

**Al Catasto Terreni:**

- il mappale numero 48 Foglio 22 C.T. di ettari 1.04.79 trova evidenza nella sua attuale consistenza dal frazionamento in atti dal 18/10/1990 (n.160280) dall'originario mappale 48 di ettari 1.08.51 Foglio 22 C.T. e quindi dall'impianto meccanografico del 1° gennaio 1975;

**Storia ipotecaria.**

L'immobile in oggetto Fg. 22 particella 48 è pervenuta alla parte esecutata [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita di nuda proprietà in data 31 ottobre 1997 n. 63318/9514 di rep. Notaio Macchi Sergio di Legnago, trascritto a Verona in data 5 novembre 1997 al n. 33324 R.G. e n. 23622 R.P. nel quale il [REDACTED] parte venditrice, ha riservato a proprio favore l'usufrutto generale vitalizio, il quale si è riunito successivamente alla nuda proprietà in seguito al decesso del [REDACTED] avvenuto in data 20 dicembre 2017 (vedi allegati)

**D.2.3 Descrizione dei terreni agricoli****Tipologia dei beni staggiti:**

- Terreni per lo più a seminativo

**D.2.3.1 Contesto**

Gli immobili si trovano in Comune di Bonavigo (VR), frazione di Orti (VR), in Via Borgolecco, a levante della strada, a circa 100 m dalla corte del LOTTO1.

Siamo nella pianura della Bassa Veronese, sinistra Adige, su maglia poderale di piccoli appezzamenti, campi ben tenuti con coltivazioni miste di cereali, frutteti e orticole che nella zona vantano antica e consolidata tradizione.

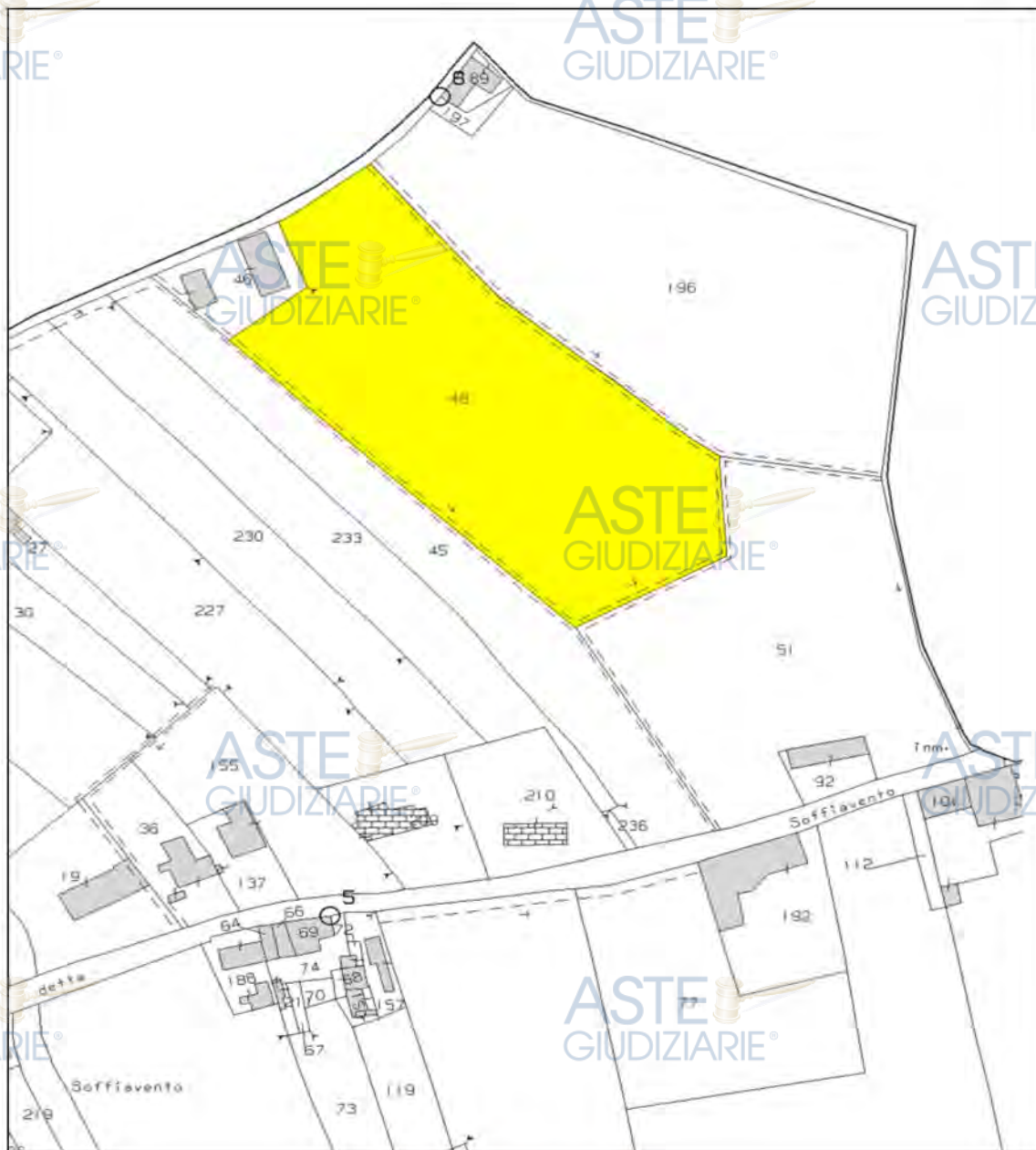
**Toponomastica:** 37040 Orti di Bonavigo – VR in Via Borgolecco

**Localizzazione:** si arriva al centro aziendale di corte e fabbricati a partire dal centro di Orti costituito sostanzialmente nello slargo di Via Don Tressino; da qui si procede verso levante su Via Guglielmo Marconi, quindi, percorsi 250 metri, si svolta su Via Suppiavento e al bivio successivo a sinistra su Via Borgolecco: appena avanti di 250 m. sulla destra il fondo particella 48.

**D.2.3.2 Descrizione del terreno agricolo**

La particella staggita è così censito al Catasto dei Terreni di Bonavigo:

| Fg | mappale | Superficie m <sup>2</sup> | Coltura di fatto |
|----|---------|---------------------------|------------------|
| 22 | 48      | 10.479                    | Seminativo       |



Foglio 22 mappale 48

**Origine del suolo:** alluvionale per trasporto di sedimenti nel Pliocene

**Terreno:** di medio impasto adatto ai seminativi di mais, soia, frumento e alle colture orticole industriali come pomodoro, bietola e patata; tra le frutticole il melo vanta qui antica e consolidata tecnica di coltivazione.

**Fertilità:** medio buona

**Sistemazione superficiale:** pianeggiante con baulatura alla padovana

**Culture praticate:** su tutte le particelle seminativo semplice in rotazione

**Consorzio di Bonifica:** Alta Pianura Veneta con sede a San Bonifacio (VR)

**Irrigazione:** per asperzione con prelievo dell'acqua dai fossi contermini

#### **D.2.3.3 Individuazione dell'accesso o degli accessi ai bene immobili**

Per la particella Fg. 22 n. 48 direttamente dalla viabilità pubblica Via Borgolecco



L'accesso al mappale 48 s diretto da Via Borgolecco

#### **D.2.4 Situazione urbanistica della zona**

Il Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bonavigo in data 12 settembre 2024, e che si riporta negli allegati, certifica che la particella dei terreni al

- **Fg. 22 n. 48**

si trova per il **PRG in zona Agricola di tipo E2** di salvaguardia rurale ove sono ammessi interventi edilizi connessi all'attività agricola secondo quanto previsto dal Titolo V art 43, 44 e 45 della legge urbanistica Regione Veneto n. 11/2004

#### **D.2.5 Situazione catastale dell'immobile**

➤ Catasto Terreni di Bonavigo Fg. 22 particella n. 48

con soggetto intestato: [REDACTED]

[REDACTED] - sui fabbricati e terreni in Bonavigo qui sotto descritti.

\*\*\*

**Commerciabilità:** visto il corretto censimento catastale, lo stato delle concessioni edilizie, le risultanze del CDU, tenuto conto delle coordinate ermeneutiche fornite in merito dalle SS.UU 8230/2019 si reputa che l'insieme dei fabbricati staggiati sia plenamente commerciabile.

#### **D.2.6 Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti**

##### **D.2.6.1 Stato di affitto**

In data 11 ottobre 2022, davanti al Notaio S. Macchi di Legnago è stato sottoscritto un contratto di affitto tra l'esecutato [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Detto contratto prevede:

- l'affitto della particella staggita n. 48 del Fg. 22 di ettari 1.04.79
- la durata di anni 10, dall'11 ottobre 2022 al 30 novembre 2032
- un canone complessivo anticipato per le dieci annualità di euro 10.000
- canone annuo ragguagliato alla superficie pari ad euro 954 ettaro, nella fascia "molto alta di mercato" per le coltivazioni di seminativo semplice il cui canone medio è sui 600 euro ettaro

\*\*\*

In sostanza la particella Fg. 22 particella 48 di ettari 1.04.79 risulta affittata a [REDACTED] al canone annuo di euro 1.000 anticipati (10.000 per l'intera durata) scadenza 30 novembre 2032.

Il canone è "congruo e di mercato".

#### **Stato di occupazione e concreto dell'immobile**

**IL terreno mappale 48 è nella conduzione di:**

- [REDACTED]
- [REDACTED]

#### **Stato di fatto concreto:**

- terreno agricolo lavorato nella fase di riposo invernale
- il fondo è in buono stato di conservazione / manutenzione

#### **D.2.6.1 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile**

**Affittato:** il terreno particella 48 del Fg. 22

Il contratto [REDACTED] dell'11 ottobre 2022 risulta regolarmente registrato e lo si allega.

**Congruietà del canone d'affitto:** il canone d'affitto di euro 1.000 del contratto [REDACTED] per la sola particella 48 è congruo, ed anzi nella fascia molto alta di mercato.

Pertanto:

- l'affitto a favore di [REDACTED] che riguarda la sola particella 48 del foglio 22 di Bonavigo "è opponibile alla procedura"

## D.2.7 Vincoli e oneri giuridici

### D.2.7.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spesa della procedura

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla parte esecutata [REDACTED] [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita di nuda proprietà in data 31 ottobre 1997 n. 63318/9514 di rep. Notaio Macchi Sergio di Legnago, trascritto a Verona in data 5 novembre 1197 al n. 33324 R.G. e n. 23622 R.P. nel quale il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] parte venditrice, ha riservato a proprio favore l'usufrutto generale vitalizio, il quale si è riunito successivamente alla nuda proprietà in seguito al decesso del [REDACTED] avvenuto in data 20 dicembre 2017.

\*\*\*

Si rimanda a quanto già scritto in precedenza alla pag. 35 – 41.

Qui si riassume quanto di competenza al mappale 48 Fg. 22

- locazione ultranovennale trascritta a Verona in data **13 ottobre 2022 al n. 43577 R.G.**

**e n. 31579 R.P.** relativa al mappale numero 48 Foglio 22 C.T. sottoscritta con atto autentificato in data 11 ottobre 2022 n. 165247/34689 di rep. Notaio Macchi Sergio di Legnago,

verbale di pignoramento immobili trascritto a Verona in data **12 luglio 2024 al n. 28811 R.G. e n. 21742 R.P.** a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

#### **D.2.7.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Si rimanda al Lotto 1

Contratti di locazione: vedi a pag. 54, 55 e 56

#### **D.2.7.3 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili alla procedura**

Locazione ultranovennale trascritta a Verona in data **13 ottobre 2022 al n. 43577 R.G. e n. 31579 R.P.** relativa al mappale 48 Foglio 22 C.T. sottoscritta con atto autentificato in data 11 ottobre 2022 n. 165247/34689 di rep. Notaio Macchi Sergio di Legnago (vedi capitolo affitto), parti: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

#### **D.2.7.4 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi**

Diritti di prelazione per vincolo storico - culturale e ex art.9 D.Lgs. 22/2005: **nulla**

### D.2.8 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Per i terreni agricoli: imposta registro 15% del valore + euro 100 per imposta ipotecaria e catastale. Se l'acquisto è nell'ambito della proprietà contadina l'imposta di registro è pari all'1% del valore + euro 200 di imposta ipotecaria + euro 200 di imposta catastale.

### D.2.9 Valutazione del lotto

Il valore di mercato che andiamo a stimare è indicativo del ... **prezzo che il lotto unico di terreni e fabbricati più sopra descritti potrebbe spuntare nella seconda metà del 2024, in un mercato condizionato dalla procedura esecutiva in essere.**

#### D.2.10.1 Consistenza

Terreni a seminativo Fg. 22 particella 48 di mq. **m<sup>2</sup> 10.479**

#### D.2.10.2 Criteri di stima

**Vedi lotto 1**

**Valore di mercato base**

|                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| Terreni agricoli di Bonavigo | Euro 35.000/50.000 ettaro |
|------------------------------|---------------------------|

#### D.2.10.3 Stima

**Terreno agricolo in Bonavigo:**

| Foglio | Particella | Superficie mq | Valore unitario € mq | Valore mercato |
|--------|------------|---------------|----------------------|----------------|
| 22     | 48         | 10.479        | 4,00                 | 41.916         |

#### D.2.10.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Ai valori di mercato il perito estimatore può apportare delle variazioni in ragione di particolari caratteristiche del bene non catturate dal campione statistico di riferimento; nel caso di questa stima si tratta di una correzione di valore al ribasso perché il mappale 48 del Fg. 22 è affittato fino al 30 novembre 2032 al canone annuo di euro 1.000 già anticipato per le dieci annualità per euro 10.000. Ebbene i terreni affittati per un periodo medio tra i 5 e i 10 anni vedono ridursi il loro valore del 25% (- 14% per l'impossibilità del beneficio fiscale sulla PPC e - 10% circa per la minor appetibilità sul mercato).

Ancora riduzione del 10% in quanto Bonavigo zona agricola periferica

#### D.2.10.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Bonavigo Fg. catastale 22 particella 48:

| Valori                                                                                                                                            | Euro               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Valore di mercato base del terreno di mq. 10.479                                                                                                  | 41.916             |
| Decurtazione per fondo affittato - 25%                                                                                                            | 10.479             |
| <i>Valore di mercato base del lotto decurtato del peso affitto</i>                                                                                | 31.437             |
| Riduzione Bonavigo area periferica - 10 % del valore di mercato base                                                                              | - 3.144            |
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene del bene venduto pari al - 5% del valore di mercato base | - 1.571            |
| Arrotondamento                                                                                                                                    | + 278              |
| <b>Valore di mercato finito</b>                                                                                                                   | <b>Euro 27.000</b> |

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima dei beni 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, 10 gennaio 2025

dr. **Maurizio Bertoldo** – firmato digitalmente

Allegati su altro fascicolo:

- Visure catastali aggiornate per voltura e accatastamenti
- Approvazione PREGEO e DOCFA di aggiornamento catastale
- Stato dei progetti e concessioni dei fabbricati + foto
- CDU
- Contratti d'affitto 1, 2 + Convenzione + Contratto mapp.48
- Ricerca ipo – catastale
- Osservazioni di parte [REDACTED]

## Ricevuta trasmissione bozza di CTU a Esecutato e Procedente

Da [posta-certificata@pec.aruba.it](mailto:posta-certificata@pec.aruba.it) il 2024-12-20 09:49

Messaggio firmato. [Verifica la firma](#)

Ricevuta di avvenuta consegna a [REDACTED]  
Il giorno 20/12/2024 alle ore 09:49:53 (+0100) il messaggio  
"CTU nella RGE 178 2024" proveniente da "m.bertoldo@epap.conafpec.it"  
ed indirizzato a [REDACTED]  
è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: opec21192.20241220094949.26822.10.1.184@sicurezzapostale.it

Osservazioni alla CTU pervenute il 3 gennaio 2025 in allegato: [accolte in parte](#)

\*\*\*

Da [posta-certificata@pec.aruba.it](mailto:posta-certificata@pec.aruba.it) il 2024-12-20 09:49

Messaggio firmato. [Verifica la firma](#)

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 20/12/2024 alle ore 09:49:52 (+0100) il messaggio  
"CTU nella RGE 178 2024" proveniente da "m.bertoldo@epap.conafpec.it"  
ed indirizzato a [REDACTED]  
è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: opec21192.20241220094949.26822.10.1.184@sicurezzapostale.it