

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA CON PIU' LOTTI

**Aggiornata al 02/03/2026 a seguito del riscontro di fenomeni di infiltrazione dalla
copertura non rilevabili in sede di primo sopralluogo**

LOTTE DA 1 A 2

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 290/2023

Giudice

DOCT. FRANCESCO FONTANA

Creditore procedente

[REDACTED]

Parte eseguita

[REDACTED]

Esperto Stimatore

dott. Agr. Fabio Zenato agronomo | email: zenatofabio@gmail.com

Custode Giudiziario

Avv. Nicola Maragna avvocato | email: nicola.maragna@maggavvocati.it

Dott. Agr. Fabio Zenato

Via Fontanelle Santo Stefano n.3 - 37129 Verona
Tel.: 045 8769803 MAIL: zenatofabio@gmail.com

PEC: f.zenato@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO	4
A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1.....	4
A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2.....	5
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	6
C. DIVISIONI IN LOTTI	6
D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI.....	7
D.1. LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIALE DEL LAVORO	7
D.1.1. Proprietà	7
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	7
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	8
D.1.3. Descrizione dei beni.....	9
D.1.3.1. Contesto	9
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare	9
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	21
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	21
D.1.4 Situazione urbanistica della zona.....	21
D.1.5 Situazione catastale dell'immobile	21
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile.....	22
D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile	23
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	23
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	23
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici	23
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	23
D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	23
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	24
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	24
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	24
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	24
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata	24
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale	24
D.1.13. Valutazione del lotto.....	24
D.1.13.1. Consistenza	25
D.1.13.2. Criteri di stima	25
D.1.13.3. Stima.....	25
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	26
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	28
D.2. LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN VIALE DELL'INDUSTRIA	29
D.2.1. Proprietà	29
D.2.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	29
D.2.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	30
D.2.3. Descrizione dei beni.....	32
D.2.3.1. Contesto	32
D.2.3.2. Descrizione dei terreni	32
D.2.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	37
D.2.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	38
D.2.4 Situazione urbanistica della zona.....	39
D.2.5 Situazione catastale dell'immobile	39
D.2.6. Situazione edilizia dell'immobile.....	40
D.2.7 Stato di occupazione dell'immobile	40
D.2.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	40
D.2.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	40
D.2.8. Vincoli ed oneri giuridici	41
D.2.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	41
D.2.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	41
D.2.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	41
D.2.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	42

Tribunale di Verona E.I. n. 290/2023 R.E.**Giudice: Dott. Francesco Fontana****Esperto stimatore: dott. Agr. Fabio Zenato****Custode: avv. Nicola Maragna**

D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri di bonifica	42
D.2.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	42
D.2.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata	42
D.2.12. Separazione in natura e progetto divisionale	42
D.2.13. Valutazione del lotto	43
D.2.13.1. Consistenza	43
D.2.13.2. Criteri di stima	43
D.2.13.3. Stima	44
D.2.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	44
D.2.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	45
E. ALLEGATI GENERALI	46
F. ALLEGATI PER SINGOLI LOTTI	46

A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	RGE 290/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero.
Tipologia immobile	Capannone industriale. Sup. commerciale mq 600,10.
Ubicazione	San Giovanni Ilarione (VR), viale Del Lavoro.
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di San Giovanni Ilarione (VR), Foglio 21, mapp. 995, sub. 3;
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 185.000,00. valore aggiornato in seguito al riscontro di fenomeni di infiltrazione dal tetto*
Stato di occupazione	Libero.
Irregolarità edilizie	Presenti. Costi di regolarizzazione già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni.
Irregolarità catastali	Presenti. Regolarizzate dallo scrivente con pratica DOCFA.
Esistenza di formalità non cancellabili	NO.
NOTE	Necessità di intervento di manutenzione straordinaria per ripristino della tenuta della copertura per eliminazione delle infiltrazioni



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. 290/2023 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: dott. Agr. Fabio Zenato

Custode: avv. Nicola Maragna

A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedura	RGE 290/2023
Lotto	2
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero.
Tipologia immobile	Terreni agricoli.
	Sup. commerciale mq 6.284,00.
Ubicazione	San Giovanni Ilarione (VR), viale Dell'Industria 3.
Dati catastali	Catasto Terreni, Comune di San Giovanni Ilarione (VR), Foglio 21 mapp. 290; Catasto Terreni, Comune di San Giovanni Ilarione (VR), Foglio 21 mapp. 291; Catasto Terreni, Comune di San Giovanni Ilarione (VR), Foglio 21 mapp. 353; Catasto Terreni, Comune di San Giovanni Ilarione (VR), Foglio 21 mapp. 1460;
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 90.000,00.
Stato di occupazione	Libero.
Irregolarità edilizie	Assenti.
Irregolarità catastali	Assenti.
Esistenza di formalità non cancellabili	SI.
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. 290/2023 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: dott. Agr. Fabio Zenato

Custode: avv. Nicola Maragna

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

LOTTO 1:

Trattasi di piena proprietà.

1/1 di piena proprietà

LOTTO 2:

Trattasi di piena proprietà.

1/1 di piena proprietà

C. DIVISIONI IN LOTTI

Dopo aver visionato i luoghi e preso atto della consistenza, al fine di ottenere una maggiore vendibilità degli immobili oggetto di pignoramento, si è ritenuto opportuno procedere alla suddivisione degli stessi in due distinti lotti.

D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1. LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIALE DEL LAVORO

D.1.1. Proprietà

- Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Dott. Mario Mastelli del 19/10/1990, repertorio n. 56.289, trascritto in Vicenza in data 05/11/1990 al numero di registro generale 14.007 e numero di registro particolare 9.925.

Con detto atto, il signor [REDACTED] acquistava la piena proprietà di un capannone artigianale con ufficio e servizi ed area cortiliva esclusiva, il tutto individuato nel N.C.E.U. alla partita 959 fg. 21 M.N. 995 sub. 3.

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

- Dal certificato anagrafico di Stato famiglia storico del Comune di San Giovanni Ilarione risulta quanto segue:

Il signor [REDACTED]

È RESIDENTE A SAN GIOVANNI ILARIONE

e che la sua famiglia anagrafica ha la seguente composizione:

- Dal certificato anagrafico di stato civile del Comune di Roncà risulta: che [REDACTED]

ANNOTAZIONI: Con provvedimento del Tribunale di Verona in data 20/03/2008 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto controscritto.

- [REDACTED]
- Dalla risposta dell'Ufficio Cancelleria Famiglia del Tribunale di Verona risulta una separazione personale tra i coniugi [REDACTED]

Tribunale di Verona E.I. n. 290/2023 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: dott. Agr. Fabio Zenato

Custode: avv. Nicola Maragna

Si precisa che tale immobile non fa parte della presente procedura esecutiva.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

DATI CATASTALI

- NCEU, Foglio 21, Particella 995, Subalterno 3, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 557 mq, Sup. catastale mq 547, rendita € 632,87, Viale Dell'Industria, Piano T;
Intestato a: [REDACTED]

VARIAZIONI CATASTALI DI RILIEVO

- NCEU, Foglio 21, Particella 995, Subalterno 3: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 04/09/2025 Pratica n. VR0237943 in atti dal 05/09/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.237943.1/2025)

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE

L'immobile è situato nel comune di San Giovanni Ilarione, in viale Del Lavoro.



Foto aerea con identificazione del lotto

CORRISPONDENZA

Dalle risultanze catastali alla data del 09/03/2026 l'immobile risulta essere censito al catasto fabbricati di San Giovanni Ilarione con il Foglio 21, Particella 995 sub. 3.

Si può affermare che i dati indicati, individua l'immobile.

Tribunale di Verona E.I. n. 290/2023 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: dott. Agr. Fabio Zenato

Custode: avv. Nicola Maragna

CONFINI

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, identificato al subalterno 3 del mappale 995 del foglio 21, confina:

- a Nord con i subalterni 10, 8 e 15;
- a Est con il subalterno 1;
- a Sud con il subalterno 4;
- a Ovest con la pubblica via *Viale del Lavoro*.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Gli immobili oggetto di esecuzione si trovano nel comune di San Giovanni Lupatton, situato nella provincia di Verona, in un contesto prevalentemente agricolo e collinare, all'interno della zona produttiva artigianale, caratterizzata da numerosi capannoni di diverse dimensioni, età e destinazioni produttive. Il comune, con una popolazione di circa 4.900 abitanti, offre ai cittadini i principali servizi, tra cui scuole, uffici comunali, farmacia, negozi di prima necessità, oltre a servizi bancari e postali. Il territorio è attraversato dalla SP 37, che consente un buon collegamento con i comuni limitrofi e la città di Verona.

La distanza tra gli immobili oggetto di stima e la città di Verona, capoluogo di provincia, è di circa 45 km, facilmente percorribili grazie alle arterie stradali principali. Il collegamento con l'autostrada A4 Torino-Trieste avviene attraverso il casello di Soave-San Bonifacio, che dista circa 20 km.

D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare

DESCRIZIONE IMMOBILE

Unità immobiliare:

- Data di edificazione: 1989–1990.
- Caratteristiche tipologiche: capannone artigianale.
- Caratteristiche costruttive:
 - Struttura verticale portante (parte ad un livello): pilastri laterali in C.A. con soprastante trave di copertura a doppia pendenza in C.A.
 - Tamponamenti: murature prefabbricate in calcestruzzo.
 - Struttura orizzontale: travi in C.A. con copertura a doppia pendenza in C.A. pavimentazione industriale in CLS liscio colorato.

- Finiture: prive di elementi di particolare pregio. Presenza di ampia area di parcheggio e manovra, che può assumere funzione di deposito esterno.
- Stato di conservazione: discreto.
- Impiantistica: metano non funzionante, riscaldamento ROBUR non funzionante, allarme non funzionante, impianto elettrico canalizzato esterno con prese C.E., acqua e fognature allacciate alla rete pubblica.
- Interventi di manutenzione straordinaria:

*** si evidenzia che, successivamente alla redazione della prima perizia estimativa da parte dello scrivente, in occasione di alcune intense precipitazioni piovose verificatesi nelle scorse settimane, si sono riscontrate alcune infiltrazioni provenienti dalla copertura.**

Tale problematica non era in alcun modo rilevabile in occasione del primo sopralluogo, in quanto le condizioni meteorologiche presenti all'epoca (estate) non avevano consentito di riscontrare alcuna manifestazione di tale difetto.

Le verifiche effettuate in un recente sopralluogo, in corso di procedura anche in presenza del custode, hanno invece evidenziato la presenza di almeno due zone di infiltrazioni su un lato della copertura ed una terza sul lato opposto del tetto (che appare di minore entità), verosimilmente dovute alla penetrazione dell'acqua piovana in corrispondenza di alcuni punti di giunzione tra la struttura orizzontale in calcestruzzo (lastre prefabbricate) e le pannellature orizzontali trasparenti (policarbonato) con funzione di copertura e che consentono l'ingresso della luce.

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ritiene necessario applicare un deprezzamento del valore stimato, al fine di tenere conto degli interventi di manutenzione straordinaria necessari per il ripristino funzionale della copertura.



INGRESSO ALL'IMMOBILE



PIAZZALE – AREA DEPOSITO



PIAZZALE – AREA DEPOSITO



PIAZZALE



INTERNO CAPANNONE



INTERNO CAPANNONE



INTERNO CAPANNONE



INTERNO CAPANNONE



INTERNO CAPANNONE



INTERNO CAPANNONE



INTERNO CAPANNONE



SPOGLIATOIO



SPOGLIATOIO



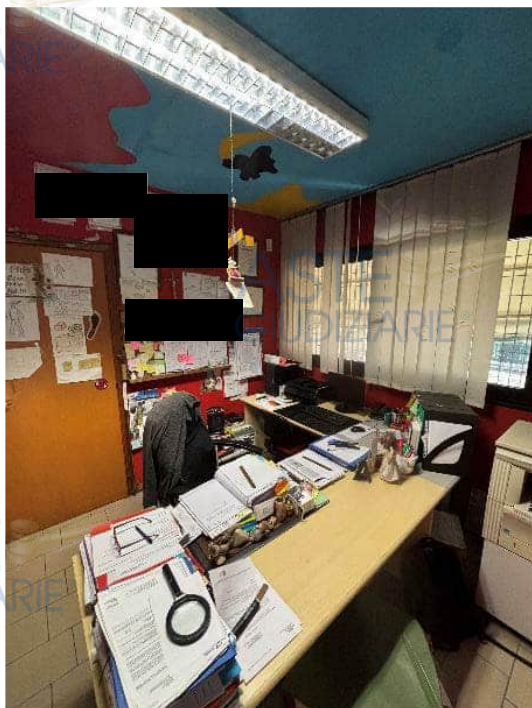
ANTIBAGNO WC CAPANNONE



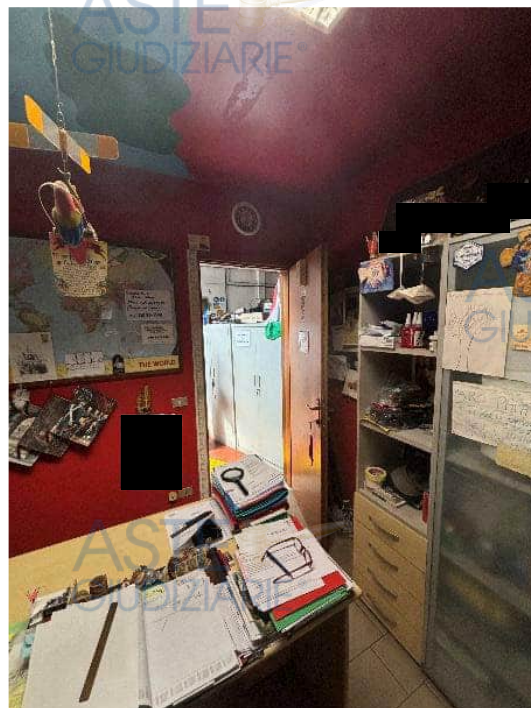
WC CAPANNONE



INGRESSO UFFICIO



UFFICIO



UFFICIO



ANTIBAGNO UFFICIO



WC UFFICIO



IMPIANTI TECNOLOGICI



IMPIANTI TECNOLOGICI



IMPIANTI TECNOLOGICI



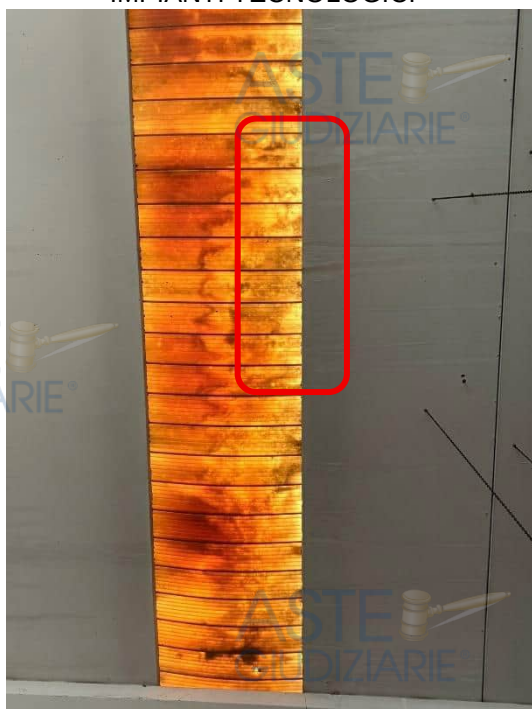
IMPIANTI TECNOLOGICI



IMPIANTI TECNOLOGICI



IMPIANTI TECNOLOGICI



AREA D'INFILTRAZIONE* AL
VERIFICARSI DI PIOGGE
ABBONDANTI



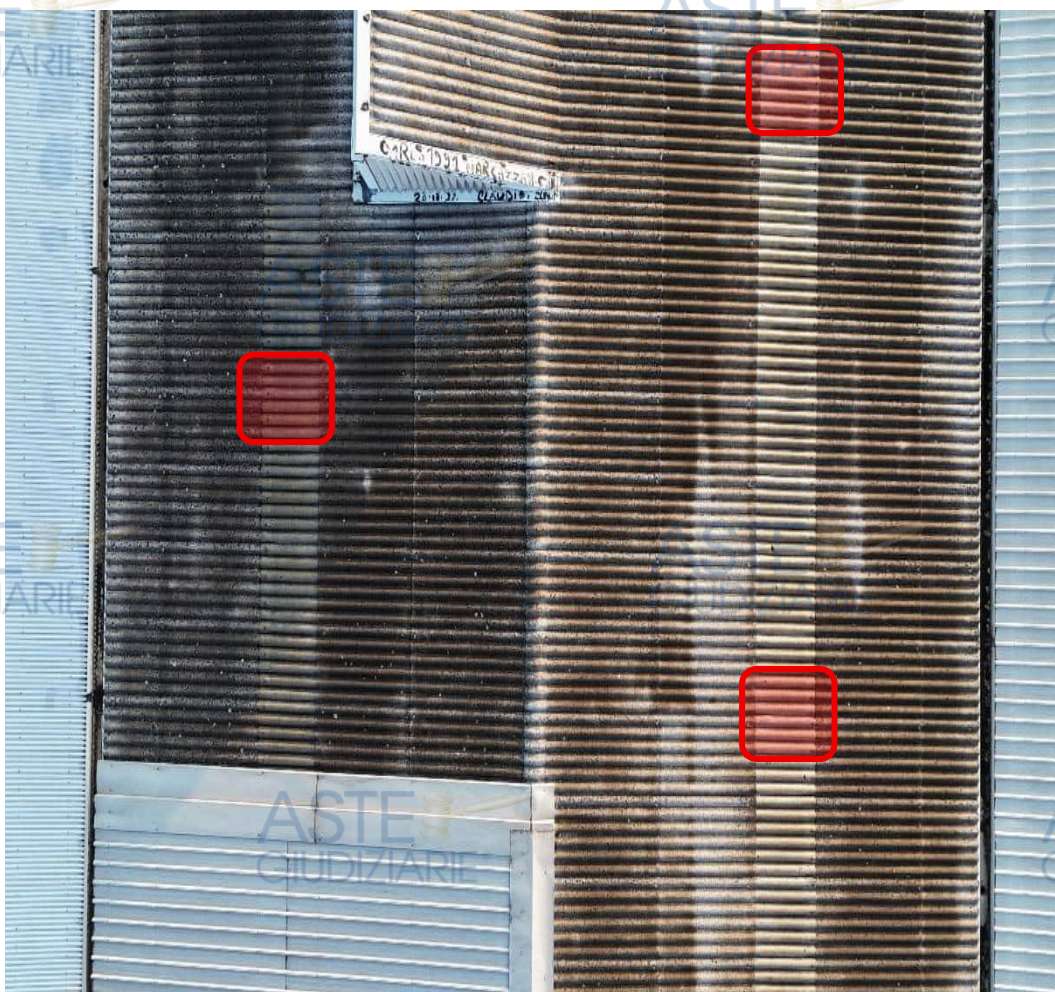
FENOMENO DI RISTAGNO TEMPORANEO
DELL'ACQUA DI INFILTRAZIONE
DAL TETTO*



***FOTO AEREA DELLA COPERTURA CON DRONE- NEL RIQUADRO ROSSO LA ZONA DI INFILTRAZIONE RISCONTRATA NEL CORSO DEL SOPRALLUOGO**



***FOCUS DELLA COPERTURA CON DRONE – NEL CONTORNO GIALLO PORZIONE DI COPERTURA RINNOVATA NEGLI ANNI - NEL CONTORNO ROSSO ZONA DI INFILTRAZIONE**



***FOCUS SULLA DELLA COPERTURA CON DRONE – LE AREE DI COLORE PIU’
SCURO IDENTIFICANO LA PORZIONE DI COPERTURA NON OGGETTO DI RINNOVO
E/O MANUTENZIONE RECENTE –
IN ROSSO SONO RAPPRESENTATE LE AREE DI INFILTRAZIONE ACCERTATE,
E LORO COLLOCAZIONE DI MASSIMA.
UNA SUL LATO SINISTRO E DUE SUL LATO DESTRO DELLA COPERTURA**

PIANO TERRA

altra u.i.u



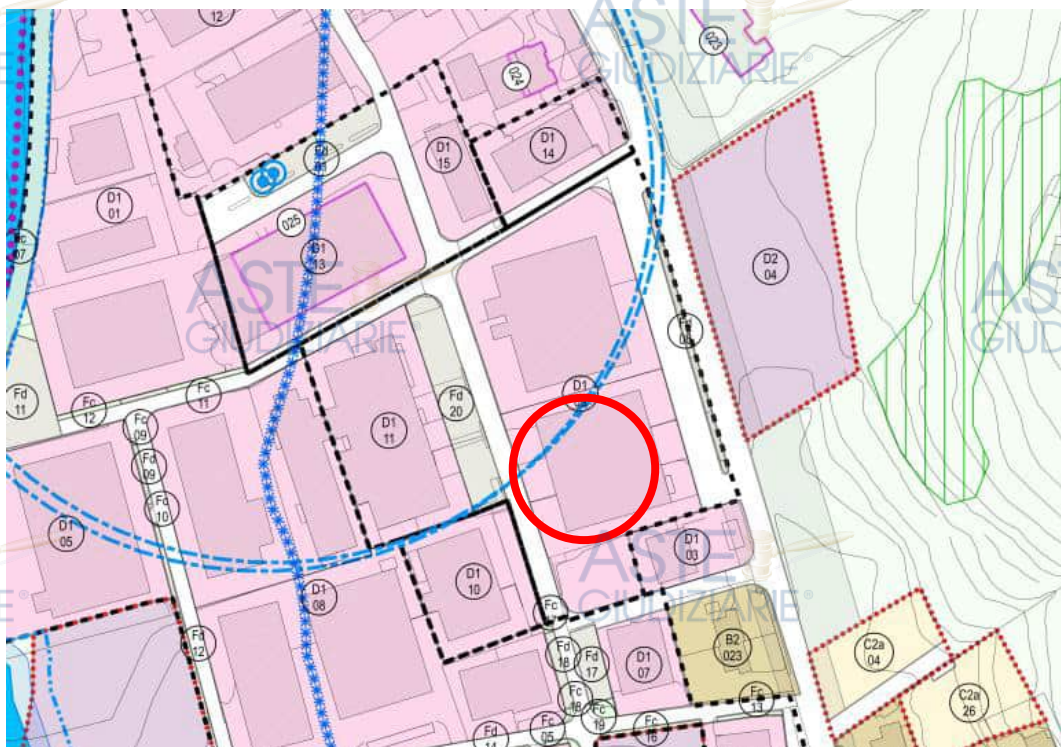
Stralcio Planimetrico capannone – Fg.21, Mn. 995, Sub.3

Trattasi capannone artigianale.

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

L'accesso all'immobile avviene direttamente da viale del Lavoro tramite un cancello carrabile, che conduce all'area cortiliva posta frontalmente al capannone. Da qui si accede all'interno dell'edificio attraverso un portone scorrevole, dotato di porta pedonale integrata.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona



Zona D1 - Produttiva di Completamento

Piano degli interventi del comune di San Giovanni Ilarione e legenda

Estratto CDU: Foglio 21 Mappale 995: in ZTO "D1" PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

CONFORMITÀ INTESTAZIONE

, proprietà per 1/1.

Tribunale di Verona E.I. n. 290/2023 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: dott. Agr. Fabio Zenato

Custode: avv. Nicola Maragna

CONFORMITÀ PLANIMETRICA

Lo scrivente, dopo aver reperito le schede planimetriche catastali, ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente esecuzione, rilevando alcune difformità. In particolare, nelle planimetrie non risultavano rappresentati alcuni pilastri, né lo spazio adibito a spogliatoio posto in prossimità dell'accesso ai servizi igienici del capannone. Tali difformità sono state regolarizzate mediante la pratica Docfa n. VR0237943.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

TITOLI ABILITATIVI

Da quanto reperito presso gli archivi tecnici del Comune di San Giovanni Ilarione, si è potuto accertare la presenza delle seguenti pratiche edilizie:

- C.E. 89/626 del 06/10/1989;
- C.E. 89/626/V del 29/08/1990 in variante alla C.E. 89/626;
- Agibilità 89/626/V del 02/11/1990;

CONFORMITÀ PLANIMETRICA

Lo scrivente, dopo aver reperito le tavole progettuali, ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili colpiti dalla presente esecuzione e ha riscontrato la seguente difformità:

- nelle tavole progettuali non vi è rappresentato lo spazio adibito a spogliatoio posto in prossimità dell'accesso ai servizi igienici del capannone.

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ EDILIZIE

Per quanto riguarda lo spazio adibito a spogliatoio, il futuro acquirente/aggiudicatario dovrà decidere se demolirlo o sanarlo.

I costi previsti per la Suddetta pratica sono:

- Sanzione amministrativa: € 1.032,00
- Spese tecniche: € 1.500,00

Si consiglia al futuro acquirente di prendere contatti con il Comune prima dell'acquisto del bene per meglio comprendere l'iter della pratica amministrativa che potrà essere configurata con una CILA o SCIA in Sanatoria.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile, in quanto destinato a funzioni artigianali, non risulta abitato. Al momento del sopralluogo erano presenti alcuni macchinari rimovibili e impianti fissi, pressoché dismessi, riferibili alla precedente attività.

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

Non rilevabili.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Si precisa che al momento della vendita le formalità da cancellare sono:

ISCRIZIONE CONTRO del 23/11/2011 - Registro Particolare 4709 Registro Generale 22661

Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Repertorio 46756/16095 del 21/11/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in SAN GIOVANNI ILARIONE(VR)

SOGGETTO DEBITORE

1. Annotazione n. 3044 del 09/08/2018 (PROROGA DELLA DURATA)

TRASCRIZIONE CONTRO del 03/02/2017 - Registro Particolare 1538 Registro Generale 2146

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 12774 del 22/12/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SAN GIOVANNI ILARIONE(VR)

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/10/2023 - Registro Particolare 15863 Registro Generale 21776

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 4523 del 18/09/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SAN GIOVANNI ILARIONE(VR)

ISCRIZIONE CONTRO del 21/11/2024 - Registro Particolare 4025 Registro Generale 25231

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 1015/2024 del 07/11/2024

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in SAN GIOVANNI ILARIONE(VR)

SOGGETTO DEBITORE

TRASCRIZIONE CONTRO del 30/05/2025 - Registro Particolare 8760 Registro Generale 11918

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI Repertorio 89/2025 del

16/05/2025

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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

Non rilevabili.

Tribunale di Verona E.I. n. 290/2023 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: dott. Agr. Fabio Zenato

Custode: avv. Nicola Maragna

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

Non rilevabili.

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

Non rilevabili.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non rilevabili.

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

- Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Dott. Mario Mastelli del 19/10/1990, repertorio n. 56.289, trascritto in Vicenza in data 05/11/1990 al numero di registro generale 14.007 e numero di registro particolare 9.925.

Alla data odierna l'immobile è inquadrabile come bene strumentale destinato all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Nessuna quota indivisa.

D.1.13. Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ.

Si riferisce a marzo '2026 ed è finalizzata alla determinazione del *"più probabile valore di mercato"*.

Nell'ambito della successiva valutazione, è imperativo considerare un valore attuale, ossia un valore che, nelle circostanze attuali, possa essere adeguatamente attribuito ai beni sottoposti a valutazione, con un'alta affinità rispetto al loro potenziale ottenibile nel mercato immobiliare contemporaneo.

D.1.13.1. Consistenza

La consistenza dei beni è stata dedotta dalla scheda planimetrica catastale e dal sopralluogo in loco. Viene adottata la Superficie Esterna Lorda (SEL) ragguagliata con coefficienti a percentuale.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	573	100%	573
Area di manovra - piazzale	271	10%	27,10
Superficie commerciale totale, m ²			600,10

D.1.13.2. Criteri di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione degli immobili in oggetto è il valore di mercato. La dottrina estimativa, indica che il più probabile valore venale di un bene, può essere determinato con stima analitica o con procedimento sintetico-comparativo per confronto diretto.

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone redditi netti e saggi di capitalizzazione costanti, pertanto nelle attuali condizioni di instabilità economica, non sempre porta a risultati attendibili. Il sottoscritto ritiene quindi conveniente ricorrere alla valutazione per via sintetico-comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, realizzati in loco in epoca recente.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente, lo stato di manutenzione, la localizzazione e la consistenza superficiale dei beni; oltre che sulla scorta di informazioni assunte presso la P.A. come valori certi ricavati dagli atti di compravendita, valori O.M.I., operatori del settore immobiliare e presso la stampa specializzata.

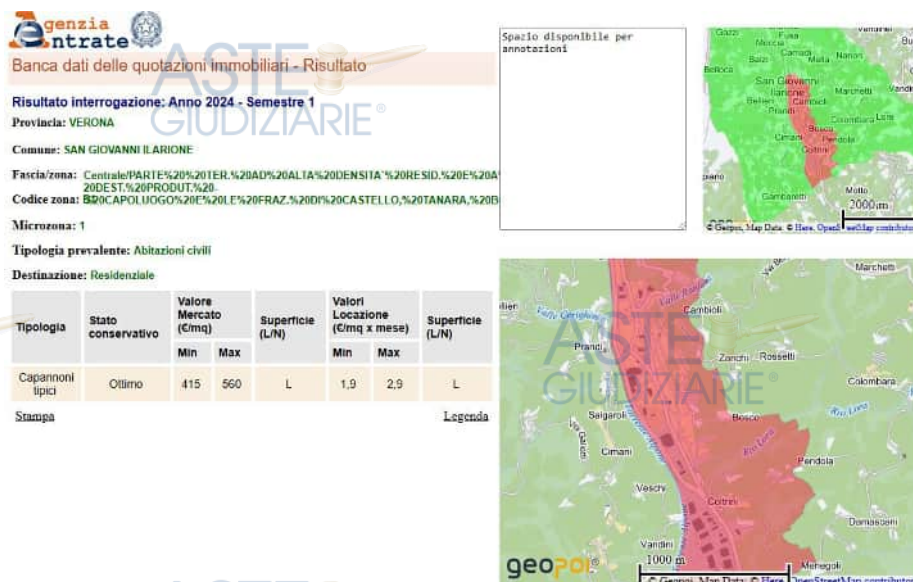
D.1.13.3. Stima

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di atti notarili registrati in epoca recente, annunci apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso. In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori,

un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

I prezzi a San Giovanni Ilarione sono mediamente diversificati e il prezzo richiesto per i capannoni tipici in vendita in tutto il paese è generalmente compreso tra 415 €/m² e 560 €/m².



VALUTAZIONE LOTTO

VALORI DI MERCATO RILEVATI		Valore
Atto di compravendita – via Mazzini		€ 239,88
Atto di compravendita – viale del Lavoro		€ 356,38
Atto di compravendita – via Pigafetta - San Bonifacio – VR – 8% per ubicazione in diverso comune		€ 404,04
Atto di compravendita – via Strà - Colognola ai Colli – VR – 15% per ubicazione in diverso comune		€ 425,60
Valore minimo OMI (1° semestre 2024)		€ 415,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2024)		€ 560,00
Valore medio comparabili di mercato unitario al m²		€ 356,16
VALORE UNITARIO AL MQ.		€ 356,16
Valore medio di mercato	€ 213.730,33 = € 356,16 x m² 600,10	

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

DEPREZZAMENTI	Valore
Sanatoria per opere difformi – costo ipotizzato per la presentazione della pratica edilizia da parte di un tecnico abilitato	€ 1.500,00
Sanatoria per opere difformi – sanzione edilizia	€ 1.032,00
Abbattimento forfettario sul valore stimato per il deprezzamento dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti del bene pari al 3,00%	€ 6.411,91
Deprezzamento totale	€ 8.943,91

Deprezzamento totale = 8.943,91 €

Tribunale di Verona E.I. n. 290/2023 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: dott. Agr. Fabio Zenato

Custode: avv. Nicola Maragna

AGGIORNAMENTO DEPREZZAMENTI (dopo il riscontro di fenomeni di infiltrazione dal tetto) *	Valore
Abbattimento forfettario del valore dopo il riscontro di fenomeni di infiltrazione dal tetto * 10,00 %	€ 21.373,03
Deprezzamento	€ 21.373,03

***Deprezzamento totale dopo il riscontro di fenomeni di infiltrazione dal tetto = € 30.316,94**

*** PRECISAZIONI SULL' INTERVENTO AGGIUNTIVO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
A SEGUITO DELLE RISCONTATE INFILTRAZIONI SULLA COPERTURA:**

Alla luce di quanto emerso successivamente alla redazione della perizia estimativa originaria, si precisa che durante il primo sopralluogo non erano state riscontrate né risultavano prevedibili criticità relative alla copertura, non essendo presenti segni e/o notizie circa possibili fenomeni di infiltrazione dal tetto.

Solo in seguito alle intense precipitazioni verificatesi negli ultimi mesi, in corso di procedura, sono state rilevate infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura, verosimilmente dovute alla penetrazione dell'acqua piovana in corrispondenza di alcuni punti di giunzione tra la struttura orizzontale in calcestruzzo (lastre prefabbricate) e le pannellature orizzontali trasparenti (policarbonato) sempre con funzione di copertura, che consentono altresì l'ingresso della luce naturale.

Trattandosi di una condizione non evidenziata e non accertabile al momento della prima valutazione di stima, ma tale da far prevedere un intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino della corretta funzionalità della copertura, lo scrivente esperto stimatore ha ritenuto necessario identificare un ulteriore coefficiente di deprezzamento del 10% da applicare al valore dell'immobile stimato nella perizia già depositata.

Si precisa che l'importo della detrazione è stato determinato sulla base di una stima tecnica sintetica e prudentiale dei costi di massima necessari per la realizzazione dell'intervento manutentivo straordinario di ripristino, riferito alle porzioni di copertura interessate alle infiltrazioni e dell'eventuale deterioramento di altri pannelli posti in prossimità di tali zone accertate. Tale deprezzamento si è stimato in assenza di specifici preventivi esecutivi e di ulteriori indagini tecniche approfondite. Sul punto si precisa che il valore stimato nella perizia originaria depositata, già considerava il grado di vetustà generale dell'immobile, e quindi anche della sua copertura. Pertanto, tale quantificazione ha valore meramente estimativo, di aggiornamento per la procedura, e non costituisce in alcun modo determinazione analitica e vincolante dei costi effettivi, i quali potranno scostarsi da quanto qui stimato. A parere di questo scrivente il massimo dettaglio del

Tribunale di Verona E.I. n. 290/2023 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: dott. Agr. Fabio Zenato

Custode: avv. Nicola Maragna

costo di ripristino si potrà ottenere solo in una fase di indagine analitica e in sede delle scelte più opportune che potranno essere considerate solo nel corso di una progettazione esecutiva di tale intervento manutentivo straordinario, anche in ragione della futura destinazione produttiva dell'intero immobile.

La detrazione applicata è quindi finalizzata esclusivamente ad aggiornare il valore di stima, in relazione ai nuovi vizi accertati sull'immobile, senza assumere alcuna responsabilità in ordine alla quantificazione definitiva degli interventi necessari.

D.1.13.5. Valore aggiornato di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni (213.730,33 – 30.316,94*) = 183.413,39 €

Valore immobile arrotondato aggiornato =====185.000,00 €

Valore immobile in lettere = Centottantacinquemila/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, 09/03/2026

Il perito estimatore

dott. Agr. Fabio Zenato

Firmato digitalmente



D.2. LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN VIALE DELL'INDUSTRIA

D.2.1. Proprietà

- Atto pubblico notarile di donazioni di nuda proprietà, permuta, divisione e cessioni di quota del Notaio Dott. Mario Mastelli del 20/02/2009, repertorio n. 104.496, fascicolo n. 33.503, registrato a Soave il 18/03/2009 Serie 1T n. 855 e trascritto a Vicenza in data 24/03/2009 al numero di registro generale 6.170-1-2-3 e numero di registro particolare 3.996-7-8-9.

Con il presente atto, il [REDACTED] acquisiva la piena nuda proprietà dei mappali nn. 290, 291, 353 e 1460 del foglio 21, oltre che di altri immobili.

- Ricongiungimento di usufrutto del 05/10/2021 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede Ronca' (VR) - in morte di [REDACTED] Voltura n. 13497.1/2021 - Pratica n. VR0195426 in atti dal 22/12/2021.

- Atto pubblico notarile di permuta del Notaio Dott. Nicodemo Zordan del 30/05/1970, repertorio n. 30.772, fascicolo n. 8.944, registrato a Soave in data 08/06/1970 n. 874 e trascritto a in data 26/06/1970 al numero di registro generale 5.992 e numero di registro particolare 4.946.

Con il presente atto, il signor [REDACTED] acquisiva la piena nuda proprietà dei mappali nn. 290, 291, 353 e 1460 del foglio 21, oltre che di altri immobili.

D.2.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

- Dal certificato anagrafico di Stato famiglia storico del Comune di San Giovanni Ilarione risulta quanto segue:

Il signor [REDACTED]

[REDACTED]

È RESIDENTE A SAN GIOVANNI ILARIONE

e che la sua famiglia anagrafica ha la seguente composizione:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ANNOTAZIONI: Con provvedimento del Tribunale di Verona in data 20/03/2008 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto controscritto.

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].
- Dalla risposta dell'Ufficio Cancelleria Famiglia del Tribunale di Verona risulta una separazione personale tra [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

Si precisa che tale immobile non fa parte della presente procedura esecutiva.

D.2.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

DATI CATASTALI

- NCT, Foglio 21, Particella 290, Qualità Bosco Ceduo, Classe 2, Superficie mq 393, reddito dominicale € 0,40 – agrario € 0,12;
Intestato a: [REDACTED]
[REDACTED].
- NCT, Foglio 21, Particella 291, Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie mq 4.164, reddito dominicale € 49,53 – agrario € 29,03;
Intestato a: [REDACTED]
[REDACTED].
- NCT, Foglio 21, Particella 353, Qualità Vigneto, Classe 1, Superficie mq 1.610, reddito dominicale € 22,82 – agrario € 12,47;
Intestato a: [REDACTED]
[REDACTED].
- NCT, Foglio 21, Particella 1460, Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie mq 117, reddito dominicale € 1,39 – agrario € 0,82;
Intestato a: [REDACTED]
[REDACTED].

VARIAZIONI CATASTALI DI RILIEVO

- NCT, Foglio 21, Particella 290: Impianto meccanografico del 20/10/1987
- NCT, Foglio 21, Particella 291: Impianto meccanografico del 20/10/1987

Tribunale di Verona E.I. n. 290/2023 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: dott. Agr. Fabio Zenato

Custode: avv. Nicola Maragna

- NCT, Foglio 21, Particella 353: Impianto meccanografico del 20/10/1987
- NCT, Foglio 21, Particella 1460: VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/10/2023 Pratica n. VR0163184 in atti dal 04/10/2023 Verifica d'ufficio (n. 163184.1/2023)

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE

L'immobile è situato nel comune di San Giovanni Ilarione, in viale Dell'Industria.



Foto aerea con identificazione del lotto

CORRISPONDENZA

Dalle risultanze catastali alla data del 09/03/2026 l'immobile risulta essere censito al catasto fabbricati di San Giovanni Ilarione con il Foglio 21, Particelle 290, 291, 353 e 1460.

Si può affermare che i dati indicati, individua l'immobile.

CONFINI

Il mappale 290 confina a nord con il mappale 594, ad est con il mappale 291, a sud con il mappale 292 e ad ovest con il torrente Alpone;

Il mappale 291 confina a nord con i mappali 2067 e 2068, ad est con il mappale 353, a sud con il mappale 293 e ad ovest con il mappale 290;

Il mappale 353 confina a nord con i mappali 1645, 1674 e 1675 ad est con il mappale 354, a sud con il mappale 606 e ad ovest con il mappale 291;

Il mappale 1460 confina a nord con i mappali 2055 e 2056, ad est con il mappale 1451, a sud con il mappale 354 e ad ovest con il mappale 1675.

D.2.3. Descrizione dei beni

D.2.3.1. Contesto

Gli immobili oggetto di esecuzione si trovano nel comune di San Giovanni Ilarione, situato nella provincia di Verona, in un contesto prevalentemente agricolo e collinare, caratterizzato da numerosi vigneti, prevalentemente a bacca bianca e, in minor misura, da ciliegeti, oltre ad olivi e ampie aree boschive nelle porzioni più acclivi delle colline. Il comune, con una popolazione di circa 4.900 abitanti, offre ai cittadini i principali servizi, tra cui scuole, uffici comunali, farmacia, negozi di prima necessità, oltre a servizi bancari e postali. Il territorio è attraversato dalla SP 37, che consente un buon collegamento con i comuni limitrofi e la città di Verona.

La distanza tra gli immobili oggetto di stima e la città di Verona, capoluogo di provincia, è di circa 45 km, facilmente percorribili grazie alle arterie stradali principali. Il collegamento con l'autostrada A4 Torino-Trieste avviene attraverso il casello di Soave-San Bonifacio, che dista circa 20 km.

D.2.3.2. Descrizione dei terreni

DESCRIZIONE TERRENI

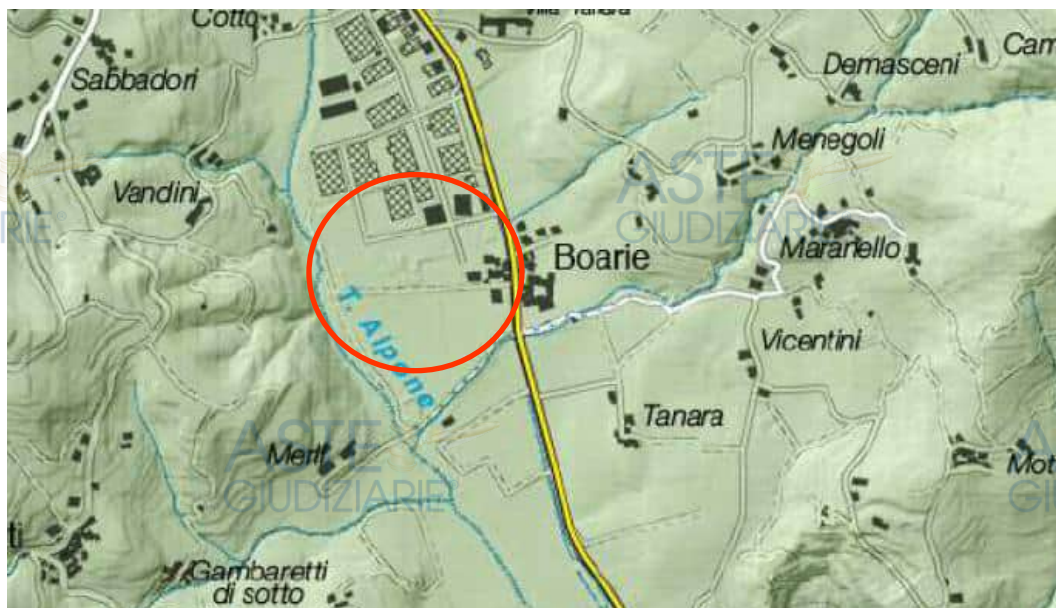
I terreni ricadenti sui mappali 291 e 353 afferenti al lotto 2, investiti in larga parte a vigneto, ricadono all'interno della zona di produzione del vino Doc Soave. I suoli sono in prevalenza di origine autoctona, seppur in un areale con diverse fasi pedogenetiche spesso anche ravvicinate tra loro. La matrice è generalmente di carattere argilloso-morenico, che talvolta mostra elevati tenori di calcare. Si tratta di suoli abbastanza profondi con buona struttura e dotazione organica. I vigneti di cui trattasi sono sostanzialmente rappresentati dalla varietà garganega (bianca), con anno di impianto 1958 (si rileva la presenza di numerosi ceppi più giovani), e risultano iscritti, alla DOC Soave, Garda, oltre alla denominazione delle Venezie e alle IGT di ricaduta (veronese bianco, veronese garganega, tre Venezie bianco e veneto bianco) come rilevato nella documentazione agraria acquisita dal competente ufficio di AVEPA, sede territoriale di Verona (che si allega).

I vigneti sono allevati a pergola doppia, con struttura associabile al tendone, e presentano un buon potenziale produttivo per l'annata in corso. Si rileva che le nove file presenti seguono la conformazione dell'appezzamento, ovvero trapezoidale, e ne consegue che gli stessi non sono paralleli tra loro. In fondo al mappale 291, verso ovest vi sono due filari posti in direzione Nord Sud, ovvero ortogonali ai nove sopra descritti, paralleli al torrente Alpone, e quindi a confine del fondo verso l'area demaniale.

In generale, sotto il profilo fitosanitario, si può affermare che alla data del sopralluogo lo stato fitosanitario dei vigneti risultava ordinario o comunque non presentava sintomatologie importanti tali da compromettere il potenziale produttivo dell'annata; si sono riscontrati i primi segnali di carenza idrica; la verifica delle fallanze (piante morte o mancanti) ha consentito di riscontrare un ammanco di circa il 15% medio sull'intero vigneto

Il terreno sul mappale 1460, dalle modeste dimensioni, è coltivato a ciliegio.

Il mappale 290 invece, corrisponde all'argine del torrente Alpone.



CARTOGRAFIA SOAVE DOC

DOCUMENTAZIONE PLANIMETRICA E FOTOGRAFICA



ESTRATTO DI MAPPA – FG. 21 – MN. 290, 291, 353, 1460

Tribunale di Verona E.I. n. 290/2023 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: dott. Agr. Fabio Zenato

Custode: avv. Nicola Maragna

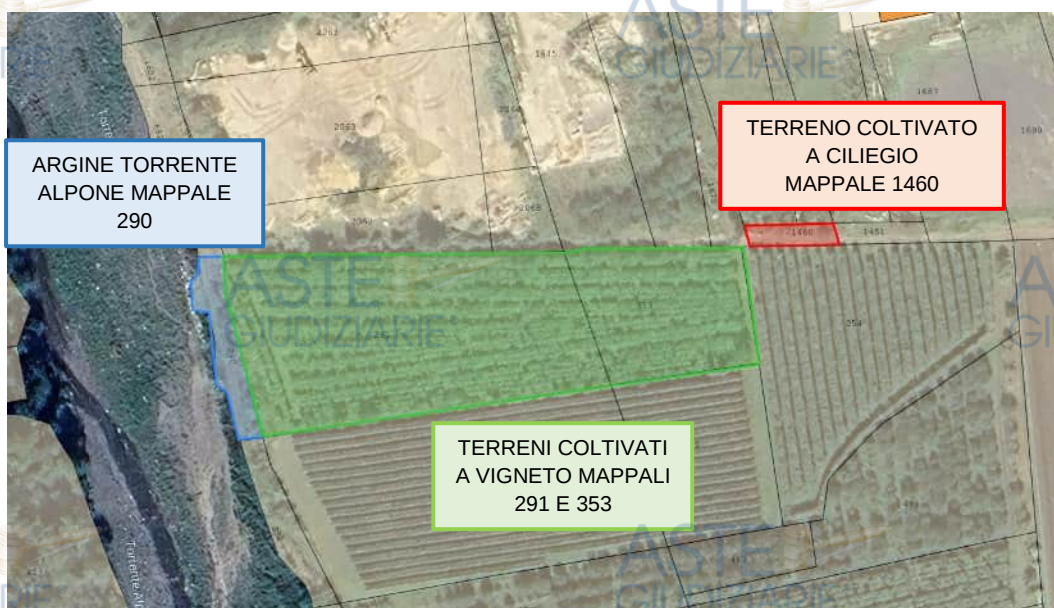


IMMAGINE AEREA CON SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE E INDIVIDUAZIONE AREE



FOTO AEREA TERRENI LOTTO 2



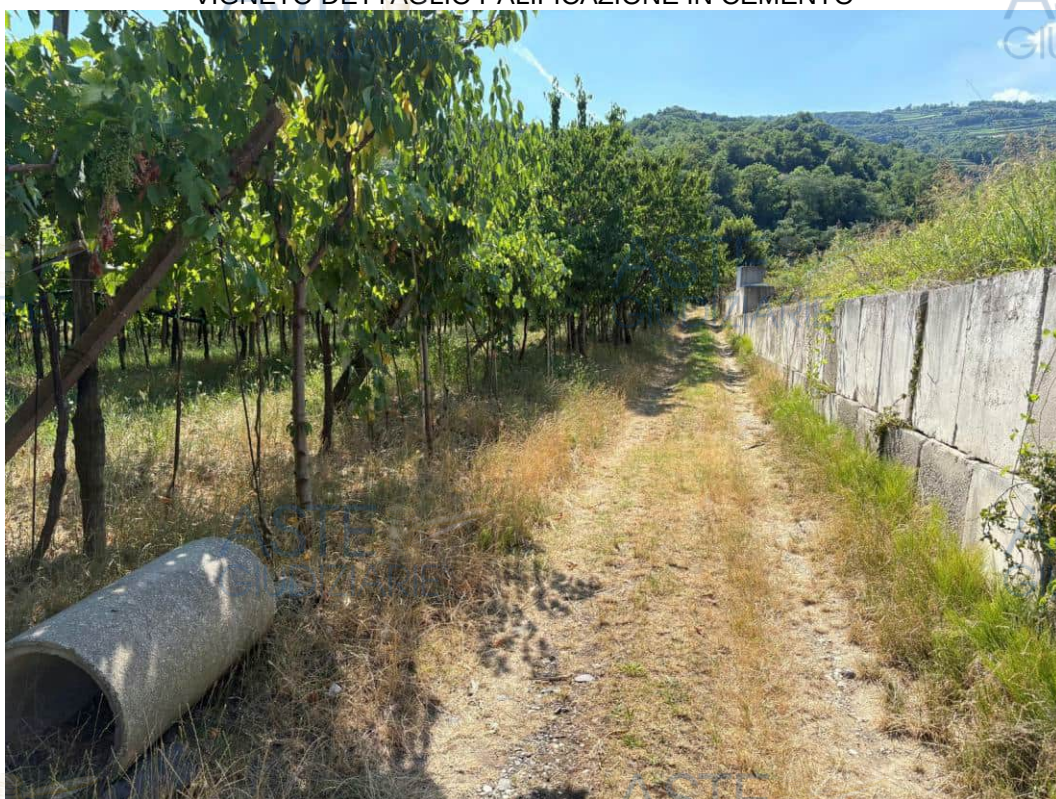
VIGNETO- DETTAGLIO VITI GIOVANI IN SOSTITUZIONE DI FALLANZE



VIGNETO



VIGNETO DETTAGLIO PALIFICAZIONE IN CEMENTO



CAPEZZAGNA DI ACCESSO AI TERRENI E ALL'ARGINE DEL TORRENTE ALPONE

Tribunale di Verona E.I. n. 290/2023 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: dott. Agr. Fabio Zenato

Custode: avv. Nicola Maragna

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



VIGNETO



VIGNETO



MAPPALÈ 290 - ARGINE

D.2.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

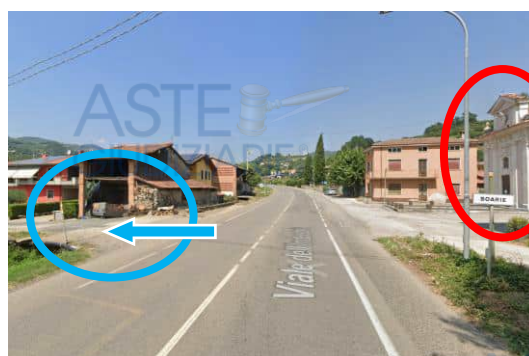
Trattasi di terreni agricoli.

Tribunale di Verona E.I. n. 290/2023 R.E.
 Giudice: Dott. Francesco Fontana
 Esperto stimatore: dott. Agr. Fabio Zenato
 Custode: avv. Nicola Maragna

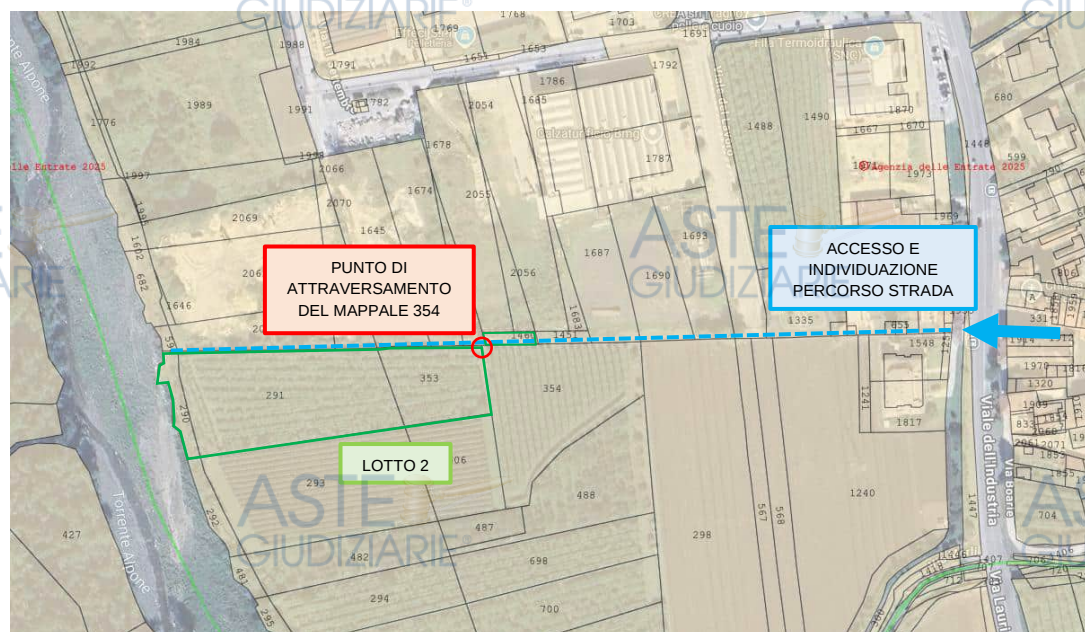
D.2.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso ai terreni avviene da Viale dell'Industria, attraverso una strada vicinale che, proseguendo, diventa una capezzagna situata quasi di fronte alla Chiesa di San Gaetano e Sant'Antonio. Tale strada attraversa diversi mappali prima di raggiungere il mappale 1460, che tuttavia non risulta direttamente collegato agli altri terreni del Lotto 2. Infatti, per accedere al mappale 353 è necessario attraversare il mappale 354.

La strada di accesso continua fino al mappale 290, corrispondente all'argine del torrente Alpone, dal quale è possibile scendere fino al letto del torrente.



INDIVIDUAZIONE PUNTO DI ACCESSO ALLA STRADA VICINALE DA VIALE DELL'INDUSTRIA



INDICAZIONI ACCESSO

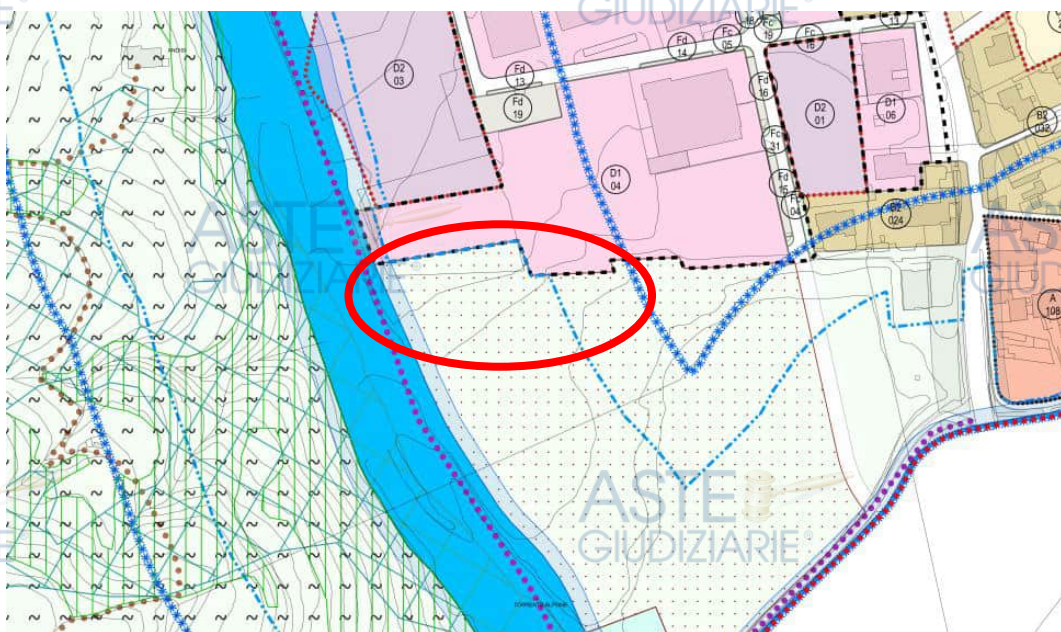
Tribunale di Verona E.I. n. 290/2023 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: dott. Agr. Fabio Zenato

Custode: avv. Nicola Maragna

D.2.4 Situazione urbanistica della zona



Fasce di rispetto pozzi di prelievo idropotabili
D.Lgs. 152/2006



Piano ancora vigente solo per la parte normativa,
ma con opere di urbanizzazione già realizzate
e consegnate



Sottozona E3



Zona E agricola inedificabile - art. 7 LR n. 4/2015

Piano degli interventi del comune di San Giovanni Ilarione e legenda

ESTRATTO CDU

Foglio 21 Mappali 290-291 è classificata dal vigente strumento urbanistico parte in ZTO "AMBITI PRIVATI DELL'EDIFICABILITA'" parte a FIUME parte in RISPETTO IDRAULICO in VINCOLO PAESAGGISTICO in ZONE DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA;

Foglio 21 Mappale 353 in ZTO "AMBITI PRIVATI DELL'EDIFICABILITA'" in VINCOLO PAESAGGISTICO parte in ZONE DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA;

Foglio 21 Mappale 1460 in ZTO "AMBITI PRIVATI DELL'EDIFICABILITA'" parte in VINCOLO PAESAGGISTICO.

D.2.5 Situazione catastale dell'immobile

CONFORMITÀ INTESTAZIONE

L'intestatario è: [REDACTED]

CONFORMITÀ PLANIMETRICA

Trattasi di terreni agricoli.

Tribunale di Verona E.I. n. 290/2023 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: dott. Agr. Fabio Zenato

Custode: avv. Nicola Maragna

D.2.6. Situazione edilizia dell'immobile

Trattasi di terreni agricoli.

D.2.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Dalle ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate risulta un contratto di locazione in essere, stipulato in data 19/06/2023 con durata dal 02/05/2023 al 10/11/2037. Contratto registrato il 22/06/2023 al n. 001632-serie 3T e codice identificativo [REDACTED]. Il contratto non risulta trascritto.

Il titolo risulta opponibile alla procedura solo per il novennio, poiché nonostante sia stato stipulato e registrato in data antecedente all'avvio del procedimento, come da verbale di pignoramento del 18/09/2023 – trascritto in Verona il 04/10/2023, lo stesso risulta non trascritto.

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

Il canone di locazione stabilito nel contratto ammonta a € 22.500,00 per l'intero periodo contrattuale, ovvero € 1.500,00 annui. Alla luce della normativa vigente (art. 2923, terzo comma, Codice Civile), tale importo secondo questo scrivente 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 € 450 e € 650 annui per le coltivazioni di uva Garganega e Pinot grigio. Di conseguenza, per i terreni di cui trattasi, la cui superficie vitata è pari a mq 11.505, ovvero 3,83 campi veronesi (circa), un canone ordinario si può individuare nel range di valori da € 1.723 a € 2.490. Tenendo conto dei valori così ottenuti, applicando un criterio prudenziale per la verifica di congruità del canone, si ritiene di utilizzare il canone inferiore pari ad € 1.723 complessivi, come da calcolo che segue:

- parametro di confronto per definizione del canone locatizio vile (inferiore ai 1/3 di quelli ordinari della zona) ... $\text{€ } 1.723 - (1.723 \times 1/3) = \text{€ } 1.149$ (pari a 2/3 del canone minimo)
- $\text{€ } 1.500/\text{annui} > \text{€ } 1.149$ (2/3 del canone minimo rilevato)

Si precisa che la stima dell'affitto sopra descritta è riferita ai soli terreni vitati indicati nel contratto d'affitto senza considerare gli altri terreni concessi in affitto che in totale sommano mq 16.785, (tra i quali alcuni risultano essere terreni non agricoli e quindi non utilizzabili, come per esempio l'argine del torrente).

Tribunale di Verona E.I. n. 290/2023 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: dott. Agr. Fabio Zenato

Custode: avv. Nicola Maragna

Nonostante quanto sopra indicato, il titolo risulta opponibile alla presente procedura esecutiva solamente per il novennio a causa della mancata trascrizione dello stesso. Il contratto scadrà quindi in data 02/05/2032.

D.2.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Si precisa che al momento della vendita le formalità da cancellare sono:

ISCRIZIONE CONTRO del 23/11/2011 - Registro Particolare 4709 Registro Generale 22661 Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Repertorio 46756/16095 del 21/11/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in SAN GIOVANNI ILARIONE(VR) SOGGETTO DEBITORE 1. Annotazione n. 3044 del 09/08/2018 (PROROGA DELLA DURATA
TRASCRIZIONE CONTRO del 03/02/2017 - Registro Particolare 1538 Registro Generale 2146 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 12774 del 22/12/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in SAN GIOVANNI ILARIONE(VR)
TRASCRIZIONE CONTRO del 04/10/2023 - Registro Particolare 15863 Registro Generale 21776 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 4523 del 18/09/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in SAN GIOVANNI ILARIONE(VR)
ISCRIZIONE CONTRO del 21/11/2024 - Registro Particolare 4025 Registro Generale 25231 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 1015/2024 del 07/11/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in SAN GIOVANNI ILARIONE(VR) SOGGETTO DEBITORE
TRASCRIZIONE CONTRO del 30/05/2025 - Registro Particolare 8760 Registro Generale 11918 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI Repertorio 89/2025 del 16/05/2025 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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

Non rilevabili.

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

Dalle ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate risulta un contratto di locazione in essere, stipulato in data 19/06/2023 con durata dal 02/05/2023 al 10/11/2037. Contratto registrato il 22/06/2023 al n. 001632-serie 3T e codice identificativo T6B23T001632000OF. Si precisa che il titolo risulta

Tribunale di Verona E.I. n. 290/2023 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: dott. Agr. Fabio Zenato

Custode: avv. Nicola Maragna

opponibile alla presente procedura esecutiva solamente per il novennio a causa della mancata trascrizione dello stesso. Il contratto scadrà quindi in data 02/05/2032.

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

Non rilevabili.

D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri di bonifica

Trattasi di terreni agricoli, ricadenti fuori dal perimetro di contribuzione del Consorzio e quindi non assoggettati a tributi consortili.

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

Atto pubblico notarile di donazioni di nuda proprietà, permuta, divisione e cessioni di quota del Notaio Dott. Mario Mastelli del 20/02/2009, repertorio n. 104.496, fascicolo n. 33.503, registrato a Soave il 18/03/2009 Serie 1T n. 855 e trascritto a Vicenza in data 24/03/2009 al numero di registro generale 6.170-1-2-3 e numero di registro particolare 3.996-7-8-9.

Alla data odierna i terreni di cui trattasi non sono inquadrabili come beni strumentali all'esercizio dell'attività d'impresa, per il soggetto esecutato, non essendo lo stesso imprenditore agricolo professionale (IAP) o coltivatore diretto (CD). Tuttavia, ciò non esclude che possibili futuri acquirenti e/o aggiudicatari d'asta, potranno beneficiare delle agevolazioni tributarie previste dall'art. 2 comma 4 bis del decreto legge 30 dicembre 2009 n. 194, così come introdotto, in sede di conversione, dalla legge 26 febbraio 2010 n. 25, per gli atti di trasferimento a titolo oneroso a favore coltivatore diretto, iscritto nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale, di terreni agricoli e relative pertinenze (imposta di registro e di trascrizione in misura fissa, imposta catastale con l'aliquota dell'1%), in relazione a quanto disposto dall'art. 1 comma terzo decreto legislativo 29 marzo 2004 n. 99 così come modificato dall'art. 1 decreto legislativo 27 maggio 2005 n. 101 (per le società il cui statuto preveda quale oggetto l'esercizio esclusivo di attività agricole di cui all'art. 2135 c.c.).

D.2.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Trattasi di terreni agricoli.

D.2.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Nessuna quota indivisa.

Tribunale di Verona E.I. n. 290/2023 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: dott. Agr. Fabio Zenato

Custode: avv. Nicola Maragna

D.2.13. Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ.

Si riferisce a marzo '2026 ed è finalizzata alla determinazione del *"più probabile valore di mercato"*.

Nell'ambito della successiva valutazione, è imperativo considerare un valore attuale, ossia un valore che, nelle circostanze attuali, possa essere adeguatamente attribuito ai beni sottoposti a valutazione, con un'alta affinità rispetto al loro potenziale ottenibile nel mercato immobiliare contemporaneo.

D.2.13.1. Consistenza

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

Viene considerata la Superficie catastale.

- Foglio: 21 Particella: 290 SUPERFICIE: mq 393;
- Foglio: 21 Particella: 291 SUPERFICIE: mq 4.164;
- Foglio: 21 Particella: 353 SUPERFICIE: mq 1.610;
- Foglio: 21 Particella: 1460 SUPERFICIE: mq 117;

SUPERFICIE TOTALE: mq 6.284;

Coltivati a vigneto: mq 5.700;

Coltivati a ciliegio: mq 117;

Non agricoli: mq 467.

D.2.13.2. Criteri di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione degli immobili in oggetto è il valore di mercato. La dottrina estimativa, indica che il più probabile valore venale di un bene, può essere determinato con stima analitica o con procedimento sintetico-comparativo per confronto diretto.

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone redditi netti e saggi di capitalizzazione costanti, pertanto nelle attuali condizioni di instabilità economica, non sempre porta a risultati attendibili. Il sottoscritto ritiene quindi conveniente ricorrere alla valutazione per via sintetico-comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, realizzati in loco in epoca recente.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo

Tribunale di Verona E.I. n. 290/2023 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: dott. Agr. Fabio Zenato

Custode: avv. Nicola Maragna

presente, lo stato di manutenzione, la localizzazione e la consistenza superficiale dei beni; oltre che sulla scorta di informazioni assunte presso la P.A. come valori certi ricavati dagli atti di compravendita, valori O.M.I., operatori del settore immobiliare e presso la stampa specializzata.

D.2.13.3. Stima

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha avviato, in primo luogo, un'analisi comparativa di atti notarili registrati in epoca recente (ultimo triennio); tuttavia tale indagine, non ha consentito di ottenere risultati significativi alla determinazione del valore dei beni. Si è quindi successivamente proceduto al riscontro di alcune rilevazioni presso gli operatori del settore immobiliare agricolo della zona, ottenendo così indicazioni parametriche attendibili, attuali e rappresentative, di terreni confrontabili, ovvero con analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche a quelli oggetto di stima. Sono stati inoltre consultati i Valori Agricoli Medi (della regione agraria di riferimento) pubblicati dalla provincia di Verona aggiornati all'anno 2025, che sono risultati coerenti con i dati rilevati ed analizzati nel corso dell'indagine estimativa.

I dati medi riscontrati consentono di definire un intervallo di valori unitari compreso tra € 11,00/mq. ed € 18,00/mq., per terreni in ordinario stato di manutenzione e coltivazione. Ciò premesso, per il lotto in esame, tenuto conto delle principali caratteristiche del vigneto, oltre all'età media delle piante e al potenziale produttivo, si ritiene congruo un parametro di riferimento unitario pari a € 15,00/mq, ottenendo così: mq. 6.284 x € 15,00 = € 94.260,00

VALUTAZIONE LOTTO

Valore complessivo del lotto	94.260,00 €
------------------------------	-------------

D.2.13.4. 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 $(94.260,00 \times 0,03) = 2.827,80 \text{ €}$;

Deprezzamento totale = 2.827,80 €

D.2.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni (94.260,00-2.827,80) = 91.432,20 €

Valore immobile arrotondato = 90.000,00 €

Valore immobile in lettere = Novantamila/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, 09/03/2026

Il perito estimatore

dott. Agr. Fabio Zenato

Firmato digitalmente



Tribunale di Verona E.I. n. 290/2023 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: dott. Agr. Fabio Zenato

Custode: avv. Nicola Maragna

E. ALLEGATI GENERALI

- E.1 Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato
- E.2 Certificato storico di residenza dell'esecutato
- E.3 Stato di famiglia storico
- E.4 Ispezioni ipotecarie aggiornate

F. ALLEGATI PER SINGOLI LOTTI

F.1. Lotto 1 – Immobile (capannone) in viale del Lavoro – San Giovanni Ilarione - VR

- F.1.1 Titolo di provenienza del bene
- F.1.2 Titoli abilitativi
- F.1.3 Certificato di Destinazione Urbanistica
- F.1.4 Planimetrie catastali
- F.1.5 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- F.1.6 Estratto storico del Catasto
- F.1.7 Fotografie degli esterni
- F.1.8 Fotografie degli interni
- F.1.9 Dati comparativi acquisiti e fonte

F.2. Lotto 2 – Immobili (terreni) in viale dell'Industria – San Giovanni Ilarione - VR

- F.2.1 Titolo di provenienza del bene
- F.2.2 Certificato di Destinazione Urbanistica e atto unilaterale d'obbligo
- F.2.3 Oneri bonifica
- F.2.4 Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)
- F.2.5 Estratto di Mappa
- F.2.6 Estratto storico del Catasto
- F.2.7 Fotografie degli esterni
- F.2.8 Schedari viticoli AVEPA
- F.2.9 Dati comparativi acquisiti e fonte