

TRIBUNALE DI VERONA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA  
LOTTO UNICO

Procedura esecutiva **n. 34/2025 RGE**

Giudice **dott. ATTILIO BURTI**

Creditore procedente **UNICREDIT Spa**

con avv. Aldo BULGARELLI

Parte eseguita

con avv. Federico MORGANTE



Esperto stimatore:

dott. ing. Edoardo FERRARESE - n. A3737 ordine degli Ingegneri di Verona e provincia

Custode giudiziario:

IVG Verona - e-mail: [info@ivgverona.it](mailto:info@ivgverona.it) telefono: 045/4851352

Incarico conferito il 07.06.2025 con l'audizione parti fissata al **17.09.2025**



A - SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO	3
B - DIRITTI OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C - DIVISIONE IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D - DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1 - LOTTO UNICO	4
D.1.1 - Proprietà del lotto	4
D.1.1.1 - Verifiche anagrafiche	5
D.1.2 - Identificazione catastale dei beni oggetto di vendita	5
D.1.3 - Descrizione dei beni	7
D.1.4 - Contesto	8
D.1.5 - Descrizione dei terreni	8
D.1.6 - Individuazione dei beni e delle pertinenze comuni	9
D.1.7 - Individuazione degli accessi alla proprietà	9
D.1.8 - Situazione urbanistica della zona	10
D.1.9 - Situazione catastale	11
D.1.10 - Situazione edilizia	11
D.1.11 - Stato di occupazione dei beni	11
D.1.12 - Identificazione dell'occupante	12
D.1.13 - Opponibilità dello stato d'occupazione	12
D.1.14 - Vincoli e oneri giuridici	13
D.1.15 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura	13
D.1.16 - Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	14
D.1.17 - Accertamento di vincoli e oneri giuridici che sono opponibili	15
D.1.18 - Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi	15
D.1.19 - Indicazioni acquisite sui vincoli condominiali	16
D.1.20 - Indicazioni sul regime fiscale della vendita	16
D.1.20 - Immobile in regime di edilizia convenzionata	16
D.1.21 - Separazione in natura e progetto divisionale	16
D.1.22 - Valutazione del lotto unico	16
D.1.23 - Criteri di stima	16
D.1.24 - Stima	17
D.1.25 - Adeguamenti e correzioni della stima	19
D.1.26 - Valore della stima al netto delle decurtazioni	19
E - ALLEGATI	21



## A - SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO

<b>Procedura</b>	n. 34/2025 RGE tribunale di Verona
<b>Lotto</b>	1 (unico)
<b>Diritti oggetto di vendita</b>	piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	fondo agricolo tenuto a fittavolo. Sup. totale dei tre terreni <b>47.488,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Ubicazione</b>	Villa Bartolomea (VR), San Zeno in Valle, S.P. n. 47
<b>Dati catastali</b>	Catasto terreni, Comune di Villa Bartolomea (VR) foglio 59, mappale 51, <i>seminativo</i> , 7.636,00 m <sup>2</sup> foglio 59, mappale 65, <i>seminativo</i> , 16.299,00 m <sup>2</sup> foglio 59, mappale 321, <i>orto</i> , 23.553,00 m <sup>2</sup>
<b>VALORE DI STIMA</b> al netto delle decurtazioni	<b>€ 252.000,00</b>
<b>Stato di occupazione</b>	beni condotti in fittanza agricola ultranovennale dal Luglio 2016
<b>Irregolarità edilizie</b>	NO (i beni non sono edificati)
<b>Irregolarità catastali</b>	NO (i beni non sono edificati)
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	NO
<p><b>NOTE:</b> Fondo riconvertito a meleto dal locatario, con piantumazione di n. 56 filari d'alberelli e installazione di altrettante linee di distribuzione per l'irrigazione a goccia da parte dello stesso soggetto, contestualmente alla stipula della fittanza originaria (2016). In seguito, nel Gennaio 2025, un recesso di comune accordo ha circoscritto l'oggetto contrattuale ai soli beni pignorati e al contiguo m.n. 322 fronte strada (all'epoca già espropriato da tempo). La locazione ultranovennale non è trascritta.</p> <p>Areale inserito nel bacino idrografico del Canal Bianco, dotato di ricche prese d'acqua irrigue. Terreno a impasto argilloso forte. Cuspide sud assoggettata a vincolo urbanistico di <i>attrezzature con impianti per lo sport ed il tempo libero</i> (F4/A - 84).</p>	

*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 del fondo e per notizie inerenti lo stato di conduzione del bene.*

*La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*

## B - DIRITTI OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Nella nota di trascrizione, riferita all'atto di pignoramento del **23/01/2025**, viene indicata in capo a [REDACTED], la quota di **1/1** (intera) della piena proprietà dei seguenti beni in Comune di Villa Bartolomea (VR):

CT - fg. 59 - m.n. 51 – 76 are 36 centiare

CT - fg. 59 - m.n. 65 – 1 ettari 62 are 99 centiare

CT - fg. 59 - m.n. 321 – 2 ettari 35 are 53 centiare

*I riferimenti agli atti registrati riportati nella relazione notarile ex art. 567 CPC risultano allineati e coerenti per quanto di pertinenza alle ispezioni ipotecarie integrative condotte per soggetto e per immobili (cfr. allegato **E.8**), considerata anche la continuità storica degli atti pregressi illustrata. La documentazione catastale è composta dall'estratto di mappa e dalle visure storiche analitiche dei cespiti staggiti (cfr. allegati **E.6** ed **E.7**). Il titolo di provenienza alla proprietaria è stato reperito a pagamento presso l'archivio notarile distrettuale di Verona.*

## C - DIVISIONE IN LOTTI/LOTTO UNICO

Il compendio pignorato consiste in un fondo agricolo monocultura, all'attualità tenuto a meleto. L'unità colturale dei tre campi, unitamente alla comunanza delle fonti irrigue e delle vie percorribili al contorno, depone per la costituzione e il mantenimento di un LOTTO UNICO che – da qui in avanti – rappresenterà l'oggetto della perizia di stima.

## D - DESCRIZIONE DEL LOTTO

### D.1 - LOTTO UNICO

Il LOTTO UNICO è costituito da tre terreni agricoli, due dei quali censiti a *seminativo* e l'altro a *orto*, laddove gli appezzamenti sono accessibili dalla pubblica via (SP47) da due ingressi carrabili distinti, CT fg. 59, mm.nn. 51, 65 e 321.

### D.1.1 - PROPRIETÀ DEL LOTTO

All'impianto meccanografico del 26/09/1983, i beni situati in Comune di Villa Bartolomea e censiti CT fg. 59, mm.nn. 51 e 65, risultavano di proprietà di [REDACTED]. Alla stessa data, il terreno prede-

cessore dell'attuale m.n. 321, CT fg. 59, m.n. 50, apparteneva a [REDACTED]

Con atto di compravendita del 10/12/1997, nn. 17919/7773 rep./racc. notaio SALVATORE, DE [REDACTED]

[REDACTED] rispettivamente la piena proprietà (1/1) dei cespiti allibrati in Comune di Villa Bartolomea CT fg. 59, mm.nn. 51 e 65, e CT fg. 59, m.n. 50, *il tutto – secondo l'atto – ubicato in località San Zeno (cfr. allegato E.1).*

In base a quanto sopra, i beni pignorati sono pervenuti all'attuale aventi causa con la seguente intestazione (alla data del pignoramento):

[REDACTED]  
- per la quota di **1/1 della piena proprietà.**

#### D.1.1.1 - VERIFICHE ANAGRAFICHE

Dalla documentazione anagrafica reperita emerge che [REDACTED] – dal 07/10/1989 a oggi – ha residenza in via XXIV Maggio n. 6 a Villa Bartolomea. Con lei risulta vivere uno dei due figli. [REDACTED] risulta essersi sposata il [REDACTED]; con atto n. 22858 del 25/10/1991 notaio MACCHI, gli sposi optavano per il regime della separazione dei beni. Con provvedimento del tribunale di Verona in data 11/04/2016, n. 13232/2015, è stata omologata la consensuale separazione dei coniugi. Con sentenza del tribunale di Verona in data 02/03/2017, n. 1740/2017, passata in giudicato il 17/07/2017, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Il locatore del fondo agricolo, [REDACTED], risiede col padre in via [REDACTED]

[REDACTED] Il tutto è meglio dettagliato nei certificati anagrafici e nell'estratto riprodotti negli allegati E.2, E.3, E.4 ed E.5.

#### D.1.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

I beni pignorati per la quota risultante nell'intera piena proprietà di tre terreni agricoli di [REDACTED] [REDACTED] sono all'attualità così distinti all'Agenzia del Territorio di Verona (rif. allegati E.6 ed E.7):

Comune di Villa Bartolomea (VR), sez. Terreni – fg. 59

m.n. 51 - SEMINATIVO - classe 1 - sup. 7.636 m<sup>2</sup>

m.n. 65 - SEMINATIVO - classe 2 - sup. 16.299 m<sup>2</sup>

m.n. 321 - ORTO - classe U - sup. 23.553 m<sup>2</sup>

I beni censiti (in grassetto) sopra elencati risultano attualmente così intestati:

[REDACTED]

### **1/1 della piena proprietà.**

#### ANNOTAZIONI DI STORIA E SITUAZIONE CATASTALE

Il terreno situato a Villa Bartolomea fg. 59, m.n. 51, risalente a impianto meccanografico del 26/09/1983, sino al 09/03/2007 – con superficie identica all'attuale – figurava censito a *seminativo arborato* di classe 2. Con tabella di variazione del 09/03/2007, pratica n. VR0149953 in atti dal 09/03/2007 e trasmissione dati per variazione colturale ai sensi del Decreto n. 262 del 03/10/2006 (n. 49342.1/2007), il cespite assumeva l'attuale caratura censuaria. I dati di classamento del contermine m.n. 65 permangono inalterati sin dall'impianto meccanografico, avutosi pure il 26/09/1983

Alla stessa data d'impianto e fino al 09/03/2007, il soppresso terreno fg. 59, m.n. 50 era allibrato come *seminativo* di 23.713 m<sup>2</sup>. Con tabella di variazione del 09/03/2007, pratica n. VR0149952 in atti dal 09/03/2007 e trasmissione dati per variazione colturale ai sensi del Decreto n. 262 del 03/10/2006 (n. 49342.1/2007), 13.708 m<sup>2</sup> restavano censiti a *seminativo*, mentre i restanti 10.005 m<sup>2</sup> passavano a *orto*. La variazione d'ufficio del 03/12/2013, pratica n. VR0400449 in atti dal 03/12/2013 (n. 9618.1/2013, istanza n. 395386/2013), portava l'intera qualità colturale a *orto*. Con frazionamento del 19/12/2013, pratica n. VR0428866 in atti dal 19/12/2013 e presentata il 18/12/2013 (n. 428866.1/2013), il m.n. 50 veniva diviso nei nuovi mm.nn. 321 – *orto* di 23.553 m<sup>2</sup>, ovvero uno dei tre terreni pignorati – e 322. Quest'ultimo cespite, contestualmente, subiva espropriazione per pubblica utilità a favore del Consorzio di Bonifica veronese (cfr. nota di trascrizione riprodotta alle pagg. 4 e 5 dell'allegato **E.8**).

#### ACCERTAMENTI DI CONFORMITÀ

L'attuale indirizzo civico del fondo agricolo oggetto di stima, in frazione San Zeno in Valle di Villa Bartolomea, indicativamente risulta:

**via Marola snc 37049 Villa Bartolomea (VR)**

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 34/2025 RGE

I tre appezzamenti sui mm.nn. 51, 65 e 321, come illustrato in margine al riepilogo di storia catastale dei cespiti di cui alla pagina precedente, risalgono tutti a costituzione e classamento delle partite originali ultraquarantennali (l'impianto meccanografico è del 1983) e sono costituiti da terreni coltivati a mele da tavola, il tutto disposto in fregio al lato nord di via Marola, un ramo della S.P. 47, posizionandosi a circa 9,47 km a sud della casa comunale.

L'accesso al fondo è possibile da due punti distinti: uno dalla spianata con terrapieno erboso che fiancheggia la chiesetta di San Zeno e l'altro, poco a est, da uno stradello tracciato lungo la riva destra dello scolo lungo la vicina via Sprocara. I contorni nord, ovest ed est dei campi sono tutti orlati da sentieri sterrati praticabili con macchine agricole di idoneo tonnellaggio. L'identificazione e l'intestazione dei beni riportati nella nota di trascrizione del pignoramento sono state verificate univoche e coerenti con quanto certificato in atti in riferimento ai dati riportati nei RR.II. e risultante allibrato in catasto – e quindi i dati del pignoramento sono allineati e corrispondono ai beni censiti effettivamente da attribuirsi a ██████████ ██████████, per la quota di 1/1 della piena proprietà, con i relativi diritti congiunti.

### **D.1.3 - DESCRIZIONE DEI BENI**

Oggetto della stima è l'intera piena proprietà di tre terreni agricoli, situati nell'area valliva della bassa pianura veronese, i quali sono catastalmente censiti come seminativi (mm.nn. 51 e 65) e come orto (m.n. 321), ma che in realtà si presentano completamente tenuti a frutteto grazie a migliorie introdotte dal coltivatore locatario, il tutto con due accessi carrai imboccabili fronte strada e sito a San Zeno in Valle di Villa Bartolomea (VR) e così descritto all'Agenzia del Territorio di Verona:

Com. di **Villa Bartolomea**, sez. Terreni, **fg. 59**

**m.n. 51** - seminativo - cl. 1 - sup. m<sup>2</sup> 7.636 - rd. € 83,10 - ra. € 53,24

**m.n. 65** - seminativo - cl. 2 - sup. m<sup>2</sup> 16.299 - rd. € 135,50 - ra. € 84,18

**m.n. 321** - orto - cl. U - sup. m<sup>2</sup> 23.636 - rd. € 743,41 - ra. € 419,66

CONFINI

Il fondo agricolo confina: a nord con i mm.nn. 47 e 49 (terreni agricoli di terzi); a sud con il m.n. 29 (chiusa idrica consortile), il m.n. 41 (parco alberato della chiesa), il m.n. 83 (sedime della chiesa) e il m.n. 322 (fronte strada consortile); a ovest e a est con due scoli confluenti nell'emissario sinistro del Canal Bianco.

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 34/2025 RGE

#### D.1.4 - CONTESTO

È stata pignorata la quota di 1/1 (intera) della piena proprietà di un meieto costituito da n. 56 filari a lunghezza variabile, situato nell'ambito di un fondo agricolo a corpo unitario in frazione San Zeno in Valle di Villa Bartolomea (VR), in via Marola.

Villa Bartolomea è un Comune di 5.883 abitanti (dato aggiornato al 31/05/2025), distante circa 42 km da Rovigo e 49 km da Verona, limitrofo a Legnago, a Terrazzo, a Castagnaro e alla provincia di Rovigo, con territorio di 52,99 km<sup>2</sup> compreso nella *Bassa pianura veronese*. Nel suo territorio scorre il fiume Adige. La prima menzione di Villa Bartolomea in documenti ufficiali si ha alla fine del IX secolo e nel 1184 col nome di *Villa Cervionus*.

La frazione di San Zeno in Valle è la meno popolosa del Comune di Villa Bartolomea, con circa novanta abitanti censiti e posizionata a poco meno di dieci km a sud del capoluogo. La sua popolazione, negli ultimi decenni, ha mostrato una marcata tendenza alla riduzione di numero. Il villaggio, ubicato nel pieno delle *Valli Grandi Veronesi*, giace a ridosso dei due corsi d'acqua più importanti del comprensorio vallivo: la *Fossa Maestra* (o *Emissario*), ossia lo scolo al quale affluiscono tutti i canali e i fossati della valle, con il *Tartaro-Canal Bianco* a marcare il confine tra le provincie di Verona e di Rovigo.

via Marola è una delle due vie maestre di San Zeno in Valle e, costituendo la tratta locale della S.P. 47, costeggia l'emissario sinistro del Canal Bianco lambendo il confine tra le provincie di Verona e di Rovigo. Dove la chiesetta di San Zeno si affaccia sulla strada si trovano, rispettivamente a est e a ovest del piccolo edificio di culto, i due accessi al fondo agricolo in esame.

#### D.1.5 - DESCRIZIONE DEI TERRENI

Il fondo agricolo monocoltura sui mm.nn. 51, 65 e 321 del fg. 59, formando una figura trapezia rimaneggiata in due rientranze verso sud, insiste sul cono di confluenza nella Fossa Maestra di due scoli d'irrigazione e si sviluppa in n. 56 filari di piantumazione con lunghezze variabili ma distanziamento tra i fusti perlopiù costante. La sagoma d'insieme si può inscrivere in un trapezio di lati ca. 265 x 110 x 315 x 270m (NSOE). Il terreno si contraddistingue per l'impasto forte, argilloso, inadatto a più d'un ciclo annuo per l'utilizzo a seminativo. Il perimetro effettivamente tenuto a coltura delimita un'area netta di circa 40.800 metri quadrati. Come si evince dal piano colturale Avepa (cfr. allegato **E.11**), l'utilizzo a mele da tavola risale al 2017.



foto 1 - la chiesetta di San Zeno è una piccola sussidiaria risalente al 1952; l'edificio costituisce un buon punto di riferimento per la localizzazione del fondo agricolo pignorato, o almeno per quella dei suoi accessi dalla strada maestra. È proprio la prossimità a questo edificio di culto e alle sue pertinenze a determinare l'apposizione dei vincoli urbanistici di cui al successivo § D.1.8.

## CARATTERISTICHE DELL'IMPIANTO D'IRRIGAZIONE

Ognuno dei filari di meli è percorso longitudinalmente da linee di distribuzione dell'irrigazione a goccia, vale a dire per lenta e continua somministrazione da piccole condotte stese appunto alla base degli apparati radicali irrorati. L'adduzione meccanica dell'acqua necessita dell'intervento di un trattore o comunque di potenza meccanica che funga da pompa di mandata. Il sistema in parola garantisce copertura a tutta l'area coltivata e la rende *irrigua* a prescindere dalle precipitazioni atmosferiche, a meno di periodi siccitosi di rara frequenza. I pali di sostegno e gli apparati d'irrigazione si devono a migliorie apportate dal conduttore del fondo.

*Dell'ubicazione valliva del fondo, del tipo d'impasto del terreno, del perimetro effettivo e della natura irrigua del frutteto si terrà debitamente conto nell'estimo.*

### D.1.6 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DELLE PERTINENZE COMUNI

Trattandosi di terreni e non di fabbricati, a rigore, non esistono né beni né pertinenze comuni. Occorre tuttavia far rilevare che l'utilizzo per l'accesso al fondo degli spiazzi antistante e lato chiesa, m.n. 83, configura il passaggio promiscuo su proprietà di terzi. Idem dicasi per l'ingresso dal m.n. 322 – espropriato oltre il decennio a fini di pubblica utilità – e per l'attraversamento dello sterrato est dai mm.nn. 38 e 41.

### D.1.7 - INDIVIDUAZIONE DEGLI ACCESSI ALLA PROPRIETÀ

Al fondo agricolo si accede dal terrapieno erboso prospiciente la strada maestra, con limitata praticabilità di lavoro dal versante sud del *cultivar*, oppure dallo stradello lungo lo scolo est il quale, collegandosi al sentiero nord e, da quello, anche al fianco ovest della proprietà, delinea il percorso interno maggiormente fruibile ai fini operativi.

## D.1.8 - SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

Il Comune di Villa Bartolomea è dotato di Piano d'Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) approvato dalla Conferenza di Servizi con verbale del 02/11/2009, ratificato dal governo regionale con D.G.R.V. n. 2.560 del 02/11/2010, nonché del primo Piano degli Interventi (P.I.) adottato giusta D.C.C. n. 5 del 03/04/2024.

Stando al certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai fini peritali in data 16/07/2025 (cfr. Allegato E.9), emerge che il fondo pignorato in via Marola (CT fg. 59, mm.nn. 51, 65 e 321) risulta classificato dal P.I. in zona F4/A - 84 – Aree attrezzate con impianti per lo sport e il tempo libero (porzione m.n. 321) e in zona E1 – Agricola (restante parte dei terreni coltivati). Nella fattispecie, in base agli artt. 40 e 46 delle vigenti norme tecniche operative di piano, l'edificabilità di zona è improntata alla tutela ambientale, alla salvaguardia dell'assetto agrario e in generale alla limitazione degli interventi trasformativi. L'eventuale nuova edificazione deve rientrare nel raggio di 100 ml dai fabbricati esistenti. Nel settore vincolato a destinazione F4/A, tra l'altro, è consentita la realizzazione di un'abitazione di servizio fino a max 500,00 m<sup>3</sup>, ma con vocazione funzionale pubblicistico-ricettiva ed estranea alla coltivazione diretta.

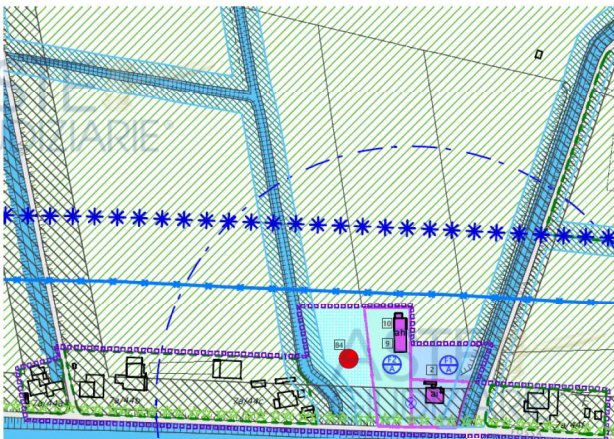


foto 2 - estratto dalla tavola 1.3 – ambiti degli interventi – zonizzazioni politiche del vigente piano degli interventi di Villa Bartolomea, fuori scala. Il pallino rosso mette in evidenza la porzione di m.n. 321 assoggettata al vincolo d'uso pubblico: l'ambito n. 84 individua impianti sportivi di base. L'area vincolata si estende su una superficie di circa tremila metri quadrati. Il cerchio azzurro in linea tratto-punto delimita la fascia di rispetto pozzi pubblici di prelievo per uso idropotabile. Ben visibili anche le fasce di rispetto fluviali e stradali

Tutti i tre terreni, in parte, sono compresi in fascia di rispetto stradale o idraulico (artt. 69 e 71 NTO del Piano interventi). I mm.nn. 65 e 321 sostengono altresì fascia di rispetto dei pozzi pubblici (art. 75), fascia di vincolo per tutela paesaggistica dei corsi d'acqua (150 ml, art. 66.1) e fascia di tutela dei corsi d'acqua (100 ml, art. 72, cfr. Allegato E.9).

*La sovrapposizione di fasce di rispetto e tutela, con l'ampiezza dei corridoi vincolati che determinano, rende il fondo di fatto ineditabile, se preso a sé stante. Del vincolo derivante dal preordi-*

no di circa tremila metri quadrati a "impianto sportivo di base" si è debitamente tenuto conto nell'estimo.

#### D.1.9 - SITUAZIONE CATASTALE

Il lotto unico non è edificato.

#### D.1.10 - SITUAZIONE EDILIZIA

Il lotto unico non è edificato.

#### D.1.11 - STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI

Sui beni staggiti mm.nn. 51, 65 e 321 CT risulta un contratto di locazione ultranovennale, registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Verona 2 il 22/07/2016 al n. 7719 – serie 3t (malgrado la copia resa dal locatario riporti, appuntata a penna, la dizione "prot. n. 1350999 del 04/08/2016"), non trascritto (cfr. allegato E.8), concedente [REDACTED], conduttore [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

L'oggetto contrattuale originario contemplava anche terreni non pignorati e poi esclusi dalla fittanza, vedi oltre. Espresso il riferimento all'art. 45 della legge n. 203/1982 e ss.mm.ii. La durata è di anni **15 (quindici)** dal 15/07/2016 (data di stipula) al 10/11/2030, con facoltà di valutare la sottoscrizione di nuovo contratto allo scadere del periodo di cui sopra e con diritto di recesso anticipato, di comune accordo, per ambo le parti salvo che sia stata autorizzata la coltura a frutteto. Il canone d'affitto era stabilito e convenuto in € 7.200,00 (settemiladuecento//00) annui, da pagarsi in due rate con scadenza i giorni 25 di Giugno e 10 di Novembre. Assunzione di rischi e casi fortuiti da parte dell'affittuario, senza diritto a riduzione del fitto ex art. 1637 C.C. Obbligo di vigilanza contro l'instaurazione di servitù passive o dell'intervento di ogni nuovo fatto esterno. Opere migliorative e/o incrementative e/o addizione e/o trasformazione a cura e spese del conduttore, autorizzate anche senza espresso nulla osta della concedente, impossibilitate a formare compensazioni per il coltivatore a fine rapporto, salvo recesso anticipato. Vietato il subaffitto, anche parziale. Facoltà d'ispezione in qualunque momento per la concedente. Risoluzione anticipata in caso di mancato pagamento del canone d'affitto. Fondo da riconsegnarsi nelle condizioni originarie, oltre le migliorie eventualmente apportate. Esplicita rinuncia

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 34/2025 RGE

del conduttore ad avvalersi di qualsiasi sopravvenienza normativa a lui eventualmente favorevole. Non si fa alcuna menzione di eventuali anticipazioni nel versamento dei canoni di fittanza. Il documento reperito dal sottoscritto stimatore non è corredato da timbri né vidimazioni attribuibili ad associazioni di categoria, sindacati o enti similari.



foto 3 - alla confluenza dello scolo ovest con l'emissario sinistro del Canal Bianco si trova una chiusa consortile. Il manufatto è collocato all'intersezione tra lo stradello costeggiante lo scolo e il terrapieno erboso che dà sullo spiazzo della chiesetta

Il 18/02/2025, presso l'ufficio territoriale di Soave (VR) – cod. T6B, alla serie 3 e con numero 89, è stato registrato l'atto di recesso parziale dal contratto di cui sopra, dopodiché il rapporto di fittanza è rimasto circoscritto ai soli beni pignorati e, per un evidente errore di trascrizione, all'espropriato m.n. 322. Il canone locatizio riconvenzionato, pari a € 5.200,00 (cinquemiladuecento//00) annui, da qui in poi sarà pertanto riferito esclusivamente ai tre terreni staggiti.

La scrittura privata così registrata, richiamando in premessa l'iniziale contratto d'affitto stipulato tra le parti, deve intendersene una precisazione e una prosecuzione a tutti gli effetti, ai fini del calcolo delle decorrenze legali.

*Del contratto in essere si è tenuto debito conto nell'estimo peritale.*

#### **D.1.12 - IDENTIFICAZIONE DELL'OCCUPANTE**

Il conduttore, [REDACTED]

[REDACTED]. Egli risiede [REDACTED] (vedi Allegato E.5).

#### **D.1.13 - OPPONIBILITÀ DELLO STATO D'OCCUPAZIONE**

Secondo l'art. 2923, comma 2, del Codice civile "Le locazioni immobiliari eccedenti i nove anni che non sono state trascritte anteriormente al pignoramento non sono opponibili all'acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione". Pertanto, essendo da poco decorso il

novennio in parola in assenza di qualsivoglia trascrizione relativa ai tre terreni da stimare, il contratto di locazione risulta **non opponibile** alla procedura.

A finalità meramente conoscitiva, un tanto premesso quanto all'opponibilità della fittanza in corso, è possibile esprimere un giudizio sulla congruità del canone pattuito. La banca dati del Consiglio per la Ricerca in Agricoltura e l'Analisi dell'Economia Agraria (CREA) fornisce esempi di valori fondiari e di canoni d'affitto (link: <https://shorturl.at/mZESn>, cfr. anche allegato **E.14**), ultimo dato pubblicato per l'anno 2023.

Il valore medio della fittanza riguardo *contratti in deroga per pescheti nella pianura veronese*, assunto come migliore parametro di prossimità per il caso di specie, è riportato pari a € 1.250,00 all'ettaro. Rivalutando a indice Istat sul biennio (link: <https://rivaluta.istat.it>) si ottiene il valore di 1.278,75 €/ha, da cui la cifra complessiva per il fondo in esame di 1.278,75 €/ha x 4,7488 ha = 6.072,53 €. In applicazione dell'art. 2923, comma 3, del Codice civile, si ha infine che – scontato di un terzo – il fitto annuo di riferimento diviene così  $6.072,53 \times 2/3 = 4.048,35 \text{ €}$ .

Quindi il canone locatizio contrattuale, se non fossero ricorsi gli estremi d'inopponibilità formale richiamati al primo capoverso del presente paragrafo, sarebbe stato congruo.

#### **D.1.14 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

#### **D.1.15 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA**

Risultano i seguenti vincoli e oneri giuridici non opponibili (*rif. documenti in atti e verifiche d'ufficio*).

##### **ISCRIZIONI**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta il 06/06/2018 al n. 22441 R.G. e al n. 3551 R.P., capitale € 285.000,00, totale € 570.000,00, durata 18 anni 6 mesi, atto notarile pubblico R.G./R.P. nn. 46797/27064 del 05/06/2018 notaio BERLINI Claudio, a favore di Unicredit, Società per Azioni con sede a Milano e c.f. 00348170101, contro la terza datrice d'ipoteca [REDACTED], e contro il debitore non datore [REDACTED], sulla piena proprietà degli immobili censiti in *Comune di Villa Bartolomea, CT fg. 59 - mm.nn. 51, 65 e 321*.

All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 94,00 più min. € 200,00 o lo 0,5% del debito (imposta di bollo e imposta ipotecaria per ogni ipoteca volontaria), oltre a eventuali onorari professionali e salvo definizione dell'ufficio competente.

#### TRASCRIZIONI

Verbale di pignoramento immobili rep. n. 412/2025 del 23/01/2025, trascritto al n. 6508 R.G. e n. 4603 R.P., a favore di Unicredit Spa con sede a Milano e c.f. 00348170101 (richiedente: avv. Aldo Bulgarelli, corrente in piazza Bra n. 26/D – 37121 Verona), contro [REDACTED], [REDACTED], sulla piena proprietà degli immobili censiti in Comune di Villa Bartolomea, CT fg. 59 - mm.nn. 51, 65 e 321.

All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 299,00 (importo fisso unitario per trascrizione), oltre a eventuali onorari professionali e salvo definizione dell'Ufficio competente.

#### SENTENZE, LIQUIDAZIONI, DOMANDE GIUDIZIALI

Al 07/08/2025 non risultano in atti.

L'allegato **E.8** contiene le ispezioni ipotecarie aggiornate al 25/07 u.s., condotte al ventennio sul soggetto e sugli immobili coinvolti dalla procedura.

#### **D.1.16 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli e oneri non cancellabili dalla procedura, risulta:

##### DIRITTO D'ASSEGNAZIONE DI CASA AL CONIUGE

Non risulta in atti e nello specifico contesto.

##### DIRITTO D'USO, DI ABITAZIONE, USUFRUTTO

Non risultano in atti.

##### COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Non risulta in atti.

##### CONTRATTI DI LOCAZIONE

Fittanza agricola ultranovennale, registrata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Verona 2 il 22/07/2016 al n. 7719 – serie 3t, non trascritta e non opponibile ex art. 2923, comma 2, C.C. (cfr. Allegato **E.11**).

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 34/2025 RGE

## CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

Trattandosi di appezzamenti in zona agricola, sottoposti a vincoli e tutele coerenti con la loro destinazione urbanistica, nella materiale impossibilità da norme di piano di edificare se non nell'eventualità d'esproprio per pubblica utilità, al momento della vendita non può risultare alcuna disponibilità contrattuale relativa all'attitudine edificatoria del fondo.

## VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

Si segnalano fasce di rispetto stradali e idrauliche, nonché per pozzi pubblici, una fascia di vincolo per tutela paesaggistica dei corsi d'acqua e una di semplice tutela dei corsi d'acqua Il fondo agricolo, salvo quanto così brevemente riassunto, è stato ubicato in area attualmente classificata come zona *E1 – Agricola*.

## ATTI D'ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA

Non risultano in atti e nello specifico contesto.

## DIRITTI DI SUPERFICIE DEMANIALI E SERVITÙ D'USO PUBBLICO:

Porzione di circa 3.000,00 m<sup>2</sup> assoggettata a vincolo di pubblica utilità per zona *F4/A - 84 – Aree attrezzate con impianti per lo sport e il tempo libero*. Il m.n. 322, prospiciente la pubblica via su uno degli accessi al fondo, risulta espropriato oltre il decennio dall'autorità consortile per ragioni di pubblica utilità. Lo sterrato est, lato via Sprocara, è di tutta evidenza soggetto a promiscuità d'uso per l'accesso ai fondi interclusi a nord del lotto pignorato.

## D.1.17 - ACCERTAMENTO DI VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SONO OPPONIBILI

Come sopra riferito non risultano in atti convenzioni né altri vincoli specifici opponibili alla procedura.

## D.1.18 - ACCERTAMENTO DI EVENTUALI DIRITTI DI PRELAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI TERZI

L'art. 8, comma 2, della legge n. 590/1965 stabilisce che *“La prelazione non è consentita nei casi di permuta, vendita forzata, liquidazione coatta, fallimento, espropriazione per pubblica utilità e quando i terreni in base a piani regolatori, anche se non ancora approvati, siano destinati ad utilizzazione edilizia, industriale o turistica”* (grassetto aggiunto). A tale proposito cfr. anche Cass., Sez. III, 12/10/1982, n. 5264.

#### **D.1.19 - INDICAZIONI ACQUISITE SUI VINCOLI CONDOMINIALI**

Il lotto pignorato non è edificato né può costituirsi in condominio.

#### **D.1.20 - INDICAZIONI SUL REGIME FISCALE DELLA VENDITA**

I beni oggetto di vendita sono tre terreni agricoli coltivati a meleto, oggetto di ultima compravendita il 10/12/1997.

#### **D.1.21 - IMMOBILE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA**

Il lotto pignorato non è edificato.

#### **D.1.22 - SEPARAZIONE IN NATURA E PROGETTO DIVISIONALE**

I beni pignorati sono costituiti in monocoltura e, sin dall'ultima compravendita, costituiscono un corpo agricolo unitario.

#### **D.1.23 - VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO**

#### **D.1.24 - CRITERI DI STIMA**

I beni oggetto di stima sono costituiti da frutteto monocoltura (mele da tavola) e, pertanto, sarà applicato il criterio di stima tecnica dei terreni agricoli, adottando come sistema di comparazione i valori agricoli medi (VAM) pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, perché ritenuti sistematici e basati su rilevamenti di vasta campionatura di riferimento omogenea e quindi ricavati con scelte di comparazione non discrezionali.

#### **ESTIMO DEI TERRENI AGRICOLI**

Per la stima dei fondi agricoli viene applicato il metodo sintetico comparativo con giudizio sui principali parametri d'estimo per ricavare i coefficienti da applicare al più probabile valore medio di mercato rilevato dei fondi con la relativa qualifica colturale. I coefficienti estimativi, con campo variabile motivato quando alcuni dei parametri di stima siano ritenuti manifestamente superiori o inferiori alla media qualità corrente al momento della stima, sono basati sulla seguente griglia:

- coefficiente di posizione (cft **P**) che tiene conto della posizione, funzionalità, destinazione urbanistica e prospettive del P.R.G., possibilità edificatorie, fattori d'inquinamento, dotazione e prospettive di servizi, accessibilità, ecc.
- coefficiente di qualità agronomica (cft **A**) che tiene conto dell'assetto colturale esistente, dell'orografia del terreno, delle variazioni attribuibili allo stato degli scoli e del sistema d'irrigazione, dell'assetto fondiario con particolare riguardo alla flessibilità di partizione, dello stato d'eventuali edifici agricoli e della relativa destinazione d'uso in connessione con la gestione del fondo, ecc.
- coefficiente di disponibilità (cft **D**) che tiene conto di eventuali vincoli derivanti da contratti di affittanza, dei vincoli d'uso esistenti, di obblighi di investimenti per migliorie fondiarie, ecc.

Il prodotto dei coefficienti estimativi (cft **P** x cft **A** x cft **D**) costituisce il coefficiente correttivo (cft **F**) da moltiplicare per la stima unitaria media (espressa in € / ha o in € / m<sup>2</sup>) per ricavare la stima unitaria specifica, che moltiplicata a sua volta per la superficie catastale, fornisce il valore di stima peritale.

La superficie catastale complessiva dei fondi stimati è stata ricavata con verifiche documentali e il valore dei fondi è stato rilevato dai bollettini provinciali dei valori agricoli dei terreni e dalle informazioni del mercato per fondi liberi, di media dimensione e qualità agronomica, situati nella zona da stimare.

La stima è comunque da considerarsi "a corpo" e non a misura, essendo la superficie catastale da ritenersi solo un attendibile parametro di congruità.

### D.1.25 - STIMA

Il valore medio rilevato per i *frutteti irrigui* situati nella regione agraria 9 (pianura di Legnago) - con riferimento ai valori agricoli medi del 2021, gli ultimi pubblicati - risulta pari a **7,637 €/m<sup>2</sup>** *con riscontro di marcata diminuzione rispetto all'epoca di stipula del contratto di fittanza (calo del 19% rispetto al VAM 2016), tendenziale in diminuzione.* Assumere il dato unitario così quantificato, anziché quello relativo ai *frutteti di media intensità*, permette di incorporare in par-tenza il positivo fattore di soprassuolo dato dal favorevole assetto idrografico della zona e dalle migliorie apportate nel corso della coltivazione in conto terzi.

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 34/2025 RGE

Il valore medio del fondo prima delle decurtazioni diventa pertanto:  
 $V_{Tm} = (7,637 \text{ €/m}^2 \times 47.488 \text{ m}^2) = \text{€ } 362.665,86$

#### VALUTAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTIMATIVI DEL MELETO:

I principali elementi di stima che nel fondo agricolo tenuto a frutteto si discostano dalla media, come risulta anche nelle descrizioni fornite sin qui, sono i seguenti:

*Fondo fuori mano, in frazione valliva dotata di scadenti infrastrutture viarie (-4%), con tremila metri quadri sottoposti a vincolo per impianti sportivi di base (-6%) e potenziale edificatorio a sé stante di fatto azzerato dallo strumento di piano (-2%) - (cft P = 0,88)*

*Area coltivata effettiva di 40.800 m<sup>2</sup> (-15%), terreno a impasto forte, argilloso, inadatto a più di un ciclo colturale annuo nel caso di eventuale reversione a seminativo (-2%) - (cft A = 0,83).*

*La disponibilità generale è limitata dalla procedura in corso (-1%), dalla promiscuità d'uso degli accessi, col m.n. 322 fronte strada già espropriato oltre il decennio per motivi di pubblica utilità (-2%) e dalla vicinanza a piccolo edificio di culto con pertinenze vincolate (-2%) - (cft D = 0,95)*

Il coefficiente correttivo del fondo (cft F), espresso dalla formula (cft P x cft A x cft D) risulta:

$$\text{cft F} = (0,88 \times 0,83 \times 0,95) = \mathbf{0,6939}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	coefficiente di posizione	coefficiente di qualità	coefficiente di disponibilità	coeff. correttivo del fondo
	cft P	cft A	cft D	cft F=PxAxD
mm.nn. 51, 65 e 321	0,88	0,83	0,95	<b>0,6939</b>

#### VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO

Applicando i dati estimativi nella formula (*valore medio del fondo*  $V_{Tm} \times \text{cft F}$ ), si ricava il valore totale di stima dell'area agricola a frutteto:

$$V_T = (362.665,86 \text{ €} \times 0,6939) = \text{€ } \mathbf{251.653,84}$$

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 34/2025 RGE

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	valore medio del fondo	coeff. correttivo del fondo	valore totale €
	$V_{mf}$	cft F	$V_{Ta} = V_{mf} \times cft F$
mm.nn. 51, 65 e 321	362.665,86	0,6939	<b>251.653,84</b>
VALORE MELETO			<b>251.653,84</b>

Il valore di stima a corpo dell'intera piena proprietà dei mm.nn. 51, 65 e 321 risulta quindi:

$V_T = € 251.653,84$  arrotondato a € **252.000,00** (euro duecentocinquantaduemila/00)

#### D.1.26 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Ritenendo d'aver verificato che sussistono carenze di contesto posizionale, di specificità colturale e di disponibilità del fondo, si può ritenere che l'assenza di garanzia per vizi occulti dei beni pignorati risulti adeguatamente presidiata dalla prescritta riduzione dell'importo a base d'asta prevista dalla procedura, salvo il merito.

#### D.1.27 - VALORE DELLA STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

Considerato quanto riportato ai punti precedenti e le valutazioni d'estimo rivolte al presidio delle condizioni d'uso e costitutive della monocultura a mele da tavola, nonché del relativo impianto d'irrigazione dove e per come rilevato, si conferma il valore della stima.

$V_T = € 251.653,84$  arrotondato a € **252.000,00** (euro duecentocinquantaduemila/00)

RIEPILOGO DEL VALORE DI STIMA NETTO

Intera piena proprietà di tre terreni agricoli, situati nell'area valliva della bassa pianura veronese, i quali sono catastalmente censiti come seminativi (mm.nn. 51 e 65) e come orto (m.n. 321), ma che in realtà si presentano completamente tenuti a frutteto grazie a migliorie introdotte dal coltivatore locatario, il tutto con due accessi carrai imboccabili fronte strada e sito a San Zeno in Valle di Villa Bartolomea (VR) e così descritto all'Agenzia del Territorio di Verona:

Comune di Villa Bartolomea (VR), C.T. - fg. 59

m.n. 51 - seminativo - cl. 1<sup>a</sup> - sup. m<sup>2</sup> 7.636 - rd. € 83,10 - ra. € 53,24

m.n. 65 - seminativo - cl. 2<sup>a</sup> - sup. m<sup>2</sup> 16.299 - rd. € 135,50 - ra. € 84,18

m.n. 321 - orto - cl. U - sup. m<sup>2</sup> 23.636 - rd. € 743,41 - ra. € 419,66

Valore di stima della quota di 1/1 della piena proprietà:

€ 252.000,00

*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 preventivamente i beni sotto ogni profilo.*

Verona, 7 Agosto 2025

il perito estimatore incaricato



## E - ALLEGATI

- E.01** - Titolo di provenienza del bene: atto di compravendita del 10/12/1997 n. 171730 rep. notaio SALVATORE, riguardante l'acquisto da parte di [REDACTED] dei beni in Comune di Villa Bartolomea, allora CT fg. 59, mm.nn. 51, 65 e 50
- E.02** - Certificato storico di residenza dell'esecutata
- E.03** - Stato di famiglia storico dell'esecutata
- E.04** - Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutata
- E.05** - Certificati anagrafici relativi al locatario
- E.05.1 - [REDACTED], certificato integrale di stato di famiglia
- E.05.2 - [REDACTED] certificato storico di residenza
- E.06** - Mappe catastali
- E.06.1 - brano mappale fg. 59, elaborato, in scala 1:3000
- E.06.2 - estratto di mappa completo mm.nn. 51, 65 e 321
- E.07** - Estratti storici del Catasto
- E.07.1 - n. 1 visura storica terreno fg. 59, m.n. 51
- E.07.2 - n. 1 visura storica terreno fg. 59, m.n. 65
- E.07.1 - n. 1 visura storica terreno fg. 59, m.n. 321
- E.08** - Ispezioni ipotecarie aggiornate al 25/07/2025
- E.09** - CDU per le aree agricole
- E.09.1 - certificato di destinazione urbanistica sottoscritto dal responsabile del servizio Edilizia privata e Urbanistica, prot. n. 10319 del 16/07/2025
- E.09.2 - stralcio NTO art. 40 – pagg. 125-126, Zona E1 – *Ambiti di territorio agricolo integro*; art. 46 – pagg. 130-131 – Zona F4 – *Ambiti dedicati allo sport ed al tempo libero*; art. 66 – pag. 160 – *Aree a vincolo di interesse paesaggistico D.Lgs. n.42/2004* – generalità; art. 69 – pagg. 163-165 – *Fasce di rispetto stradale*; art. 71 – pag. 166 – *Fasce di rispetto idraulico*; art. 72 – pagg. 166-168 – *Fasce di tutela dei corsi d'acqua L.R. 11/2004*, art. 41, com. 1, lett. g; art. 75 – pagg. 169-171 – *Fasce di rispetto pozzi pubblici di prelievo per uso idropotabile*; estratti dalle Norme Tecniche Operative del P.I. V1 - 04/2024 di Villa Bartolomea, adottato
- ~~E.10 - Titoli edilizi reperibili in UTG~~
- E.11** - Contratto d'affitto di fondo rustico e schede Avepa
- E.11.1 - pec dell'Agenzia delle Entrate di Legnago, in risposta a interpello del perito estimatore
- E.11.2 - contratto di fitto agricolo stipulato il 15/07/2016 e successivamente registrato presso l'ufficio di VERONA 2 al n. 7719, serie 3t
- E.11.3 - atto privato per recesso parziale dal contratto d'affitto, registrato il 18/02/2025
- E.11.4 - tabella riassuntiva Avepa, con l'utilizzo del fondo dal 2008 al 2025
- E.11.5 - piano colturale Avepa 2025
- E.12** - Fotografie degli esterni
- ~~E.13 - Fotografie degli interni~~
- E.14** - Dati comparativi acquisiti e fonte
- E.14.1 - sequenza tendenziale valori agricoli medi per la provincia di Verona, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate dal 2016 al 2021, relativi alla regione agricola 9 – *pianura di Legnago*
- E.14.2 - esempi di canoni annui di affitto nel 2023 per tipi di azienda e per qualità di coltura – Fonte: CREA - Centro di ricerca Politiche e Bioeconomia