

Tribunale di Verona

IMMOBILIARE

PERIZIA DI STIMA CON PIU' LOTTI
LOTTE 1 e 2

Esecuzione immobiliare	368 - 2023
Giudice	Dr. Attilio Burti
Creditore procedente	[REDACTED]
Parte eseguita	[REDACTED]

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

Custode Giudiziario: **avv. Giovanni Merzari** – studio in 37121 Verona Corso Cavour n. 39 e-mail pec: gmerzari@pec.it

15 luglio 2024



INDICE E SOMMARIO DELLE RELAZIONE

A. Scheda sintetica di riepilogo	3
B. Diritto oggetto della vendita esecutiva	6
C. Perché della divisione in due lotti	6
D. Lotto uno: immobile di fabbricati e pioppeto sito in Nogara Via Olmi 19/21.....	7
D.1.1 Proprietà	7
D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	9
D.1.3 Descrizione dei beni fabbricati e terreni agricoli	16
D.1.4 Situazione urbanistica della zona	26
D.1.5 Situazione catastale degli immobili	26
D.1.6 Situazione edilizia dei fabbricati	27
D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile	28
D.1.8 Vincoli e onere giuridici	30
D.1.9. Regime fiscale di vendita	32
D.1.10 Valutazione del lotto	32
D. Lotto due: terreno agricolo in Nogara fronte Via Olmi	37
D.2.1 Proprietà	37
D.2.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	37
D.2.3 Descrizione dei terreni agricoli	41
D.2.4 Situazione urbanistica della zona	43
D.2.5 Situazione catastale degli immobili e commerciabilità	44
D.2.6 Stato di occupazione del terreno	45
D.2.7 Vincoli e onere giuridici	46
D.2.8 Regime fiscale di vendita	49
D.2.9 Valutazione del lotto	49

Allegati: vedi pag. 51 e fascicolo allegato

A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedura	368/2023
Lotto	2
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia dell'immobile	Terreni agricoli a seminativo
Ubicazione	37054 Nogara – VR - Via Olmi
Dati catastali terreni	Fg. 9 di Nogara, particelle: – 147 e 193 di m ² 2.876
Valore di stima	Euro 13.000 (tredici mila)
Stato di occupazione	Affitto a AZ. AGR. BIOFACTOR
Irregolarità catastali	Nessuna
Esistenza di formalità incancellabili	No
Altro	Immobile agricolo fronte strada Via Olmi

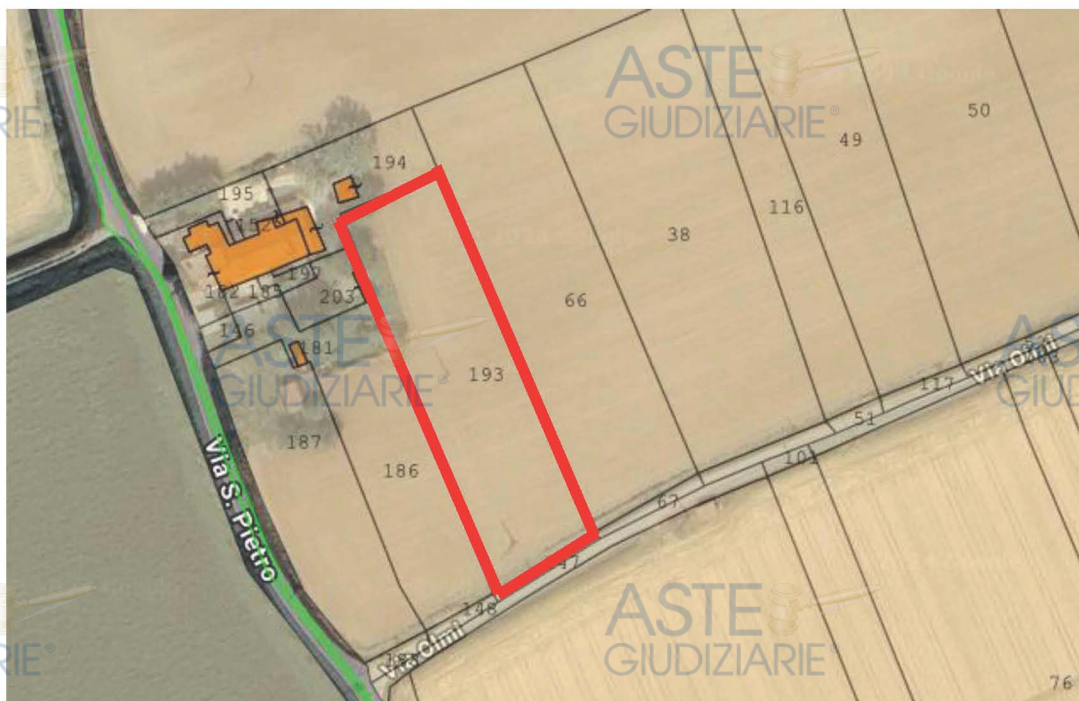


Figura 1 - Un campo veronese mq. 2.876 fronte strada Via Olmi



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Piena proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED]

[REDACTED]

C. IL PERCHE' DELLA DIVISIONE IN DUE LOTTI

Si tratta di due corpi fondiari separati:

- Il primo formato da due abitazioni in linea sostanzialmente dismesse unità 24 e 58 + un magazzino / deposito rurale unità 96 con terreni contermini per lo più a pioppeto per mq. 3.733
- Il secondo un terreno a seminativo semplice di mq. 2.876 vicino alle case / pioppeto, ma in altro contesto territoriale

Si è scelto di procedere alla formazione di DUE LOTTI perché_

- tra i DUE CORPI FONDIARI non c'è confinanza e sinergia;
- è favorita la vendita ai rispettivi confinanti con possibile incremento di valore al momento dell'aggiudicazione.



LOTTO 2 – TERRENO AGRICOLO IN NOGARA FRONTE VIA OLMI**D.2.1 Proprietà****D.2.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita**

➤ in Comune di Nogara - via Olmi:

Catasto Terreni:

FOGLIO 9, Mapp. n.:

147 Ha. 00.00.80 RDE. 0,50 RAE. 0,33

193 Ha. 00.27.96 RDE. 26,63 RAE. 13,87



Intestato catastale: [REDACTED]

[REDACTED] (deriva dagli atti sotto riportati);

Conservatoria RR.II: F [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] (deriva dagli atti sotto riportati).

Provenienze:

- atto di compravendita in data 21 novembre 2007 n. 7141/3985 di rep. Notaio Casalini Cristiano di Cerea (VR), trascritto a Verona in data 26 novembre 2007 al n. 55265 R.G. e n. 31311 R.P. per la quota di 1/1 relativamente ai mappali numeri 193 e 147 Foglio 9 C.T.

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

Dall'esame dell'**atto di pignoramento** in atti di data 13 novembre 2023 n. 7676/2023 Rep. dell'Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Verona, azionato da [REDACTED] con sede in Milano, codice fiscale [REDACTED] a carico del Signor [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Verona – Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di pubblicità Immobiliare in data **13 dicembre 2023 al n. 51290 R.G. e n. 38480 R.P.** si evince la seguente indicazione dei dati catastali degli immobili del lotto 2:

Catasto Terreni:

FOGLIO 9, Mapp. n.:

147	Ha.	00.00.80	RDE.	0,50	RAE.	0,33
193	Ha.	00.27.96	RDE.	26,63	RAE.	13,87

Gli immobili sono pignorati per l'intera piena proprietà intestata al Signor [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Conformità con i dati contenuti nell'atto di pignoramento: conforme

Descrizione attuale dei beni secondo le risultanze del Catasto e dei Pubblici Registri Immobiliari.

Dall'esame dei registri catastali gli immobili pignorati sono intestati a:

- [REDACTED]

[REDACTED]

Gli stessi sono identificati al Catasto come segue:

Catasto Terreni di Nogara Fg. 9:

147	Ha. 00.00.80	RDE. 0,50	RAE. 0,33
193	Ha. 00.27.96	RDE. 26,63	RAE. 13,87

Storia catastale

Catasto terreni di Nogara

- il mappale n. 147 di are 03.80 del Foglio 9 C.T. trovano evidenza fin dall'impianto meccanografico del 17 aprile 1987;
- il mappale numero 193 di are 27.96 del Foglio 9 C.T. in base alla tabella di variazione del 13 giugno 2018 pratica n. VR0178094 in atti dal 4 dicembre 2018, in Catasto risulta così identificato:

193 AA SEMIN IRRIG 00.2244. RDE 23,18 RAE 11,59



193 AB SEMINATIVO 00.05.52 RDE 3,45 RAE 2,28

e deriva dal mappale numero 145 Foglio 9 C.F. in forza del tipo di frazionamento presentato in data 14 luglio 1995 n.2136.4/1995 e in data 14 luglio 1995 n. 2134.2/1995 il quale trovava evidenza fin dall'impianto meccanografico del 17 aprile 1987.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti all'esecutato in forza dei seguenti titoli che si allegano:

- per la quota di 1/1 relativamente ai mappali numeri 193 e 147 Foglio 9 C.T.:

atto di acquisto dai Signori **MOLINARI**

la quota di 2/4 - quale bene personale e 1/4 in regime di comunione legale con la Signora

sottoscritto in data 21 novembre 2007 n. 7141/3985 di rep.

Notaio Casalini Cristiano di Cerea (VR), trascritto a Verona in data 26 novembre 2007 al n. 55265 R.G. e n. 31311 R.P., ai quali gli immobili in oggetto pervennero:

- per la quota di 2/4 spettante al **signor Molinari Ariodante**: successione in morte del **signor** con testamento olografo pubblicato con verbale in data 29 agosto 1957 n. 8.748 di rep. Notaio Deluca di Nogara, registrato a Isola della Scala il 2 settembre 1957 al n. 108 vol. 70 mod. 1 - dichiarazione di successione registrata a Isola della Scala al n. 49 vol. 106 e trascritta a Verona in data 14 gennaio 1958 al n. 730 R.G. - n. 505 R.P. e successivo atto di divisione in data 23 maggio 1964 n. 14.494 di rep. medesimo Notaio Deluca di Nogara, registrato a Isola della



Scala l'8 giugno 1964 al n. 1063 vol. 76 mod. 1 e trascritto a Verona in data 8 giugno 1964 al n. 8995 R.G. - n. 7154 R.P.

- per la restante quota di 2/4 spettante ai [REDACTED] [REDACTED] atto di cessione di quota in data 25 novembre 1975 n. 85.851 di rep. Notaio Nicoli di cerea, registrato a Legnago il 2 dicembre 1975 al n. 2189 vol. 160 mod. 1 e trascritto a Verona in data 3 dicembre 1975 al n. 17045 R.G. e n. 13490 R.P.

D.2.3 Descrizione dei terreni agricoli

Si tratta di terreni agricoli a seminativo così censiti al Fg. 9 di Nogara:

Particella	Superficie m ²	Stato di fatto
147	80	Bordo campo
193	2.796	Seminativo

totale m² 2.876 poco meno di un campo veronese (1 cv = 3.000 mq)



Figura 2 - le linee rosse di confine sono solo indicative perché le particelle 147 e 193 si confondono con le vicine; per isolare il terreno bisognerà procedere al ri-confinamento



D.2.3.1 Contesto

In aperta campagna tra gli abitati di Nogara, Bonferraro e Sorgà.

I terreni si trovano a circa 5 chilometri da Nogara, fronte – strada Via Olmi.

La zona è la tipica pianura del Basso veronese, con spazia aperti di seminativi, qualche frutteto e pioppeto e abitazioni rurali sparse.

D.2.3.2 Descrizione del terreno

Origine del suolo: alluvionale per trasporto di sedimenti nelle epoche remote del Pliocene

Terreno: di medio impasto adatto ai seminativi di mais, soia, frumento e alle colture orticole industriali come pomodoro, patata e anche tabacco; in minor misura i frutteti; nel caso di agricoltura estensiva anche i pioppeti

Fertilità: medio buona

Sistemazione superficiale: pianeggiante con baulatura alla padovana

Culture praticate: seminativi della zona

Consorzio di Bonifica: Veronese con sede a Verona strada della Genovesa 31/E

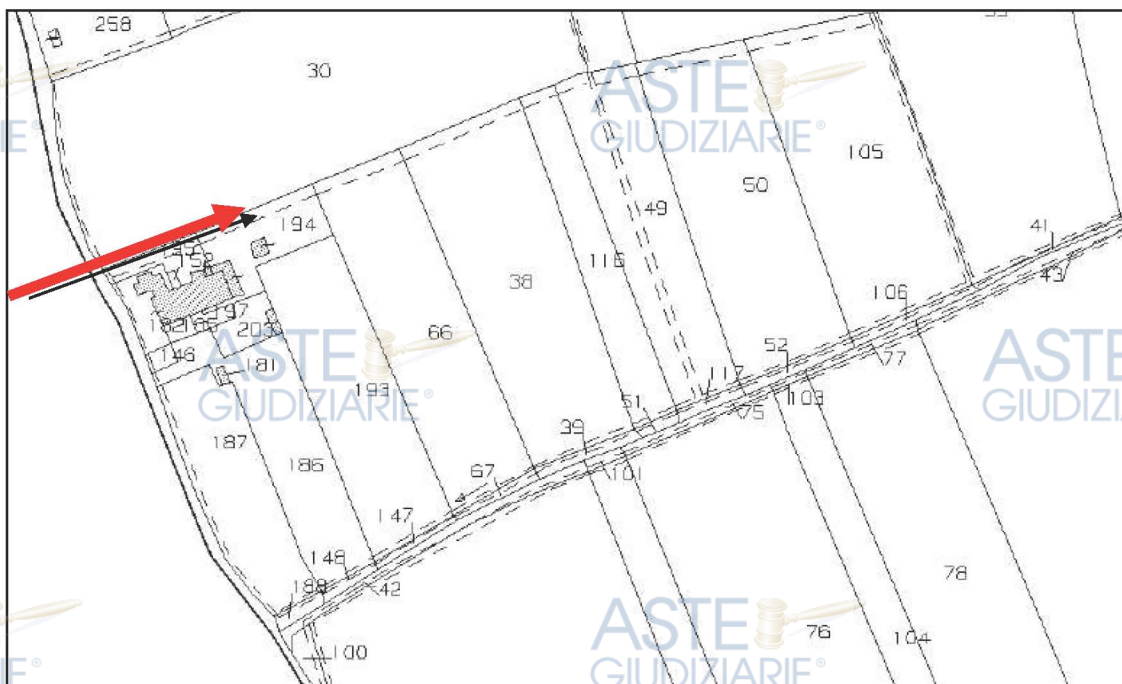
Irrigazione: per aspersione con prelievo dell'acqua dai fossi contermini.

Identificazione del fondo sui luoghi: la linea di confine tra i mappali staggiti 147 e 193 e i confinanti non è materializzata e il fondo si confonde con gli altri contermini per lavorazioni comuni; **se l'acquisto non sarà da parte dei confinanti ma di terzi si renderà perciò necessario il ri-confinamento topografico con una operazione di misura e del costo di circa euro 800,00.**



D.2.3.3 Individuazione dell'accesso e degli accessi dei terreni n. 147 e 193

Il riferimento iniziale sia il punto in cui Via Olmi incrocia Via San Pietro; da qui verso nord, ora su via comunale Via San Pietro per circa 130 m, indi svolta a levante su capezzagna in terra che insiste sui mappali 195 e 194 di terzi fino ai mappali de quo 193 / 147; il passo è anche tratteggiato sulla mappa catastale.



Per questo terreno sarebbe possibile anche richiedere in comune di Nogara la concessione di un passo autonomo dalla strada asfaltata Via Olmi, dal momento che il piano di campagna è allo stesso livello della via comunale, e che la particella 147 è nel concreto una fascia di terreno/strada comunale.

D.2.4 Situazione urbanistica

Il Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Nogara in data 20 aprile 2024 certifica che le due particelle del Fg. 9 n. 147 e 193 per:

- **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)**, approvato in Conferenza dei Servizi del 03.04.2014 e ratificato con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n° 596 del 29.04.2014 (pubblicata sul B.U.R. n° 52 del 20.05.2014);
- **Piano degli Interventi (P.I.)**, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 73 del 13.12.2016, avente ad oggetto: *"Piano degli Interventi - Variante n. 2 ai sensi dell'art. 18 della L.R. 23.04.2004, n. 11: Conversione delle previsioni del P.R.G. in disciplina operativa del P.I. e riforma delle strategie per il governo del territorio"*;
- **Variante al Piano degli Interventi (P.I.) n° 10**, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 54 del 08.11.2021, avente ad oggetto: *"Piano degli Interventi. Variante n° 10, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 23.04.2004 n° 11. Riclassificazione aree da "ZTO C1.1" in "ZTO B3" e da "ZTO C1.2" in "ZTO C1.R" e aggiornamento cartografico"*.

si trovano in zona ZTO Agricola

D.2.5 Situazione catastale degli immobili e commerciabilità

Si attesta la conformità catastale degli immobili in termini di rappresentazione topografica, censimento ed intestati che qui si ripete:

Catasto Terreni di Nogara Fg. 9:

mappale **147** Ha. 00.00.80 RDE. 0,50 RAE. 0,33

mappale **193** Ha. 00.27.96 RDE. 26,63 RAE. 13,87

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

Terreno a seminativo non costruito e senza edifici

D.2.6 Stato di occupazione del terreno

Le particelle al Fg. 9 numeri 147 e 193 risultano affittate.

Stato di affitto: il fondo n. 147 e 193 risulta "affittato" a [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] per il periodo 16 febbraio 2016 – 10 novembre 2031.

D.2.6.1 Identificazione degli occupanti

Conduzione dei fondi: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Stato di fatto concreto dei beni: i terreni agricoli sono nella fase di coltivazione estiva dei seminativi.

D.2.6.2 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Il contratto risulta regolarmente registrato.

Il contratto risulta non opponibile.



Congruià del canone d'affitto: alla data delle operazioni peritali di verifica e stima dei terreni e fabbricati gli stessi risultavano condotti in affitto con contratto agrario sottoscritto il 16 febbraio 2016 registrato a Verona il 22 febbraio 2016 n. 557 serie 1T con parte concedente [REDACTED] e parte affittuaria "[REDACTED]

Il contratto prevede una durata dell'affitto di anni 15 (dal 16 febbraio 2016 al 10 novembre 2031) con utilizzo dei fondi solo a scopo agricolo. Il contratto riguarda le particelle di terreni in esecuzione del lotto 1 e questo lotto 2 + i due fabbricati al catastale 24 (abitazione) e 96 (deposito / magazzino).

Il canone pattuito è di euro 400 annui da pagarsi ogni anno al 10 di novembre termine dell'annata agraria.

Tenuto conto della superficie complessivamente affittata di 0,6 ettari, cioè due campi veronesi, che molte aree sono di fatto corte e verde libero non coltivabile, che le case e il deposito sono al limite inferiore del possibile utilizzo, allora:

- il canone pattuito si ritiene appena congruo per l'insieme, certamente non vile, nella fascia bassa di mercato.

Facendo le debite proporzioni il canone pattuito per questo terreno è pari ad **euro 120** per i m² 2.876, poco meno di un campo veronesi (1 cv = 3.000 mq).

Congruià del canone: nella fascia bassa di mercato, ma non vile.

D.2.7 Vincoli e oneri giuridici

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



Successivamente ai suddetti titoli di provenienza al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (**13/12/2023**) e fino a tutto il giorno **12 marzo 2024** gli immobili pignorati risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- locazione ultranovennale con durata fino al 10 dicembre 2031 sottoscritta con atto in data 16 febbraio 2016 n. 14435/8589 di rep. Notaio Iorini Giovanna, a favore [REDACTED]

- ipoteca giudiziale iscritta a Verona in data **22 maggio 2019 al n. 19671 R.G. e n. 3173 R.P.** per Euro 170.000,00 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] in forza del decreto ingiuntivo emesso per Euro 140.00,00 in data 29 aprile 2019 n. 1519 di rep. Tribunale di Verona;

- ipoteca giudiziale iscritta a Verona in data **12 gennaio 2022 al n. 556 R.G. e n. 71 R.P.** per Euro 300.000,00 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] del decreto ingiuntivo emesso per Euro 290.556,61 in data 10 gennaio 2022 n. 54/2022 di rep. Tribunale di Verona;

- trascrizione di pignoramento eseguita a Verona in data **13 dicembre 2023 al n. 51290 R.G. e n. 38480 R.P.** in forza dell'atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario Unep presso il Tribunale di Verona in data 13 novembre 2023 n. 7676/2023 di Rep., a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED]

[REDACTED]

D.2.7.2 vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: nulla
- fondo patrimoniale e negozi di destinazione ex art.2645-ter cod.civ: nulla
- contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: nulla

D.2.7.3 Vincoli ed oneri giuridici che sono opponibili alla procedura

- Locazione ultranovennale con durata fino al 10 dicembre 2031 sottoscritta con atto in data 16 febbraio 2016 n. 14435/8589 di rep. Notaio Iorini Giovanna, a favore [REDACTED]

[REDACTED]

D.2.7.4 Diritti di prelazione per vincolo storico - culturale e ex art.9 D.Lgs. 22/2005

- Nessuno

D.2.8 Indicazioni utili al Regime fiscale di vendita

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



D.2.9 Valutazione del lotto

Il valore di mercato che andiamo a stimare è indicativo del ... **prezzo che il lotto di terreno descritto potrebbe spuntare nella prima metà del 2024 in un mercato condizionato dalla procedura esecutiva in essere.**

Mercato dei terreni agricoli nel comprensorio di Nogara

Nogara si trova in provincia di Verona, circa 30 chilometri a sud dalla città, nel contesto agricolo della Bassa Pianura Veronese.

Il mercato fondiario è locale e contadino, con qualche investitore dell'alta provincia interessato all'acquisto di terra in queste zone perché i prezzi sono giudicati favorevoli: la domanda è per fondi di medie dimensioni – sui 10/15 ettari - vicini alle strade, irrigui e con diritti PAC, possibilmente privi di fabbricati.

I prezzi della terra hanno raggiunto un massimo nel 2008 ma poi si è assistito ad una lenta erosione delle quotazioni: indicativamente dai massimi i valori sono diminuiti del 20% circa.: il motivo di questo calo è ben noto agli operatori del settore ed è dovuto alla crisi all'economia e ai prezzi delle derrate agricole ancora insoddisfacenti; a scoraggiare gli investitori è anche l'imposizione fiscale dell'IMU e le imposte sui trasferimenti che colpiscono pesantemente l'acquirente non coltivatore diretto (15% del valore accertato per l'imposta di registro).

D.2.10 Consistenza

Terreno agricolo al Fg. 9 di Nogara particelle 147 e 193 per **mq. 2.876.**

D.2.11 Criteri di stima

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

- opinioni di mediatori di terreni agricoli e compravendite

- VAM comune di Nogara

Il tutto con riferimento al periodo marzo / aprile 2024

Valore di mercato base

Terreni agricoli di Nogara	Euro 35.000/50.000 ettaro
----------------------------	---------------------------

D.2.12 Valore di mercato base delle singole particelle

Terreni agricoli in Nogara rappresentati in mappa al Fg. 9:

Particella	Superficie mq	Valore unitario € mq	Valore mercato
147 – bordo campo	380	1,00	380,00
193 - seminativo	2.796	4,50	13.980

ed in totale euro 14.360 per 2.876 m².

D.2.13 Oneri per rendere utilizzabile il terreno agricolo

Rilievo topografico del confine perché attualmente le particelle staggite si confondono con le confinanti per unità di conduzione dell'insieme.

Spesa preventivata per il rilievo euro 800,00.

D.2.14 Valore di mercato finito del terreno in esecuzione:**Nogara al catastale 9: terreni agricoli particelle 147 e 196 per mq. 2.876**

Valori	Euro
Valore di mercato base terreni	14.360
art. 568 cpc: riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia sui vizi del bene venduto – 5%	- 718
Arrotondamento	- 642
Valore di mercato finito	13.000

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima dei beni ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare il bene sotto ogni profilo

Verona 15 luglio 2024

dr. Maurizio Bertoldo – firmato digitalmenteAllegati su altro fascicolo:

- Visure catastali
- Approvazione PREGEO e DOCFA di aggiornamento catastale
- Stato dei progetti e concessioni dei fabbricati e foto
- CDU
- Contratto d'affitto
- Ricerca ipo – catastale
- Vecchie planimetrie catastali

