

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**PERIZIA DI STIMA CON PIU' LOTTI**
LOTTI DA 1 A 2

Esecuzione Immobiliare	R.G.E. 376/2023
Giudice	DOTT.SSA PAOLA SALMASO
Creditore procedente	
Parte eseguita	

Esperto Stimatore**dott. Agr. Fabio Zenato agronomo****email: zenatofabio@gmail.com****Custode Giudiziario****Avv. Paolo Cagliari avvocato | email: paolo.cagliari@cfcavvocati.it****Dott. Agr. Fabio Zenato**

Via Fontanelle Santo Stefano n.3 - 37129 Verona

Tel.: 045 8769803 MAIL: zenatofabio@gmail.comPEC: f.zenato@epap.conafpec.it

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO	4
A.1.	SCHEMA SINTETICO LOTTO 1.....	4
A.2.	SCHEMA SINTETICO LOTTO 2.....	5
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	6
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	6
D.	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI.....	6
D.1.	LOTTO 1 – IMMOBILE SITO IN LOC. SAN VITO DI CEREIA	6
D.1.1.	Proprietà	6
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici.....	7
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	8
D.1.3.	Descrizione dei beni.....	11
D.1.3.1.	Contesto	11
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare.....	11
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	20
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	20
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona.....	23
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	26
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile.....	26
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	26
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	26
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	26
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	28
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	28
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	29
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	29
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	30
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri di bonifica	30
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	30
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	31
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	31
D.1.13.	Valutazione del lotto.....	31
D.1.13.1.	Consistenza	31
D.1.13.2.	Criteri di stima	32
D.1.13.3.	Stima.....	32
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	33
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	33
D.2.	LOTTO 2 – IMMOBILE SITO IN LOC. SAN ZENO - CEREIA (strada 2 Legnaghese)	35
D.2.1.	Proprietà	35
D.2.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici.....	35
D.2.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	36
D.2.3.	Descrizione dei beni.....	37
D.2.3.1.	Contesto	37
D.2.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	38
D.2.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	45
D.2.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	45
D.2.4.	Situazione urbanistica della zona.....	48
D.2.5.	Situazione catastale dell'immobile	50
D.2.6.	Situazione edilizia dell'immobile.....	50
D.2.7.	Stato di occupazione dell'immobile	50
D.2.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	50
D.2.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	50
D.2.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	52
D.2.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	53
D.2.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	53
D.2.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	53

Tribunale di Verona E.I. n. 376/2023 R.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: dott. Agr. Fabio Zenato
Custode: avv. Paolo Cagliari

D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri consortili	53
D.2.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	54
D.2.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata	55
D.2.12. Separazione in natura e progetto divisionale	55
D.2.13. Valutazione del lotto	55
D.2.13.1. Consistenza	55
D.2.13.2. Criteri di stima	55
D.2.13.3. Stima	56
D.2.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	57
D.2.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	57
E. ALLEGATI GENERALI	58
F. ALLEGATI PER SINGOLI LOTTI	58

A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO**A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1**

Procedura	R.G.E. 376/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero.
Tipologia immobile	Terreno agricolo.
Ubicazione	Cerea (VR), via Barbugine.
Dati catastali	Catasto Terreni, Comune di Cerea (VR), Foglio 19 mapp. n°19, 21, 104, 105, 106, 108, 109, 114, 118, 237.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 118.400,00
Stato di occupazione	LOCATO
Irregolarità edilizie	Non presenti.
Irregolarità catastali	Non presenti.
Esistenza di formalità non cancellabili	NO.
NOTE	TERRENO AGRICOLO LOCATO A TERZI FINO AL 31/12/2028



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 allo 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. 376/2023 R.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: dott. Agr. Fabio Zenato
Custode: avv. Paolo Cagliari

A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedura	R.G.E. 376/2023
Lotto	2
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero.
Tipologia immobile	Terreno agricolo.
Ubicazione	Cerea (VR), strada provinciale 2 legnaghese (via San Zeno).
Dati catastali	Catasto Terreni, Comune di Cerea (VR), Foglio 19 mapp. n°4 e 131.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 73.000,00.
Stato di occupazione	LOCATO
Irregolarità edilizie	Non presenti.
Irregolarità catastali	Non presenti.
Esistenza di formalità non cancellabili	NO.
NOTE	TERRENO AGRICOLO LOCATO A TERZI FINO AL 31/12/2028



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 allo 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. 376/2023 R.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: dott. Agr. Fabio Zenato
Custode: avv. Paolo Cagliari

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Trattasi di piena proprietà di bene immobile.

1/1 di piena proprietà, [REDACTED]

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Dopo aver visionato i luoghi e preso atto della consistenza, tenuto conto che i terreni sono separati dalla diramazione irrigua del fiume Menago e vista la possibilità di accedere ai luoghi tramite due accessi separati, al fine di ottenere una maggiore vendibilità, si ritiene opportuno suddividere gli immobili in due lotti.

D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI**D.1. LOTTO 1 – IMMOBILE SITO IN LOC. SAN VITO DI CEEA****D.1.1. Proprietà**

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

Al debitore esecutato la piena proprietà della quota di 1/1 dei beni immobili oggetto di esecuzione è così pervenuta:

- a) Per quanto riguarda i mappali n° 4 - 104 - 106 - 109 - 114 - 131 del foglio 19 del NCT del Comune di Cerea, la piena proprietà della quota di 1/1 è pervenuta al debitore esecutato in forza di atto di donazione del 15/06/2010 Rep. n. 5658 e Racc. n. 3408 a rogito del Notaio Dott. Nicola Marino di Bovolone, trascritto a Verona in data 24/06/2010 ai nn. 25077 RG e 15324 RP nonché registrato all'Ufficio delle Entrate di Verona al n. 1874 serie 1T.

Al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento, i predetti beni erano pervenuti al donante, precedente proprietario del debitore esecutato, in forza di atto di divisione del 11/12/1987 Rep. n. 35287 in autentica del Notaio Dott. Lamberto Casalini di Cerea, trascritto a Verona in data 29/12/1987 ai nn. 31688 RG e 22612 RP.

- b) Per quanto riguarda i mappali n° 19 - 21 - 28 del foglio 19 del NCT del Comune di Cerea, la piena proprietà della quota di 1/2 è pervenuta al debitore esecutato in forza di denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Verona al n. 28 vol 491 e trascritta a

Verona in data 01/12/1988 ai nn. 32362 RG e 23398 RP e rinuncia di altro chiamato all'eredità.

La piena proprietà dell'altra quota di 1/2 è pervenuta al debitore esecutato in forza di atto di donazione del 15/06/2010 Rep. n. 5658 e Racc. n. 3408 a rogito del Notaio Dott. Nicola Marino, trascritto a Verona in data 24/06/2010 ai nn. 25077 RG e 15324 RP nonché registrato all'Ufficio delle Entrate di Verona al n. 1874 serie 1T.

Al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento, i predetti beni erano pervenuti al donante, precedente proprietario del debitore esecutato, in forza di atto di compravendita del 20/07/1981 Rep. n. 21454 e Racc. n. 3234 a rogito del Notaio Dott. Lamberto Casalini di Cerea, trascritto a Verona in data 04/08/1981 ai nn. 17957 RG e 13870 RP, in comunione legale con il coniuge, de cuius nella successione precitata.

- c) Per quanto riguarda i mappali n° 105 - 108 - 237 del foglio 19 del NCT del Comune di Cerea, la piena proprietà della quota di 1/1 è pervenuta al debitore esecutato in forza di atto di donazione del 15/06/2010 Rep. n. 5658 e Racc. n. 3408 a rogito del Notaio Dott. Nicola Marino di Bovolone, trascritto a Verona in data 24/06/2010 ai nn. 25077 RG e 15324 RP nonché registrato all'Ufficio delle Entrate di Verona al n. 1874 serie 1T.
- Al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento, i predetti beni erano pervenuti al donante, precedente proprietario del debitore esecutato, in forza di atto di vendita, trascritto a Verona in data 17/10/1968 ai nn. 17954 RG e 13827 RP.

Gli identificativi catastali sono i medesimi da ante ventennio e più precisamente dall'impianto meccanografico del Catasto del 1975.

Al momento della notifica e della trascrizione dell'atto di pignoramento il debitore esecutato risultava coniugato in regime di separazione dei beni.

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

- Dall'estratto per riassunto di matrimonio con annotazioni risulta: che nell'anno 1981 atto n. 47 p. Il serie A Ufficio 1, [REDACTED] nato il 1 [REDACTED] a [REDACTED] Atto N.32 p.1 s. A Anno 1953 e [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] hanno contratto tra loro matrimonio il [REDACTED] a [REDACTED]; Annotazioni: gli sposi, ai sensi dell'art 162, secondo comma, del codice civile, hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.

Dal certificato anagrafico di stato civile risulta: [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] è coniugata e facente parte dell'anagrafe della popolazione residente nel Comune di [REDACTED].

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

DATI CATASTALI

- NCT, Foglio 19, Particella 19 Porz. AA, Qualità seminativo, Classe 4, superficie 6.000 mq, Porz. AB, Qualità incolto, Classe U, superficie 1.187 mq, Reddito dominicale € 17,83 Agrario € 17,59.

Intestato a: [REDACTED];

- NCT, Foglio 19, Particella 21 Porz. AA, Qualità seminativo, Classe 4, superficie 500 mq, Porz. AB, Qualità incolto, Classe U, superficie 247 mq, Reddito dominicale € 1,49 Agrario € 1,53.

Intestato a: [REDACTED];

- NCT, Foglio 19, Particella 118, Qualità incolto, Classe U, superficie 251 mq, R.A. € 0,12.

Intestato a: [REDACTED];

- NCT, Foglio 19, Particella 104, Qualità pioppeto, Classe 2, superficie 579 mq, Reddito dominicale € 2,91 Agrario € 0,60.

Intestato a: [REDACTED];

- NCT, Foglio 19, Particella 105, Qualità pioppeto, Classe 2, superficie 256 mq, Reddito dominicale € 1,29 Agrario € 0,26.

Intestato a: [REDACTED];

- NCT, Foglio 19, Particella 106, Qualità pioppeto, Classe 2, superficie 256 mq, Reddito dominicale € 2,51 Agrario € 0,52.

Intestato a: [REDACTED];

- NCT, Foglio 19, Particella 108, Qualità pioppeto, Classe 2, superficie 7.772 mq, Reddito dominicale € 39,08 Agrario € 8,03.

Intestato a: [REDACTED];

- NCT, Foglio 19, Particella 109, Qualità pioppeto, Classe 2, superficie 20.500 mq, Reddito dominicale € 103,07 Agrario € 21,17.

Intestato a: [REDACTED];

- NCT, Foglio 19, Particella 114, Qualità seminativo, Classe 4, superficie 12.845 mq, Reddito dominicale € 38,18 Agrario € 36,49.

Intestato a: [REDACTED]

- NCT, Foglio 19, Particella 237, Qualità pioppeto, Classe 1, superficie 6.833 mq, Reddito dominicale € 44,89 Agrario € 14,12.

Intestato a: [REDACTED]

VARIAZIONI CATASTALI DI RILIEVO

- NCT, Foglio 19, Particella 19: TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. VR0097984 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 11731.1/2007)
- NCT, Foglio 19, Particella 21: TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. VR0097985 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 11732.1/2007)
- NCT, Foglio 19, Particella 118: Impianto meccanografico del 01/01/1975
- NCT, Foglio 19, Particella 104: Impianto meccanografico del 01/01/1975
- NCT, Foglio 19, Particella 105: Impianto meccanografico del 01/01/1975
- NCT, Foglio 19, Particella 106: Impianto meccanografico del 01/01/1975
- NCT, Foglio 19, Particella 108: Impianto meccanografico del 01/01/1975
- NCT, Foglio 19, Particella 109: Impianto meccanografico del 01/01/1975
- NCT, Foglio 19, Particella 114: TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. VR0097996 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 11742.1/2007)
- NCT, Foglio 19, Particella 237: FRAZIONAMENTO del 29/05/2006 Pratica n. VR0124550 in atti dal 29/05/2006 (n. 124550.1/2006).

LOCALIZZAZIONE IMMOBILI – TERRENI AGRICOLI

Gli immobili sono situati in località San Vito, frazione del comune di Cerea, in provincia di Verona. Si trovano a Sud del fiume Menago (diramazione irrigua).



Foto satellitare ubicazione immobile – Comune di Cerea (VR)

CORRISPONDENZA

Dalle risultanze catastali alla data del 17/06/2024 gli immobili risultano essere censiti al catasto terreni di Cerea con il Foglio 19, Particelle 19, 21, 104, 105, 106, 108, 109, 114, 118, 237.

CONFINI

Il mappale 237 confina a Nord con i mappali 113 e 114, a Est con i mappali 251, 240 e 259, a Sud con via Barbugine e ad Ovest con i mappali 38 e 154;

Il mappale 114 confina a Nord con il mappale 104, a Est con i mappali 19 e 21, a Sud con i mappali 116, 259 e 237 e ad Ovest con il mappale 113;

Il mappale 104 confina a Nord con il fiume Menago, a Est con il mappale 118, a Sud con il mappale 104 e ad Ovest con il mappale 103;

Il mappale 21 confina a Nord con il mappale 19, a Est con il mappale 108, a Sud con i mappali 116 e 195 e ad Ovest con il mappale 114

Il mappale 19 confina a Nord con il mappale 118, a Est con il mappale 108, a Sud con il mappale 21 e ad Ovest con il mappale 114;

Il mappale 118 confina a Nord con il fiume Menago, a Est con il mappale 105, a Sud con il mappale 19 e ad Ovest con il mappale 104;

Il mappale 108 confina a Nord con il mappale 105, a Est con il mappale 136, a Sud con i mappali 195, 152 e 22 e ad Ovest con i mappali 21 e 19;

Il mappale 105 confina a Nord con il fiume Menago, a Est con il mappale 135, a Sud con il mappale 108 e ad Ovest con il mappale 118;

Il mappale 109 confina a Nord con il mappale 106, a Est con il mappale 110, a Sud con i mappali 22, 231, 34 e 235 e ad Ovest con il mappale 136;

Il mappale 106 confina a Nord con il fiume Menago, a Est con il mappale 107, a Sud con il mappale 109 e ad Ovest con il mappale 135.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Gli immobili si trovano nei pressi della località San Vito, frazione del comune di Cerea, in un contesto prettamente agricolo, posta a circa 4 km dal centro di Cerea lungo la strada che collega San Vito ad Asparetto; il Comune è dotato di tutti i servizi al cittadino. La distanza dei beni oggetto di stima dalla città di Verona, capoluogo di Provincia, è di circa 35 km.

Il collegamento con l'autostrada A4 Torino-Trieste, avviene attraverso il casello di Verona Sud, che dista circa 30 km e si raggiunge percorrendo la strada statale Verona-Rovigo, S.S. n. 434.

D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare.

DESCRIZIONE IMMOBILE:

Terreni:

I beni che costituiscono questo lotto sono rappresentati da terreni agricoli, siti in loc. San Vito di Cerea, riuniti in un unico appezzamento di forma pressoché rettangolare, che si sviluppa per una lunghezza di circa ml. 350, in parallelo al fiume Menago (diramazione). Sul lato opposto una porzione di terreno (mappale 237) affaccia sulla strada comunale denominata Via Barbugine, per un fronte di circa ml. 70 circa. I terreni della zona, assimilabili alle aree golenali minori, sono di origine alluvionale sedimentaria, caratterizzati da granulometria fine,

Tribunale di Verona E.I. n. 376/2023 R.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmasso
Esperto stimatore: dott. Agr. Fabio Zenato
Custode: avv. Paolo Cagliari

sostanzialmente a matrice sabbiosa-limosa ed assenza di scheletro. La sistemazione agraria è tipica delle zone di pianura, a larghe (alla ferrarese) che prevede la formazione di campi lunghi e stretti, con colmo longitudinale (localmente denominati campate), delimitati da scoli campestri laterali, atti a garantire la corretta regimazione idrica dei terreni e lo scolo delle acque in eccesso. La giacitura è prevalentemente pianeggiante, anche in ragione del tipico sistema irriguo presente nel territorio (per gravità). La destinazione di coltivazione tipica nei terreni limitrofi della zona è mista tra seminativo e pioppeti, in ragione delle caratteristiche dei suoli e del rischio (seppur temporaneo) di periodi di sommersione dei suoli, o esondazione dei corsi d'acqua, in ragione della contiguità con il fiume Menago e delle sue diramazioni irrigue presenti. Allo stato attuale il lotto si presenta come area boschiva, in una condizione di evidente incuria, associabile ad uno stato di verosimile abbandono di coltivazione, come si potrà constatare nell'allegato fotografico, con difficoltà di accesso per la folta vegetazione arborea ed arbustiva spontaneamente sviluppatasi nel corso degli anni. Lo scrivente tecnico, non potendo concludere una dettagliata ispezione dell'appezzamento e delle specie presenti al suo interno, ha condotto un'indagine storica, riscontrando l'evoluzione colturale di tali terreni, nel corso degli anni, che erano un tempo destinati a seminativo, fino a circa dieci anni fa e, successivamente, sono stati trasformati a coltivazioni arboree da legno, messe a dimora in file regolari. A tal proposito, in seguito ad una verifica documentale, presso gli uffici Avepa (struttura periferica di Verona) si è accertata, alla data delle operazioni, la non presenza di vincoli di destinazione, sui medesimi terreni, anche per il futuro. Alla data del sopralluogo, la folta vegetazione arborea ed arbustiva, di sviluppo spontaneo, che raggiunge dimensioni anche notevoli, non consente l'ordinaria coltivazione, se non dopo aver effettuato consistenti interventi di manutenzione straordinaria per il riordino generale dell'appezzamento. Si evidenzia che l'attuale stato dei luoghi impone, al futuro aggiudicatario, prima di qualsiasi intervento, anche di carattere manutentivo e/o di ripristino, una verifica preliminare normativa e del corretto iter autorizzativo presso gli enti di competenza del territorio, che, a livello generale, possono essere qui indicati: Comune, Servizio forestale regionale (di Verona) ed Avepa, salvo altri, con specifiche competenze territoriali, in particolare di carattere paesaggistico e naturalistico.

Infine, si rileva che il presente lotto, seguendo la direzione maggiore, a partire dalla porzione che affaccia sulla Via Barbugine (part. 237), si compone delle particelle numero 237-114-104-21-19-118-105-108-109-106, come più sopra identificate e rappresentate, segnalando che tra il confine Sud Est delle part. 105-108 e Nord Ovest delle particelle 106-109, sono presenti due particelle (n. 135-136) di proprietà di terzi, non oggetto di pignoramento, di fatto uno scolo irriguo campestre, come altri presenti nel lotto, che in questo caso costituisce una discontinuità tra le

Tribunale di Verona E.I. n. 376/2023 R.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: dott. Agr. Fabio Zenato
Custode: avv. Paolo Cagliari

predette particelle. Data la specifica collocazione di questa sottile striscia di terreno, occupata da una scolina (secondaria), questo scrivente non può escludere che i proprietari possano accampare diritto o facoltà di passaggio sui terreni del lotto 1 pignorato, per accedere ai propri mappali, 135-136.

Il rilievo storico fotografico effettuato consente inoltre di precisare che tutte le scoline irrigue presenti (inclusa quella non oggetto di provvedimento esecutivo) si interrompono a circa 12-16 metri dal lato Sud del lotto, garantendo così il passaggio/attraversamento tra le diverse porzioni di terreno (campate) per le macchine operatrici. Di fatto, si concreta una fascia di terreno priva di scoli campestri, che si sviluppa lungo il confine Sud del lotto (opposto al fiume Menago) che, dopo la necessaria opera di ripristino manutentivo, garantirà continuità tra le diverse porzioni del lotto e alle sopra descritte particelle 135-136, di proprietà di terzi.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRICA



Vista aerea Lotto 1

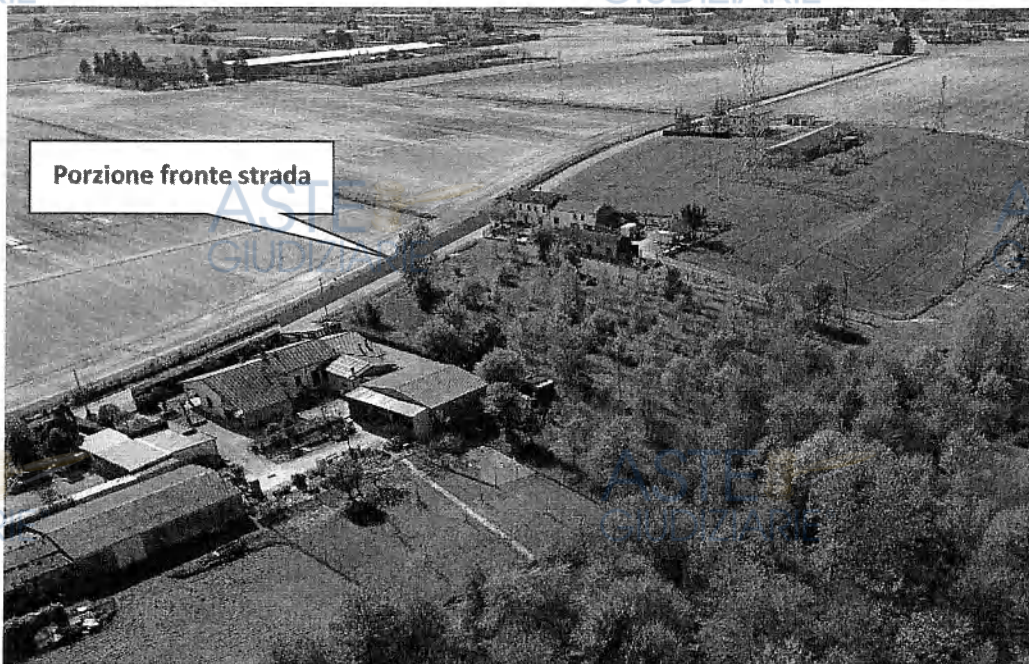


Vista aerea Lotto 1, focus mappali 106 e 109

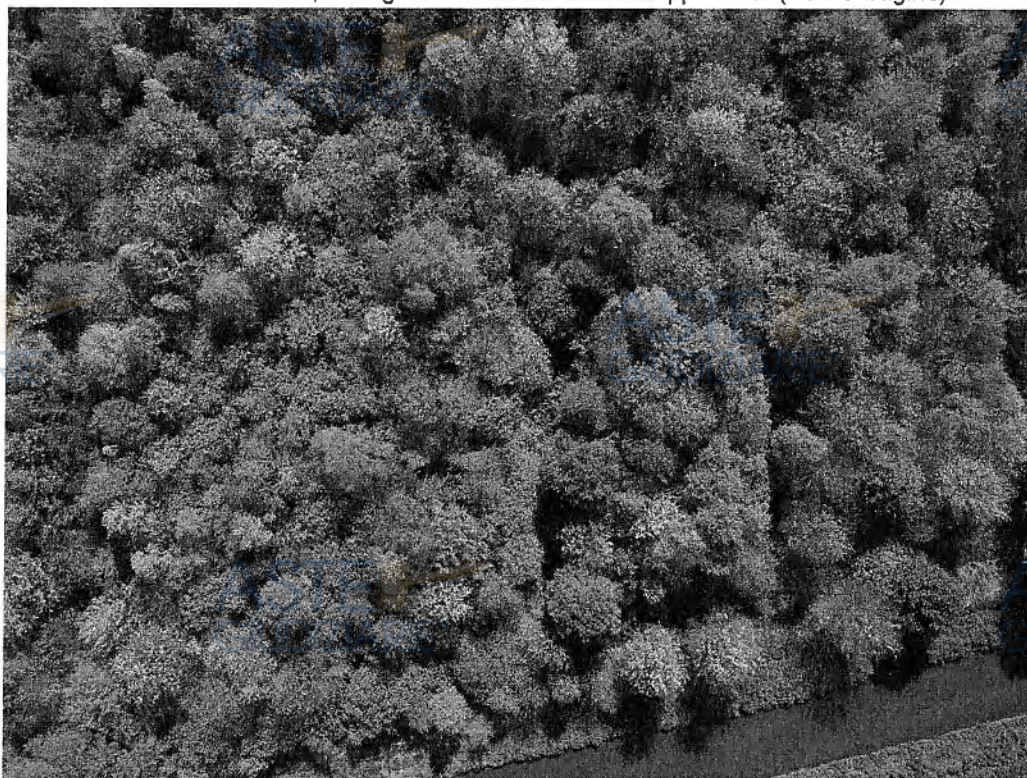


Vista aerea Lotto 1, focus mappali 19,21,118,104,105,108,114

Tribunale di Verona E.I. n. 376/2023 R.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: dott. Agr. Fabio Zenato
Custode: avv. Paolo Cagliari



Vista aerea Lotto 1, dettaglio area fronte strada mappale 237(via Barbugine)



Vista aerea Lotto 1, dettaglio essenze arboree



Vista aerea Lotto 1



Vista lotto 1



Mappale 21 – specie arborea in coltivazione - arbusti a sviluppo naturale



Vegetazione al punto di accesso del Lotto 1 – Mappale 21



Zona fronte strada mappale 237 (via Barbugine) – Edificio di terzi confinante al lotto pignorato



Mappa - Foglio 19 mapp. n° 19, 21, 104, 105, 106, 108, 109, 114, 116, 237.

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

Trattasi di terreni agricoli.

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

L'accesso al lotto di terreno agricolo, come mostrato all'esperto stimatore nel corso del sopralluogo peritale, avviene dalla Via Barbugine, all'altezza del civico n. 88, attraverso uno stradello "vicinale" ricadente sulle particelle 199, 18, e 116, del foglio 19, tutte di proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento, fino a giungere all'ingresso del fondo in argomento (lotto 1), come indicato in rosso nell'immagine che segue, in corrispondenza della particella 21.

Si precisa inoltre che il seguente lotto presenta un fronte strada comunale (Via Barbugine) in corrispondenza del mappale 237, Fg. 19, che si sviluppa per una lunghezza di metri 70 circa.



Ingresso da Via Barbugine - vicinale (Sud)



Punto d'ingresso al Lotto 1, in corrispondenza del mappale 21

Foto aree di inquadramento e consistenza del lotto nel corso degli anni.



Anno 2014



Anno 2015



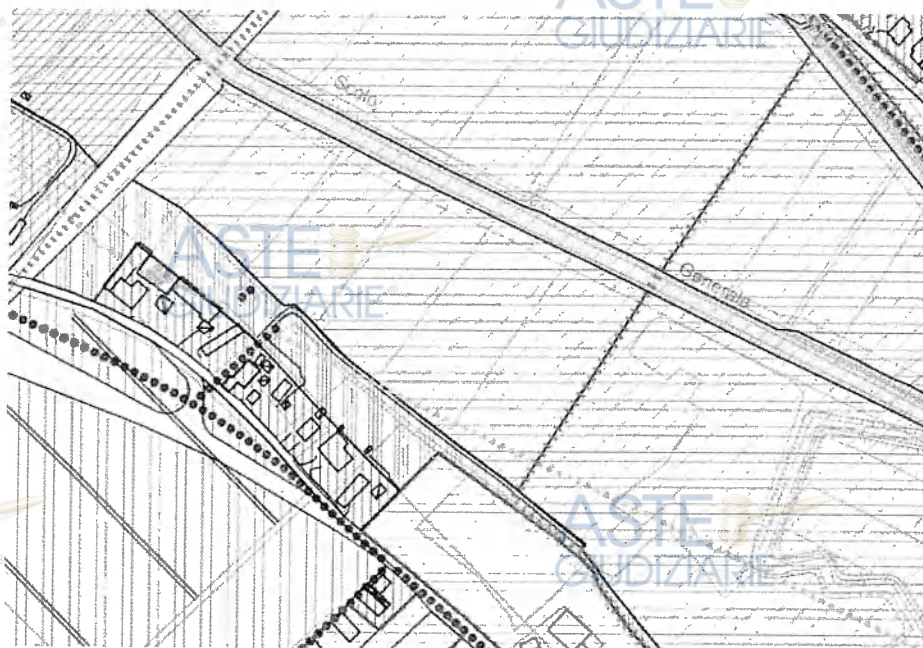
Anno 2017



Anno 2022

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Estratto Piano degli Interventi del Comune di Cerea



Tribunale di Verona E.I. n. 376/2023 R.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmasso
Esperto stimatore: dott. Agr. Fabio Zenato
Custode: avv. Paolo Cagliari

Vincoli CDU:

- **P.A.T. "ATO 7" - IL TERRITORIO AGRICOLO A NORD**

C498, Foglio 19, Mappali 4 (parte) - 19 (parte) - 21 (parte) - 104 (parte) - 105 (parte) - 106 (parte) - 108 (parte) - 109 (parte) - 114 (parte) - 118 (parte) - 131 (parte) - 237 (parte);
Art. 64;

- **P.A.T. Art. 14 - IDROGRAFIA E FASCE DI RISPETTO**

C498, Foglio 19, Mappali 4 (parte) - 19 (parte) - 104 - 105 - 106 - 108 (parte) - 109 (parte) - 114 (parte) - 118 - 131;

- **P.A.T. Art. 19 - ELETTRODOTTI E FASCE DI RISPETTO**

C498, Foglio 19, Mappale 237 (parte);

- **P.A.T. Art. 24 - INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA**

C498, Foglio 19, Mappali 4 - 19 - 21 - 104 - 105 - 106 - 108 - 109 - 114 - 118 - 131 - 237;

- **P.A.T. Art. 25 - P.A.P.A.B. - AMBITO DI TUTELA DEGLI SPAZI RURALI - "VALLETTE"**

C498, Foglio 19, Mappali 4 - 19 - 21 - 104 - 105 - 106 - 108 - 109 - 114 - 118 - 131 - 237;

- **P.A.T. Art. 30 - RETICOLO IDROGRAFICO**

C498, Foglio 19, Mappali 104 - 105 - 106 - 118 - 131;

- **P.A.T. Art. 31 - DISCONTINUITA' MORFOLOGICHE DEL SUOLO - TRACCE DI PALEOALVEI**

C498, Foglio 19, Mappale 237 (parte);

- **P.A.T. Art. 4 - AREA A RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO IN RIFERIMENTO AL P.A.I.**

C498, Foglio 19, Mappali 4 - 19 - 21 - 104 - 105 - 106 - 108 - 109 - 114 - 118 - 131 - 237 (parte);

- **P.A.T. Art. 41 - TERRENO IDONEO**

C498, Foglio 19, Mappale 237 (parte);

- **P.A.T. Art. 43 - TERRENO NON IDONEO**

C498, Foglio 19, Mappali 4 - 19 - 21 - 104 - 105 - 106 - 108 - 109 - 114 - 118 - 131 - 237 (parte);

- **P.A.T. Art. 44 - AREE ESONDABILI O PERIODICO RISTAGNO IDRICO**

C498, Foglio 19, Mappali 4 - 19 - 21 - 108 - 109 - 114 - 237 (parte);

- **P.A.T. Art. 46 - CORSI E SPECCHI D'ACQUA**

C498, Foglio 19, Mappali 104 - 105 - 106 - 118 - 131;

Tribunale di Verona E.I. n. 376/2023 R.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: dott. Agr. Fabio Zenato
Custode: avv. Paolo Cagliari

- **P.A.T. Art. 51 - AREE DI INTERESSE NATURALISTICO E AMBIENTALE**

C498, Foglio 19, Mappali 4 - 19 - 21 - 104 - 105 - 106 - 108 - 109 - 114 - 118 - 131;

- **P.A.T. Art. 8 - VINCOLO PAESAGGISTICO D.Lgs. 42/2004 - CORSI D'ACQUA**

C498, Foglio 19, Mappali 4 - 19 - 21 - 104 - 105 - 106 - 108 - 109 (parte) - 114 - 118 - 131 - 237 (parte);

- **P.A.T. Art. 80 - INFRASTRUTTURE DI MAGGIOR RILEVANZA**

C498, Foglio 19, Mappali 104 (parte) - 114 (parte) - 237 (parte);

- **P.A.T. Art. 91 - GANGLI PRINCIPALI**

C498, Foglio 19, Mappali 4 - 19 - 21 - 104 - 105 - 106 - 108 - 109 - 114 - 118 - 131 - 237 (parte);

- **P.A.T. Art. 92 - ZONE DI AMMORTIZZAZIONE E TRANSIZIONE**

C498, Foglio 19, Mappali 21 (parte) - 237 (parte);

- **P.A.T. Art.93 - CORRIDOI ECOLOGICI SECONDARI. CORSI D'ACQUA**

C498, Foglio 19, Mappali 104 - 105 - 106 - 118 - 131;

- **P.I. "E2a" - ZONE AGRICOLE - SOTTOZONE E2a**

C498, Foglio 19, Mappali 4 - 19 - 21 (parte) - 108 (parte) - 109 (parte) - 114 - 237 (parte);

Articolo 31;

- **P.I. "E3" - ZONE AGRICOLE - SOTTOZONE E3**

C498, Foglio 19, Mappali 21 (parte) - 108 (parte) - 109 (parte) - 237 (parte);

Articolo 31;

- **P.I. Art. 34 - AREE CON TUTELA PAESAGGISTICA**

C498, Foglio 19, Mappali 4 - 19 - 21 - 104 - 105 - 106 - 108 - 109 (parte) - 114 - 118 - 131 - 237 (parte);

- **P.I. Art. 37 - IDROGRAFIA - FASCIA DI RISPETTO**

C498, Foglio 19, Mappale 4 (parte) - 19 (parte) - 104 - 105 - 106 - 108 (parte) - 109 (parte) - 114 (parte) - 118 - 131;

- **P.I. Art. 38 - VIABILITA' PRINCIPALE - FASCIA DI RISPETTO**

C498, Foglio 19, Mappali 104 (parte) - 114 (parte) - 237 (parte);

- **P.I. Art. 39 - ELETTRODOTTI - FASCIA DI RISPETTO**

C498, Foglio 19, Mappale 237 (parte).

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile**CONFORMITÀ INTESTAZIONE**

L'intestatario catastale è: [REDACTED]

La ditta riportata nelle visure catastali corrisponde a quella della visura ipotecaria.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Trattasi di terreni agricoli.

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

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

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

Dalle ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate risulta un contratto di locazione in essere, stipulato in data 06/03/2019 con durata da 01/01/2019 a 31/12/2028. Contratto registrato a Verona 1 il 13/03/2019 al n. 5105-serie 1T e trascritto a Verona il 13/03/2019 al numero di registro generale 9713 e registro particolare 6558.

Il titolo come sopra identificato risulta opponibile alla presente procedura, in quanto perfezionato in data antecedente all'avvio del procedimento esecutivo di cui all'oggetto, datato 20/12/2023 e trascritto in Verona il 03/01/2024 ai nn. 309 RG - 242 RP, fatta salva la valutazione circa l'inopponibilità del medesimo contratto (durata 2019-2028), in ragione della data di trascrizione, successiva alla trascrizione dell'atto di pignoramento del 05/12/2018 - Rep. n. 9979 dell'Ufficiale Giudiziario di Verona, trascritto a Verona in data 14/01/2019 ai nn. 1054 RG - 676 RP, la cui procedura risulta ancora pendente, anche se sospesa.

Si deve in questa sede evidenziare inoltre, che tale contratto comprende anche altre unità immobiliari, concretando così un'assai più ampia superficie di terreni agricoli, che include anche i beni afferenti al lotto 2 del pignoramento oltre ad ettari 13.87.16, tutti del medesimo proprietario,

in prevalenza descrivibili come aree boschive naturalizzate, ricadenti nel Comune di San Pietro di Morubio (VR); il medesimo contratto comprende peraltro alcuni edifici, catastalmente descritti come A/2 - abitazione e D/10 - funzionali all'attività agricola. Questo esperto stimatore, non potendo effettuare sopralluogo analitico delle unità immobiliari non oggetto della procedura, ha potuto rilevare la loro consistenza attraverso una sommaria indagine fotografica esterna, opportuni riscontri catastali e alcune foto aeree degli immobili; in particolare, per quanto attiene all'immobile D10, si può affermare che trattasi di edifici con copertura parzialmente dotata di pannelli fotovoltaici, con destinazione, di "agriturismo - fattoria didattica" con centro ricreativo e spazi annessi dedicati ai bambini.

Il canone riscontrato nel contratto di affitto, pari ad € 4.000,00 annui, a parere di questo scrivente, non può essere ritenuto congruo (ai sensi dell'art. 2923, terzo comma, cod. civ.), ovvero non rientra in un intervallo di valori di canoni locatizi riscontrabili sul territorio per beni confrontabili (per caratteristiche estrinseche ed intrinseche). Si evidenzia che oltre all'agriturismo, il contratto di locazione include un edificio abitativo e terreni per complessivi Ha 22.54.95 (dei quali solo Ha 8.67.79 sono oggetto di pignoramento, somma dei 2 lotti). A tal proposito, si ritiene utile precisare che la sola unità immobiliare D/10, destinata ad attività di agriturismo, fattoria didattica, allevamento, e accoglienza bambini, data anche l'articolazione delle attività in essa svolte, con riferimento al canone di affitto, da alcune informazioni assunte presso operatori immobiliari della zona, potrebbe essere collocata in una fascia, pur prudente, tra gli € 10.000,00 ed € 15.000,00 annui, ovvero ben superiore a quanto indicato a contratto, che pertanto è giudicabile vile, anche considerando una quota di canone nulla per tutti i terreni ed il secondo immobile (catastalmente A2). Si evidenzia inoltre che da alcune informazioni assunte nel territorio presso agenzie immobiliari specializzate, i canoni di locazione per terreni liberi, quindi senza alcuna coltura in atto, da destinare a pioppeto, (ovvero con caratteristiche strutturali confrontabili a quelli oggetto di pignoramento) si attestano tra € 200,00 ed € 250,00 ad ettaro. Si deriva così un dato medio pari ad € 225,00 ad ettaro, che applicato alla superficie di terreni descritta nel contratto di affittanza, consente di individuare un canone complessivo pari ad € 5.073,64, arrotondabile ad € 5.100,00. Tale dato, riferito ai soli terreni, (si evidenzia che nella generalità dei casi non sono reperibili sul mercato pioppeti in affitto, ma soltanto terreni idonei alla piantumazione) dovrebbe essere poi integrato di una quota di canone riferita agli immobili presenti sul fondo, ovvero il fabbricato D/10 (agriturismo e allevamenti) e il fabbricato A/2. Sulla scorta di quanto si è potuto riscontrare circa i canoni di affittanza, considerando il valore minimo per il solo immobile funzionale all'azienda (D10), si deriverebbe un canone stimato minimo come segue:

Tribunale di Verona E.I. n. 376/2023 R.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: dott. Agr. Fabio Zenato
Custode: avv. Paolo Cagliari

€ 5.100,00 + € 10.000,00 = € 15.100,00 (considerando canone nullo per il fabbricato A/2).

Tale somma, seppur di carattere estimativo prudenziale, permette di concludere il giudizio di incongruità del canone indicato a contratto, così come previsto dalla normativa (art. 2923 c.c.), secondo la nota proporzione: € 4.000,00 < di (€15.100,00 x 2/3).

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:

- Ipoteca volontaria della durata di 20 anni (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] e altro soggetto poi donante del debitore esecutato, entrambi in qualità di soggetti terzi datori di ipoteca, in forza dell'atto in data 16/04/2009 Rep. n. 4791 e Racc. 2660 a rogito del Notaio Dott. Nicola Marino di Bovolone, iscritta a Verona in data 24/04/2009 ai nn. 15975 RG e 3263 RP.
Importo ipoteca: € 500.000,00
Importo capitale: € 250.000,00
- Ipoteca volontaria della durata di 15 anni e 1 mese (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], in qualità di soggetto terzo datore di ipoteca, in forza dell'atto in data 02/12/2010 Rep. n. 6014 e Racc. 3703 a rogito del Notaio Dott. Nicola Marino di Bovolone, iscritta a Verona in data 14/12/2010 ai nn. 48648 RG e 10698 RP.
Importo ipoteca: € 300.000,00
Importo capitale: € 150.000,00
- Pignoramento a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobiliare in data 05/12/2018 Rep. n. 9979 dell'Ufficiale Giudiziario di Verona, trascritto a Verona in data 14/01/2019 ai nn. 1054 RG - 676 RP.
- Pignoramento a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobiliare in data 27/07/2023 Rep. n. 5348 dell'Ufficiale Giudiziario di Verona, trascritto a Verona in data 01/09/2023 ai nn. 35565 RG - 26642 RP.

- Pignoramento a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobiliare in data 20/12/2023 Rep. n. 8562 dell'Ufficiale Giudiziario di Verona, trascritto a Verona in data 03/01/2024 ai nn. 309 RG - 242 RP.

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

Con riferimento al contratto di affitto di fondo rustico ultranovennale vigente, con decorrenza 01/01/2019 - 31/12/2028, avente ad oggetto i beni immobili colpiti dal provvedimento esecutivo, oltre ad altri beni non oggetto di esecuzione, (come sopra richiamato) si evidenzia che il medesimo onere giuridico resterà a carico del futuro acquirente, in ragione del canone di locazione giudicato vile da questo scrivente (vedi par. 1.7.2).

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

- Servitù di deroga delle distanze costituita a carico del mappale n° 237 e di altro mappale non oggetto della presente procedura del foglio 19 del NCT del Comune di Cerea e a favore del mappale n° 238 del foglio 19 del NCT del Comune di Cerea. La servitù è stata costituita con atto del 29/11/2006 Rep. n. 75579 e Racc. n. 8132 del Notaio Dott. Giuseppe Chiliberti di Cerea e trascritta a Verona in data 13/12/2006 ai nn. 62109 RG e 35978 RP.
- Con tale servitù, i proprietari del fondo servente hanno acconsentito a titolo gratuito che la costruzione sul fondo dominante sorga a distanza inferiore a metri 5 dal confine comune come previsto dalle vigenti norme e quindi si sono impegnati in caso di futura edificazione sul fondo servente a rispettare le distanze necessarie per garantire il distacco regolamentare fra edifici, come previsto dalla normativa vigente.
- Contratto di affitto di fondo rustico ultranovennale, ossia con inizio il 01/01/2019 e scadenza al 31/12/2028, senza necessità di disdetta, avente ad oggetto i beni immobili oggetto della presente procedura nonché altri beni non oggetto di esecuzione, a favore di [REDACTED], stipulato mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 06/03/2019 Rep. n. 42389 e Racc. n. 33227 d2l Notaio Dott. Luca Paolucci di Sona, trascritto a Verona in data 13/03/2019 ai nn. 9713 RG e 6558 RP.

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

Nessuno.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri di bonifica

Trattasi di terreni agricoli, ricadenti all'interno del comprensorio di bonifica Valli Grandi Veronesi.

Gli oneri presenti sul lotto riguardando il tributo di bonifica e il tributo di irrigazione del Consorzio di Bonifica Veronese, competente di territorio.

SPESE CONSORZIO DI BONIFICA INSOLUTE

La somma totale delle somme dovute insolute (LOTTO 1+LOTTO 2), come rilevabili dalla documentazione acquisita dall'Ente di Bonifica è pari a € 1.351,96, riferita agli anni dal 2018 al 2024, comprensiva degli oneri d'ingiunzione e detratte le somme già versate.

Si evidenzia che il dato, come derivato dalla documentazione acquisita dallo scrivente, non può essere univocamente riferito ai due diversi lotti; pertanto, al paragrafo di decurtazione dei valori di stima sarà attribuita una somma proporzionale, riferita al parametro unitario degli oneri dovuti, pari ad € 156 ad ettaro, come segue:

- LOTTO 1: $HA\ 5.74.70 \times €\ 156,00/Ha = €\ 896,53$, arrotondabile ad € 900,00;

Infine, si precisa che la voce di costo riferita all'anno 2024 è pari ad € 237,25, complessivi per i terreni descritti ai lotti 1 e 2; si deriva così il costo di bonifica medio ettaro per l'anno 2024, pari ad € 27,34. (Tuttavia, la nuova ripartizione delle spese, in base ai lotti, sarà definita una volta assegnati gli immobili ai futuri acquirenti).

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

Alla data odierna il terreno di cui trattasi è inquadrabile come bene strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa agricola. L'analisi documentale ha consentito di accertare l'attuale conduzione da parte della società agricola società agricola [REDACTED]

[REDACTED], della quale [REDACTED] risulta rappresentante d'impresa. I 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.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Trattasi di terreni agricoli.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Trattasi di piena proprietà.

D.1.13. Valutazione del lotto

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

Si riferisce al mese di giugno '2024 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 visura storica catastale e dal sopralluogo in loco. Viene considerata la Superficie.

- Foglio: 19 Particella: 19 SUPERFICIE: mq 7.187;
- Foglio: 19 Particella: 21 SUPERFICIE: mq 747;
- Foglio: 19 Particella: 118 SUPERFICIE: mq 251;
- Foglio: 19 Particella: 104 SUPERFICIE: mq 579;

Tribunale di Verona E.I. n. 376/2023 R.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: dott. Agr. Fabio Zenato
Custode: avv. Paolo Cagliari

- Foglio: 19 Particella: 105 SUPERFICIE: mq 256;
- Foglio: 19 Particella: 106 SUPERFICIE: mq 500;
- Foglio: 19 Particella: 108 SUPERFICIE: mq 7.772;
- Foglio: 19 Particella: 109 SUPERFICIE: mq 20.500;
- Foglio: 19 Particella: 114 SUPERFICIE: mq 12.845;
- Foglio: 19 Particella: 237 SUPERFICIE: mq 6.833;

SUPERFICIE TOTALE: mq 57.470.

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 conto delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche, oltre alla localizzazione e alla consistenza dei beni stessi; in aggiunta si tiene conto anche di informazioni assunte presso la P.A. come valori certi ricavati dagli atti di compravendita.

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 (ultimo triennio); tuttavia la ricerca di atti notarili di epoca recente, non ha prodotto risultati utili alla definizione del valore; si è quindi successivamente proceduto al riscontro di alcune rilevazioni presso gli operatori del

Tribunale di Verona E.I. n. 376/2023 R.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: dott. Agr. Fabio Zenato
Custode: avv. Paolo Cagliari

settore immobiliare agricolo, ottenendo così indicazioni parametriche attendibili, attuali e rappresentative di terreni confrontabili, ovvero con analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche a quelli oggetto di stima.

I valori medi riscontrati consentono di definire un intervallo di prezzi unitari compreso tra € 2,20/mq. ed € 3.80/mq., per terreni in ordinario stato di manutenzione e coltivazione. Ciò premesso, per il lotto in esame, si applica il valore minimo del range di prezzo sopra descritto, in ragione dell'attuale stato di apparente abbandono riscontrato sull'appezzamento oggetto della stima.

VALUTAZIONE LOTTO

Valore complessivo dell'immobile, arrotondato € 126.000,00

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

- Abbattimento forfettario del 3% sul valore stimato per il deprezzamento dovuto all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto ($€ 126.000 \times 0,03$) = 3.780,00 €;
- Abbattimento forfettario del 3% per accesso di modeste dimensioni:
($€ 126.000 \times 0,03$) = € 3.780,00;

Lo scrivente tecnico, a tal proposito, conclude che l'accesso indicato nel corso delle operazioni peritali possa precludere il transito di taluni mezzi d'opera, di dimensioni consistenti, necessari ad eventuali operazioni di taglio delle piante da legno.

Deprezzamento totale = € 7.560,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore complessivo dell'immobile al netto delle decurtazioni:

($€ 126.000,00 - € 7.560,00$) = € 118.440,00

Valore dell'immobile arrotondato-----€ 118.400,00

Valore dell'immobile arrotondato in lettere-----Euro Centodiciottomilaquattrocento/00

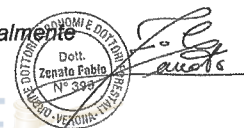
La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare il bene sotto ogni profilo.

Verona, 17/06/2024

Il perito estimatore

dott. Agr. Fabio Zenato

Firmato digitalmente



Tribunale di Verona E.I. n. 376/2023 R.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: dott. Agr. Fabio Zenato
Custode: avv. Paolo Cagliari

D.2. LOTTO 2 – IMMOBILE SITO IN LOC. SAN ZENO - CEEA (strada 2 Legnaghese)**D.2.1. Proprietà**

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

Al debitore esecutato la piena proprietà della quota di 1/1 dei beni immobili oggetto di esecuzione è così pervenuta:

- a) Per quanto riguarda i mappali n° 4 - 104 - 106 - 109 - 114 - 131 del foglio 19 del NCT del Comune di Cerea, la piena proprietà della quota di 1/1 è pervenuta al debitore esecutato in forza di atto di donazione del 15/06/2010 Rep. n. 5658 e Racc. n. 3408 a rogito del Notaio Dott. Nicola Marino di Bovolone, trascritto a Verona in data 24/06/2010 ai nn. 25077 RG e 15324 RP nonché registrato all'Ufficio delle Entrate di Verona al n. 1874 serie 1T.

Al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento, i predetti beni erano pervenuti al donante, precedente proprietario del debitore esecutato, in forza di atto di divisione del 11/12/1987 Rep. n. 35287 in autentica del Notaio Dott. Lamberto Casalini di Cerea, trascritto a Verona in data 29/12/1987 ai nn. 31688 RG e 22612 RP.

Gli identificativi catastali sono i medesimi da ante ventennio e più precisamente dall'impianto meccanografico del Catasto del 1975.

Al momento della notifica e della trascrizione dell'atto di pignoramento il debitore esecutato risultava coniugato in regime di separazione dei beni.

D.2.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

- Dall'estratto per riassunto di matrimonio con annotazioni risulta: che nell'anno 1981 atto n. 47 p. Il serie A Ufficio 1, [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] Atto N.32 p.1 s. A Anno 1953 e [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] hanno contratto tra loro matrimonio il [REDACTED], a [REDACTED]; annotazioni: gli sposi, ai sensi dell'art 162, secondo comma, del codice civile, hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.
- Dal certificato anagrafico di stato civile risulta: [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] è coniugata e facente parte dell'anagrafe della popolazione residente nel Comune di [REDACTED].

D.2.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

DATI CATASTALI

- NCT, Foglio 19, Particella 4, Qualità seminativo, Classe 4, superficie 28.513 mq, Reddito dominicale € 84,75 Agrario € 80,99.

Intestato a: [REDACTED]

- NCT, Foglio 19, Particella 131, Qualità pioppeto, Classe 2, superficie 796 mq, Reddito dominicale € 4,00 Agrario € 0,82.

Intestato a: [REDACTED]

VARIAZIONI CATASTALI DI RILIEVO

- NCT, Foglio 19, Particella 4: TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica VR0097982 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 11729.1/2007) NCT, Foglio 19, Particella 21: TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. VR0097985 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 11732.1/2007)
- NCT, Foglio 19, Particella 131: Impianto meccanografico del 01/01/1975 NCT, Foglio 19, Particella 237: FRAZIONAMENTO del 29/05/2006 Pratica n. VR0124550 in atti dal 29/05/2006 (n. 124550.1/2006).

LOCALIZZAZIONE IMMOBILI – TERRENI AGRICOLI

Gli immobili sono situati in località San Vito, frazione del comune di Cerea, in provincia di Verona. Si trovano in una fascia di terreni interposta tra il fiume Menago e una diramazione irrigua del medesimo fiume, come sotto rappresentato (lati Nord e Sud).



Foto satellitare ubicazione immobile – Comune di Cerea (VR)

CORRISPONDENZA

Dalle risultanze catastali alla data del 17/06/2024 gli immobili risultano essere censiti al catasto terreni di Cerea con il Foglio 19, Particelle 4 e 131.

CONFINI

Il mappale 4 confina a Nord con i mappali 7, 212 e 219, a Est con il mappale 7, a Sud con il mappale 131 e ad Ovest con il mappale 128;

Il mappale 131 confina a Nord con il mappale 4, a Est con il mappale 8, a Sud con il fiume Menago e ad Ovest con il mappale 130.

D.2.3. Descrizione dei beni

D.2.3.1. Contesto

Gli immobili si trovano nei pressi della località San Vito, frazione del comune di Cerea, in un contesto prettamente agricolo, posta a circa 4 km dal centro di Cerea, lungo la Strada Provinciale n. 2, "Legnaghese" all'altezza del civico n. 82. Il Comune è dotato di tutti i servizi al

cittadino. La distanza dei beni oggetto di stima dalla città di Verona, capoluogo di Provincia, è di circa 35 km.

Il collegamento con l'autostrada A4 Torino-Trieste, avviene attraverso il casello di Verona Sud, che dista circa 30 km, percorrendo la strada statale Verona-Rovigo, S.S. n. 434.

D.2.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

DESCRIZIONE IMMOBILE

Terreni:

I beni che costituiscono questo lotto sono rappresentati da terreni agricoli, siti in Comune di Cerea, frazione San Vito, riuniti in un unico appezzamento di forma rettangolare, compreso, sui lati Nord Est e Sud Ovest, tra due bracci del fiume Menago. Si sviluppa per una larghezza di circa ml. 150 lungo i corsi del fiume e per una lunghezza di circa ml 200, perpendicolarmente ai corsi d'acqua. I terreni della zona, assimilabili alle aree golenali minori, sono di origine alluvionale sedimentaria, caratterizzati da granulometria fine, sostanzialmente a matrice sabbiosa-limosa e assenza di scheletro. La sistemazione agraria è tipica delle zone di pianura, a larghe (alla ferrarese) che prevede la formazione di campi lunghi e stretti, con colmo longitudinale (localmente denominati campate), delimitati da scoli campestri laterali, atti a garantire la corretta regimazione idrica dei terreni e lo scolo delle acque in eccesso, al verificarsi di possibili esondazioni fluviali. La giacitura è prevalentemente pianeggiante, anche in ragione del tipico sistema irriguo presente nel territorio (per gravità). La destinazione di coltivazione tipica presente nella zona è mista tra seminativo e pioppeti, in ragione delle caratteristiche dei suoli e del rischio (seppur temporaneo) di periodi di sommersione dei suoli, in ragione della contiguità con il fiume Menago e la sua seconda diramazione di scolo). Allo stato attuale il lotto si presenta in una condizione di evidente incuria, associabile ad uno stato di verosimile abbandono di coltivazione, come si potrà constatare nell'allegato fotografico, con difficoltà di accesso per la folta vegetazione arborea ed arbustiva spontaneamente sviluppatasi nel corso degli anni. Lo scrivente tecnico, non potendo concludere una dettagliata ispezione dell'appezzamento e delle specie presenti al suo interno, ha condotto un'indagine storica, riscontrando l'evoluzione colturale di tali terreni, nel corso degli anni, che erano un tempo destinati a seminativo, fino a circa dieci anni fa e, successivamente, sono stati trasformati a coltivazioni arboree da legno, messe a dimora in file regolari. A tal proposito, in seguito ad una verifica documentale, presso gli uffici Avepa (struttura periferica di Verona) si è accertata, alla data delle operazioni, la non presenza di vincoli di destinazione, sui medesimi terreni, anche per

Tribunale di Verona E.I. n. 376/2023 R.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: dott. Agr. Fabio Zenato
Custode: avv. Paolo Cagliari

il futuro. Alla data del sopralluogo, la folta vegetazione arborea ed arbustiva, di sviluppo spontaneo, che raggiunge dimensioni anche notevoli, non consente l'ordinaria coltivazione, se non dopo aver effettuato consistenti interventi di manutenzione straordinaria per il riordino generale dell'appezzamento. Si evidenzia che l'attuale stato dei luoghi impone, al futuro aggiudicatario, prima di qualsiasi intervento, anche di carattere manutentivo e/o di ripristino, una verifica preliminare normativa e del corretto iter autorizzativo presso gli enti di competenza del territorio, che, a livello generale, possono essere qui indicati: Comune, Servizio forestale regionale (di Verona) ed Avepa, salvo altri, con specifiche competenze territoriali, in particolare di carattere paesaggistico e naturalistico.

Il rilievo storico fotografico effettuato consente inoltre di precisare che tutte le scoline irrigue presenti nell'appezzamento si interrompono a circa 10-15 metri dal lato Nord del lotto, garantendo così continuità tra le diverse porzioni di terreno (campate) per le macchine operatrici.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRICA



Vista aerea Lotto 2, evidenziati i mappali 4 e 131



Vista aerea Lotto 2

Tribunale di Verona E.I. n. 376/2023 R.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: dott. Agr. Fabio Zenato
Custode: avv. Paolo Cagliari



Vista aerea Lotto 2 – lato Nord Ovest



Vista lotto 2 – zona di accesso all'appezzamento



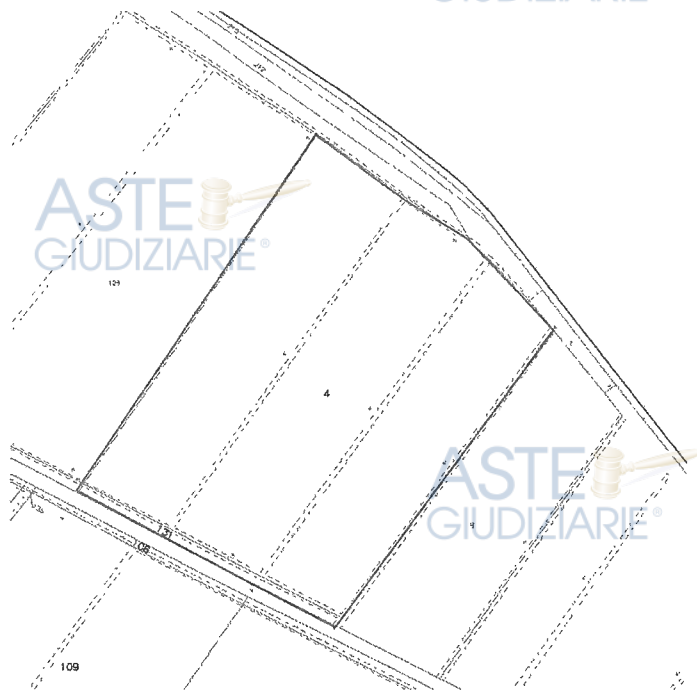
Scolina laterale lotto 2 – confine nord-est con pioppeto



Scolina interna al lotto 2



Scolina laterale lotto 2 – confine sud-ovest con pioppeto



Mappa - Foglio 19 mapp. n° 4 e 131

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

Trattasi di terreni agricoli.

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

L'accesso al lotto di terreno agricolo avviene dalla Via San Zeno, dove si è identificato un punto di ingresso al fondo, in prossimità del civico n. 82 (lato opposto della strada). Dopo aver attraversato il fiume Menago grazie ad un ponticello in c.a., si arriva sul mapp. 212 del foglio 19, che è posto a livello della strada.

Per raggiungere la quota del lotto 2, ribassata di circa ml. 2 rispetto al livello stradale, si attraversa uno stradello sterrato che insiste sul mapp. 219 del foglio 19, di proprietà di terzi e non oggetto del pignoramento.

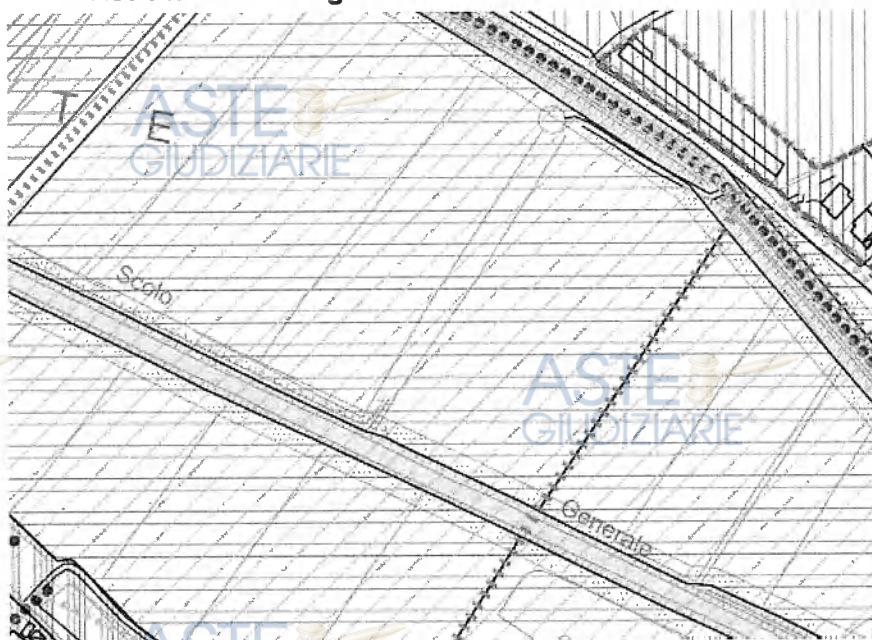


Ingresso da Via San Zeno



Rampa di accesso al lotto dallo stradello sterrato –

si nota il contro argine del fiume Menago – con dislivello di ml. 2,50 circa

D.2.4 Situazione urbanistica della zona**Estratto Piano degli Interventi del Comune di Cerea**

Vincoli CDU:

- **P.A.T. "ATO 7" - IL TERRITORIO AGRICOLO A NORD**

C498, Foglio 19, Mappali 4 (parte) - 19 (parte) - 21 (parte) - 104 (parte) - 105 (parte) - 106 (parte) - 108 (parte) - 109 (parte) - 114 (parte) - 118 (parte) - 131 (parte) - 237 (parte);

Art. 64;

- **P.A.T. Art. 14 - IDROGRAFIA E FASCE DI RISPETTO**

C498, Foglio 19, Mappali 4 (parte) - 19 (parte) - 104 - 105 - 106 - 108 (parte) - 109 (parte) - 114 (parte) - 118 - 131;

- **P.A.T. Art. 2 - AMBITO DEL PIANO D'AREA DELLA PALUDE DEL BRUSA'**

C498, Foglio 19, Mappali 4 (parte) - 131 (parte);

- **P.A.T. Art. 3 - STUDI PER IL PIANO DI AREA DELLE PIANURE E VALLI GRANDI VERONESI**

(PAPVGV). NORME DI SALVAGUARDIA PER I TEMATISMI INTERESSATI

C498, Foglio 19, Mappali 4 (parte) - 131 (parte);

- **P.A.T. Art. 24 - INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA**

C498, Foglio 19, Mappali 4 - 19 - 21 - 104 - 105 - 106 - 108 - 109 - 114 - 118 - 131 - 237;

- **P.A.T. Art. 25 - P.A.P.A.B. - AMBITO DI TUTELA DEGLI SPAZI RURALI – “VALLETTE”**

C498, Foglio 19, Mappali 4 - 19 - 21 - 104 - 105 - 106 - 108 - 109 - 114 - 118 - 131 - 237;

- **P.A.T. Art. 30 - RETICOLO IDROGRAFICO**

C498, Foglio 19, Mappali 104 - 105 - 106 - 118 - 131;

- **P.A.T. Art. 4 - AREA A RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO IN RIFERIMENTO AL P.A.I.**

C498, Foglio 19, Mappali 4 - 19 - 21 - 104 - 105 - 106 - 108 - 109 - 114 - 118 - 131 - 237 (parte);

- **P.A.T. Art. 43 - TERRENO NON IDONEO**

C498, Foglio 19, Mappali 4 - 19 - 21 - 104 - 105 - 106 - 108 - 109 - 114 - 118 - 131 - 237 (parte);

- **P.A.T. Art. 44 - AREE ESONDABILI O PERIODICO RISTAGNO IDRICO**

C498, Foglio 19, Mappali 4 - 19 - 21 - 108 - 109 - 114 - 237 (parte);

- **P.A.T. Art. 46 - CORSI E SPECCHI D'ACQUA**

C498, Foglio 19, Mappali 104 - 105 - 106 - 118 - 131;

- **P.A.T. Art. 51 - AREE DI INTERESSE NATURALISTICO E AMBIENTALE**

C498, Foglio 19, Mappali 4 - 19 - 21 - 104 - 105 - 106 - 108 - 109 - 114 - 118 - 131;

- **P.A.T. Art. 8 - VINCOLO PAESAGGISTICO D.Lgs. 42/2004 - CORSI D'ACQUA**

C498, Foglio 19, Mappali 4 - 19 - 21 - 104 - 105 - 106 - 108 - 109 (parte) - 114 - 118 - 131 - 237 (parte);

- **P.A.T. Art. 91 - GANGLI PRINCIPALI**

C498, Foglio 19, Mappali 4 - 19 - 21 - 104 - 105 - 106 - 108 - 109 - 114 - 118 - 131 - 237 (parte);

- **P.A.T. Art.93 - CORRIDOI ECOLOGICI SECONDARI. CORSI D'ACQUA**

C498, Foglio 19, Mappali 104 - 105 - 106 - 118 - 131;

- **P.I. "E2a" - ZONE AGRICOLE - SOTTOZONE E2a**

C498, Foglio 19, Mappali 4 - 19 - 21 (parte) - 108 (parte) - 109 (parte) - 114 - 237 (parte);

Articolo 31;

- **P.I. Art. 34 - AREE CON TUTELA PAESAGGISTICA**

C498, Foglio 19, Mappali 4 - 19 - 21 - 104 - 105 - 106 - 108 - 109 (parte) - 114 - 118 - 131 - 237 (parte);

- **P.I. Art. 37 - IDROGRAFIA - FASCIA DI RISPETTO**

C498, Foglio 19, Mappale 4 (parte) - 19 (parte) - 104 - 105 - 106 - 108 (parte) - 109 (parte) - 114 (parte) - 118 - 131;

- P.I. Art. 46 - PIANO D'AREA " PALUDE DELLA PALUDE E DELL'AREA BRUSA' "

C498, Foglio 19, Mappali 4 (parte) - 131 (parte).

D.2.5 Situazione catastale dell'immobile

CONFORMITÀ INTESTAZIONE

L'intestatario catastale è: [REDACTED]

[REDACTED];

La ditta riportata nelle visure catastali corrisponde a quella della visura ipotecaria.

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

Trattasi di terreni agricoli concessi in affitto (ultranovennale) alla [REDACTED]

[REDACTED].

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

Dalle ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate risulta un contratto di locazione in essere, stipulato in data 06/03/2019 con durata da 01/01/2019 a 31/12/2028. Contratto registrato a Verona 1 il 13/03/2019 al n. 5105-serie 1T e trascritto a Verona il 13/03/2019 al numero di registro generale 9713 e registro particolare 6558.

Il titolo come sopra identificato risulta opponibile alla presente procedura, in quanto perfezionato in data antecedente all'avvio del procedimento esecutivo di cui all'oggetto, datato 20/12/2023 e trascritto in Verona il 03/01/2024 ai nn. 309 RG - 242 RP, fatta salva la valutazione circa l'inopponibilità del medesimo contratto (durata 2019-2028), in ragione della data di trascrizione, successiva alla trascrizione dell'atto di pignoramento del 05/12/2018 - Rep. n. 9979 dell'Ufficiale

Tribunale di Verona E.I. n. 376/2023 R.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: dott. Agr. Fabio Zenato
Custode: avv. Paolo Cagliari

Giudiziario di Verona, trascritto a Verona in data 14/01/2019 ai nn. 1054 RG - 676 RP, la cui procedura risulta ancora pendente, anche se sospesa.

Si deve in questa sede evidenziare inoltre, che tale contratto comprende anche altre unità immobiliari, concretando così un'assai più ampia superficie di terreni agricoli, che include anche i beni afferenti al lotto 1 del pignoramento oltre ad ettari 13.87.16, tutti del medesimo proprietario, in prevalenza descrivibili come aree boschive naturalizzate, ricadenti nel Comune di San Pietro di Morubio (VR); il medesimo contratto comprende peraltro alcuni edifici, catastalmente descritti come A/2 - abitazione e D/10 - funzionali all'attività agricola. Questo esperto stimatore, non potendo effettuare sopralluogo analitico delle unità immobiliari non oggetto della procedura, ha potuto rilevare la loro consistenza attraverso una sommaria indagine fotografica esterna, opportuni riscontri catastali e alcune foto aeree degli immobili; in particolare, per quanto attiene all'immobile D10, si può affermare che trattasi di edifici con copertura parzialmente dotata di pannelli fotovoltaici, con destinazione, di "agriturismo - fattoria didattica" con centro ricreativo e spazi annessi dedicati ai bambini.

Il canone riscontrato nel contratto di affitto, pari ad € 4.000,00 annui, a parere di questo scrivente, non può essere ritenuto congruo (ai sensi dell'art. 2923, terzo comma, cod. civ.), ovvero non rientra in un intervallo di valori di canoni locatizi riscontrabili sul territorio per beni confrontabili (per caratteristiche estrinseche ed intrinseche). Si evidenzia che oltre all'agriturismo, il contratto di locazione include un edificio abitativo e terreni per complessivi Ha 22.54.95 (dei quali solo Ha 8.67.79 sono oggetto di pignoramento, somma dei 2 lotti). A tal proposito, si ritiene utile precisare che la sola unità immobiliare D/10, destinata ad attività di agriturismo, fattoria didattica, allevamento, e accoglienza bambini, data anche l'articolazione delle attività in essa svolte, con riferimento al canone di affitto, da alcune informazioni assunte presso operatori immobiliari della zona, potrebbe essere collocata in una fascia, pur prudente, tra gli € 10.000,00 ed € 15.000,00 annui, ovvero ben superiore a quanto indicato a contratto, che pertanto è giudicabile vile, anche considerando una quota di canone nulla per tutti i terreni ed il secondo immobile (catastalmente A2). Si evidenzia inoltre che da alcune informazioni assunte nel territorio presso agenzie immobiliari specializzate, i canoni di locazione per terreni liberi, quindi senza alcuna coltura in atto, da destinare a pioppeto, (ovvero con caratteristiche strutturali confrontabili a quelli oggetto di pignoramento) si attestano tra € 200,00 ed € 250,00 ad ettaro. Si deriva così un dato medio pari ad € 225,00 ad ettaro, che applicato alla superficie di terreni descritta nel contratto di affittanza, consente di individuare un canone complessivo pari ad € 5.073,64, arrotondabile ad € 5.100,00. Tale dato, riferito ai soli terreni, (si evidenzia che nella generalità dei casi non sono reperibili sul mercato pioppeti in affitto, ma soltanto terreni

Tribunale di Verona E.I. n. 376/2023 R.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: dott. Agr. Fabio Zenato
Custode: avv. Paolo Cagliari

idonei alla piantumazione) dovrebbe essere poi integrato di una quota di canone riferita agli immobili presenti sul fondo, ovvero il fabbricato D/10 (agriturismo e allevamenti) e il fabbricato A/2. Sulla scorta di quanto si è potuto riscontrare circa i canoni di affittanza, considerando il valore minimo per il solo immobile funzionale all'azienda (D10), si deriverebbe un canone stimato minimo come segue:

€ 5.100,00 + € 10.000,00 = € 15.100,00 (considerando canone nullo per il fabbricato A/2).

Tale somma, seppur di carattere estimativo prudenziale, permette di concludere il giudizio di incongruità del canone indicato a contratto, così come previsto dalla normativa (art. 2923 c.c.), secondo la nota proporzione: € 4.000,00 < di (€15.100,00 x 2/3).

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:

- Ipoteca volontaria della durata di 20 anni (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] e altro soggetto poi donante del debitore esecutato, entrambi in qualità di soggetti terzi datori di ipoteca, in forza dell'atto in data 16/04/2009 Rep. n. 4791 e Racc. 2660 a rogito del Notaio Dott. Nicola Marino di Bovolone, iscritta a Verona in data 24/04/2009 ai nn. 15975 RG e 3263 RP.
Importo ipoteca: € 500.000,00
Importo capitale: € 250.000,00
- Ipoteca volontaria della durata di 15 anni e 1 mese (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], in qualità di soggetto terzo datore di ipoteca, in forza dell'atto in data 02/12/2010 Rep. n. 6014 e Racc. 3703 a rogito del Notaio Dott. Nicola Marino di Bovolone, iscritta a Verona in data 14/12/2010 ai nn. 48648 RG e 10698 RP.
Importo ipoteca: € 300.000,00
Importo capitale: € 150.000,00
- Pignoramento a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobiliare in data 05/12/2018 Rep. n. 9979 dell'Ufficiale Giudiziario di Verona, trascritto a Verona in data 14/01/2019 ai nn. 1054 RG - 676 RP.

- Pignoramento a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobiliare in data 27/07/2023 Rep. n. 5348 dell'Ufficiale Giudiziario di Verona, trascritto a Verona in data 01/09/2023 ai nn. 35565 RG - 26642 RP.
- Pignoramento a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobiliare in data 20/12/2023 Rep. n. 8562 dell'Ufficiale Giudiziario di Verona, trascritto a Verona in data 03/01/2024 ai nn. 309 RG - 242 RP.

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

Con riferimento al contratto di affitto di fondo rustico ultranovennale vigente, con decorrenza 01/01/2019 - 31/12/2028, avente ad oggetto i beni immobili colpiti dal provvedimento esecutivo, oltre ad altri beni non oggetto di esecuzione, (come sopra richiamato) si evidenzia che il medesimo onere giuridico resterà a carico del futuro acquirente, in ragione del canone di locazione giudicato vile da questo scrivente (vedi par. 2.7.2).

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

- Contratto di affitto di fondo rustico ultranovennale, ossia con inizio il 01/01/2019 e scadenza al 31/12/2028, senza necessità di disdetta, avente ad oggetto i beni immobili oggetto della presente procedura nonché altri beni non oggetto di esecuzione, a favore di [REDACTED], stipulato mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 06/03/2019 Rep. n. 42389 e Racc. n. 33227 d2l Notaio Dott. Luca Paolucci di Sona, trascritto a Verona in data 13/03/2019 ai nn. 9713 RG e 6558 RP.

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

Nessuno.

D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri consortili

Trattasi di terreni agricoli, ricadenti all'interno del comprensorio di bonifica Valli Grandi Veronesi.

Tribunale di Verona E.I. n. 376/2023 R.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: dott. Agr. Fabio Zenato
Custode: avv. Paolo Cagliari

Gli oneri presenti sul lotto riguardando il tributo di bonifica e il tributo di irrigazione del Consorzio di Bonifica Veronese competente di territorio.

SPESE CONSORZIO DI BONIFICA INSOLUTE

La somma totale delle somme dovute insolute (LOTTO 1+LOTTO 2), come rilevabili dalla documentazione acquisita dall'Ente di Bonifica è pari a € 1.351,96, riferita agli anni dal 2018 al 2024, comprensiva degli oneri d'ingiunzione e detratte le somme già versate.

Si evidenzia che il dato, come derivato dalla documentazione acquisita dallo scrivente, non può essere univocamente riferito ai due diversi lotti; pertanto, al paragrafo di decurtazione dei valori di stima sarà attribuita una somma proporzionale, riferita al parametro unitario degli oneri dovuti, pari ad € 156 ad ettaro, come segue:

- LOTTO 2: $2.93.09 \times €156/\text{Ha} = € 457,22$, arrotondabile ad € 460.

Infine, si precisa che la voce di costo riferita all'anno 2024 è pari ad € 237,25, complessivi per i terreni afferenti al lotto 1 e 2; si deriva così il costo di bonifica medio ettaro per l'anno 2024, pari ad € 27,34. (Tuttavia, la nuova ripartizione delle spese, in base ai lotti, verrà definita una volta assegnati gli immobili ai futuri acquirenti).

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

Alla data odierna il terreno di cui trattasi è inquadrabile come bene strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa agricola. L'analisi documentale ha consentito di accertare l'attuale conduzione da parte della società agricola società agricola [REDACTED]

[REDACTED], della quale [REDACTED] risulta rappresentante d'impresa. I 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

Trattasi di piena proprietà.

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 giugno '2024 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.

- Foglio: 19 Particella: 4 SUPERFICIE: mq 28.513;
- Foglio: 19 Particella: 131 SUPERFICIE: mq 796;

SUPERFICIE TOTALE: mq 29.309.

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 conto delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche, oltre alla localizzazione e alla consistenza dei beni stessi; in aggiunta si tiene conto anche di informazioni assunte presso la P.A. come valori certi ricavati dagli atti di compravendita.

D.2.13.3. 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 (ultimo triennio); tuttavia la ricerca di atti notarili di epoca recente, non ha prodotto risultati utili alla definizione del valore; si è quindi successivamente proceduto al riscontro di alcune rilevazioni presso gli operatori del settore immobiliare agricolo, ottenendo così indicazioni parametriche attendibili, attuali e rappresentative, di terreni confrontabili, ovvero con analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche a quelli oggetto di stima.

I valori medi riscontrati consentono di definire un intervallo di prezzi unitari compreso tra € 2,20/mq. ed € 3.80/mq., per terreni in ordinario stato di manutenzione e coltivazione. Ciò premesso, per il lotto in esame, si ritiene congruo un parametro di riferimento unitario pari a € 2,55/mq in ragione dell'attuale condizione dei luoghi.

VALUTAZIONE LOTTO

Valore complessivo dell'immobile, arrotondato

€ 75.000,00

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 ($€75.000,00 \times 0,03$) = 2.250,00 €;

Deprezzamento totale = € 2.250,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore complessivo dell'immobile al netto delle decurtazioni:

$(€ 75.000,00 - € 2.250) = € 72.750,00.$

Valore dell'immobile arrotondato-----€ 73.000,00

Valore dell'immobile arrotondato in lettere-----Euro Settantatremila/00

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, 17/06/2024

Il perito estimatore

dott. Agr. Fabio Zenato

Firmato digitalmente



ALLEGATI

E. ALLEGATI GENERALI

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato
- E.3. Certificato storico di residenza dell'esecutato
- E.4. Stato di famiglia storico
- E.5. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.6. Certificato di Destinazione Urbanistica
- E.7. Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)
- E.8. Oneri consorzio di bonifica veronese

F. ALLEGATI PER SINGOLI LOTTI

- F.1. Lotto 1 – Immobile in loc. San Vito – Cerea (via Barbugine);
 - F.1.1 Mappe catastali;
 - F.1.2 Estratto storico del Catasto;
 - F.1.3 Fotografie degli esterni;
- F.2. Lotto 2 – Immobile in loc. San Zeno - Cerea (strada prov. 2 Legnaghese);
 - F.2.1 Mappe catastali;
 - F.2.2 Estratto storico del Catasto;
 - F.2.3 Fotografie degli esterni;