

**Beni in Cerea (VR), Via Municipio, 8
LOTTO 2**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà **della quota di 1/1 di garage** sito in Cerea (VR), Via Municipio n. 8, in capo al [REDACTED]

Composto da garage di mq. lordi **18,00**, posto al piano interrato.

Identificato al catasto fabbricati:

foglio 40 mappale 199 subalterno 7,

categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq., superficie catastale, totale: 15 mq., posto al piano S1, rendita: € 57,33.

intestato a:

[REDACTED]
[REDACTED]

Coerenze: all'N.C.T.: **nord** mapp. 194 – **sud** mapp. 207 – 1273 – 1062 - 206
ovest mapp. 207 – 541 – **est** mapp. 1197 – 200 - 206 (*salvo altri confini più recenti e precisi*).

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

2.1 Attuali proprietari:

I beni sono giunti al [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita del 15.02.1991 del notaio Casalini di Cerea, rep. 43616, trascritto a Verona il 08.03.1991 al n. R.G. 7067 e R.P. 5674. Comprato da [REDACTED] e successivo atto di rettifica del 13.04.1999 del notaio Lamberto Casalini di Cerea rep. 60758 trascritto a Verona il 23.04.1999 al n. R.G. 13502 e R.P. 8957.

2.2 Precedenti proprietari:

Con atto di compravendita del notaio Benini di Verona, del 02.05.1980 Rep. n. 31798, trascritto al numero di R.G. 11617, la [REDACTED]
[REDACTED] acquistava il terreno edificabile sul quale ha costruito in fabbricato dove insiste il garage oggetto di pignoramento.

2.3 Stato di possesso del bene:

Alla data del sopralluogo avvenuto nell'ottobre 2022, l'immobile risulta utilizzato dal proprietario.



3.UBICAZIONE E CONTESTO DEI BENI:

Trattasi della quota 1/1 della piena proprietà di un garage sito al piano interrato di un fabbricato nel centro del Comune di Cerea (VR). Cerea è un comune della bassa veronese a circa 35 Km da Verona.

Il condominio è sito in Via Municipio n. 8, che è la traversa di Via XXV aprile, la via centrale del paese, che collega Cerea al Comune di Legnago.

La zona dove è ubicato l'edificio dove vi è il garage è una zona residenziale di condomini costruiti negli anni '80/'90.

L'edificio è di tre piani fuori terra e piano interrato.

L'accesso avviene da un passo carraio con rampa che porta agli interrati posta lungo la via, a fianco vi è un vialetto pedonale, dal quale attraverso una scaletta si può accedere direttamente dall'esterno al piano interrato.

L'accesso è comune a tutto il piano interrato che ospita garage sia del "nostro" fabbricato che di fabbricati limitrofi, l'interrato quindi interessa più fabbricati.

L'accesso carraio e pedonale, da Via Municipio, passa attraverso altri mappali posti attorno al mappale 199; sul mappale 199 oltre al "nostro fabbricato ne insiste un altro.

Caratteristiche zona: centrale, residenziale e commerciale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi della zona: farmacie (ottimo), negozio al dettaglio (ottimo), spazi verdi (buono), municipio (ottimo), supermercato (ottimo), scuola materna (ottimo), scuola elementare (ottimo), scuola media inferiore (ottimo).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.

4.DESCRIZIONE DEI BENI:

Piena proprietà della quota 1/1 di **garage**, sito in Cerea (VR), Via Municipio, 8, per la piena proprietà [REDACTED]

Il garage si trova al piano interrato.

L'accesso è comune a tutto il piano interrato che ospita garage sia del "nostro" fabbricato che di alcuni fabbricati limitrofi, uno dei fabbricati limitrofi è insistente sullo stesso mappale e fa parte dello stesso condominio, gli altri fabbricati sono su altri mappali, l'interrato quindi interessa più fabbricati. L'accesso carraio e pedonale, da Via Municipio, passa attraverso altri mappali posti attorno al mappale 199 e vi è una servitù di passo pedonale e carraio.

Così riporta l'atto di compravendita del 15.02.1991 del notaio Casalini di Cerea, rep. 43616, all'art. 8: *"La Società venditrice, come sopra rappresentata, rende edotto l'acquirente che l'accesso pedonale ed il transito carrabile alla e dalla Via Municipio, avverrà attraverso la proprietà del contiguo condominio "La Corte" come da atto di costituzione di servitù in data 21/11/1984 n. 27374 di Rep. aut. Notaio Casalini di Cerea, in data 16/11/1984 N. 27416 di Rep. aut. medesimo Notaio e in data 14/12/1984 n. 27531 di Rep. aut. sempre del medesimo notaio, registrato a Legnago il 21.12.1984 al n. 2286 Vol. 5° Mod. 2° e trascritto a Verona*



in data 08/01/1985 al n. 550 R.G. nonché con Atto in data 21/3/1986 n. 31087 di Rep. aut Notaio Casalini e in data 13/5/1986 N. 31519 di Rep. aut. medesimo notaio, registrato a Legnago il 28/5/1986 al n. 877 Vol. 5° Mod. 2° e trascritto a Verona il 6/6/1986 al n. 12084 R.G. ”.

Quindi dal passaggio attraverso altri mappali si accede sia al fabbricato fuori terra che al piano interrato del fabbricato insistente sul mappale 199 che altrimenti sarebbe intercluso.

Il garage è di mq. lordi 18,00 le misure interne sono 4,80 x 3,45 pari a circa 16,50 mq. vi è comodo spazio di manovra.

Il pavimento è in battuto di cemento, la basculante è metallica ad apertura manuale. Il cancello carraio esterno è in ferro ad apertura automatizzata. Il garage ha un controsoffitto in lamiera metallica ed ha un'altezza interna di mt. 2,30.

Descrizione garage di cui al punto A

L'edificio è stato costruito tra il 2003 e il 2004, l'agibilità è del 19.11.2004.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna al piano terra di 2,40 mt..

Consistenza del bene

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage:	Sup. reale lorda	18,00	1,00	18,00
	Sup. reale lorda	18,00		18,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali del fabbricato:

Strutture materiale: c.a. e laterizio, condizioni: buone.

verticali:

Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai: tipologia: solaio tra piano terra e primo in c.a., gli altri in laterizio, condizioni: buone.

Copertura: tipologia: in parte a falda e in parte piana, condizioni: buone.

Caratteristiche del garage:

Infissi esterni: tipologia: basculante metallica, condizioni: discrete

Pavimentazione interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: discrete.



Impianti:

Elettrico: tipologia: esterno, condizioni: sufficienti.
L' impianto è da verificare secondo le più recenti normative.

5.SITUAZIONE URBANISTICA E PRATICHE EDILIZIE:

5.1.Situazione Urbanistica:

Nel piano degli interventi vigente l'immobile è identificato nella zona:
Zona A Centro Storico

5.2.Pratiche Edilizie:

Concessione Edilizia n. 3805/772 del 31.05.1979 prot. n. 772 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione, in Cerea (VR). Domanda presentata in data 30.01.1979 dai [REDACTED]

Concessione Edilizia n. 3805/7374 del 18.12.1979 prot. n. 7374 per la ristrutturazione di un fabbricato da adibirsi ad uso abitazione, in Cerea (VR). Domanda presentata in data 26.10.1979 dai [REDACTED]

Concessione Edilizia n. 3805/7374 del 03.06.1983 prot. n. 2058 per la ristrutturazione di un fabbricato da adibirsi ad uso abitazione, in Cerea (VR). Domanda presentata in data 25.02.1983 dalla [REDACTED]

Certificato di Abitabilità n. 3805/772 del 27.07.1983 prot. n. 9808 per la costruzione di un fabbricato da adibirsi ad abitazioni, in Cerea (VR). Domanda presentata in data 06.11.1982 dalla [REDACTED]

Concessione Edilizia n. 3805/772 del 03.06.1983 prot. n. 2053 in Variante alla concessione edilizia n. 3805/772 del 31.05.1979 successivamente volturata in data 15.01.1981 a favore della [REDACTED] Domanda presentata il 25.02.1983 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione.

Concessione Edilizia n. 3805/7374 del 08.11.1983 prot. n. 10294 Variante alla Concessione Edilizia m. 3805 del 03.06.1983, variante distributiva interna-cambio di destinazione d'uso-variante prospettica al complesso residenziale. Domanda presentata in data 10.10.1983 dalla [REDACTED]

Certificato di Abitabilità n. 3805 del 13.03.1984 prot. n. 2343 per la costruzione di locali interrati, garage-ripostigli-cantinole, in Cerea (VR). Domanda presentata in data 27.02.1984 dalla [REDACTED]

Concessione Edilizia n. 3805/3797 del 24.05.1984 prot. n. 3805 variante alla C.E. del 12.11.1983 per la diversa distribuzione interna nel fabbricato, in Cerea (VR). Domanda presentata in data 04.04.1983 dalla [REDACTED]

Certificato di Abitabilità n. 3805 del 19.06.1984 prot. n. 6053 Domanda presentata in data 01.06.1984 dalla [REDACTED]



5.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

5.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Si sono riscontrate difformità nei disegni che rappresentano il piano interrato con i garage.

La sanatoria interessa tutto il fabbricato nel suo complesso, comprensivo dell'altro fabbricato insistente sullo stesso mappale e quindi tutte le proprietà. Si presume un costo di quota parte della sanatoria di € 500,00.

5.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

6.1.1. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

6.1.2. Altre Trascrizioni:

- Si riporta dall'atto di compravendita: **Servitù di passo** come da **atto di costituzione di servitù** in data 21/11/1984 n. 27374 di Rep. aut. Notaio Casalini di Cerea, in data 16/11/1984 N. 27416 di Rep. aut. medesimo Notaio e in data 14/12/1984 n. 27531 di Rep. aut. sempre del medesimo notaio, registrato a Legnago il 21.12.1984 al n. 2286 Vol. 5° Mod. 2° e trascritto a Verona in data 08/01/1985 al n. 550 R.G. nonché con Atto in data 21/3/1986 n. 31087 di Rep. aut. Notaio Casalini e in data 13/5/1986 N. 31519 di Rep. aut. medesimo notaio, registrato a Legnago il 28/5/1986 al n. 877 Vol. 5° Mod. 2° e trascritto a Verona il 6/6/1986 al n. 12084 R.G.”.

6.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

6.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 16.11.2012 R.G. n. 38512 e R.P. n. 5264, derivante da Decreto Ingiuntivo del 14.11.2012 rep. n. 4957/2012 emesso dal Tribunale di Padova a favore di [REDACTED] [REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento.
La formalità riguarda anche altri immobili o soggetti non oggetto di esecuzione.
Importo Ipoteca € 1.370.000,00
Importo Capitale € 1.249.198,74



- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 04.12.2012 R.G. n. 40595 R.P. n. 5554, derivante da Decreto Ingiuntivo del 04.12.2012 rep. n. 706 emesso dal Tribunale di Verona, sede distaccata di Legnago, **a favore di** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento.
La formalità riguarda anche altri immobili o soggetti non oggetto di esecuzione.
Importo Ipoteca € 450.000,00
Importo Capitale € 376.728,95
A margine risulta:
Annotazione a Iscrizione R.G. n. 21762 e R.P. n. 3798 del 25.06.2015, derivante da cessione di credito del 10.03.2015, notaio Claudio Berlino di Legnago rep. 36841/22131, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 12.12.2012 R.G. n. 41831 e R.P. n. 5720, derivante da Decreto Ingiuntivo del 06.12.2012 rep. n. 5361 emesso dal Tribunale di Verona **a favore di** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento.
La formalità riguarda anche altri immobili o soggetti non oggetto di esecuzione.
Importo Ipoteca € 2.871.000,00
Importo Capitale € 2.730.248,80
- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 28.01.2013 R.G. n. 3510 e R.P. n. 313, derivante da Decreto Ingiuntivo del 31.12.2012 rep. n. 21 emesso dal Tribunale di Verona **a favore di** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2.
Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento.
La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.
Importo Ipoteca € 452.450,00
Importo Capitale € 450.000,00



- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 31.07.2013 R.G. n. 27200 e R.P. n. 3445, derivante da Decreto Ingiuntivo del 16.07.2013 rep. n. 479 emesso dal Tribunale di Verona sezione staccata di Legnago a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento. La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione. Importo Ipoteca € 1.724.291,77
Importo Capitale € 1.724.291,77
- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 01.06.2022 R.G. n. 23029 e R.P. n. 3944, derivante da Decreto Ingiuntivo del 20.05.2022 rep. n. 1389/2022 emesso dal Tribunale di Verona a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 dei beni dell'unità negoziale n. 1 che corrisponde al lotto 2. La formalità tocca poi altri beni di altro soggetto in comproprietà con l'esecutato, beni non oggetto della presente esecuzione immobiliare. Importo Ipoteca € 15.000,00
Importo Capitale € 7.686,54

6.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** trascritto a Verona in data 13.01.2020 n. 1115 R.G. e n. 806 R.P. a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona del 02.12.2019 rep. n. 8693/2019. Pignoramento inerente tutti i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.
- **Pignoramento** trascritto a Verona in data 20.10.2022 n. 44510 R.G. e n. 32235 R.P. a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per i beni dell'Unità negoziale 3; in forza di verbale di pignoramento immobili dell'UNEP di Verona del 05.09.2022 rep. n. 5722/2022. Il pignoramento tocca esclusivamente il bene oggetto del lotto 2 della presente esecuzione immobiliare. La formalità tocca poi altri beni di altro soggetto in comproprietà con l'esecutato, beni non oggetto della presente esecuzione immobiliare.



6.2.3. *Altre Trascrizioni:*

- **Decreto di sequestro preventivo** trascritto a Verona in data 29.01.2014 n. 2654 R.G. e n. 1997 R.P. a favore di [REDACTED] in forza di Decreto sequestro preventivo ex art 321 e seguenti CPP della Procura della Repubblica del Tribunale di Pesaro del 14.01.2014 rep. n. 4383/2012. Il sequestro tocca il bene oggetto del presente lotto ed altri oggetto della presente esecuzione immobiliare. La formalità tocca poi altri beni non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

I beni oggetto di pignoramento si trovano all'interno del Condominio ItaliaPace sito in Cerea, via Municipio, 8.

I millesimi di riferimento sono 5,28.

Il condominio è amministrato dalla [REDACTED]

Spese condominiali medie annue circa: € 250,00

Spese condominiali scadute ed insolute degli ultimi due anni circa: € 500,00

Trattandosi di garage non ha l'Attestato di Prestazione Energetica

L'esecutato è sposato in regime di separazione dei beni, come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio che si allega (Allegati Generali n. 2).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene determinata sulla base delle considerazioni derivanti dal sopralluogo e da informazioni ed indicazioni assunte che hanno permesso di valutare lo stato di conservazione, di manutenzione, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso, il grado di finitura, l'ubicazione, la panoramicità. Si tiene conto inoltre della domanda e dell'offerta corrente in tale zona secondo osservatori del mercato immobiliare della zona e sulla scorta di informazioni assunte presso il catasto, l'ufficio tecnico del comune di Cerea (VR), si procede per stima sintetica comparativa, che si valuta il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato ad individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura.



Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la superficie in proprietà esclusiva comprensiva delle superfici nette delle stanze più i muri interni e perimetrali per l'intero e per il 50% se confinanti con altre proprietà, mentre le superfici di balconi, logge, soffitte e superfici esterne vengono moltiplicate per coefficienti di riduzione:

- soffitte e cantine direttamente collegate: da 0,25 a 0,60
- soffitte e cantine non collegate: da 0,10 a 0,25
- verande: 0,60
- balconi scoperti sino a 10 mq.: da 0,20 a 0,30
- balconi o logge coperte (chiusi su 3 lati), portici coperti: da 0,30 a 0,35
- terrazze sino a 30 mq.: da 0,20 a 0,40
- terrazze oltre i 30 mq.: da 0,10 a 0,30
- giardini e spazi scoperti.: da 0,10 a 0,15 fino a 0,05 in particolari casi

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Cerea (VR)

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona,

Ufficio tecnico di Cerea (VR),

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

Cerea (VR), Annunci periodici immobiliari

Agenzie immobiliari, Dati osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Il Consulente Immobiliare de Il Sole 24 Ore, Borsino Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

A. garage

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie	A corpo	valore complessivo
Garage sub 7	18,00		€ 12.000,00
	18,00		€ 12.000,00

- Valore corpo:	€ 12.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 12.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 12.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Garage sub 7	18,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00
			€ 12.000,00	€ 12.000,00



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale quota parte:	€ 500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto in funzione di quanto descritto in relazione - 3%	€ 360,00

Giudizio di comoda divisibilità: Bene non divisibile

Stima finale con Adeguamenti e correzioni della stima

- Valore complessivo del Lotto DUE	€ 12.000,00
- Regolarizzazione urbanistico-edilizia	€ 500,00
- Regolarizzazione catastale	€ 0,00
- Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto in funzione di quanto descritto in relazione - 3%	€ 360,00
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 11.140,00
CHE SI ARROTONDA A	€ 11.000,00

8.5. Determinazione delle quote di pignoramento

Il pignoramento colpisce la quota complessiva 1/1 della piena proprietà dei beni in capo al [REDACTED]

Applicati gli adeguamenti e correzioni della stima sopra descritta l'intero ha un valore di € 11.000,00

8.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore della quota 1/1 della piena proprietà dell'immobile, al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova

€ 11.000,00



9.RIEPILOGO CONCLUSIVO – LOTTO 2:

Piena proprietà **della quota di 1/1 di garage** sito in Cerea (VR), Via Municipio n. 8, in capo al [REDACTED]

Identificato al catasto fabbricati:

foglio 40 mappale 199 subalterno 7,
categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq., superficie catastale, totale: 15 mq.,
posto al piano S1, rendita: € 57,33.

intestato a:

[REDACTED]
[REDACTED]

La stima della piena proprietà dei beni, applicate le decurtazioni sopra descritte, è di € 11.000,00

La presente relazione viene predisposta ai solo fini della stima dei beni ai sensi dell'art. 568 cpc (considerando l'art. 173 bis cpc) e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare il bene sotto ogni profilo.

ALLEGATI LOTTO 2:

1. Estratto di mappa
2. Visura U.T.E. storica
3. Elaborato Planimetrico ed Elenco subalterni
4. Planimetria U.T.E.
5. Copia titolo di provenienza
6. Nota Trascrizione Decreto Ingiuntivo e Pignoramento
7. Pratiche edilizie
8. Estratto Piano Interventi
9. Documentazione fotografica

Verona 24.11.2022

Il perito
Arch. Anna Girardello

Giudice Dott.ssa Paola Salmaso
Perito: Arch. Anna Girardello



**Beni in Casaleone (VR), in fregio a Via Ravagnana, vicino al civico 16
LOTTO 3**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà della quota di 1/1 di terreni agricoli siti in Casaleone (VR), in fregio a Via Ravagnana vicino al n. 16, in capo al [REDACTED]

Si tratta di undici terreni agricoli, tre dei quali porzioni di strada poderale e quattro porzioni di canale di irrigazione. Hanno una superficie complessiva di mq. 36.291.

Di seguito si riporta l'estratto di mappa con l'individuazione dei terreni oggetto del LOTTO 3 e la tabella delle superfici con le coltivazioni e uso rilevati durante il sopralluogo



COMUNE DI CASALEONE FG. 23
Mappali 110-111-116-117-123-124-125-126-393-395-397

Giudice Dott.ssa Paola Salmaso
Perito: Arch. Anna Girardello



N.	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE mq.	CULTURA
1	23	110	121,00	Strada podereale
2	23	111	123,00	Strada podereale
3	23	116	9.468,00	Seminativo
4	23	117	9.401,00	Seminativo
5	23	123	330,00	canale di irrigazione
6	23	124	384,00	canale di irrigazione
7	23	125	342,00	canale di irrigazione
8	23	126	374,00	canale di irrigazione
9	23	393	7.070,00	Seminativo
10	23	395	69,00	Strada podereale
11	23	397	8.609,00	Seminativo
Sup. complessiva Mq.			36.291,00	

Identificati al catasto terreni di Casaleone:

- 1 **foglio 23 mappale 110**
qualità seminativo, classe 2, superficie are 01 ca 21,
reddito dominicale: € 1,09, - reddito agrario: € 0,59
- 2 **foglio 23 mappale 111**
qualità seminativo, classe 2, superficie are 01 ca 23,
reddito dominicale: € 1,11, - reddito agrario: € 0,60
- 3 **foglio 23 mappale 116**
qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie are 94 ca 68,
reddito dominicale: € 99,12, - reddito agrario: € 56,23
- 4 **foglio 23 mappale 117**
qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie are 94 ca 01,
reddito dominicale: € 99,42, - reddito agrario: € 55,83
- 5 **foglio 23 mappale 123**
qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie are 03 ca 30,
reddito dominicale: € 3,45, - reddito agrario: € 1,96
- 6 **foglio 23 mappale 124**
qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie are 03 ca 84,
reddito dominicale: € 4,02, - reddito agrario: € 2,28



- 7 **foglio 23 mappale 125**
qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie are 03 ca 42,
reddito dominicale: € 3,58, - reddito agrario: € 2,03
- 8 **foglio 23 mappale 126**
qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie are 03 ca 74,
reddito dominicale: € 3,92, - reddito agrario: € 2,22
- 9 **foglio 23 mappale 393**
qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie are 70 ca 70,
reddito dominicale: € 74,01, - reddito agrario: € 41,99
- 10 **foglio 23 mappale 395**
AA qualità seminativo, classe 2, superficie are 00 ca 55,
reddito dominicale: € 0,49, - reddito agrario: € 0,27
AB qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie are 00 ca 14,
reddito dominicale: € 0,17, - reddito agrario: € 0,08
- 11 **foglio 23 mappale 397**
qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie are 86 ca 09,
reddito dominicale: € 90,12, - reddito agrario: € 51,13

intestato a:

[REDACTED]
[REDACTED]

Al catasto Terreni i terreni nel loro complesso, hanno i seguenti confini in senso N.S.E.O.

all'N.C.T.: **nord** mapp. 151 – 51 – 108 – 398 – 394 – **sud** fg. 29 mapp. 116 – 42 – 89 – 88 a formare una strada asfaltata denominata via Menago **est** Via Ravagnana – **ovest** mapp. 219 – 221 (*salvo altri confini più recenti e precisi*).

2.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

2.1 Attuali proprietari:

Per i mappali 110-111-116-117-124-125-126-395 (ex 106)-397 (ex 115)

I beni sono giunti al

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita del 21.02.1997 del notaio Casalini di Cerea, rep. 55850, trascritto a Verona il 06.03.1997 al n. R.G. 6400 e R.P. 4698

Per i mappali 123 e 393

I beni sono giunti per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita del 18.02.1999 del notaio Casalini di Cerea, rep. 60389, trascritto a Verona il 25.02.1999 al n. R.G. 5891 e R.P. 4131



2.2 Precedenti proprietari:

I beni oggetto di pignoramento erano giunti per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

2.3 Stato di possesso del bene:

Tutti i terreni oggetto della presente esecuzione, sono oggetto di un contratto d'affitto di fondo rustico. Vi è un primo contratto stipulato ai sensi dell'art. 45 della L. n. 203 del 03.05.1982 registrato telematicamente, contratto n. 2012.3T.2. Il contratto comprende tutti i terreni in capo al [REDACTED] più il mapp. 8 del Fg. 79 del Comune di Cerea di are 29 ca 32, che come descritto a pag. 2, non è stato inserito nella Nota di Trascrizione e quindi non fa parte della presente Esecuzione Immobiliare. In tale contratto il [REDACTED]

[REDACTED] Il contratto ha inizio il 01.01.2012 con termine il 10.11.2025. Il canone complessivo è di € 177.800,00.

Successivamente in data 19.01.2015 è stata depositata all'Ufficio delle Entrate di Legnago, Serie 3 n. 70, una convenzione sindacale ex art. 45 n. 203/82 che fa riferimento al contratto precedente e che apporta una riduzione del canone d'affitto da € 12.700,00 a € 6.800,00 annuali. Canone da pagarsi entro il 30.11 di ogni anno. Inoltre vi è la proroga della scadenza al 30.11.2028, la convenzione ha data 19.01.2015. E' in questo contratto e in quello successivo che vengono riportati e esplicitati tutti i terreni.

Successivamente in data 29.07.2016 è stata depositata telematicamente la proroga del contratto sopra descritto e della convenzione. La proroga è Registrata con atto 2016.3T.2643. La proroga fa riferimento alla convenzione e dice che il contratto stipulato il 19.01.2015 invece di scadere il 11.11.2025, viene prorogato al 30.11.2028. Sono riportati tutti i mappali e in calce dice che tale proroga è collegato a modifica affitto di fondo rustico N. 2 Serie 3T anno 2012, contratto collegato T5R 2015 3 n. 70.

Per quanto riguarda la verifica della congruità del canone, la sottoscritta ha effettuato ricerca di mercato e ricerche dei prezzi e si è confrontata con la Coldiretti sede di Legnago, che tratta anche la zona di Casaleone e Cerea. Si è verificato che i prezzi annuali d'affitto per ettaro per terreni a seminativo vanno dai € 700 ai € 900, sulla variazione influiscono vari fattori quali la tipologia, ubicazione, tipo di appezzamento ecc. dei terreni. Gli ettari affittati sono ha 25.45.71 quindi circa 25 ettari e mezzo (compreso il mapp. 8 non pignorato). Tenendo conto dei fattori di tipologia, ubicazione e tipo di appezzamenti si considera congruo il prezzo di € 700,00 ettaro. Quindi € 700,00 x 25,5 ettari risulta un canone annuale pari a € 17.850,00.

Il canone attuale pagato al [REDACTED] è pari a € 6.800,00

Un canone per essere congruo non deve essere inferiore di 1/3 rispetto al giusto canone. Quindi il canone attualmente pagato non è congruo perché più basso. Il canone minimo al di sotto al quale non si dovrebbe andare per essere congruo è di € 11.900,00. Il contratto stipulato in precedenza, originario, prima della riduzione, che era di € 12.700,00, sarebbe stato congruo.



3. UBICAZIONE E CONTESTO DEI BENI:

Trattasi della quota 1/1 della piena proprietà di terreni agricoli in Comune di Casaleone. Casaleone è un comune della bassa veronese a circa 40 Km da Verona.

I terreni si trovano nella zona agricola posta a sud est rispetto al centro del paese di Casaleone, a circa 5,5 km. sono in fregio ad ovest di Via Ravagnana.

La zona è prettamente agricola, vicino vi sono corti e case di campagna e un'azienda che si occupa di lavorazioni inerenti l'agricoltura.

Caratteristiche zona: agricola.

Caratteristiche agricole.

zone limitrofe:

Collegamenti Autostrada A4 MI-VE Casello Verona sud 45 km

autostradali: Autostrada A31 Rovigo-Piovene Rocchette casello di Badia Polesine 35 km

4. DESCRIZIONE DEI BENI:

Piena proprietà della quota 1/1 di **terreni agricoli**, sito in Casaleone (VR).

Si tratta di 11 terreni a seminativo non recintati tra loro, non vi sono recinzioni su tutti i confini, escluso in una piccola parte dei confini a nord e ovest in quanto confinano con una casa rurale di altra proprietà. I confini divisi da recinzione sono i mappali 393 (solo confine nord-divisione dal mapp. 394) e 395 (parte del confine a nord e parte del confine a ovest-divisione dal mapp. 398).

La loro superficie totale è di ha 3 are 62 ca 91 pari a mq. 36.291 pari a circa 12 campi veronesi. Le superfici sono ricavate dalle visure catastali.

I terreni sono coltivati a seminativo non irriguo, come riferito dalla proprietà, la coltura è cereali. In occasione del sopralluogo, avvenuto nell'ottobre del 2022 erano arati. Hanno un'orografia piana e hanno forma regolare.

Il terreno è adatto ai seminativi di mais, frumento, soia ecc.

L'accesso e recesso è comodo, da via Ravagnana e dalla strada podereale a nord.

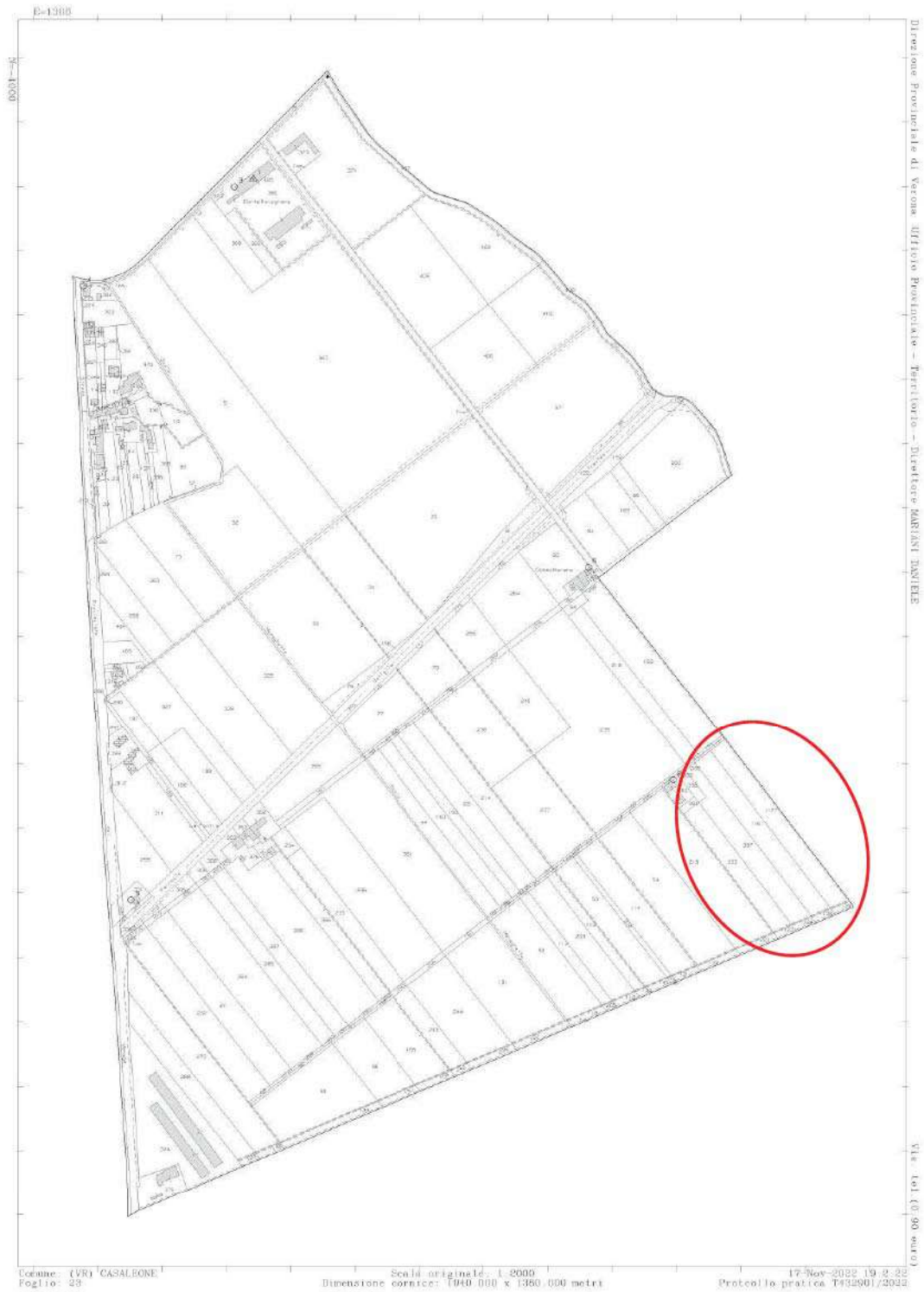
I tre mappali n. 110-111-395 sono porzione di strada sterrata podereale, chiudono a nord il lotto. I quattro mappali 123-124-125-126 sono in parte canale irriguo e chiudono a sud il lotto. Il lato est è delimitato da via Ravagnana, ad ovest è a confine con altri terreni agricoli e con una casa rurale, con i confini come più sopra descritti.

Si sono notati dei pali della luce lungo i confini a sud ma non si sono trovate notizie in merito ad eventuali servitù esistenti



Terreni fg. 23 mappali Lotto 3





Estratto di mappa intero FG. 23 Comune di Casaleone con individuati i terreni

Giudice Dott.ssa Paola Salmaso
Perito: Arch. Anna Girardello



5. SITUAZIONE URBANISTICA E PRATICHE EDILIZIE:

5.1. Situazione Urbanistica:

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Casaleone in data 03.11.2022 così Certifica:

Nella prima Variante al P.A.T. i terreni del Lotto 3 ricadono all'interno dell'ATO n. 6 Val Chiusa.

Si riporta un estratto delle Norme inserite nel CDU al quale si rimanda per la completezza delle informazioni. (Allegato n. 5)

Estratto Norme di attuazione A.T.O.

ATO 6 VAL CHIUS A SISTEMA AMBIENTALE DOMINANTE AGRICOLO PAESAGGISTICA

1. Identificazione

Superficie territoriale: mq. 6.128.919,99 Abitanti residenti: n. 30 L'ATO 6 – VAL CHIUSA del Sistema Ambientale a Dominante Agricolo Paesaggistica è situato ad est del territorio comunale a confine con il comune di Cerea ed è caratterizzato dai caratteri tipici del territorio agricolo aperto. La dominante principale sono i corsi d'acqua maggiori, il Menago e lo scolo Boldiere, che con la tessitura dei fossi minori disegnano ed organizzano tutti i campi coltivati.

In posizione centrale ed in campo aperto spicca l'impianto agro-produttivo [REDACTED] struttura agroproduttiva legata e che vive per l'agricoltura.

Si evidenziano un mosaico di corti agricole sparse, alcune di queste con valore storico architettonico documentale. Altro elemento caratterizzante è la linea smessa della ferrovia Ostiglia-Treviso che divide longitudinalmente l'ATO 6 con l'ATO 2, definita con apposita legge ciclopista 2Via Ostiglia".

Il territorio è segnato dalla previsione della infrastruttura viaria "Nogara - Mare" che per un tratto si affianca al tracciato della linea ferrovia.

Accessibilità

La viabilità all'interno dell'ATO 6 si compone da strade comunali che si intersecano con percorsi poderali a servizio delle corti agricole.

Nel Piano degli interventi vigente e Norme Tecniche operative, i terreni ricadono in Zona Territoriale Omogenea **E agricola** (dall'art. 62 all'art. 74 della N.T.O.) con ambito a2) Sistema degli ambiti di interconnessione – *Connessioni ambientali lungo il Menago* (Art. 103. N.T.O.).

5.2. Pratiche Edilizie:

Non vi sono pratiche edilizie in quanto si tratta di terreni agricoli e non interessati da attività edilizia.

5.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

5.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

5.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

6.1.1. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna

6.1.2. *Altre Trascrizioni: Nessuna*



6.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

6.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 16.11.2012 R.G. n. 38512 e R.P. n. 5264, derivante da Decreto Ingiuntivo del 14.11.2012 rep. n. 4957/2012 emesso dal Tribunale di Padova a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento.
La formalità riguarda anche altri immobili o soggetti non oggetto di esecuzione.
Importo Ipoteca € 1.370.000,00
Importo Capitale € 1.249.198,74
- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 04.12.2012 R.G. n. 40595 R.P. n. 5554, derivante da Decreto Ingiuntivo del 04.12.2012 rep. n. 706 emesso dal Tribunale di Verona, sede distaccata di Legnago, a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento.
La formalità riguarda anche altri immobili o soggetti non oggetto di esecuzione.
Importo Ipoteca € 450.000,00
Importo Capitale € 376.728,95
A margine risulta:
Annotazione a Iscrizione R.G. n. 21762 e R.P. n. 3798 del 25.06.2015, derivante da cessione di credito del 10.03.2015, notaio Claudio Berlino di Legnago rep. 36841/22131, a favore di [REDACTED] [REDACTED]
- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 12.12.2012 R.G. n. 41831 e R.P. n. 5720, derivante da Decreto Ingiuntivo del 06.12.2012 rep. n. 5361 emesso dal Tribunale di Verona a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento.
La formalità riguarda anche altri immobili o soggetti non oggetto di esecuzione.
Importo Ipoteca € 2.871.000,00
Importo Capitale € 2.730.248,80



- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 28.01.2013 R.G. n. 3510 e R.P. n. 313, derivante da Decreto Ingiuntivo del 31.12.2012 rep. n. 21 emesso dal Tribunale di Verona a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento. La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione. Importo Ipoteca € 452.450,00 Importo Capitale € 450.000,00
- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 31.07.2013 R.G. n. 27200 e R.P. n. 3445, derivante da Decreto Ingiuntivo del 16.07.2013 rep. n. 479 emesso dal Tribunale di Verona sezione staccata di Legnago a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento. La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione. Importo Ipoteca € 1.724.291,77 Importo Capitale € 1.724.291,77

6.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** trascritto a Verona in data 13.01.2020 n. 1115 R.G. e n. 806 R.P. a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona del 02.12.2019 rep. n. 8693/2019. Pignoramento inerente tutti i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

6.2.3. *Altre Trascrizioni:*

- **Decreto di sequestro preventivo** trascritto a Verona in data 29.01.2014 n. 2654 R.G. e n. 1997 R.P. a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in forza di Decreto sequestro preventivo ex art 321 e seguenti CPP della Procura della Repubblica del Tribunale di Pesaro del 14.01.2014 rep. n. 4383/2012. Il sequestro tocca i beni oggetto del presente lotto ed altri oggetto della presente esecuzione immobiliare. La formalità tocca poi altri beni non oggetto della presente esecuzione immobiliare.
- **Costituzione di Vincolo di Destinazione** trascritto a Verona in data 30.11.2012 n. 40260 R.G. e n. 28881 R.P., [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in forza di Costituzione di Vincolo di Destinazione ex art 2645 ter c.c. del 29.11.2012 notaio Giovanna Iorini rep. n. 12581/7268. La formalità tocca anche altri soggetti e beni non oggetto della presente esecuzione immobiliare.



7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Trattandosi di terreni non sono soggetti all'Attestato di Prestazione Energetica.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

La stima viene determinata sulla base delle considerazioni derivanti dal sopralluogo e da informazioni ed indicazioni assunte che hanno permesso di valutare la coltura, la fertilità, l'esposizione, la giacitura, l'ampiezza, l'ubicazione, la forma, l'accesso e la risorsa irrigua dei terreni.

Si tiene conto inoltre della domanda e dell'offerta corrente in tale zona secondo osservatori del mercato immobiliare della zona e sulla scorta di informazioni assunte presso il catasto, basandosi sui Valori agricoli medi della Provincia di Verona pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e dall'Osservatorio Valori Agricoli che pubblica annualmente il listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli. Si procede per stima sintetica, che si valuta il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato ad individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Casaleone (VR)

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona,

Ufficio tecnico di Casaleone (VR),

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

Casaleone (VR), Annunci periodici immobiliari

Agenzie immobiliari, Dati osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI, Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli OVA.

Di seguito si riporta l'estratto dei Valori OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Casaleone del 2020
Valori relativi alla zona di riferimento

REGIONE AGRARIA N°: 9 PIANURA DI LEGNAGO Comuni di: ANGIARI, BEVILACQUA, BONAVIGO, BOSCHI, SANT'ANNA, CASALEONE, CASTAGNARO, CEREIA, CONCAMARISE, GAZZO VERONESE, LEGNAGO, MINERBE, ROVERCHIELLA, SAN PIETRO DI MORUBIO, SANGUINETTO, TERRAZZO, VILLA BARTOLOMEA				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO	40620,00	SI		7- IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%
SEMINATIVO IRRIGUO	43640,00	SI	SI	5- IN PRESENZA DI RISAJA SI APPLICA UN AUMENTO DEL 20% 7- IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%
VIGNETO	50100,00			7- IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%

Giudice Dott.ssa Paola Salmaso
Perito: Arch. Anna Girardello



Di seguito si riporta l'estratto dei Valori OVA – Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni agricoli del Comune di Casaleone del 2021
Valori relativi alla zona di riferimento

Valorizzazioni Zona 1 - Casaleone

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	L781A	27.000	58.000
Seminativo irriguo	L781A	33.000	70.000
Orto	L781A	43.000	90.000
Prato	L781A	23.000	48.000
Prato irriguo	L781A	29.000	62.000
Frutteto	L781C	46.000	110.000
Vigneto	L781B	50.000	80.000
Vigneto in zona D.O.C. o IGP	L781B	93.000	150.000
Pascolo	L781E	4.600	9.000
Bosco alto fusto	L781D	7.000	14.000
Bosco ceduo	L781I	3.000	8.000
Colture floro vivaistiche -Vivaio	L781A	46.000	98.000
Pioppeto	L781L	40.000	65.000
Incolto sterile	L781E	5.000	10.000
Risaia	L781A	35.000	75.000

8.3. Valutazione corpi**A. Terreni – Fig. 23 Mappali 110-111-116-117-123-124-125-126-393-395-397**

Stima sintetica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde dei terreni dedotte da base catastale e da quanto riferito dalla proprietà per ogni coltura:

Destinazione	Superficie	Valore unitario	valore complessivo
terreni a seminativo non irriguo	Mq. 36.291,00	€ 4,00	€ 145.164,00
	Mq. 36.291,00		€ 145.164,00
- Valore corpo:			€ 145.164,00
- Valore complessivo intero:			€ 145.164,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 145.164,00
CHE SI ARROTONDA A			€ 145.000,00

Giudice Dott.ssa Paola Salmaso
Perito: Arch. Anna Girardello



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreni a seminativo Non irriguo	36.291,00	€ 145.000,00	€ 145.000,00
			€ 145.000,00	€ 145.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale quota parte:

Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto in funzione di quanto descritto in relazione - 5%

€ 7.250,00**Giudizio di comoda divisibilità: Bene divisibile**

I vari mappali potrebbero essere venduti singolarmente, ma è più appetibile un appezzamento di terreno di più grande superficie con mappali limitrofi tra loro.

Stima finale con Adeguamenti e correzioni della stima

- Valore complessivo del Lotto TRE	€ 145.000,00
- Regolarizzazione urbanistico-edilizia	€ 0,00
- Regolarizzazione catastale	€ 0,00
- Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto in funzione di quanto descritto in relazione - 5%	€ 7.250,00
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 137.750,00
CHE SI ARROTONDA A	€ 138.000,00

8.5. Determinazione delle quote di pignoramento

Il pignoramento colpisce la quota complessiva 1/1 della piena proprietà dei beni in capo al [REDACTED]

Applicati gli adeguamenti e correzioni della stima sopra descritta l'intero ha un valore di € 138.000,00

8.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore della quota 1/1 della piena proprietà dell'immobile, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 138.000,00

9.RIEPILOGO CONCLUSIVO – LOTTO 3:

Piena proprietà della quota di 1/1 di **terreni agricoli** siti in Casaleone (VR), in fregio a Via Ravagnana n. 16, in capo al XXXXXXXXXX

Si tratta di undici terreni agricoli, tre dei quali porzioni di strada poderale e quattro porzioni di canale di irrigazione. Hanno una superficie complessiva di mq. 36.291.

Identificati al catasto terreni di Casaleone:

- 1 **foglio 23 mappale 110**
qualità seminativo, classe 2, superficie are 01 ca 21,
reddito dominicale: € 1,09, - reddito agrario: € 0,59
- 2 **foglio 23 mappale 111**
qualità seminativo, classe 2, superficie are 01 ca 23,
reddito dominicale: € 1,11, - reddito agrario: € 0,60
- 3 **foglio 23 mappale 116**
qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie are 94 ca 68,
reddito dominicale: € 99,12, - reddito agrario: € 56,23
- 4 **foglio 23 mappale 117**
qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie are 94 ca 01,
reddito dominicale: € 99,42, - reddito agrario: € 55,83
- 5 **foglio 23 mappale 123**
qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie are 03 ca 30,
reddito dominicale: € 3,45, - reddito agrario: € 1,96
- 6 **foglio 23 mappale 124**
qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie are 03 ca 84,
reddito dominicale: € 4,02, - reddito agrario: € 2,28
- 7 **foglio 23 mappale 125**
qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie are 03 ca 42,
reddito dominicale: € 3,58, - reddito agrario: € 2,03
- 8 **foglio 23 mappale 126**
qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie are 03 ca 74,
reddito dominicale: € 3,92, - reddito agrario: € 2,22
- 9 **foglio 23 mappale 393**
qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie are 70 ca 70,
reddito dominicale: € 74,01, - reddito agrario: € 41,99
- 10 **foglio 23 mappale 395**
AA qualità seminativo, classe 2, superficie are 00 ca 55,
reddito dominicale: € 0,49, - reddito agrario: € 0,27
AB qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie are 00 ca 14,
reddito dominicale: € 0,17, - reddito agrario: € 0,08
- 11 **foglio 23 mappale 397**
qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie are 86 ca 09,
reddito dominicale: € 90,12, - reddito agrario: € 51,13



intestati a:

[REDACTED]
[REDACTED]

La stima della piena proprietà dei beni, applicate le decurtazioni sopra descritte, è di € 138.000,00

La presente relazione viene predisposta ai solo fini della stima dei beni ai sensi dell'art. 568 cpc (considerando l'art. 173 bis cpc) e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare il bene sotto ogni profilo.

ALLEGATI LOTTO 3:

1. Estratto di mappa
2. Visure U.T.E. storiche
3. Titolo di provenienza
4. Certificato Destinazione Urbanistica
5. Documentazione fotografica

Verona 24.11.2022

Il perito
Arch. Anna Girardello

Giudice Dott.ssa Paola Salmaso
Perito: Arch. Anna Girardello



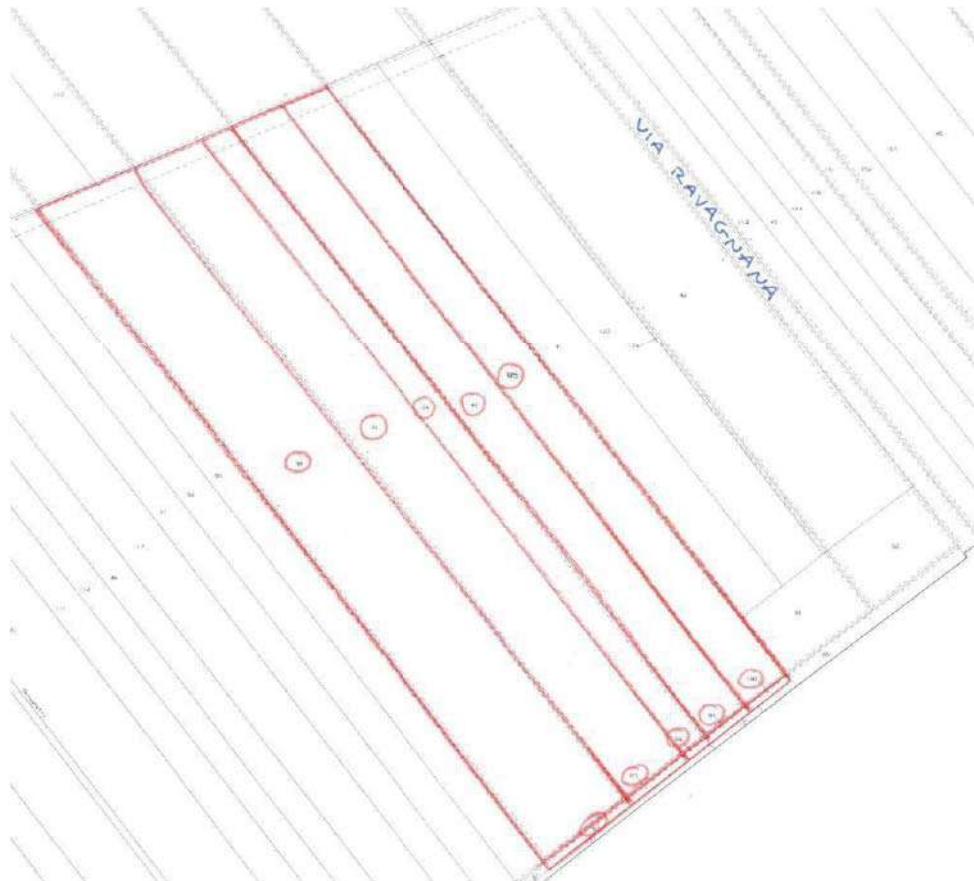
**Beni in Casaleone (VR), vicino a Via Ravagnana
LOTTO 4**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà **della quota di 1/1 di terreni agricoli** siti in Casaleone (VR), vicino a via Ravagnana, un po' più all'interno, in capo al [REDACTED]

Si tratta di dieci terreni agricoli, cinque quali porzioni di canali di irrigazione e di strada poderale. Hanno una superficie complessiva di mq. 74.494.

Di seguito si riporta l'estratto di mappa con l'individuazione dei terreni oggetto del LOTTO 4 e la tabella delle superfici con le coltivazioni e uso rilevati durante il sopralluogo



COMUNE DI CASALEONE FG. 30
Mappali 38-39-40-94-95-82-83-84-99-100



N.	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE mq.	CULTURA
1	30	38	25.567,00	Seminativo
2	30	39	17.361,00	Seminativo
3	30	40	11.920,00	Seminativo
4	30	94	7.490,00	Seminativo
5	30	95	11.921,00	Seminativo
6	30	82	245,00	Seminativo
7	30	83	170,00	Seminativo
8	30	84	122,00	Seminativo
9	30	99	75,00	Seminativo
10	30	100	123,00	Seminativo
Sup. complessiva Mq.			74.994,00	

Identificati al catasto terreni di Casaleone:

- 1 **foglio 30 mappale 38**
 qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie ha 2 are 55 ca 67,
 reddito dominicale: € 289,90, - reddito agrario: € 184,86
- 2 **foglio 30 mappale 39**
 qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie ha 1 are 73 ca 61,
 reddito dominicale: € 201,34, - reddito agrario: € 125,53
- 3 **foglio 30 mappale 40**
 qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie ha 1 are 19 ca 20,
 reddito dominicale: € 138,24, - reddito agrario: € 86,19
- 4 **foglio 30 mappale 94**
 qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie are 74 ca 90,
 reddito dominicale: € 86,86, - reddito agrario: € 54,16
- 5 **foglio 30 mappale 95**
 qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie ha 1 are 19 ca 21,
 reddito dominicale: € 138,25, - reddito agrario: € 86,19
- 6 **foglio 30 mappale 82**
 qualità pioppeto, classe 2, superficie are 02 ca 45,
 reddito dominicale: € 1,28, - reddito agrario: € 0,25
- 7 **foglio 30 mappale 83**
 qualità pioppeto, classe 2, superficie are 01 ca 70,
 reddito dominicale: € 0,89, - reddito agrario: € 0,18



- 8 **foglio 30 mappale 84**
qualità pioppeto, classe 2, superficie are 01 ca 22,
reddito dominicale: € 0,64, - reddito agrario: € 0,13
- 9 **foglio 30 mappale 99**
qualità pioppeto, classe 2, superficie are 00 ca 75,
reddito dominicale: € 0,37, - reddito agrario: € 0,08
- 10 **foglio 30 mappale 100**
qualità pioppeto, classe 2, superficie are 01 ca 23,
reddito dominicale: € 0,64, - reddito agrario: € 0,13

intestati a:

[REDACTED]
[REDACTED]

Al catasto Terreni i terreni nel loro complesso, hanno i seguenti confini in senso N.S.E.O.

all'N.C.T.: **nord** mapp. 16 – 17 – 88 **sud** fg. 29 mapp. 50 **est** mapp. 152 – **ovest** Via Ravagnana (*salvo altri confini più recenti e precisi*).

2.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

2.1 Attuali proprietari:

Per i mappali 40-84-95-100

I beni sono giunti al [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita del 15.04.1991 del notaio Casalini di Cerea, rep. 44.047, *per i mappali 95 e 100*, da Murari Regina nata a Cerea il 16.01.1920, trascritto a Verona il 07.05.1991 al n. R.G. 12375 e R.P. 9361, mentre per i mappali 40 e 84 da [REDACTED] trascritto a Verona il 07.05.1991, il 07.05.1991 al n. R.G. 12372 e R.P. 9360.

Per i mappali 38 e 82

I beni sono giunti per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita del 24.12.1991 del notaio Casalini di Cerea, rep. 45802, trascritto a Verona il 20.01.1992 al n. R.G. 3218 e R.P. 2830 da [REDACTED]

Per i mappali 39-83-94 e 99

I beni sono giunti per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita del 30.11.1994 del notaio Alberti di Legnago, rep. 70141, trascritto a Verona il 16.12.1994 al n. R.G. 34843 e R.P. 23197 da [REDACTED]



2.2 Precedenti proprietari:

I beni oggetto di pignoramento erano giunti per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

2.3 Stato di possesso del bene:

Tutti i terreni oggetto della presente esecuzione, sono oggetto di un contratto d'affitto di fondo rustico. Vi è un primo contratto stipulato ai sensi dell'art. 45 della L. n. 203 del 03.05.1982 registrato telematicamente, contratto n. 2012.3T.2. Il contratto comprende tutti i terreni in capo al [REDACTED] più il mapp. 8 del Fg. 79 del Comune di Cerea di are 29 ca 32, che come descritto a pag. 2, non è stato inserito nella Nota di Trascrizione e quindi non fa parte della presente Esecuzione Immobiliare. In tale contratto il [REDACTED]

[REDACTED] Il contratto ha inizio il 01.01.2012 con termine il 10.11.2025. Il canone complessivo è di € 177.800,00.

Successivamente in data 19.01.2015 è stata depositata all'Ufficio delle Entrate di Legnago, Serie 3 n. 70, una convenzione sindacale ex art. 45 n. 203/82 che fa riferimento al contratto precedente e che apporta una riduzione del canone d'affitto da € 12.700,00 a € 6.800,00 annuali. Canone da pagarsi entro il 30.11 di ogni anno. Inoltre vi è la proroga della scadenza al 30.11.2028, la convenzione ha data 19.01.2015. E' in questo contratto e in quello successivo che vengono riportati e esplicitati tutti i terreni.

Successivamente in data 29.07.2016 è stata depositata telematicamente la proroga del contratto sopra descritto e della convenzione. La proroga è Registrata con atto 2016.3T.2643. La proroga fa riferimento alla convenzione e dice che il contratto stipulato il 19.01.2015 invece di scadere il 11.11.2025, viene prorogato al 30.11.2028. Sono riportati tutti i mappali e in calce dice che tale proroga è collegato a modifica affitto di fondo rustico N. 2 Serie 3T anno 2012, contratto collegato T5R 2015 3 n. 70.

Per quanto riguarda la verifica della congruità del canone, la sottoscritta ha effettuato ricerca di mercato e ricerche dei prezzi e si è confrontata con la Coldiretti sede di Legnago, che tratta anche la zona di Casaleone e Cerea. Si è verificato che i prezzi annuali d'affitto per ettaro per terreni a seminativo vanno dai € 700 ai € 900, sulla variazione influiscono vari fattori quali la tipologia, ubicazione, tipo di appezzamento ecc. dei terreni. Gli ettari affittati sono ha 25.45.71 quindi circa 25 ettari e mezzo (compreso il mapp. 8 non pignorato). Tenendo conto dei fattori di tipologia, ubicazione e tipo di appezzamenti si considera congruo il prezzo di € 700,00 ettaro. Quindi € 700,00 x 25,5 ettari risulta un canone annuale pari a € 17.850,00.

Il canone attuale pagato al [REDACTED] è pari a € 6.800,00

Un canone per essere congruo non deve essere inferiore di 1/3 rispetto al giusto canone. Quindi il canone attualmente pagato non è congruo perché più basso. Il canone minimo al di sotto al quale non si dovrebbe andare per essere congruo è di € 11.900,00. Il contratto stipulato in precedenza, originario, prima della riduzione, che era di € 12.700,00, sarebbe stato congruo.



3.UBICAZIONE E CONTESTO DEI BENI:

Trattasi della quota 1/1 della piena proprietà di terreni agricoli in Comune di Casaleone. Casaleone è un comune della bassa veronese a circa 40 Km da Verona.

I terreni si trovano nella zona agricola posta a sud est rispetto al centro del paese di Casaleone, a circa 5,5 km.. Si trovano, un po' più internamente, a lato ad ovest rispetto a Via Ravagnana.

La zona è prettamente agricola.

Caratteristiche zona: agricola.

Caratteristiche agricole.

zone limitrofe:

Collegamenti Autostrada A4 MI-VE Casello Verona sud 45 km

autostradali: Autostrada A31 Rovigo-Piovene Rocchette casello di Badia Polesine 35 km

4.DESCRIZIONE DEI BENI:

Piena proprietà della quota 1/1 di **terreni agricoli**, sito in Casaleone (VR).

Si tratta di 10 terreni a seminativo, non recintati tra loro, non vi sono recinzioni su tutti i confini.

La loro superficie totale è di ha 7 are 44 ca 94 pari a mq. 74.494 pari a quasi 24,5 campi veronesi.

Le superficie sono ricavate dalle visure catastali.

Si tratta di terreni seminativo irriguo, attualmente coltivati a soia come riferito dalla proprietà in occasione del sopralluogo avvenuto nell'ottobre del 2022.

Hanno un'orografia piana e hanno forma regolare.

Il terreno è adatto ai seminativi di mais, frumento, soia ecc.

L'accesso e recesso è comodo, da via Ravagnana e dalla strada poderale a sud.

I cinque mappali n. 82-83-99-84-100 sono parte di piccolo canale di irrigazione e parte della strada poderale e chiudono a sud il lotto. I confini a est, ovest e nord sono altri terreni agricoli, ma divisi a ovest, nord da piccoli canali di irrigazione.



Terreni fg. 30 mappali lotto 4





Estratto di mappa intero FG. 30 Comune di Casaleone con individuati i terreni

5.SITUAZIONE URBANISTICA E PRATICHE EDILIZIE:

5.1.Situazione Urbanistica:

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Casaleone in data 03.11.2022 così Certifica:

Nella prima Variante al P.A.T. i terreni ricadono all'interno dell'ATO n. 6 Val Chiusa.

Si riporta un estratto delle Norme inserite nel CDU al quale si rimanda per la completezza delle informazioni. (Allegato n. 5)

Giudice Dott.ssa Paola Salmaso
Perito: Arch. Anna Girardello



Estratto Norme di attuazione A.T.O.

ATO 6 VAL CHIUS A SISTEMA AMBIENTALE DOMINANTE AGRICOLO PAESAGGISTICA

1. Identificazione

Superficie territoriale: mq. 6.128.919,99 Abitanti residenti: n. 30 L'ATO 6 – VAL CHIUSA del Sistema Ambientale a Dominante Agricolo Paesaggistica è situato ad est del territorio comunale a confine con il comune di Cerea ed è caratterizzato dai caratteri tipici del territorio agricolo aperto. La dominante principale sono i corsi d'acqua maggiori, il Menago e lo scolo Boldiere, che con la tessitura dei fossi minori disegnano ed organizzano tutti i campi coltivati.

In posizione centrale ed in campo aperto spicca l'impianto agro-produttivo [REDACTED] struttura agroproduttiva legata e che vive per l'agricoltura.

Si evidenziano un mosaico di corti agricole sparse, alcune di queste con valore storico architettonico documentale. Altro elemento caratterizzante è la linea smessa della ferrovia Ostiglia-Treviso che divide longitudinalmente l'ATO 6 con l'ATO 2, definita con apposita legge ciclopista 2Via Ostiglia".

Il territorio è segnato dalla previsione della infrastruttura viaria "Nogara - Mare" che per un tratto si affianca al tracciato della linea ferroviaria.

Accessibilità

La viabilità all'interno dell'ATO 6 si compone da strade comunali che si intersecano con percorsi poderali a servizio delle corti agricole.

Nel Piano degli interventi vigente e Norme Tecniche operative, i terreni del Lotto 2 ricadono in Zona Territoriale Omogenea **E agricola** (dall'art. 62 all'art. 74 della N.T.O.) con ambito a2) Sistema degli ambiti di interconnessione – *Connessioni ambientali lungo il Menago* (Art. 103. N.T.O.).

5.2. Pratiche Edilizie:

Non vi sono pratiche edilizie in quanto si tratta di terreni agricoli e non interessati da attività edilizia.

5.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

5.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

5.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

6.1.1. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

6.1.2. *Altre Trascrizioni: Nessuna*

6.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

6.2.1. *Iscrizioni:*

- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 16.11.2012 R.G. n. 38512 e R.P. n. 5264, derivante da Decreto Ingiuntivo del 14.11.2012 rep. n. 4957/2012 emesso dal Tribunale di Padova a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento.

La formalità riguarda anche altri immobili o soggetti non oggetto di esecuzione.

Importo Ipoteca € 1.370.000,00

Importo Capitale € 1.249.198,74



- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 04.12.2012 R.G. n. 40595 R.P. n. 5554, derivante da Decreto Ingiuntivo del 04.12.2012 rep. n. 706 emesso dal Tribunale di Verona, sede distaccata di Legnago, **a favore di** [REDACTED]
[REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento.
La formalità riguarda anche altri immobili o soggetti non oggetto di esecuzione.
Importo Ipoteca € 450.000,00
Importo Capitale € 376.728,95
A margine risulta:
Annotazione a Iscrizione R.G. n. 21762 e R.P. n. 3798 del 25.06.2015, derivante da cessione di credito del 10.03.2015, notaio Claudio Berlino di Legnago rep. 36841/22131, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 12.12.2012 R.G. n. 41831 e R.P. n. 5720, derivante da Decreto Ingiuntivo del 06.12.2012 rep. n. 5361 emesso dal Tribunale di Verona **a favore di** [REDACTED]
[REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento.
La formalità riguarda anche altri immobili o soggetti non oggetto di esecuzione.
Importo Ipoteca € 2.871.000,00
Importo Capitale € 2.730.248,80
- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 28.01.2013 R.G. n. 3510 e R.P. n. 313, derivante da Decreto Ingiuntivo del 31.12.2012 rep. n. 21 emesso dal Tribunale di Verona **a favore di** [REDACTED]
[REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento.
La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.
Importo Ipoteca € 452.450,00
Importo Capitale € 450.000,00



- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 31.07.2013 R.G. n. 27200 e R.P. n. 3445, derivante da Decreto Ingiuntivo del 16.07.2013 rep. n. 479 emesso dal Tribunale di Verona sezione staccata di Legnago **a favore di** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento. La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione. Importo Ipoteca € 1.724.291,77
Importo Capitale € 1.724.291,77

6.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** trascritto a Verona in data 13.01.2020 n. 1115 R.G. e n. 806 R.P. a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona del 02.12.2019 rep. n. 8693/2019. Pignoramento inerente tutti i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

6.2.3. *Altre Trascrizioni:*

- **Decreto di sequestro preventivo** trascritto a Verona in data 29.01.2014 n. 2654 R.G. e n. 1997 R.P. a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in forza di Decreto sequestro preventivo ex art 321 e seguenti CPP della Procura della Repubblica del Tribunale di Pesaro del 14.01.2014 rep. n. 4383/2012. Il sequestro tocca i beni oggetto del presente lotto ed altri oggetto della presente esecuzione immobiliare. La formalità tocca poi altri beni non oggetto della presente esecuzione immobiliare.
- **Costituzione di Vincolo di Destinazione** trascritto a Verona in data 30.11.2012 n. 40260 R.G. e n. 28881 R.P., contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in forza di Costituzione di Vincolo di Destinazione ex art 2645 ter c.c. del 29.11.2012 notaio Giovanna Iorini rep. n. 12581/7268. La formalità tocca anche altri soggetti e beni non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

7.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Trattandosi di terreni non sono soggetti all'Attestato di Prestazione Energetica.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

La stima viene determinata sulla base delle considerazioni derivanti dal sopralluogo e da informazioni ed indicazioni assunte che hanno permesso di valutare la coltura, la fertilità, l'esposizione, la giacitura, l'ampiezza, l'ubicazione, la forma, l'accesso e la risorsa irrigua dei terreni.

Si tiene conto inoltre della domanda e dell'offerta corrente in tale zona secondo osservatori del mercato immobiliare della zona e sulla scorta di informazioni assunte presso il catasto, basandosi sui Valori agricoli medi della Provincia di Verona pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e dall'Osservatorio Valori Agricoli che pubblica annualmente il listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli. Si procede per stima sintetica, che si valuta il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato ad individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Casaleone (VR)

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona,

Ufficio tecnico di Casaleone (VR),

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

Casaleone (VR), Annunci periodici immobiliari

Agenzie immobiliari, Dati osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI, Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli OVA.

Di seguito si riporta l'estratto dei Valori OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Casaleone del 2020
Valori relativi alla zona di riferimento

REGIONE AGRARIA N°: 9 FIANURA DILEGNAGO Comuni di ANGIARI, BEVILACQUA, BONAVIGO, BOSCHI SANT'ANNA, CASALEONE, CASTAGNARO, CEREA, CONCAMARISE, GAZZO VERONESE, LEGNAGO, MINERBE, ROVERCHIARA, SAN PIETRO DI MORUBIO, SANGUINETTO, TERRAZZO, VILLA BARTOLOMEA				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO	40620,00	SI		7-IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%)
SEMINATIVO IRRIGUO	43640,00	SI	SI	5-IN PRESENZA DI RISALTA SI APPLICA UN AUMENTO DEL 20%) 7-IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%)
VIGNETO	50100,00			7-IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%)

Giudice Dott.ssa Paola Salmaso
Perito: Arch. Anna Girardello



Di seguito si riporta l'estratto dei Valori OVA – Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni agricoli del Comune di Casaleone del 2021

Valori relativi alla zona di riferimento

Valorizzazioni Zona 1 - Casaleone

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	L781A	27.000	58.000
Seminativo irriguo	L781A	33.000	70.000
Orto	L781A	43.000	90.000
Prato	L781A	23.000	48.000
Prato irriguo	L781A	29.000	62.000
Frutteto	L781C	46.000	110.000
Vigneto	L781B	50.000	80.000
Vigneto in zona D.O.C. o IGP	L781B	93.000	150.000
Pascolo	L781E	4.600	9.000
Bosco alto fusto	L781D	7.000	14.000
Bosco ceduo	L781I	3.000	8.000
Colture floro vivaistiche -Vivaio	L781A	46.000	98.000
Pioppeto	L781L	40.000	65.000
Incolto sterile	L781E	5.000	10.000
Risaia	L781A	35.000	75.000

8.3. Valutazione corpi

A. Terreni – Fg. 30 Mappali 38-39-40-94-95-82-83-84-99-100

Stima sintetica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde dei terreni dedotte da base catastale e da quanto riferito dalla proprietà per ogni coltura:

Destinazione	Superficie	Valore unitario	valore complessivo
terreni a seminativo irriguo	Mq. 74.494,00	€ 4,50	€ 335.223,00
	Mq. 74.494,00		€ 335.223,00
- Valore corpo:			€ 335.223,00
- Valore complessivo intero:			€ 335.223,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 335.223,00
CHE SI ARROTONDA A			€ 335.000,00

Giudice Dott.ssa Paola Salmaso
Perito: Arch. Anna Girardello



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreni a seminativo irriguo	74.494,00	€ 335.000,00	€ 335.000,00
			€ 335.000,00	€ 335.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale quota parte:

Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto in funzione di quanto descritto in relazione - 5%

€ 16.750,00**Giudizio di comoda divisibilità: Bene divisibile**

I vari mappali potrebbero essere venduti singolarmente, ma è più appetibile un appezzamento di terreno di più grande superficie con mappali limitrofi tra loro.

Stima finale con Adeguamenti e correzioni della stima

- Valore complessivo del Lotto QUATTRO	€ 335.000,00
- Regolarizzazione urbanistico-edilizia	€ 0,00
- Regolarizzazione catastale	€ 0,00
- Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto in funzione di quanto descritto in relazione - 5%	€ 16.750,00
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 318.250,00
CHE SI ARROTONDA A	€ 318.000,00

8.5. Determinazione delle quote di pignoramento

Il pignoramento colpisce la quota complessiva 1/1 della piena proprietà dei beni in capo al [REDACTED]

Applicati gli adeguamenti e correzioni della stima sopra descritta l'intero ha un valore di € 318.000,00

8.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore della quota 1/1 della piena proprietà dell'immobile, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 318.000,00

9.RIEPILOGO CONCLUSIVO – LOTTO 4:

Piena proprietà **della quota di 1/1 di terreni agricoli** siti in Casaleone (VR), vicino a via Ravagnana, un po' più all'interno, in capo al [REDACTED]

Si tratta di dieci terreni agricoli, cinque quali porzioni di canali di irrigazione e di strada poderale. Hanno una superficie complessiva di mq. 74.494.

Identificati al catasto terreni di Casaleone:

- 1 **foglio 30 mappale 38**
qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie ha 2 are 55 ca 67,
reddito dominicale: € 289,90, - reddito agrario: € 184,86
- 2 **foglio 30 mappale 39**
qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie ha 1 are 73 ca 61,
reddito dominicale: € 201,34, - reddito agrario: € 125,53
- 3 **foglio 30 mappale 40**
qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie ha 1 are 19 ca 20,
reddito dominicale: € 138,24, - reddito agrario: € 86,19
- 4 **foglio 30 mappale 94**
qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie are 74 ca 90,
reddito dominicale: € 86,86, - reddito agrario: € 54,16
- 5 **foglio 30 mappale 95**
qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie ha 1 are 19 ca 21,
reddito dominicale: € 138,25, - reddito agrario: € 86,19
- 6 **foglio 30 mappale 82**
qualità pioppeto, classe 2, superficie are 02 ca 45,
reddito dominicale: € 1,28, - reddito agrario: € 0,25
- 7 **foglio 30 mappale 83**
qualità pioppeto, classe 2, superficie are 01 ca 70,
reddito dominicale: € 0,89, - reddito agrario: € 0,18
- 8 **foglio 30 mappale 84**
qualità pioppeto, classe 2, superficie are 01 ca 22,
reddito dominicale: € 0,64, - reddito agrario: € 0,13
- 9 **foglio 30 mappale 99**
qualità pioppeto, classe 2, superficie are 00 ca 75,
reddito dominicale: € 0,37, - reddito agrario: € 0,08
- 10 **foglio 30 mappale 100**
qualità pioppeto, classe 2, superficie are 01 ca 23,
reddito dominicale: € 0,64, - reddito agrario: € 0,13

intestato a:

[REDACTED]
[REDACTED]



La stima della piena proprietà dei beni, applicate le decurtazioni sopra descritte, è di € 318.000,00

La presente relazione viene predisposta ai solo fini della stima dei beni ai sensi dell'art. 568 cpc (considerando l'art. 173 bis cpc) e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare il bene sotto ogni profilo.

ALLEGATI LOTTO 4:

1. Estratto di mappa
2. Visure U.T.E. storiche
3. Titolo di provenienza
4. Certificato Destinazione Urbanistica
5. Documentazione fotografica

Verona 24.11.2022

Il perito
Arch. Anna Girardello



**Beni in Casaleone (VR), in fregio a Via Ravagnana
LOTTO 5**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà **della quota di 1/1 di terreni agricoli** siti in Casaleone (VR), in fregio a via Ravagnana, in capo al [REDACTED]

Si tratta di cinque terreni agricoli. Hanno una superficie complessiva di mq. 26.501,00.

Di seguito si riporta l'estratto di mappa con l'individuazione dei terreni oggetto del LOTTO 5 e la tabella delle superfici con le coltivazioni e uso rilevati durante il sopralluogo



COMUNE DI CASALEONE FG. 30
Mappali 43-106-113-114-151



N.	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE mq.	CULTURA
1	30	43	5.395,00	Seminativo
2	30	106	5.395,00	Seminativo
3	30	113	5.395,00	Seminativo
4	30	114	5.396,00	Seminativo
5	30	151	4.920,00	Seminativo
Sup. complessiva Mq.			26.501,00	

Identificati al catasto terreni di Casaleone:

- 1 **foglio 30 mappale 43**
qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie are 53 ca 95,
reddito dominicale: € 63,68, - reddito agrario: € 39,01
- 2 **foglio 30 mappale 106**
qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie are 53 ca 95,
reddito dominicale: € 63,68, - reddito agrario: € 39,01
- 3 **foglio 30 mappale 113**
qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie are 53 ca 95,
reddito dominicale: € 63,68, - reddito agrario: € 39,01
- 4 **foglio 30 mappale 114**
qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie are 53 ca 96,
reddito dominicale: € 63,69, - reddito agrario: € 39,02
- 5 **foglio 30 mappale 151**
qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie are 49 ca 20,
reddito dominicale: € 55,06, - reddito agrario: € 29,22

intestati a:

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████
████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████

Al catasto Terreni i terreni nel loro complesso, hanno i seguenti confini in senso N.S.E.O.
all'N.C.T.: **nord** mapp. 16 – 17 – 88 **sud** mapp. 50 **est** mapp. 152 – **ovest** Via Ravagnana (*salvo altri confini più recenti e precisi*).



2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

2.1 Attuali proprietari:

Per il mappale 106

I beni sono giunti al [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita del 13.05.1996 del notaio Casalini di Cerea, rep. 54450, trascritto a Verona il 27.05.1996 al n. R.G. 15192 e R.P. 10993, da [REDACTED]

Per i mappali 113-114-43

I beni sono giunti per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita del 12.03.1980 del notaio Casalini di Cerea, rep. 18823, trascritto a Verona il 01.04.1980 al n. R.G. 7743 e R.P. 5779
Per il mapp. 113 da [REDACTED]

[REDACTED] Per il mapp. 43 da [REDACTED]

Per il mappale 151 (ex 44)

I beni sono giunti per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita del 24.12.1991 del notaio Casalini di Cerea, rep. 45801, trascritto a Verona il 20.01.1992 al n. R.G. 3217 e R.P. 2829 da [REDACTED] e successivo atto di rettifica del 13.05.1996 del notaio Casalini di Cerea rep. 54449 trascritto il 03.06.1996 al n. R.G. 15746 e R.P. 11384.

2.2 Precedenti proprietari:

I beni oggetto di pignoramento erano giunti per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

2.3 Stato di possesso del bene:

Tutti i terreni oggetto della presente esecuzione, sono oggetto di un contratto d'affitto di fondo rustico. Vi è un primo contratto stipulato ai sensi dell'art. 45 della L. n. 203 del 03.05.1982 registrato telematicamente, contratto n. 2012.3T.2. Il contratto comprende tutti i terreni in capo al [REDACTED] più il mapp. 8 del Fg. 79 del Comune di Cerea di are 29 ca 32, che come descritto a pag. 2, non è stato inserito nella Nota di Trascrizione e quindi non fa parte della presente Esecuzione Immobiliare. In tale contratto il [REDACTED]

[REDACTED] Il contratto ha inizio il 01.01.2012 con termine il 10.11.2025. Il canone complessivo è di € 177.800,00.

Successivamente in data 19.01.2015 è stata depositata all'Ufficio delle Entrate di Legnago, Serie 3 n. 70, una convenzione sindacale ex art. 45 n. 203/82 che fa riferimento al contratto precedente e che apporta una riduzione del canone d'affitto da € 12.700,00 a € 6.800,00 annuali. Canone da pagarsi entro il 30.11 di ogni anno. Inoltre vi è la proroga della scadenza al 30.11.2028, la convenzione ha data 19.01.2015. E' in questo contratto e in quello successivo che vengono riportati e esplicitati tutti i terreni.



Successivamente in data 29.07.2016 è stata depositata telematicamente la proroga del contratto sopra descritto e della convenzione. La proroga è Registrata con atto 2016.3T.2643. La proroga fa riferimento alla convenzione e dice che il contratto stipulato il 19.01.2015 invece di scadere il 11.11.2025, viene prorogato al 30.11.2028. Sono riportati tutti i mappali e in calce dice che tale proroga è collegato a modifica affitto di fondo rustico N. 2 Serie 3T anno 2012, contratto collegato T5R 2015 3 n. 70.

Per quanto riguarda la verifica della congruità del canone, la sottoscritta ha effettuato ricerca di mercato e ricerche dei prezzi e si è confrontata con la Coldiretti sede di Legnago, che tratta anche la zona di Casaleone e Cerea. Si è verificato che i prezzi annuali d'affitto per ettaro per terreni a seminativo vanno dai € 700 ai € 900, sulla variazione influiscono vari fattori quali la tipologia, ubicazione, tipo di appezzamento ecc. dei terreni. Gli ettari affittati sono ha 25.45.71 quindi circa 25 ettari e mezzo (compreso il mapp. 8 non pignorato). Tenendo conto dei fattori di tipologia, ubicazione e tipo di appezzamenti si considera congruo il prezzo di € 700,00 ettaro. Quindi € 700,00 x 25,5 ettari risulta un canone annuale pari a € 17.850,00.

Il canone attuale pagato al [REDACTED] è pari a € 6.800,00

Un canone per essere congruo non deve essere inferiore di 1/3 rispetto al giusto canone. Quindi il canone attualmente pagato non è congruo perché più basso. Il canone minimo al di sotto al quale non si dovrebbe andare per essere congruo è di € 11.900,00. Il contratto stipulato in precedenza, originario, prima della riduzione, che era di € 12.700,00, sarebbe stato congruo.

3.UBICAZIONE E CONTESTO DEI BENI:

Trattasi della quota 1/1 della piena proprietà di terreni agricoli in Comune di Casaleone. Casaleone è un comune della bassa veronese a circa 40 Km da Verona.

I terreni si trovano nella zona agricola posta a sud est rispetto al centro del paese di Casaleone, a circa 5,5 km.. Si trovano in fregio, lato ad est di Via Ravagnana.

La zona è prettamente agricola.

Caratteristiche zona: agricola.

Caratteristiche agricole.

zone limitrofe:

Collegamenti Autostrada A4 MI-VE Casello Verona sud 45 km

autostradali: Autostrada A31 Rovigo-Piovene Rocchette casello di Badia Polesine 35 km



4.DESCRIZIONE DEI BENI:

Piena proprietà della quota 1/1 di **terreni agricoli**, siti in Casaleone (VR).

Si tratta di 5 terreni a seminativo, non recintati tra loro, non vi sono recinzioni su tutti i confini.

La loro superficie totale è di ha 2 are 65 ca 01 pari a mq. 26.501,00 pari a quasi 9 campi veronesi.

Le superfici sono ricavate dalle visure catastali.

Si tratta di terreni seminativo irriguo, attualmente coltivati a soia, l'anno prossimo saranno coltivati girasoli, come riferito dalla proprietà in occasione del sopralluogo avvenuto nell'ottobre del 2022.

Hanno un'orografia piana e hanno forma regolare.

Il terreno è adatto ai seminativi di mais, frumento, soia ecc.

L'accesso e recesso è comodo, da via Ravagnana e dalla strada poderale a sud.

Il confine a ovest è lungo Via Ravagnana, tra la strada e il terreno vi è un canale irriguo, a est vi sono altri terreni agricoli, a sud vi è una strada poderale e in parte canale di irrigazione e a nord vi è una capezzagna.



Terreni fg. 30 mappali lotto 5





Estratto di mappa intero FG. 30 Comune di Casaleone con individuati i terreni

5.SITUAZIONE URBANISTICA E PRATICHE EDILIZIE:

5.1.Situazione Urbanistica:

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Casaleone in data 03.11.2022 così Certifica:

Nella prima Variante al P.A.T. i terreni ricadono all'interno dell'ATO n. 6 Val Chiusa.

Si riporta un estratto delle Norme inserite nel CDU al quale si rimanda per la completezza delle informazioni. (Allegato n. 5)

Giudice Dott.ssa Paola Salmaso
Perito: Arch. Anna Girardello



Estratto Norme di attuazione A.T.O.

ATO 6 VAL CHIUS A SISTEMA AMBIENTALE DOMINANTE AGRICOLO PAESAGGISTICA

1. Identificazione

Superficie territoriale: mq. 6.128.919,99 Abitanti residenti: n. 30 L'ATO 6 – VAL CHIUSA del Sistema Ambientale a Dominante Agricolo Paesaggistica è situato ad est del territorio comunale a confine con il comune di Cerea ed è caratterizzato dai caratteri tipici del territorio agricolo aperto. La dominante principale sono i corsi d'acqua maggiori, il Menago e lo scolo Boldiere, che con la tessitura dei fossi minori disegnano ed organizzano tutti i campi coltivati.

In posizione centrale ed in campo aperto spicca l'impianto agro-produttivo [REDACTED] struttura agroproduttiva legata e che vive per l'agricoltura.

Si evidenziano un mosaico di corti agricole sparse, alcune di queste con valore storico architettonico documentale. Altro elemento caratterizzante è la linea smessa della ferrovia Ostiglia-Treviso che divide longitudinalmente l'ATO 6 con l'ATO 2, definita con apposita legge ciclopista 2Via Ostiglia".

Il territorio è segnato dalla previsione della infrastruttura viaria "Nogara - Mare" che per un tratto si affianca al tracciato della linea ferrovia.

Accessibilità

La viabilità all'interno dell'ATO 6 si compone da strade comunali che si intersecano con percorsi poderali a servizio delle corti agricole.

Nel Piano degli interventi vigente e Norme Tecniche operative, i terreni del Lotto 2 ricadono in Zona Territoriale Omogenea **E agricola** (dall'art. 62 all'art. 74 della N.T.O.) con ambito a2) Sistema degli ambiti di interconnessione – *Connessioni ambientali lungo il Menago* (Art. 103. N.T.O.).

Per quanto riguarda il terreno identificato al **Fg. 30 mapp. 113**, è gravato da Vincolo di fascia di rispetto idraulico per una profondità di ml. 10,00 dal ciglio spondale.

5.2. Pratiche Edilizie:

Non vi sono pratiche edilizie in quanto si tratta di terreni agricoli e non interessati da attività edilizia.

5.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

5.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

5.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

6.1.1. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

6.1.2. *Altre Trascrizioni: Nessuna*

6.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

6.2.1. *Iscrizioni:*

- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 16.11.2012 R.G. n. 38512 e R.P. n. 5264, derivante da Decreto Ingiuntivo del 14.11.2012 rep. n. 4957/2012 emesso dal Tribunale di Padova a favore di [REDACTED] [REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento. La formalità riguarda anche altri immobili o soggetti non oggetto di esecuzione.

Importo Ipoteca € 1.370.000,00

Importo Capitale € 1.249.198,74



- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 04.12.2012 R.G. n. 40595 R.P. n. 5554, derivante da Decreto Ingiuntivo del 04.12.2012 rep. n. 706 emesso dal Tribunale di Verona, sede distaccata di Legnago, **a favore di** [REDACTED]
[REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento.
La formalità riguarda anche altri immobili o soggetti non oggetto di esecuzione.
Importo Ipoteca € 450.000,00
Importo Capitale € 376.728,95
A margine risulta:
Annotazione a Iscrizione R.G. n. 21762 e R.P. n. 3798 del 25.06.2015, derivante da cessione di credito del 10.03.2015, notaio Claudio Berlino di Legnago rep. 36841/22131, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 12.12.2012 R.G. n. 41831 e R.P. n. 5720, derivante da Decreto Ingiuntivo del 06.12.2012 rep. n. 5361 emesso dal Tribunale di Verona **a favore di** [REDACTED]
[REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento.
La formalità riguarda anche altri immobili o soggetti non oggetto di esecuzione.
Importo Ipoteca € 2.871.000,00
Importo Capitale € 2.730.248,80
- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 28.01.2013 R.G. n. 3510 e R.P. n. 313, derivante da Decreto Ingiuntivo del 31.12.2012 rep. n. 21 emesso dal Tribunale di Verona **a favore di** [REDACTED]
[REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento.
La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.
Importo Ipoteca € 452.450,00
Importo Capitale € 450.000,00



- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 31.07.2013 R.G. n. 27200 e R.P. n. 3445, derivante da Decreto Ingiuntivo del 16.07.2013 rep. n. 479 emesso dal Tribunale di Verona sezione staccata di Legnago a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento. La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione. Importo Ipoteca € 1.724.291,77
Importo Capitale € 1.724.291,77

6.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** trascritto a Verona in data 13.01.2020 n. 1115 R.G. e n. 806 R.P. a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona del 02.12.2019 rep. n. 8693/2019. Pignoramento inerente tutti i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

6.2.3. *Altre Trascrizioni:*

- **Decreto di sequestro preventivo** trascritto a Verona in data 29.01.2014 n. 2654 R.G. e n. 1997 R.P. a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in forza di Decreto sequestro preventivo ex art 321 e seguenti CPP della Procura della Repubblica del Tribunale di Pesaro del 14.01.2014 rep. n. 4383/2012. Il sequestro tocca i beni oggetto del presente lotto ed altri oggetto della presente esecuzione immobiliare. La formalità tocca poi altri beni non oggetto della presente esecuzione immobiliare.
- **Costituzione di Vincolo di Destinazione** trascritto a Verona in data 30.11.2012 n. 40260 R.G. e n. 28881 R.P., contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in forza di Costituzione di Vincolo di Destinazione ex art 2645 ter c.c. del 29.11.2012 notaio Giovanna Iorini rep. n. 12581/7268. La formalità tocca anche altri soggetti e beni non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

7.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Trattandosi di terreni non sono soggetti all'Attestato di Prestazione Energetica.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

La stima viene determinata sulla base delle considerazioni derivanti dal sopralluogo e da informazioni ed indicazioni assunte che hanno permesso di valutare la coltura, la fertilità, l'esposizione, la giacitura, l'ampiezza, l'ubicazione, la forma, l'accesso e la risorsa irrigua dei terreni.

Si tiene conto inoltre della domanda e dell'offerta corrente in tale zona secondo osservatori del mercato immobiliare della zona e sulla scorta di informazioni assunte presso il catasto, basandosi sui Valori agricoli medi della Provincia di Verona pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e dall'Osservatorio Valori Agricoli che pubblica annualmente il listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli. Si procede per stima sintetica, che si valuta il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato ad individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Casaleone (VR)

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona,

Ufficio tecnico di Casaleone (VR),

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

Casaleone (VR), Annunci periodici immobiliari

Agenzie immobiliari, Dati osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI, Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli OVA.

Di seguito si riporta l'estratto dei Valori OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Casaleone del 2020
Valori relativi alla zona di riferimento

REGIONE AGRARIA N°: 9 PIANURA DI LEGNAGO Comuni di ANCIARI, BEVILACQUA, BONAVIGO, BOSCHI, SANT'ANNA, CASALEONE, CASTAGNARO, CEREA, CONCAMARISE, SAZZO VERONESE, LEGNAGO, MINERBE, ROVERCHIARA, SAN PIETRO DI MORUBIO, SANCUNETTO, TERRAZZO, VILLA BARTOLOMEA				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO	40620,00	SI		7-IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%)
SEMINATIVO IRRIGUO	43640,00	SI	SI	5-IN PRESENZA DI RISALIA SI APPLICA UN AUMENTO DEL 20%) 7-IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%)
VIGNETO	50100,00			7-IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%)

Giudice Dott.ssa Paola Salmaso
Perito: Arch. Anna Girardello



Di seguito si riporta l'estratto dei Valori OVA – Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni agricoli del Comune di Casaleone del 2021

Valori relativi alla zona di riferimento

Valorizzazioni Zona 1 - Casaleone

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	L781A	27.000	58.000
Seminativo irriguo	L781A	33.000	70.000
Orto	L781A	43.000	90.000
Prato	L781A	23.000	48.000
Prato irriguo	L781A	29.000	62.000
Frutteto	L781C	46.000	110.000
Vigneto	L781B	50.000	80.000
Vigneto in zona D.O.C. o IGP	L781B	93.000	150.000
Pascolo	L781E	4.600	9.000
Bosco alto fusto	L781D	7.000	14.000
Bosco ceduo	L781I	3.000	8.000
Colture floro vivaistiche -Vivaio	L781A	46.000	98.000
Pioppeto	L781L	40.000	65.000
Incolto sterile	L781E	5.000	10.000
Risaia	L781A	35.000	75.000

8.3. Valutazione corpi

A. Terreni – Fg. 30 Mappali 43-106-113-114-151

Stima sintetica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde dei terreni dedotte da base catastale e da quanto riferito dalla proprietà per ogni coltura:

Destinazione	Superficie	Valore unitario	valore complessivo
terreni a seminativo irriguo	Mq. 26.501,00	€ 4,50	€ 119.254,50
	Mq. 26.501,00		€ 119.254,50
- Valore corpo:			€ 119.254,50
- Valore complessivo intero:			€ 119.254,50
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 119.254,50
CHE SI ARROTONDA A			€ 119.000,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreni a seminativo irriguo	26.501,00	€ 119.000,00	€ 119.000,00
			€ 119.000,00	€ 119.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale quota parte:

Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto in funzione di quanto descritto in relazione - 5%

€ 5.950 ,00**Giudizio di comoda divisibilità: Bene divisibile**

I vari mappali potrebbero essere venduti singolarmente, ma è più appetibile un appezzamento di terreno di più grande superficie con mappali limitrofi tra loro.

Stima finale con Adeguamenti e correzioni della stima

-	Valore complessivo del Lotto CINQUE	€ 119.000,00
-	Regolarizzazione urbanistico-edilizia	€ 0,00
-	Regolarizzazione catastale	€ 0,00
-	Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto in funzione di quanto descritto in relazione - 5%	€ 5.950,00
-	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 113.050,00
	CHE SI ARROTONDA A	€ 113.000,00

8.5. Determinazione delle quote di pignoramento

Il pignoramento colpisce la quota complessiva 1/1 della piena proprietà dei beni in capo al [REDACTED]

Applicati gli adeguamenti e correzioni della stima sopra descritta l'intero ha un valore di € 113.000,00

8.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore della quota 1/1 della piena proprietà dell'immobile, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 113.000,00

9.RIEPILOGO CONCLUSIVO – LOTTO 5:

Piena proprietà **della quota di 1/1 di terreni agricoli** siti in Casaleone (VR), in fregio a via Ravagnana, in capo al [REDACTED]

Si tratta di cinque terreni agricoli. Hanno una superficie complessiva di mq. 26.501,00.

Identificati al catasto terreni di Casaleone:

foglio 30 mappale 43

1 qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie are 53 ca 95, reddito dominicale: € 63,68, - reddito agrario: € 39,01

foglio 30 mappale 106

2 qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie are 53 ca 95, reddito dominicale: € 63,68, - reddito agrario: € 39,01

foglio 30 mappale 113

3 qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie are 53 ca 95, reddito dominicale: € 63,68, - reddito agrario: € 39,01

foglio 30 mappale 114

4 qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie are 53 ca 96, reddito dominicale: € 63,69, - reddito agrario: € 39,02

foglio 30 mappale 151

5 qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie are 49 ca 20, reddito dominicale: € 55,06, - reddito agrario: € 29,22

intestato a:

[REDACTED]
[REDACTED]

La stima della piena proprietà dei beni, applicate le decurtazioni sopra descritte, è di € 113.000,00

La presente relazione viene predisposta ai solo fini della stima dei beni ai sensi dell'art. 568 cpc (considerando l'art. 173 bis cpc) e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare il bene sotto ogni profilo.

ALLEGATI LOTTO 5:

1. Estratto di mappa
2. Visure U.T.E. storiche
3. Titolo di provenienza
4. Certificato Destinazione Urbanistica
5. Documentazione fotografica

Verona 24.11.2022

Il perito
Arch. Anna Girardello

Giudice Dott.ssa Paola Salmaso
Perito: Arch. Anna Girardello



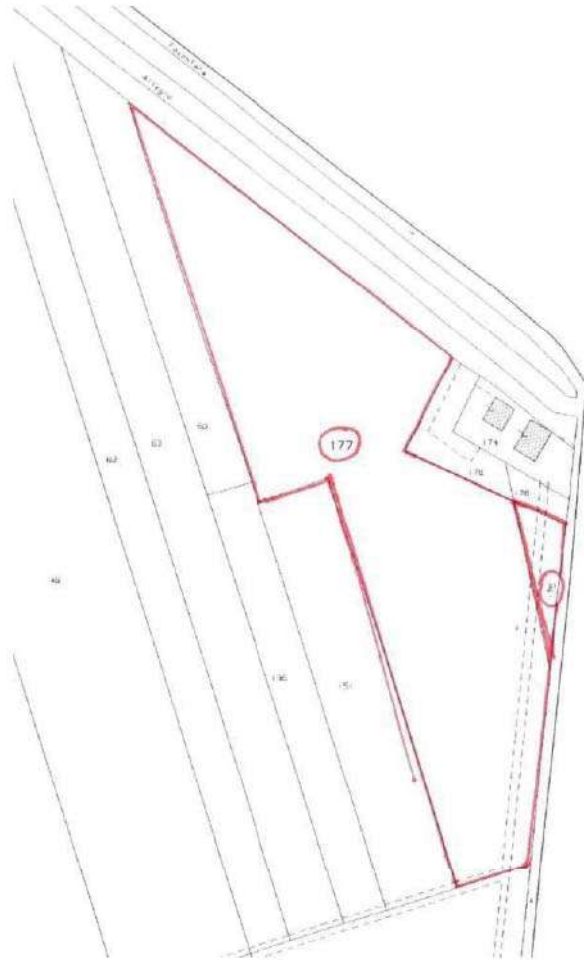
**Beni in Cerea (VR), in località Punta in fregio a Via Passiva
LOTTO 6**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà **della quota di 1/1 di terreni agricoli** siti in Cerea (VR), in fregio a Via Passiva, località Punta, in capo al [REDACTED]

Si tratta di due terreni agricoli. Hanno una superficie complessiva di mq. 17.469,00.

Di seguito si riporta l'estratto di mappa con l'individuazione dei terreni oggetto del LOTTO 6 e la tabella delle superfici con le coltivazioni e uso rilevati durante il sopralluogo



COMUNE DI CERIA FG. 71
Mappali 175-177

Giudice Dott.ssa Paola Salmaso
Perito: Arch. Anna Girardello



N.	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE mq.	CULTURA
1	71	175	803,00	Seminativo
2	71	177	16.666,00	Seminativo
Sup. complessiva Mq.			17.469,00	

Identificati al catasto terreni del Comune di Cerea:

- foglio 71 mappale 175**
AA qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie are 04 ca 81,
reddito dominicale: € 4,81, - reddito agrario: € 2,86
AB qualità seminativo, classe 1, superficie are 03 ca 22,
reddito dominicale: € 2,86, - reddito agrario: € 2,25
- foglio 71 mappale 177**
qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie ha 1 are 66 ca 66,
reddito dominicale: € 166,72, - reddito agrario: € 98,98

intestati a:

[REDACTED]
[REDACTED]

Al catasto Terreni i terreni nel loro complesso, hanno i seguenti confini in senso N.S.E.O.

all'N.C.T.: **nord/est** mapp. 9 che è strada poderale-178-176 **sud/est** Via Passiva **sud** mapp. 6 – **ovest** mapp. 50 e 151 (*salvo altri confini più recenti e precisi*).

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

2.1 Attuali proprietari:

I beni sono giunti al [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita del 13.02.1989 del notaio Casalini di Cerea, rep. 38029, trascritto a Verona il 11.03.1989 al n. R.G. 7035 e R.P. 5090, da [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



2.2 Precedenti proprietari:

I beni oggetto di pignoramento erano giunti per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

2.3 Stato di possesso del bene:

Tutti i terreni oggetto della presente esecuzione, sono oggetto di un contratto d'affitto di fondo rustico. Vi è un primo contratto stipulato ai sensi dell'art. 45 della L. n. 203 del 03.05.1982 registrato telematicamente, contratto n. 2012.3T.2. Il contratto comprende tutti i terreni in capo al [REDACTED] più il mapp. 8 del Fg. 79 del Comune di Cerea di are 29 ca 32, che come descritto a pag. 2, non è stato inserito nella Nota di Trascrizione e quindi non fa parte della presente Esecuzione Immobiliare. In tale contratto il [REDACTED]

[REDACTED] Il contratto ha inizio il 01.01.2012 con termine il 10.11.2025. Il canone complessivo è di € 177.800,00.

Successivamente in data 19.01.2015 è stata depositata all'Ufficio delle Entrate di Legnago, Serie 3 n. 70, una convenzione sindacale ex art. 45 n. 203/82 che fa riferimento al contratto precedente e che apporta una riduzione del canone d'affitto da € 12.700,00 a € 6.800,00 annuali. Canone da pagarsi entro il 30.11 di ogni anno. Inoltre vi è la proroga della scadenza al 30.11.2028, la convenzione ha data 19.01.2015. E' in questo contratto e in quello successivo che vengono riportati e esplicitati tutti i terreni.

Successivamente in data 29.07.2016 è stata depositata telematicamente la proroga del contratto sopra descritto e della convenzione. La proroga è Registrata con atto 2016.3T.2643. La proroga fa riferimento alla convenzione e dice che il contratto stipulato il 19.01.2015 invece di scadere il 11.11.2025, viene prorogato al 30.11.2028. Sono riportati tutti i mappali e in calce dice che tale proroga è collegato a modifica affitto di fondo rustico N. 2 Serie 3T anno 2012, contratto collegato T5R 2015 3 n. 70.

Per quanto riguarda la verifica della congruità del canone, la sottoscritta ha effettuato ricerca di mercato e ricerche dei prezzi e si è confrontata con la Coldiretti sede di Legnago, che tratta anche la zona di Casaleone e Cerea. Si è verificato che i prezzi annuali d'affitto per ettaro per terreni a seminativo vanno dai € 700 ai € 900, sulla variazione influiscono vari fattori quali la tipologia, ubicazione, tipo di appezzamento ecc. dei terreni. Gli ettari affittati sono ha 25.45.71 quindi circa 25 ettari e mezzo (compreso il mapp. 8 non pignorato). Tenendo conto dei fattori di tipologia, ubicazione e tipo di appezzamenti si considera congruo il prezzo di € 700,00 ettaro. Quindi € 700,00 x 25,5 ettari risulta un canone annuale pari a € 17.850,00.

Il canone attuale pagato al [REDACTED] è pari a € 6.800,00

Un canone per essere congruo non deve essere inferiore di 1/3 rispetto al giusto canone. Quindi il canone attualmente pagato non è congruo perché più basso. Il canone minimo al di sotto al quale non si dovrebbe andare per essere congruo è di € 11.900,00. Il contratto stipulato in precedenza, originario, prima della riduzione, che era di € 12.700,00, sarebbe stato congruo.



3. UBICAZIONE E CONTESTO DEI BENI:

Trattasi della quota 1/1 della piena proprietà di terreni agricoli in Comune di Cerea. Cerea è un comune della bassa veronese a circa 35 Km da Verona.

I terreni si trovano nella zona agricola posta a sud est rispetto al centro del paese di Cerea, a circa 6 km.. Si trovano a nord di Via Passiva in località denominata Punta.

La zona è prettamente agricola.

Caratteristiche zona: agricola.

Caratteristiche agricole.

zone limitrofe:

Collegamenti Autostrada A4 MI-VE Casello Verona sud 45 km

autostradali: Autostrada A31 Rovigo-Piovene Rocchette casello di Badia Polesine 35 km

4. DESCRIZIONE DEI BENI:

Piena proprietà della quota 1/1 di **terreni agricoli**, siti in Cerea (VR).

Si tratta di 2 terreni a seminativo, non recintati tra loro, vi sono recinzioni lungo una parte del confine nord/est in quanto vengono divisi i terreni da una abitazione rurale con il suo giardino di altra proprietà.

La loro superficie totale è di ha 1 are 74 ca 69 pari a mq. 17.469,00 pari a quasi 6 campi veronesi.

Le superfici sono ricavate dalle visure catastali.

Si tratta di terreni seminativo irriguo, attualmente coltivati a colza, come riferito dalla proprietà in occasione del sopralluogo avvenuto nell'ottobre del 2022.

Hanno un'orografia piana e hanno forma irregolare in quanto si trovano a chiudere la "Punta" di zone agricole diverse, sono a confine con il territorio di Legnago.

Il terreno è adatto ai seminativi di mais, frumento, soia ecc.

L'accesso e recesso è comodo, da via Passiva e dalla strada poderale a sud.

Il confine a ovest è con altri terreni agricoli, il confine a sud/est è con Via Passiva, tra la strada e il terreno vi è un canale irriguo, a nord/est vi è una strada poderale e la recinzione che delimita case di altra proprietà, a sud vi è una strada poderale.



Terreni fg. 71 mappali lotto 6





Estratto di mappa intero FG. 71 Comune di Cerea con individuati i terreni

Giudice Dott.ssa Paola Salmaso
Perito: Arch. Anna Girardello



5. SITUAZIONE URBANISTICA E PRATICHE EDILIZIE:

5.1. Situazione Urbanistica:

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cerea in data 21.10.2022 così Certifica:

Nel P.A.T. i terreni ricadono all'interno dell'ATO n. 6 Ambito del Brusa' e Valli Grandi Veronesi (in parte). Per l'altra parte nelle fasce di rispetto idrografiche. (Art. 14)

I terreni sono sotto Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004 – Corsi d'Acqua

Nel Piano degli interventi vigente, i terreni ricadono in Zona Territoriale Omogenea "E2a" – ZONE AGRICOLE – SOTTOZONE E2a

Siamo in parte in fascia di rispetto idrografica.

Si rimanda per la completezza delle informazioni al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (Allegato n. 5) per gli altri art. del PAT e del P.I. nel quale sono normati i terreni oggetto di perizia.

5.2. Pratiche Edilizie:

Non vi sono pratiche edilizie in quanto si tratta di terreni agricoli e non interessati da attività edilizia.

5.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

5.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

5.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

6.1.1. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

6.1.2. *Altre Trascrizioni: Nessuna*

6.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

6.2.1. *Iscrizioni:*

- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 16.11.2012 R.G. n. 38512 e R.P. n. 5264, derivante da Decreto Ingiuntivo del 14.11.2012 rep. n. 4957/2012 emesso dal Tribunale di Padova a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento.

La formalità riguarda anche altri immobili o soggetti non oggetto di esecuzione.

Importo Ipoteca € 1.370.000,00

Importo Capitale € 1.249.198,74



- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 04.12.2012 R.G. n. 40595 R.P. n. 5554, derivante da Decreto Ingiuntivo del 04.12.2012 rep. n. 706 emesso dal Tribunale di Verona, sede distaccata di Legnago, **a favore di** [REDACTED]
[REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento.
La formalità riguarda anche altri immobili o soggetti non oggetto di esecuzione.
Importo Ipoteca € 450.000,00
Importo Capitale € 376.728,95
A margine risulta:
Annotazione a Iscrizione R.G. n. 21762 e R.P. n. 3798 del 25.06.2015, derivante da cessione di credito del 10.03.2015, notaio Claudio Berlino di Legnago rep. 36841/22131, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 12.12.2012 R.G. n. 41831 e R.P. n. 5720, derivante da Decreto Ingiuntivo del 06.12.2012 rep. n. 5361 emesso dal Tribunale di Verona **a favore di** [REDACTED]
[REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento.
La formalità riguarda anche altri immobili o soggetti non oggetto di esecuzione.
Importo Ipoteca € 2.871.000,00
Importo Capitale € 2.730.248,80
- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 28.01.2013 R.G. n. 3510 e R.P. n. 313, derivante da Decreto Ingiuntivo del 31.12.2012 rep. n. 21 emesso dal Tribunale di Verona **a favore di** [REDACTED]
[REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento.
La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.
Importo Ipoteca € 452.450,00
Importo Capitale € 450.000,00



- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 31.07.2013 R.G. n. 27200 e R.P. n. 3445, derivante da Decreto Ingiuntivo del 16.07.2013 rep. n. 479 emesso dal Tribunale di Verona sezione staccata di Legnago a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento. La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione. Importo Ipoteca € 1.724.291,77 Importo Capitale € 1.724.291,77

6.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** trascritto a Verona in data 13.01.2020 n. 1115 R.G. e n. 806 R.P. a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona del 02.12.2019 rep. n. 8693/2019. Pignoramento inerente tutti i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

6.2.3. *Altre Trascrizioni:*

- **Decreto di sequestro preventivo** trascritto a Verona in data 29.01.2014 n. 2654 R.G. e n. 1997 R.P. a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in forza di Decreto sequestro preventivo ex art 321 e seguenti CPP della Procura della Repubblica del Tribunale di Pesaro del 14.01.2014 rep. n. 4383/2012. Il sequestro tocca i beni oggetto del presente lotto ed altri oggetto della presente esecuzione immobiliare. La formalità tocca poi altri beni non oggetto della presente esecuzione immobiliare.
- **Costituzione di Vincolo di Destinazione** trascritto a Verona in data 30.11.2012 n. 40260 R.G. e n. 28881 R.P., [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in forza di Costituzione di Vincolo di Destinazione ex art 2645 ter c.c. del 29.11.2012 notaio Giovanna Iorini rep. n. 12581/7268. La formalità tocca anche altri soggetti e beni non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

7.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Trattandosi di terreni non sono soggetti all'Attestato di Prestazione Energetica.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

La stima viene determinata sulla base delle considerazioni derivanti dal sopralluogo e da informazioni ed indicazioni assunte che hanno permesso di valutare la coltura, la fertilità, l'esposizione, la giacitura, l'ampiezza, l'ubicazione, la forma, l'accesso e la risorsa irrigua dei terreni.

Si tiene conto inoltre della domanda e dell'offerta corrente in tale zona secondo osservatori del mercato immobiliare della zona e sulla scorta di informazioni assunte presso il catasto, basandosi sui Valori agricoli medi della Provincia di Verona pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e dall'Osservatorio Valori Agricoli che pubblica annualmente il listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli. Si procede per stima sintetica, che si valuta il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato ad individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Cerea (VR)

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona,

Ufficio tecnico di Cerea (VR),

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

Cerea (VR), Annunci periodici immobiliari

Agenzie immobiliari, Dati osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI, Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli OVA.

Di seguito si riporta l'estratto dei Valori OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Cerea del 2020
Valori relativi alla zona di riferimento

REGIONE AGRARIA N°: 9 FIANURA DILEGNAGO Comuni di ANGIARI, BEVILACQUA, BONAVIGO, BOSCHI SANT'ANNA, CASALEONE, CASTAGNARO, CERIA, CONCAMARISE, GAZZO VERONESE, LEGNAGO, MINERBE, ROVERCHIARA, SAN PIETRO DI MORUBIO, SANGUINETTO, TERRAZZO, VILLA BARTOLOMEA				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO	40620,00	SI		7- IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%
SEMINATIVO IRRIGUO	43640,00	SI	SI	5- IN PRESENZA DI RISAIA SI APPLICA UN AUMENTO DEL 20% 7- IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%
VIGNETO	50100,00			7- IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%

Giudice Dott.ssa Paola Salmaso
Perito: Arch. Anna Girardello



Di seguito si riporta l'estratto dei Valori OVA – Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni agricoli del Comune di Cerea del 2021
Valori relativi alla zona di riferimento

Valorizzazioni Zona 1 - Cerea

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	L781A	27.000	58.000
Seminativo irriguo	L781A	33.000	70.000
Orto	L781A	43.000	90.000
Prato	L781A	23.000	48.000
Prato irriguo	L781A	29.000	62.000
Frutteto	L781C	46.000	110.000
Vigneto	L781B	50.000	80.000
Vigneto in zona D.O.C. o IGP	L781B	93.000	150.000
Pascolo	L781E	4.600	9.000
Bosco alto fusto	L781D	7.000	14.000
Bosco ceduo	L781I	3.000	8.000
Culture floro vivaistiche -Vivaio	L781A	46.000	98.000
Pioppeto	L781L	40.000	65.000
Incolto sterile	L781E	5.000	10.000
Risaia	L781A	35.000	75.000

8.3. Valutazione corpi**A. Terreni – Fig. 71 Mappali 175-177**

Stima sintetica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde dei terreni dedotte da base catastale e da quanto riferito dalla proprietà per ogni coltura:

Destinazione	Superficie	Valore unitario	valore complessivo
terreni a seminativo irriguo	Mq. 17.469,00	€ 4,50	€ 78.610,50
	Mq. 17.469,00		€ 78.610,50
- Valore corpo:			€ 78.610,50
- Valore complessivo intero:			€ 78.610,50
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 78.610,50
CHE SI ARROTONDA A			€ 79.000,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreni a seminativo irriguo	17.469,00	€ 79.000,00	€ 79.000,00
			€ 79.000,00	€ 79.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale quota parte:

Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto in funzione di quanto descritto in relazione - 5%

€ 3.950,00**Giudizio di comoda divisibilità: Bene divisibile**

I vari mappali potrebbero essere venduti singolarmente, ma è più appetibile un appezzamento di terreno di più grande superficie con mappali limitrofi tra loro.

Stima finale con Adeguamenti e correzioni della stima

- Valore complessivo del Lotto SEI	€ 79.000,00
- Regolarizzazione urbanistico-edilizia	€ 0,00
- Regolarizzazione catastale	€ 0,00
- Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto in funzione di quanto descritto in relazione - 5%	€ 3.950,00
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 75.050,00
CHE SI ARROTONDA A	€ 75.000,00

8.5. Determinazione delle quote di pignoramento

Il pignoramento colpisce la quota complessiva 1/1 della piena proprietà dei beni in capo al [REDACTED]

Applicati gli adeguamenti e correzioni della stima sopra descritta l'intero ha un valore di € 75.000,00

8.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore della quota 1/1 della piena proprietà dell'immobile, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 75.000,00

9. RIEPILOGO CONCLUSIVO – LOTTO 6:

Piena proprietà della quota di 1/1 di **terreni agricoli** siti in Cerea (VR), in fregio a Via Passiva, località Punta, in capo al [REDACTED]

Si tratta di due terreni agricoli. Hanno una superficie complessiva di mq. 17.469,00.

Identificati al catasto terreni del Comune di Cerea:

- 1 **foglio 71 mappale 175**
AA qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie are 04 ca 81,
reddito dominicale: € 4,81, - reddito agrario: € 2,86
AB qualità seminativo, classe 1, superficie are 03 ca 22,
reddito dominicale: € 2,86, - reddito agrario: € 2,25
- 2 **foglio 71 mappale 177**
qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie ha 1 are 66 ca 66,
reddito dominicale: € 166,72, - reddito agrario: € 98,98

intestato a:

[REDACTED]
[REDACTED]

La stima della piena proprietà dei beni, applicate le decurtazioni sopra descritte, è di € 75.000,00

La presente relazione viene predisposta ai solo fini della stima dei beni ai sensi dell'art. 568 cpc (considerando l'art. 173 bis cpc) e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare il bene sotto ogni profilo.

ALLEGATI LOTTO 6:

1. Estratto di mappa
2. Visure U.T.E. storiche
3. Titolo di provenienza
4. Certificato Destinazione Urbanistica
5. Documentazione fotografica

Verona 24.11.2022

Il perito
Arch. Anna Girardello

Giudice Dott.ssa Paola Salmaso
Perito: Arch. Anna Girardello



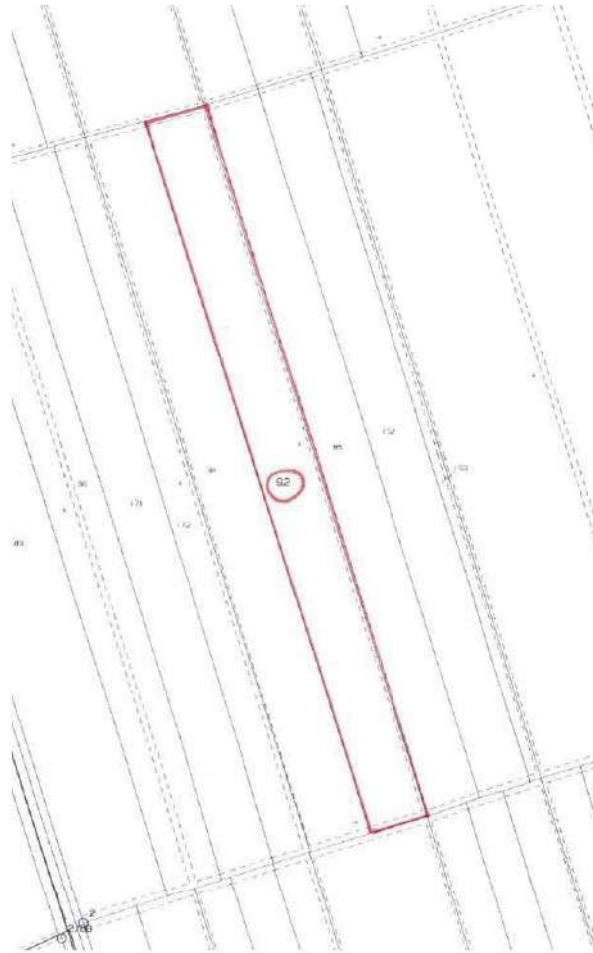
**Beni in Cerea (VR), in località Punta
LOTTO 7**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà **della quota di 1/1 di terreno agricolo** sito in Cerea (VR), vicino a Via Passiva, località Punta, in capo al [REDACTED]

Si tratta di un terreno agricolo. Ha una superficie complessiva di mq. 8.150,00.

Di seguito si riporta l'estratto di mappa con l'individuazione del terreno oggetto del LOTTO 7 e la tabella delle superfici con le coltivazioni e uso rilevati durante il sopralluogo



COMUNE DI CERIA FG. 71
Mappale 92

Giudice Dott.ssa Paola Salmaso
Perito: Arch. Anna Girardello



Successivamente in data 19.01.2015 è stata depositata all'Ufficio delle Entrate di Legnago, Serie 3 n. 70, una convenzione sindacale ex art. 45 n. 203/82 che fa riferimento al contratto precedente e che apporta una riduzione del canone d'affitto da € 12.700,00 a € 6.800,00 annuali. Canone da pagarsi entro il 30.11 di ogni anno. Inoltre vi è la proroga della scadenza al 30.11.2028, la convenzione ha data 19.01.2015. E' in questo contratto e in quello successivo che vengono riportati e esplicitati tutti i terreni.

Successivamente in data 29.07.2016 è stata depositata telematicamente la proroga del contratto sopra descritto e della convenzione. La proroga è Registrata con atto 2016.3T.2643. La proroga fa riferimento alla convenzione e dice che il contratto stipulato il 19.01.2015 invece di scadere il 11.11.2025, viene prorogato al 30.11.2028. Sono riportati tutti i mappali e in calce dice che tale proroga è collegato a modifica affitto di fondo rustico N. 2 Serie 3T anno 2012, contratto collegato T5R 2015 3 n. 70.

Per quanto riguarda la verifica della congruità del canone, la sottoscritta ha effettuato ricerca di mercato e ricerche dei prezzi e si è confrontata con la Coldiretti sede di Legnago, che tratta anche la zona di Casaleone e Cerea. Si è verificato che i prezzi annuali d'affitto per ettaro per terreni a seminativo vanno dai € 700 ai € 900, sulla variazione influiscono vari fattori quali la tipologia, ubicazione, tipo di appezzamento ecc. dei terreni. Gli ettari affittati sono ha 25.45.71 quindi circa 25 ettari e mezzo (compreso il mapp. 8 non pignorato). Tenendo conto dei fattori di tipologia, ubicazione e tipo di appezzamenti si considera congruo il prezzo di € 700,00 ettaro. Quindi € 700,00 x 25,5 ettari risulta un canone annuale pari a € 17.850,00.

Il canone attuale pagato al [REDACTED] è pari a € 6.800,00

Un canone per essere congruo non deve essere inferiore di 1/3 rispetto al giusto canone. Quindi il canone attualmente pagato non è congruo perché più basso. Il canone minimo al di sotto al quale non si dovrebbe andare per essere congruo è di € 11.900,00. Il contratto stipulato in precedenza, originario, prima della riduzione, che era di € 12.700,00, sarebbe stato congruo.

2.3 Stato di possesso del bene:

Alla data del sopralluogo avvenuto nell'ottobre 2022, l'immobile risulta utilizzato dal proprietario.

3. UBICAZIONE E CONTESTO DEI BENI:

Trattasi della quota 1/1 della piena proprietà di terreni agricoli in Comune di Cerea.

Cerea è un comune della bassa veronese a circa 35 Km da Verona.

I terreni si trovano nella zona agricola posta a sud est rispetto al centro del paese di Cerea, a circa 6 km.. Si trovano a nord di Via Passiva in località denominata Punta.

La zona è prettamente agricola.

Caratteristiche zona: agricola.

Caratteristiche agricole.

zone limitrofe:



Collegamenti
autostradali: Autostrada A4 MI-VE Casello Verona sud 45 km
 Autostrada A31 Rovigo-Piovene Rocchette casello di Badia
 Polesine 35 km

4.DESCRIZIONE DEI BENI:

Piena proprietà della quota 1/1 di **terreno agricolo**, sito in Cerea (VR), località Punta, vicino a Via Passiva.

Si tratta di 1 terreno a seminativo, non recintato.

La superficie è di are 81 ca 50 pari a mq. 8.150,00 pari a abbondanti 2,5 campi veronesi.

Le superfici sono ricavate dalle visure catastali.

Si tratta di terreno seminativo irriguo, attualmente coltivato a colza, come riferito dalla proprietà in occasione del sopralluogo avvenuto nell'ottobre del 2022.

Ha un'orografia piana e ha forma regolare rettangolare.

Il terreno è adatto ai seminativi di mais, frumento, soia ecc.

L'accesso e recesso è comodo, dalla capezzagna a nord.

I confini sono tutti con altri terreni agricoli, nel confine a sud vi è anche un canale irriguo.



Terreno fg. 71 mappali n. 92 LOTTO 7





Estratto di mappa intero FG. 71 Comune di Cerea con individuato il terreno

Giudice Dott.ssa Paola Salmaso
Perito: Arch. Anna Girardello



5. SITUAZIONE URBANISTICA E PRATICHE EDILIZIE:

5.1. Situazione Urbanistica:

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cerea in data 21.10.2022 così Certifica:

Nel P.A.T. il terreno ricade all'interno dell'ATO n. 6 Ambito del Brusa' e Valli Grandi Veronesi (in parte).

Nel Piano degli interventi vigente, il terreno ricade in Zona Territoriale Omogenea "E2a" – ZONE AGRICOLE – SOTTOZONE E2a

Si rimanda per la completezza delle informazioni al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (Allegato n. 5) per gli altri art. del PAT e del P.I. nel quale sono normati i terreni oggetto di perizia.

5.2. Pratiche Edilizie:

Non vi sono pratiche edilizie in quanto si tratta di terreni agricoli e non interessati da attività edilizia.

5.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

5.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

5.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

6.1.1. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

6.1.2. *Altre Trascrizioni: Nessuna*

6.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

6.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 16.11.2012 R.G. n. 38512 e R.P. n. 5264, derivante da Decreto Ingiuntivo del 14.11.2012 rep. n. 4957/2012 emesso dal Tribunale di Padova a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento.

La formalità riguarda anche altri immobili o soggetti non oggetto di esecuzione.

Importo Ipoteca € 1.370.000,00

Importo Capitale € 1.249.198,74



- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 04.12.2012 R.G. n. 40595 R.P. n. 5554, derivante da Decreto Ingiuntivo del 04.12.2012 rep. n. 706 emesso dal Tribunale di Verona, sede distaccata di Legnago, **a favore di** [REDACTED]
[REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento.
La formalità riguarda anche altri immobili o soggetti non oggetto di esecuzione.
Importo Ipoteca € 450.000,00
Importo Capitale € 376.728,95
A margine risulta:
Annotazione a Iscrizione R.G. n. 21762 e R.P. n. 3798 del 25.06.2015, derivante da cessione di credito del 10.03.2015, notaio Claudio Berlino di Legnago rep. 36841/22131, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 12.12.2012 R.G. n. 41831 e R.P. n. 5720, derivante da Decreto Ingiuntivo del 06.12.2012 rep. n. 5361 emesso dal Tribunale di Verona **a favore di** [REDACTED]
[REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento.
La formalità riguarda anche altri immobili o soggetti non oggetto di esecuzione.
Importo Ipoteca € 2.871.000,00
Importo Capitale € 2.730.248,80
- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 28.01.2013 R.G. n. 3510 e R.P. n. 313, derivante da Decreto Ingiuntivo del 31.12.2012 rep. n. 21 emesso dal Tribunale di Verona **a favore di** [REDACTED]
[REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento.
La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.
Importo Ipoteca € 452.450,00
Importo Capitale € 450.000,00



- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 31.07.2013 R.G. n. 27200 e R.P. n. 3445, derivante da Decreto Ingiuntivo del 16.07.2013 rep. n. 479 emesso dal Tribunale di Verona sezione staccata di Legnago a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento. La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione. Importo Ipoteca € 1.724.291,77
Importo Capitale € 1.724.291,77

6.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** trascritto a Verona in data 13.01.2020 n. 1115 R.G. e n. 806 R.P. a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona del 02.12.2019 rep. n. 8693/2019. Pignoramento inerente tutti i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

6.2.3. *Altre Trascrizioni:*

- **Decreto di sequestro preventivo** trascritto a Verona in data 29.01.2014 n. 2654 R.G. e n. 1997 R.P. a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in forza di Decreto sequestro preventivo ex art 321 e seguenti CPP della Procura della Repubblica del Tribunale di Pesaro del 14.01.2014 rep. n. 4383/2012. Il sequestro tocca il bene oggetto del presente lotto ed altri oggetto della presente esecuzione immobiliare. La formalità tocca poi altri beni non oggetto della presente esecuzione immobiliare.
- **Costituzione di Vincolo di Destinazione** trascritto a Verona in data 30.11.2012 n. 40260 R.G. e n. 28881 R.P., [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in forza di Costituzione di Vincolo di Destinazione ex art 2645 ter c.c. del 29.11.2012 notaio Giovanna Iorini rep. n. 12581/7268. La formalità tocca anche altri soggetti e beni non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Trattandosi di terreni non sono soggetti all'Attestato di Prestazione Energetica.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

La stima viene determinata sulla base delle considerazioni derivanti dal sopralluogo e da informazioni ed indicazioni assunte che hanno permesso di valutare la coltura, la fertilità, l'esposizione, la giacitura, l'ampiezza, l'ubicazione, la forma, l'accesso e la risorsa irrigua dei terreni.

Si tiene conto inoltre della domanda e dell'offerta corrente in tale zona secondo osservatori del mercato immobiliare della zona e sulla scorta di informazioni assunte presso il catasto, basandosi sui Valori agricoli medi della Provincia di Verona pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e dall'Osservatorio Valori Agricoli che pubblica annualmente il listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli. Si procede per stima sintetica, che si valuta il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato ad individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Cerea (VR)

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona,

Ufficio tecnico di Cerea (VR),

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

Cerea (VR), Annunci periodici immobiliari

Agenzie immobiliari, Dati osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI, Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli OVA.

Di seguito si riporta l'estratto dei Valori OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Cerea del 2020

Valori relativi alla zona di riferimento

REGIONE AGRARIA N°: 9 PIANURA DI LEGNAGO Comuni di ANGIARI, BEVILACQUA, BONAVIGO, BOSCHI SANT'ANNA, CASALEONE, CASTAGNARO, CEREA, CONCAMARISE, GAZZO VERONESE, LEGNAGO, MINERBE, ROVERCHIARA, SAN PIETRO DI MORUBIO, SANGUINETTO, TERRAZZO, VILLA BARTOLOMEA				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO	40620,00	SI		7- IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%
SEMINATIVO IRRIGUO	43640,00	SI	SI	5- IN PRESENZA DI RISAJA SI APPLICA UN AUMENTO DEL 20% 7- IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%
VIGNETO	50100,00			7- IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%

Giudice Dott.ssa Paola Salmaso
Perito: Arch. Anna Girardello



Di seguito si riporta l'estratto dei Valori OVA – Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni agricoli del Comune di Cerea del 2021

Valori relativi alla zona di riferimento

Valorizzazioni Zona 1 - Cerea

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	L781A	27.000	58.000
Seminativo irriguo	L781A	33.000	70.000
Orto	L781A	43.000	90.000
Prato	L781A	23.000	48.000
Prato irriguo	L781A	29.000	62.000
Frutteto	L781C	46.000	110.000
Vigneto	L781B	50.000	80.000
Vigneto in zona D.O.C. o IGP	L781B	93.000	150.000
Pascolo	L781E	4.600	9.000
Bosco alto fusto	L781D	7.000	14.000
Bosco ceduo	L781I	3.000	8.000
Culture floro vivaistiche -Vivaio	L781A	46.000	98.000
Pioppeto	L781L	40.000	65.000
Incolto sterile	L781E	5.000	10.000
Risaia	L781A	35.000	75.000

8.3. Valutazione corpi

A. Terreni – Fig. 71 Mappale 92

Stima sintetica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde dei terreni dedotte da base catastale e da quanto riferito dalla proprietà per ogni coltura:

Destinazione	Superficie	Valore unitario	valore complessivo
terreno a seminativo irriguo	Mq. 8.150,00	€ 4,50	€ 36.675,00
	Mq. 8.150,00		€ 36.675,00
- Valore corpo:			€ 36.675,00
- Valore complessivo intero:			€ 36.675,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 36.675,00
CHE SI ARROTONDA A			€ 37.000,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno a seminativo irriguo	8.150,00	€ 37.000,00	€ 37.000,00
			€ 37.000,00	€ 37.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale quota parte:

Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto in funzione di quanto descritto in relazione - 5%

€ 1.850,00

Giudizio di comoda divisibilità: Bene non divisibile

Stima finale con Adeguamenti e correzioni della stima

- Valore complessivo del Lotto SETTE	€ 37.000,00
- Regolarizzazione urbanistico-edilizia	€ 0,00
- Regolarizzazione catastale	€ 0,00
- Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto in funzione di quanto descritto in relazione - 5%	€ 1.850,00
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 35.150,00
CHE SI ARROTONDA A	€ 35.000,00

8.5. Determinazione delle quote di pignoramento

Il pignoramento colpisce la quota complessiva 1/1 della piena proprietà dei beni in capo al [REDACTED]

Applicati gli adeguamenti e correzioni della stima sopra descritta l'intero ha un valore di € 35.000,00

8.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore della quota 1/1 della piena proprietà dell'immobile, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 35.000,00



9.RIEPILOGO CONCLUSIVO – LOTTO 7:

Piena proprietà **della quota di 1/1 di terreno agricolo** sito in Cerea (VR), vicino a Via Passiva, località Punta, in capo al [REDACTED]

Si tratta di un terreno agricolo. Ha una superficie complessiva di mq. 8.150,00.

Identificati al catasto terreni del Comune di Cerea:

- 1 **foglio 71 mappale 92**
qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie are 81 ca 50,
reddito dominicale: € 71,06, - reddito agrario: € 42,09

intestato a:

[REDACTED]
[REDACTED]

La stima della piena proprietà dei beni, applicate le decurtazioni sopra descritte, è di € 35.000,00

La presente relazione viene predisposta ai solo fini della stima dei beni ai sensi dell'art. 568 cpc (considerando l'art. 173 bis cpc) e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare il bene sotto ogni profilo.

ALLEGATI LOTTO 7:

1. Estratto di mappa
2. Visure U.T.E. storiche
3. Titolo di provenienza
4. Certificato Destinazione Urbanistica
5. Documentazione fotografica

Verona 24.11.2022

Il perito
Arch. Anna Girardello



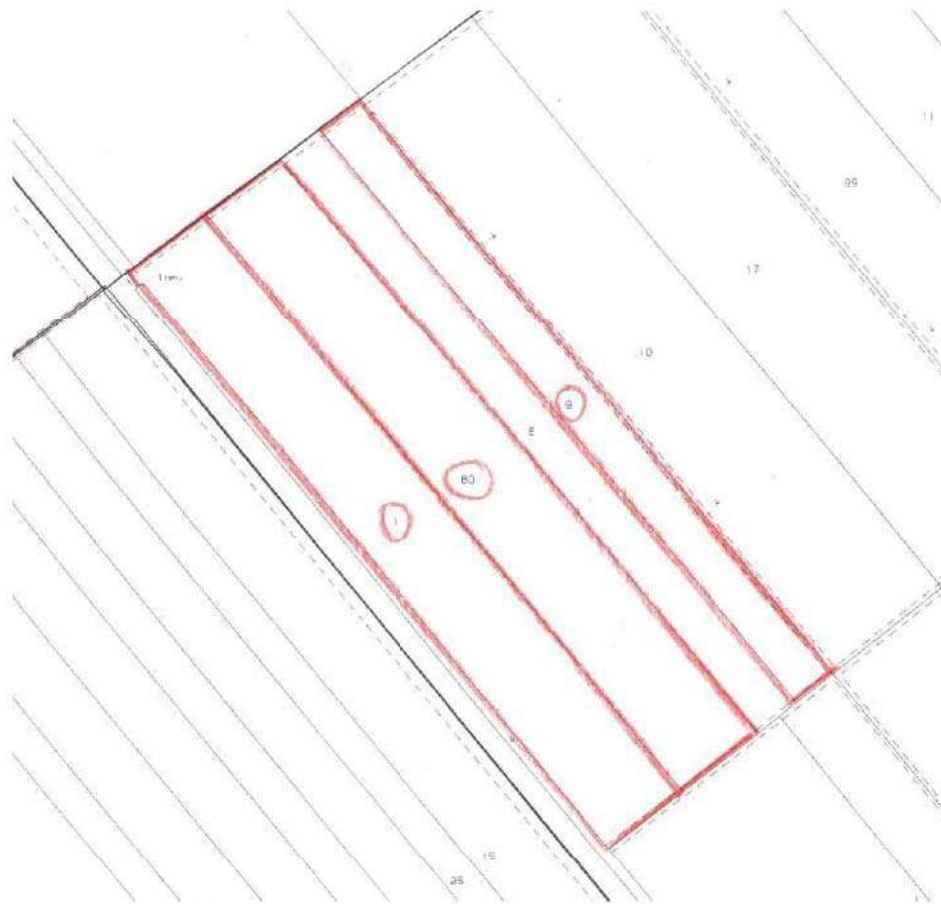
**Beni in Cerea (VR), in località Quarto Grande
LOTTO 8**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà della quota di 1/1 di terreni agricoli siti in Cerea (VR), in località Quarto Grande, in capo al [REDACTED]

Si tratta di tre terreni agricoli. Hanno una superficie complessiva di mq. 14.196,00.

Di seguito si riporta l'estratto di mappa con l'individuazione dei terreni oggetto del LOTTO 8 e la tabella delle superfici con le coltivazioni e uso rilevati durante il sopralluogo



COMUNE DI CERIA FG. 79

Mappali 1-9-80



N.	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE mq.	CULTURA
1	79	1	5.632,00	Seminativo
2	79	9	2.932,00	Seminativo
3	79	80	5.632,00	Seminativo
Sup. complessiva Mq.			14.196,00	

Identificati al catasto terreni del Comune di Cerea:

- foglio 79 mappale 1**
qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie are 56 ca 32,
reddito dominicale: € 49,11, - reddito agrario: € 29,09
- foglio 79 mappale 9**
qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie are 29 ca 32,
reddito dominicale: € 25.56, - reddito agrario: € 15,14
- foglio 79 mappale 80**
qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie are 56 ca 32,
reddito dominicale: € 49,11, - reddito agrario: € 29,09

intestati a:

[REDACTED]
[REDACTED]

Al catasto Terreni i mappali 1 e 80 nel loro complesso, hanno i seguenti confini in senso N.S.E.O.

all'N.C.T.: **nord** Mappali fg. 69 **sud** mapp. 7 **est** mapp. 8 – **ovest** fg. 78

Il mappale 9

all'N.C.T.: **nord** Mappali fg. 69 **sud** mapp. 43 **est** mapp. 10 – **ovest** mapp. 8
(salvo altri confini più recenti e precisi).

2.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

2.1 Attuali proprietari:

I beni sono giunti al [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita del 22.02.2002 del notaio Casalini di Cerea, rep. 67940, trascritto a Verona il 05.03.2002 al n. R.G. 8448 e R.P. 6000, da [REDACTED]



2.2 Precedenti proprietari:

Per il mappale 1

Per atto di compravendita del 03.12.1969, notaio Nicoli, rep. 64170, trascritto a Verona il 18.12.1969 al n. R.G. 22635 e R.P. 17180

Per il mappale 9

Per atto di compravendita del 21.02.1992, notaio Casalini, rep. 46226, trascritto a Verona il 06.03.1992 al n. R.G. 8056 e R.P. 6452 da [REDACTED]

Per il mappale 80

Per atto di compravendita del 15.02.1985, notaio Chiliberti di Cerea, rep. 10768, trascritto a Verona il 12.03.1985 al n. R.G. 4982 e R.P. 3801 da [REDACTED]

2.3 Stato di possesso del bene:

Tutti i terreni oggetto della presente esecuzione, sono oggetto di un contratto d'affitto di fondo rustico. Vi è un primo contratto stipulato ai sensi dell'art. 45 della L. n. 203 del 03.05.1982 registrato telematicamente, contratto n. 2012.3T.2. Il contratto comprende tutti i terreni in capo al [REDACTED] più il mapp. 8 del Fg. 79 del Comune di Cerea di are 29 ca 32, che come descritto a pag. 2, non è stato inserito nella Nota di Trascrizione e quindi non fa parte della presente Esecuzione Immobiliare. In tale contratto il [REDACTED]

[REDACTED] Il contratto ha inizio il 01.01.2012 con termine il 10.11.2025. Il canone complessivo è di € 177.800,00.

Successivamente in data 19.01.2015 è stata depositata all'Ufficio delle Entrate di Legnago, Serie 3 n. 70, una convenzione sindacale ex art. 45 n. 203/82 che fa riferimento al contratto precedente e che apporta una riduzione del canone d'affitto da € 12.700,00 a € 6.800,00 annuali. Canone da pagarsi entro il 30.11 di ogni anno. Inoltre vi è la proroga della scadenza al 30.11.2028, la convenzione ha data 19.01.2015. E' in questo contratto e in quello successivo che vengono riportati e esplicitati tutti i terreni.

Successivamente in data 29.07.2016 è stata depositata telematicamente la proroga del contratto sopra descritto e della convenzione. La proroga è Registrata con atto 2016.3T.2643. La proroga fa riferimento alla convenzione e dice che il contratto stipulato il 19.01.2015 invece di scadere il 11.11.2025, viene prorogato al 30.11.2028. Sono riportati tutti i mappali e in calce dice che tale proroga è collegato a modifica affitto di fondo rustico N. 2 Serie 3T anno 2012, contratto collegato T5R 2015 3 n. 70.



Per quanto riguarda la verifica della congruità del canone, la sottoscritta ha effettuato ricerca di mercato e ricerche dei prezzi e si è confrontata con la Coldiretti sede di Legnago, che tratta anche la zona di Casaleone e Cerea. Si è verificato che i prezzi annuali d'affitto per ettaro per terreni a seminativo vanno dai € 700 ai € 900, sulla variazione influiscono vari fattori quali la tipologia, ubicazione, tipo di appezzamento ecc. dei terreni. Gli ettari affittati sono ha 25.45.71 quindi circa 25 ettari e mezzo (compreso il mapp. 8 non pignorato). Tenendo conto dei fattori di tipologia, ubicazione e tipo di appezzamenti si considera congruo il prezzo di € 700,00 ettaro. Quindi € 700,00 x 25,5 ettari risulta un canone annuale pari a € 17.850,00.

Il canone attuale pagato al [REDACTED] è pari a € 6.800,00

Un canone per essere congruo non deve essere inferiore di 1/3 rispetto al giusto canone. Quindi il canone attualmente pagato non è congruo perché più basso. Il canone minimo al di sotto al quale non si dovrebbe andare per essere congruo è di € 11.900,00. Il contratto stipulato in precedenza, originario, prima della riduzione, che era di € 12.700,00, sarebbe stato congruo.

3.UBICAZIONE E CONTESTO DEI BENI:

Trattasi della quota 1/1 della piena proprietà di terreni agricoli in Comune di Cerea. Cerea è un comune della bassa veronese a circa 35 Km da Verona.

I terreni si trovano nella zona agricola posta a sud est rispetto al centro del paese di Cerea, a circa 6 km.. Si trovano in località denominata Quarto Grande.

La zona è prettamente agricola.

Caratteristiche zona: agricola.

Caratteristiche agricole.

zone limitrofe:

Collegamenti Autostrada A4 MI-VE Casello Verona sud 45 km

autostradali: Autostrada A31 Rovigo-Piovene Rocchette casello di Badia Polesine 35 km

4.DESCRIZIONE DEI BENI:

Piena proprietà della quota 1/1 di **terreni agricoli**, siti in Cerea (VR).

Si tratta di 3 terreni a seminativo, non recintati tra loro.

La loro superficie totale è di ha 1 are 41 ca 96 pari a mq. 14.196,00 pari a quasi 5 campi veronesi.

Le superfici sono ricavate dalle visure catastali.

Si tratta di terreni seminativo irriguo, attualmente arati e l'anno prossimo verranno piantati o mais o girasole, come riferito dalla proprietà in occasione del sopralluogo avvenuto nell'ottobre del 2022.

Tra il mappale 80 e il mappale 9, vi è il mappale 8 di are 29 e ca 32 che è sempre di proprietà dell'esecutato ma non è oggetto di pignoramento.



Hanno un'orografia piana e hanno forma regolare rettangolare.

Il terreno è adatto ai seminativi di mais, frumento, soia ecc.

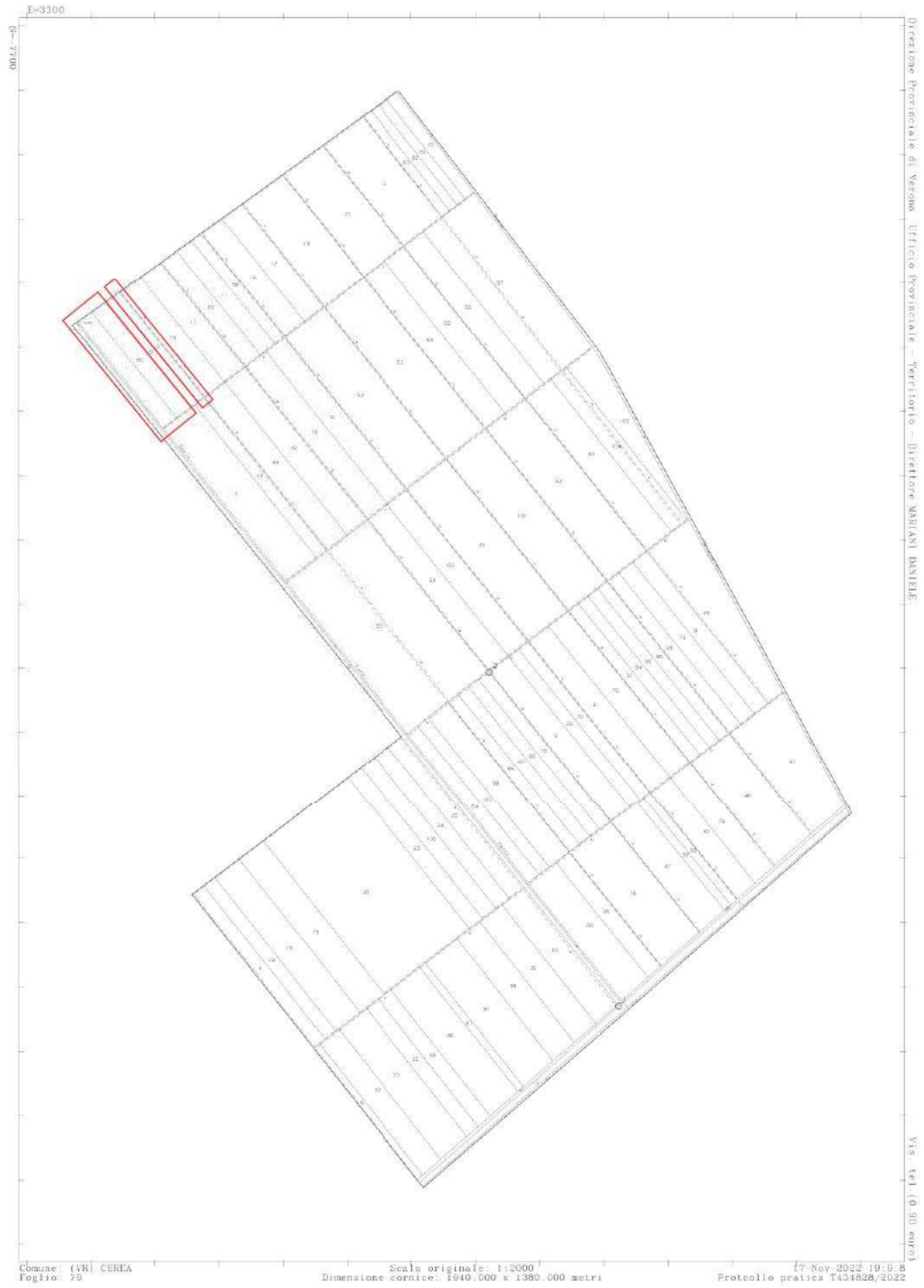
L'accesso e recesso è comodo, dalle capezzagne attorno.

I confini tutto attorno sono altri terreni agricoli, a ovest vi sono un canale di irrigazione e una strada poderale, a sud un altro canale di irrigazione.



Terreni fg. 79 mappali lotto 8





Estratto di mappa intero FG. 79 Comune di Cerea con individuati i terreni

Giudice Dott.ssa Paola Salmaso
Perito: Arch. Anna Girardello



5. SITUAZIONE URBANISTICA E PRATICHE EDILIZIE:

5.1. Situazione Urbanistica

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cerea in data 21.10.2022 così Certifica:

Nel P.A.T. i terreni ricadono all'interno dell'ATO n. 6 Ambito del Brusa' e Valli Grandi Veronesi.

I terreni sono in aree di rilevante interesse paesaggistico e ambientale.

Nel Piano degli interventi vigente, i terreni ricadono in Zona Territoriale Omogenea "E2a" – ZONE AGRICOLE – SOTTOZONE E2a

Il mappale n. 1 è in fascia di rispetto idrografica.

Si rimanda per la completezza delle informazioni al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (Allegato n. 5) per gli altri art. del PAT e del P.I. nel quale sono normati i terreni oggetto di perizia.

5.2. Pratiche Edilizie:

Non vi sono pratiche edilizie in quanto si tratta di terreni agricoli e non interessati da attività edilizia.

5.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

5.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

5.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

6.1.1. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

6.1.2. *Altre Trascrizioni: Nessuna*

6.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

6.2.1. *Iscrizioni:*

- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 16.11.2012 R.G. n. 38512 e R.P. n. 5264, derivante da Decreto Ingiuntivo del 14.11.2012 rep. n. 4957/2012 emesso dal Tribunale di Padova a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento.

La formalità riguarda anche altri immobili o soggetti non oggetto di esecuzione.

Importo Ipoteca € 1.370.000,00

Importo Capitale € 1.249.198,74



- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 04.12.2012 R.G. n. 40595 R.P. n. 5554, derivante da Decreto Ingiuntivo del 04.12.2012 rep. n. 706 emesso dal Tribunale di Verona, sede distaccata di Legnago, **a favore di** [REDACTED]
[REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento.
La formalità riguarda anche altri immobili o soggetti non oggetto di esecuzione.
Importo Ipoteca € 450.000,00
Importo Capitale € 376.728,95
A margine risulta:
Annotazione a Iscrizione R.G. n. 21762 e R.P. n. 3798 del 25.06.2015, derivante da cessione di credito del 10.03.2015, notaio Claudio Berlino di Legnago rep. 36841/22131, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 12.12.2012 R.G. n. 41831 e R.P. n. 5720, derivante da Decreto Ingiuntivo del 06.12.2012 rep. n. 5361 emesso dal Tribunale di Verona **a favore di** [REDACTED]
[REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento.
La formalità riguarda anche altri immobili o soggetti non oggetto di esecuzione.
Importo Ipoteca € 2.871.000,00
Importo Capitale € 2.730.248,80
- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 28.01.2013 R.G. n. 3510 e R.P. n. 313, derivante da Decreto Ingiuntivo del 31.12.2012 rep. n. 21 emesso dal Tribunale di Verona **a favore di** [REDACTED]
[REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento.
La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.
Importo Ipoteca € 452.450,00
Importo Capitale € 450.000,00



- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 31.07.2013 R.G. n. 27200 e R.P. n. 3445, derivante da Decreto Ingiuntivo del 16.07.2013 rep. n. 479 emesso dal Tribunale di Verona sezione staccata di Legnago a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento. La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione. Importo Ipoteca € 1.724.291,77 Importo Capitale € 1.724.291,77

6.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** trascritto a Verona in data 13.01.2020 n. 1115 R.G. e n. 806 R.P. a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona del 02.12.2019 rep. n. 8693/2019. Pignoramento inerente tutti i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

6.2.3. *Altre Trascrizioni:*

- **Decreto di sequestro preventivo** trascritto a Verona in data 29.01.2014 n. 2654 R.G. e n. 1997 R.P. a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in forza di Decreto sequestro preventivo ex art 321 e seguenti CPP della Procura della Repubblica del Tribunale di Pesaro del 14.01.2014 rep. n. 4383/2012. Il sequestro tocca i beni oggetto del presente lotto ed altri oggetto della presente esecuzione immobiliare. La formalità tocca poi altri beni non oggetto della presente esecuzione immobiliare.
- **Costituzione di Vincolo di Destinazione** trascritto a Verona in data 30.11.2012 n. 40260 R.G. e n. 28881 R.P., [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in forza di Costituzione di Vincolo di Destinazione ex art 2645 ter c.c. del 29.11.2012 notaio Giovanna Iorini rep. n. 12581/7268. La formalità tocca anche altri soggetti e beni non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Trattandosi di terreni non sono soggetti all'Attestato di Prestazione Energetica.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

La stima viene determinata sulla base delle considerazioni derivanti dal sopralluogo e da informazioni ed indicazioni assunte che hanno permesso di valutare la coltura, la fertilità, l'esposizione, la giacitura, l'ampiezza, l'ubicazione, la forma, l'accesso e la risorsa irrigua dei terreni.

Si tiene conto inoltre della domanda e dell'offerta corrente in tale zona secondo osservatori del mercato immobiliare della zona e sulla scorta di informazioni assunte presso il catasto, basandosi sui Valori agricoli medi della Provincia di Verona pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e dall'Osservatorio Valori Agricoli che pubblica annualmente il listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli. Si procede per stima sintetica, che si valuta il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato ad individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Cerea (VR)

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona,

Ufficio tecnico di Cerea (VR),

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

Cerea (VR), Annunci periodici immobiliari

Agenzie immobiliari, Dati osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI, Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli OVA.

Di seguito si riporta l'estratto dei Valori OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Cerea del 2020
Valori relativi alla zona di riferimento

REGIONE AGRARIA N°: 9 PIANURA DI LEGNAGO Comuni di: ANGIARI, BEVILACQUA, BONAVIGO, BOSCHI SANT'ANNA, CASALEONE, CASTAGNARO, CEEA, CONCAMARISE, GAZZO VERONESE, LEGNAGO, MINERBE, ROVERCHIARA, SAN PIETRO DI MORUBIO, SANGUINETTO, TERRAZZO, VILLA BARTOLOMEA				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO	40620,00	SI		7- IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%
SEMINATIVO IRRIGUO	43640,00	SI	SI	5- IN PRESENZA DI RISALTA SI APPLICA UN AUMENTO DEL 20% 7- IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%
VIGNETO	50100,00			7- IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%

Giudice Dott.ssa Paola Salmaso
Perito: Arch. Anna Girardello



Di seguito si riporta l'estratto dei Valori OVA – Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni agricoli del Comune di Cerea del 2021

Valori relativi alla zona di riferimento

Valorizzazioni Zona 1 - Cerea

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	L781A	27.000	58.000
Seminativo irriguo	L781A	33.000	70.000
Orto	L781A	43.000	90.000
Prato	L781A	23.000	48.000
Prato irriguo	L781A	29.000	62.000
Frutteto	L781C	46.000	110.000
Vigneto	L781B	50.000	80.000
Vigneto in zona D.O.C. o IGP	L781B	93.000	150.000
Pascolo	L781E	4.600	9.000
Bosco alto fusto	L781D	7.000	14.000
Bosco ceduo	L781I	3.000	8.000
Colture fiore vivaistiche -Vivaio	L781A	46.000	98.000
Pioppeto	L781L	40.000	65.000
Incolto sterile	L781E	5.000	10.000
Risaia	L781A	35.000	75.000

8.3. Valutazione corpi

A. Terreni – Fg. 79 Mappali 1-9-80

Stima sintetica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde dei terreni dedotte da base catastale e da quanto riferito dalla proprietà per ogni coltura:

Destinazione	Superficie	Valore unitario	valore complessivo
terreni a seminativo irriguo	Mq. 14.196,00	€ 4,50	€ 63.882,00
	Mq. 14.196,00		€ 63.882,00
- Valore corpo:			€ 63.882,00
- Valore complessivo intero:			€ 63.882,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 63.882,00
CHE SI ARROTONDA A			€ 64.000,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreni a seminativo irriguo	14.196,00	€ 64.000,00	€ 64.000,00
			€ 64.000,00	€ 64.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale quota parte:

Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto in funzione di quanto descritto in relazione - 5%

€ 3.200 ,00

Giudizio di comoda divisibilità: Bene divisibile

I vari mappali potrebbero essere venduti singolarmente, ma è più appetibile un appezzamento di terreno di più grande superficie con mappali limitrofi tra loro.

Stima finale con Adeguamenti e correzioni della stima

- Valore complessivo del Lotto OTTO	€ 64.000,00
- Regolarizzazione urbanistico-edilizia	€ 0,00
- Regolarizzazione catastale	€ 0,00
- Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto in funzione di quanto descritto in relazione - 5%	€ 3.200,00
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 60.800,00
CHE SI ARROTONDA A	€ 61.000,00

8.5. Determinazione delle quote di pignoramento

Il pignoramento colpisce la quota complessiva 1/1 della piena proprietà dei beni in capo al [REDACTED]

Applicati gli adeguamenti e correzioni della stima sopra descritta l'intero ha un valore di € 61.000,00

8.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore della quota 1/1 della piena proprietà dell'immobile, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 61.000,00

9.RIEPILOGO CONCLUSIVO – LOTTO 8:

Piena proprietà **della quota di 1/1 di terreni agricoli** siti in Cerea (VR), in località Quarto Grande, in capo al [REDACTED]

Si tratta di tre terreni agricoli. Hanno una superficie complessiva di mq. 14.196,00.

Identificati al catasto terreni del Comune di Cerea:

- 1 **foglio 79 mappale 1**
qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie are 56 ca 32,
reddito dominicale: € 49,11, - reddito agrario: € 29,09
- 2 **foglio 79 mappale 9**
qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie are 29 ca 32,
reddito dominicale: € 25.56, - reddito agrario: € 15,14
- 3 **foglio 79 mappale 80**
qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie are 56 ca 32,
reddito dominicale: € 49,11, - reddito agrario: € 29,09

intestato a:

[REDACTED]
[REDACTED]

La stima della piena proprietà dei beni, applicate le decurtazioni sopra descritte, è di € 61.000,00

La presente relazione viene predisposta ai solo fini della stima dei beni ai sensi dell'art. 568 cpc (considerando l'art. 173 bis cpc) e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare il bene sotto ogni profilo.

ALLEGATI LOTTO 8:

1. Estratto di mappa
2. Visure U.T.E. storiche
3. Titolo di provenienza
4. Certificato Destinazione Urbanistica
5. Documentazione fotografica

Verona 24.11.2022

Il perito
Arch. Anna Girardello



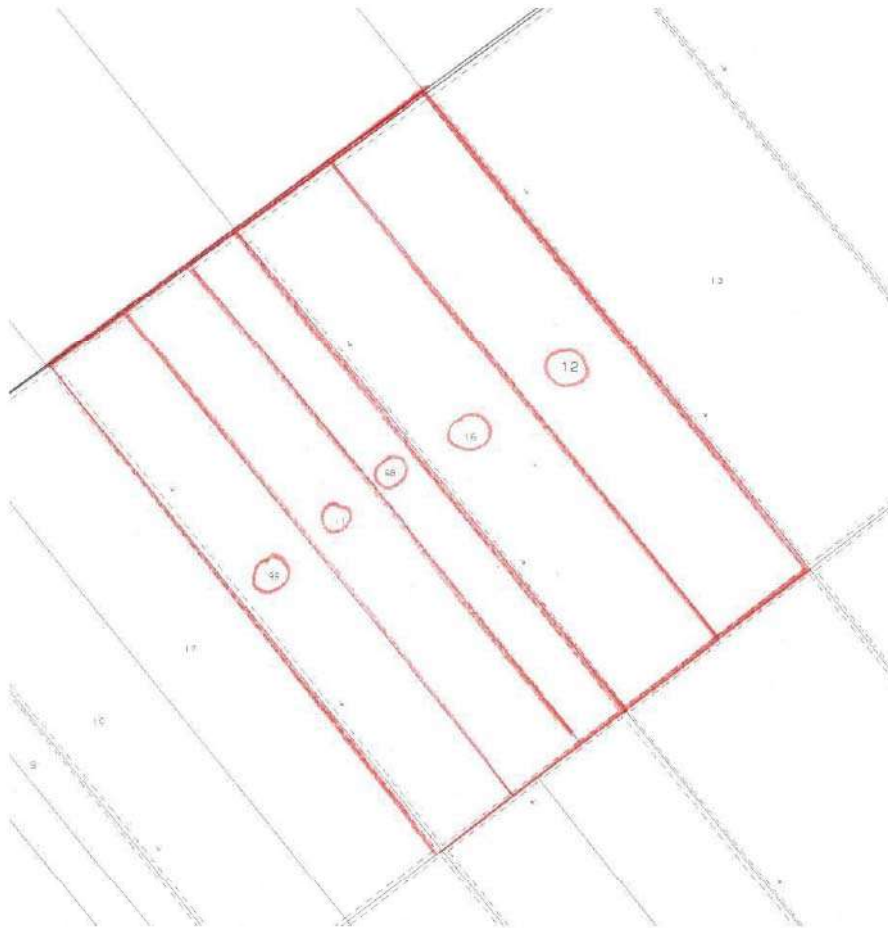
**Beni in Cerea (VR), in località Quarto Grande
LOTTO 9**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà **della quota di 1/1 di terreni agricoli** siti in Cerea (VR), in località Quarto Grande, in capo al [REDACTED]

Si tratta di cinque terreni agricoli. Hanno una superficie complessiva di mq. 32.182,00.

Di seguito si riporta l'estratto di mappa con l'individuazione dei terreni oggetto del LOTTO 9 e la tabella delle superfici con le coltivazioni e uso rilevati durante il sopralluogo



COMUNE DI CERA A FG. 79

Mappali 11-12-16-98-99



N.	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE mq.	CULTURA
1	79	11	5.632,00	Seminativo
2	79	12	8.000,00	Seminativo
3	79	16	8.115,00	Seminativo
4	79	98	4.045,00	Seminativo
5	79	99	6.390,00	Seminativo
Sup. complessiva Mq.			32.182,00	

Identificati al catasto terreni del Comune di Cerea:

- 1 **foglio 79 mappale 11**
qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie are 57 ca 71,
reddito dominicale: € 50,32, - reddito agrario: € 29,80
- 2 **foglio 79 mappale 12**
qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie are 80 ca 00,
reddito dominicale: € 69,75, - reddito agrario: € 41,32
- 3 **foglio 79 mappale 16**
qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie are 81 ca 15,
reddito dominicale: € 70,76, - reddito agrario: € 41,91
- 4 **foglio 79 mappale 98**
qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie are 40 ca 45,
reddito dominicale: € 35,27, - reddito agrario: € 20,89
- 5 **foglio 79 mappale 99**
qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie are 63 ca 90,
reddito dominicale: € 63,92, - reddito agrario: € 37,95

intestati a:

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████
████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████

Al catasto Terreni i terreni nel loro complesso, hanno i seguenti confini in senso N.S.E.O.

all'N.C.T.: **nord** fg. 69 **sud** mapp. 50-51-52 **est** mapp. 13 – **ovest** mapp. 17
(salvo altri confini più recenti e precisi).



2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

2.1 Attuali proprietari:

Per quanto riguarda i mappali 11-16-98-99

I beni sono giunti al [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita del 10.11.1986 del notaio Casalini di Cerea, rep. 32657, trascritto a Verona il 02.12.1986 al n. R.G. 25644 e R.P. 18439, da [REDACTED]

Per quanto riguarda il mappale 12

Il bene è giunto al [REDACTED] come bene personale, per atto di compravendita del 30.10.1987 del notaio Casalini di Cerea, rep. 34889, trascritto a Verona il 11.11.1987 al n. R.G. 27362 e R.P. 19527, da [REDACTED]

2.2 Precedenti proprietari:

I beni oggetto di pignoramento erano giunti per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

2.3 Stato di possesso del bene:

Tutti i terreni oggetto della presente esecuzione, sono oggetto di un contratto d'affitto di fondo rustico. Vi è un primo contratto stipulato ai sensi dell'art. 45 della L. n. 203 del 03.05.1982 registrato telematicamente, contratto n. 2012.3T.2. Il contratto comprende tutti i terreni in capo al signor [REDACTED] più il mapp. 8 del Fg. 79 del Comune di Cerea di are 29 ca 32, che come descritto a pag. 2, non è stato inserito nella Nota di Trascrizione e quindi non fa parte della presente Esecuzione Immobiliare. In tale contratto il [REDACTED]

[REDACTED] Il contratto ha inizio il 01.01.2012 con termine il 10.11.2025. Il canone complessivo è di € 177.800,00.

Successivamente in data 19.01.2015 è stata depositata all'Ufficio delle Entrate di Legnago, Serie 3 n. 70, una convenzione sindacale ex art. 45 n. 203/82 che fa riferimento al contratto precedente e che apporta una riduzione del canone d'affitto da € 12.700,00 a € 6.800,00 annuali. Canone da pagarsi entro il 30.11 di ogni anno. Inoltre vi è la proroga della scadenza al 30.11.2028, la convenzione ha data 19.01.2015. E' in questo contratto e in quello successivo che vengono riportati e esplicitati tutti i terreni.



Successivamente in data 29.07.2016 è stata depositata telematicamente la proroga del contratto sopra descritto e della convenzione. La proroga è Registrata con atto 2016.3T.2643. La proroga fa riferimento alla convenzione e dice che il contratto stipulato il 19.01.2015 invece di scadere il 11.11.2025, viene prorogato al 30.11.2028. Sono riportati tutti i mappali e in calce dice che tale proroga è collegato a modifica affitto di fondo rustico N. 2 Serie 3T anno 2012, contratto collegato T5R 2015 3 n. 70.

Per quanto riguarda la verifica della congruità del canone, la sottoscritta ha effettuato ricerca di mercato e ricerche dei prezzi e si è confrontata con la Coldiretti sede di Legnago, che tratta anche la zona di Casaleone e Cerea. Si è verificato che i prezzi annuali d'affitto per ettaro per terreni a seminativo vanno dai € 700 ai € 900, sulla variazione influiscono vari fattori quali la tipologia, ubicazione, tipo di appezzamento ecc. dei terreni. Gli ettari affittati sono ha 25.45.71 quindi circa 25 ettari e mezzo (compreso il mapp. 8 non pignorato). Tenendo conto dei fattori di tipologia, ubicazione e tipo di appezzamenti si considera congruo il prezzo di € 700,00 ettaro. Quindi € 700,00 x 25,5 ettari risulta un canone annuale pari a € 17.850,00.

Il canone attuale pagato al [REDACTED] è pari a € 6.800,00

Un canone per essere congruo non deve essere inferiore di 1/3 rispetto al giusto canone. Quindi il canone attualmente pagato non è congruo perché più basso. Il canone minimo al di sotto al quale non si dovrebbe andare per essere congruo è di € 11.900,00. Il contratto stipulato in precedenza, originario, prima della riduzione, che era di € 12.700,00, sarebbe stato congruo.

3.UBICAZIONE E CONTESTO DEI BENI:

Trattasi della quota 1/1 della piena proprietà di terreni agricoli in Comune di Cerea. Cerea è un comune della bassa veronese a circa 35 Km da Verona.

I terreni si trovano nella zona agricola posta a sud est rispetto al centro del paese di Cerea, a circa 6 km.. Si trovano in località denominata Quarto Grande.

La zona è prettamente agricola.

Caratteristiche zona: agricola.

Caratteristiche agricole.

zone limitrofe:

Collegamenti Autostrada A4 MI-VE Casello Verona sud 45 km

autostradali: Autostrada A31 Rovigo-Piovene Rocchette casello di Badia Polesine 35 km



4.DESCRIZIONE DEI BENI:

Piena proprietà della quota 1/1 di **terreni agricoli**, siti in Cerea (VR).

Si tratta di 5 terreni a seminativo, non recintati tra loro.

La loro superficie totale è di ha 3 are 21 ca 82 pari a mq. 32.182,00 pari a circa 10,5 campi veronesi.

Le superfici sono ricavate dalle visure catastali.

Si tratta di terreni seminativo irriguo, attualmente arati e l'anno prossimo verranno piantati o mais o girasole, come riferito dalla proprietà in occasione del sopralluogo avvenuto nell'ottobre del 2022.

Hanno un'orografia piana e hanno forma regolare rettangolare.

Il terreno è adatto ai seminativi di mais, frumento, soia ecc.

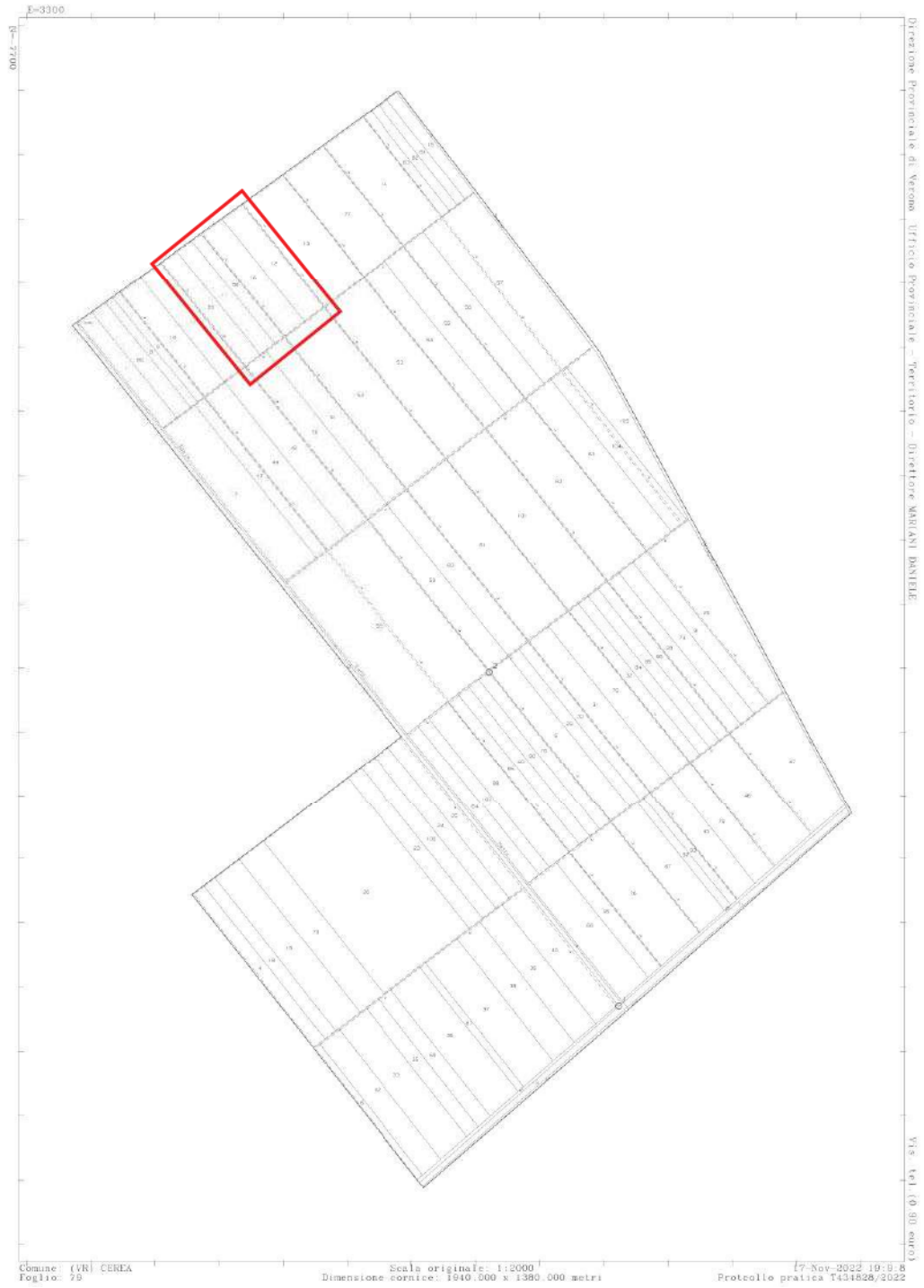
L'accesso e recesso è comodo, dalle capezzagne attorno.

I confini tutto attorno sono altri terreni agricoli, vicino a ovest, non direttamente a confine, vi sono un canale di irrigazione e una strada poderale, a sud un altro canale di irrigazione.



Terreni fg. 79 mappali lotto 9





Estratto di mappa intero FG. 79 Comune di Cerea con individuati i terreni

Giudice Dott.ssa Paola Salmaso
Perito: Arch. Anna Girardello



5. SITUAZIONE URBANISTICA E PRATICHE EDILIZIE:

5.1. Situazione Urbanistica:

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cerea in data 21.10.2022 così Certifica:

Nel P.A.T. i terreni ricadono all'interno dell'ATO n. 6 Ambito del Brusa' e Valli Grandi Veronesi.

I terreni sono in aree di rilevante interesse paesaggistico e ambientale.

Nel Piano degli interventi vigente, i terreni ricadono in Zona Territoriale Omogenea "E2a" – ZONE AGRICOLE – SOTTOZONE E2a

Si rimanda per la completezza delle informazioni al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (Allegato n. 5) per gli altri art. del PAT e del P.I. nel quale sono normati i terreni oggetto di perizia.

5.2. Pratiche Edilizie:

Non vi sono pratiche edilizie in quanto si tratta di terreni agricoli e non interessati da attività edilizia.

5.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

5.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

5.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

6.1.1. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

6.1.2. *Altre Trascrizioni: Nessuna*

6.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

6.2.1. *Iscrizioni:*

- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 16.11.2012 R.G. n. 38512 e R.P. n. 5264, derivante da Decreto Ingiuntivo del 14.11.2012 rep. n. 4957/2012 emesso dal Tribunale di Padova a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento.

La formalità riguarda anche altri immobili o soggetti non oggetto di esecuzione.

Importo Ipoteca € 1.370.000,00

Importo Capitale € 1.249.198,74



- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 04.12.2012 R.G. n. 40595 R.P. n. 5554, derivante da Decreto Ingiuntivo del 04.12.2012 rep. n. 706 emesso dal Tribunale di Verona, sede distaccata di Legnago, **a favore di** [REDACTED]
[REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento.
La formalità riguarda anche altri immobili o soggetti non oggetto di esecuzione.
Importo Ipoteca € 450.000,00
Importo Capitale € 376.728,95
A margine risulta:
Annotazione a Iscrizione R.G. n. 21762 e R.P. n. 3798 del 25.06.2015, derivante da cessione di credito del 10.03.2015, notaio Claudio Berlino di Legnago rep. 36841/22131, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 12.12.2012 R.G. n. 41831 e R.P. n. 5720, derivante da Decreto Ingiuntivo del 06.12.2012 rep. n. 5361 emesso dal Tribunale di Verona **a favore di** [REDACTED]
[REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento.
La formalità riguarda anche altri immobili o soggetti non oggetto di esecuzione.
Importo Ipoteca € 2.871.000,00
Importo Capitale € 2.730.248,80
- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 28.01.2013 R.G. n. 3510 e R.P. n. 313, derivante da Decreto Ingiuntivo del 31.12.2012 rep. n. 21 emesso dal Tribunale di Verona **a favore di** [REDACTED]
[REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2.
Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento.
La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.
Importo Ipoteca € 452.450,00
Importo Capitale € 450.000,00



- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 31.07.2013 R.G. n. 27200 e R.P. n. 3445, derivante da Decreto Ingiuntivo del 16.07.2013 rep. n. 479 emesso dal Tribunale di Verona sezione staccata di Legnago a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento. La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione. Importo Ipoteca € 1.724.291,77 Importo Capitale € 1.724.291,77

6.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** trascritto a Verona in data 13.01.2020 n. 1115 R.G. e n. 806 R.P. a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona del 02.12.2019 rep. n. 8693/2019. Pignoramento inerente tutti i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

6.2.3. *Altre Trascrizioni:*

- **Decreto di sequestro preventivo** trascritto a Verona in data 29.01.2014 n. 2654 R.G. e n. 1997 R.P. a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in forza di Decreto sequestro preventivo ex art 321 e seguenti CPP della Procura della Repubblica del Tribunale di Pesaro del 14.01.2014 rep. n. 4383/2012. Il sequestro tocca i beni oggetto del presente lotto ed altri oggetto della presente esecuzione immobiliare. La formalità tocca poi altri beni non oggetto della presente esecuzione immobiliare.
- **Costituzione di Vincolo di Destinazione** trascritto a Verona in data 30.11.2012 n. 40260 R.G. e n. 28881 R.P. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in forza di Costituzione di Vincolo di Destinazione ex art 2645 ter c.c. del 29.11.2012 notaio Giovanna Iorini rep. n. 12581/7268. La formalità tocca anche altri soggetti e beni non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Trattandosi di terreni non sono soggetti all'Attestato di Prestazione Energetica.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

La stima viene determinata sulla base delle considerazioni derivanti dal sopralluogo e da informazioni ed indicazioni assunte che hanno permesso di valutare la coltura, la fertilità, l'esposizione, la giacitura, l'ampiezza, l'ubicazione, la forma, l'accesso e la risorsa irrigua dei terreni.

Si tiene conto inoltre della domanda e dell'offerta corrente in tale zona secondo osservatori del mercato immobiliare della zona e sulla scorta di informazioni assunte presso il catasto, basandosi sui Valori agricoli medi della Provincia di Verona pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e dall'Osservatorio Valori Agricoli che pubblica annualmente il listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli. Si procede per stima sintetica, che si valuta il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato ad individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Cerea (VR)

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona,

Ufficio tecnico di Cerea (VR),

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

Cerea (VR), Annunci periodici immobiliari

Agenzie immobiliari, Dati osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI, Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli OVA.

Di seguito si riporta l'estratto dei Valori OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Cerea del 2020

Valori relativi alla zona di riferimento

REGIONE AGRARIA N°: 9 PIANURA DI LEGNAGO Comuni di ANGIARI, BEVILACQUA, BONAVIGO, BOSCHI SANT'ANNA, CASALEONE, CASTAGNARO, CEREA, CONCAMARISE, GAZZO VERONESE, LEGNAGO, MINERBE, ROVERCHIARA, SAN PIETRO DI MORUBIO, SANGUINETTO, TERRAZZO, VILLA BARTOLOMEA				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO	40620,00	SI		7-INPRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%
SEMINATIVO FRIGUO	43640,00	SI	SI	5-IN PRESENZA DI RISALTA SI APPLICA UN AUMENTO DEL 20% 7-IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%
VIGNETO	50100,00			7-INPRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%

Giudice Dott.ssa Paola Salmaso
Perito: Arch. Anna Girardello



Di seguito si riporta l'estratto dei Valori OVA – Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni agricoli del Comune di Cerea del 2021

Valori relativi alla zona di riferimento

Valorizzazioni Zona 1 - Cerea

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	L781A	27.000	58.000
Seminativo irriguo	L781A	33.000	70.000
Orto	L781A	43.000	90.000
Prato	L781A	23.000	48.000
Prato irriguo	L781A	29.000	62.000
Frutteto	L781C	46.000	110.000
Vigneto	L781B	50.000	80.000
Vigneto in zona D.O.C. o IGP	L781B	93.000	150.000
Pascolo	L781E	4.600	9.000
Bosco alto fusto	L781D	7.000	14.000
Bosco ceduo	L781I	3.000	8.000
Culture floro vivaistiche -Vivaio	L781A	46.000	98.000
Pioppeto	L781L	40.000	65.000
Incolto sterile	L781E	5.000	10.000
Risaia	L781A	35.000	75.000

8.3. Valutazione corpi

A. Terreni – Fig. 79 Mappali 11-12-16-98-99

Stima sintetica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde dei terreni dedotte da base catastale e da quanto riferito dalla proprietà per ogni coltura:

Destinazione	Superficie	Valore unitario	valore complessivo
terreni a seminativo irriguo	Mq. 32.182,00	€ 4,50	€ 144.819,00
	Mq. 32.182,00		€ 144.819,00
- Valore corpo:			€ 144.819,00
- Valore complessivo intero:			€ 144.819,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 144.819,00
CHE SI ARROTONDA A			€ 145.000,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreni a seminativo irriguo	32.182,00	€ 145.000,00	€ 145.000,00
			€ 145.000,00	€ 145.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale quota parte:

Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto in funzione di quanto descritto in relazione - 5%

€ 7.250,00**Giudizio di comoda divisibilità: Bene divisibile**

I vari mappali potrebbero essere venduti singolarmente, ma è più appetibile un appezzamento di terreno di più grande superficie con mappali limitrofi tra loro.

Stima finale con Adeguamenti e correzioni della stima

- Valore complessivo del Lotto NOVE	€ 145.000,00
- Regolarizzazione urbanistico-edilizia	€ 0,00
- Regolarizzazione catastale	€ 0,00
- Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto in funzione di quanto descritto in relazione - 5%	€ 7.250,00
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 137.750,00
CHE SI ARROTONDA A	€ 138.000,00

8.5. Determinazione delle quote di pignoramento

Il pignoramento colpisce la quota complessiva 1/1 della piena proprietà dei beni in capo al [REDACTED]

Applicati gli adeguamenti e correzioni della stima sopra descritta l'intero ha un valore di € 138.000,00

8.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore della quota 1/1 della piena proprietà dell'immobile, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 138.000,00

9.RIEPILOGO CONCLUSIVO – LOTTO 9:

Piena proprietà **della quota di 1/1 di terreni agricoli** siti in Cerea (VR), in località Quarto Grande, in capo al [REDACTED]

Si tratta di cinque terreni agricoli. Hanno una superficie complessiva di mq. 32.182,00.

Identificati al catasto terreni del Comune di Cerea:

foglio 79 mappale 11

1 qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie are 57 ca 71, reddito dominicale: € 50,32, - reddito agrario: € 29,80

foglio 79 mappale 12

2 qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie are 80 ca 00, reddito dominicale: € 69,75, - reddito agrario: € 41,32

foglio 79 mappale 16

3 qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie are 81 ca 15, reddito dominicale: € 70,76, - reddito agrario: € 41,91

foglio 79 mappale 98

4 qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie are 40 ca 45, reddito dominicale: € 35,27, - reddito agrario: € 20,89

foglio 79 mappale 99

5 qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie are 63 ca 90, reddito dominicale: € 63,92, - reddito agrario: € 37,95

intestato a:

[REDACTED]
[REDACTED]

La stima della piena proprietà dei beni, applicate le decurtazioni sopra descritte, è di € 138.000,00

La presente relazione viene predisposta ai solo fini della stima dei beni ai sensi dell'art. 568 cpc (considerando l'art. 173 bis cpc) e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare il bene sotto ogni profilo.

ALLEGATI LOTTO 9:

1. Estratto di mappa
2. Visure U.T.E. storiche
3. Titolo di provenienza
4. Certificato Destinazione Urbanistica
5. Documentazione fotografica

Verona 24.11.2022

Il perito
Arch. Anna Girardello

Giudice Dott.ssa Paola Salmaso
Perito: Arch. Anna Girardello



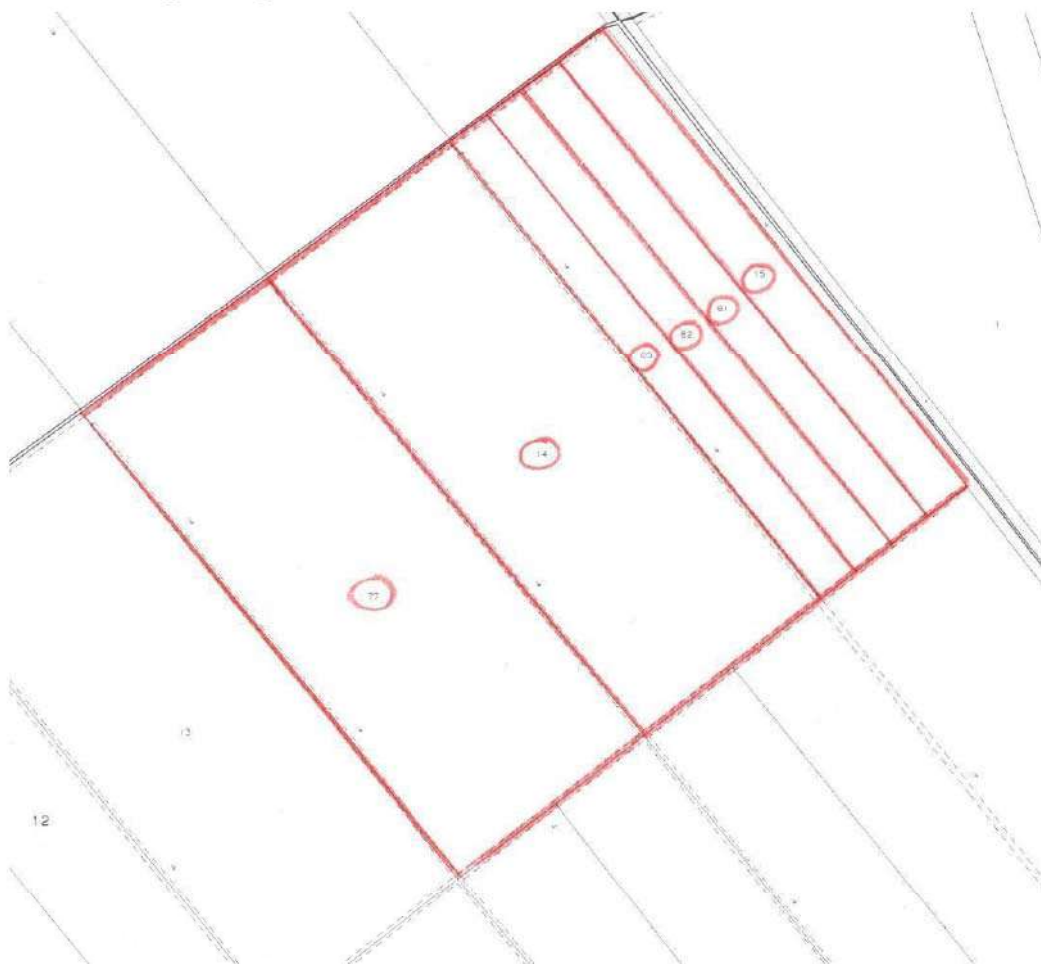
**Beni in Cerea (VR), in località Quarto Grande
LOTTO 10**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà della quota di 1/1 di terreni agricoli siti in Cerea (VR), in località Quarto Grande, in capo al [REDACTED]

Si tratta di sei terreni agricoli. Hanno una superficie complessiva di mq. 43.755,00.

Di seguito si riporta l'estratto di mappa con l'individuazione dei terreni oggetto del LOTTO 10 e la tabella delle superfici con le coltivazioni e uso rilevati durante il sopralluogo



COMUNE DI CERIA FG. 79
Mappali 14-15-77-81-82-83



N.	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE mq.	CULTURA
1	79	14	15.414,00	Seminativo
2	79	15	3.569,00	Seminativo
3	79	77	15.770,00	Seminativo
4	79	81	3.000,00	Seminativo
5	79	82	3.000,00	Seminativo
6	79	83	3.002,00	Seminativo
Sup. complessiva Mq.			43.755,00	

Identificati al catasto terreni del Comune di Cerea:

- foglio 79 mappale 1114**
qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie ha 1 are 54 ca 14,
reddito dominicale: € 154,20, - reddito agrario: € 91,55
- foglio 79 mappale 15**
AA qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie are 32 ca 06,
reddito dominicale: € 27,95, - reddito agrario: € 16,56
AB qualità seminativo, classe 1, superficie are 03 ca 63,
reddito dominicale: € 4,21, - reddito agrario: € 2,53
- foglio 79 mappale 77**
qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie ha 1 are 57 ca 70,
reddito dominicale: € 157,76, - reddito agrario: € 93,66
- foglio 79 mappale 81**
qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie are 30 ca 00,
reddito dominicale: € 26,16, - reddito agrario: € 15,49
- foglio 79 mappale 82**
qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie are 30 ca 00,
reddito dominicale: € 26,16, - reddito agrario: € 15,49
- foglio 79 mappale 83**
qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie are 30 ca 02,
reddito dominicale: € 26,17, - reddito agrario: € 15,50

intestati a:

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████
████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████



Al catasto Terreni i terreni nel loro complesso, hanno i seguenti confini in senso N.S.E.O.

all'N.C.T.: **nord** fg. 69 **sud** mapp. 54-55-56-57 **est** canale di irrigazione e fg. 80 – **ovest** mapp. 13 (*salvo altri confini più recenti e precisi*).

2.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

2.1 Attuali proprietari:

Per il mappale 14

I beni sono giunti al [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, per atto di compravendita del 28.04.2004 del notaio Casalini di Cerea, rep. 71906/15102, trascritto a Verona il 28.04.2004 al n. R.G. 18370 e R.P. 10861, da [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 200/1200.

Per i mappali 15-81-82-83

Il bene è giunto al [REDACTED] per atto di permuta del 14.05.2004 del notaio Casalini di Cerea, rep. 72018, trascritto a Verona il 18.05.2004 al n. R.G. 22189 e R.P. 13204, da [REDACTED]

Per il mappale 77

Il bene è giunto al [REDACTED] per atto di compravendita del 24.01.2002 del notaio Casalini di Cerea, rep. 67757, trascritto a Verona il 29.01.2002 al n. R.G. 3080 e R.P. 2156, da [REDACTED]

2.2 Precedenti proprietari:

Per il mappale 14

Per 1/6 ciascuno per successione di [REDACTED] [REDACTED] deceduta il 11.10.2003 giusta dichiarazione di successione del 04.03.2004 registrata a Legnago rep 27/549 e trascritta il 07.06.2004 al n. R.G. 24963 e R.P. 14795.

N.B. Risulta trascritta in data 06.03.2020 al n. R.G. 8745 e R.P. 6149 accettazione tacita di eredità nascente da atto del notaio Casalini Lamberto del 23.04.2004 rep. n. 71906.

[REDACTED] per la restante quota di 1/2 per atto di compravendita del 14.03.1986 del notaio Casalini di Cerea rep. 31017 trascritto a Verona il 02.04.1986 al n. R.G. 7148 e R.P. 5196.

Per i mappali 15-81-82-83

Al [REDACTED] erano pervenute per atto di compravendita del 13.05.1996 del notaio Casalini di Cerea rep. 54459 trascritto a Verona il 27.05.1996, al n. R.G. 15195 e R.P. 10996 da [REDACTED]



Per il mappale 77

_____ era pervenuto per successione di _____ deceduto il 08.10.1977 giusta denuncia n. 23 vol 370 registrata a Legnago e trascritta il 12.08.1978 al n. R.G. 16417 e R.P. 13211 e regolata dal testamento olografo pubblicato con verbale del 21.06.1969 dal notaio Soave di Legnago rep. 41654 trascritto a Verona il 02.01.1978 al n. R.G. 65 e R.P. 45.

N.B. L'usufruttuaria _____

N.B. Risulta trascritta a Verona in data 06.03.2020 al n. R.G. 8744 e R.P. 6148, accettazione tacita d'eredità nascente da atto del notaio Casalini del 24.01.2002 rep. 67757.

2.3 Stato di possesso del bene:

Tutti i terreni oggetto della presente esecuzione, sono oggetto di un contratto d'affitto di fondo rustico. Vi è un primo contratto stipulato ai sensi dell'art. 45 della L. n. 203 del 03.05.1982 registrato telematicamente, contratto n. 2012.3T.2. Il contratto comprende tutti i terreni in capo al _____ più il mapp. 8 del Fg. 79 del Comune di Cerea di are 29 ca 32, che come descritto a pag. 2, non è stato inserito nella Nota di Trascrizione e quindi non fa parte della presente Esecuzione Immobiliare. In tale contratto il _____

_____ Il contratto ha inizio il 01.01.2012 con termine il 10.11.2025. Il canone complessivo è di € 177.800,00.

Successivamente in data 19.01.2015 è stata depositata all'Ufficio delle Entrate di Legnago, Serie 3 n. 70, una convenzione sindacale ex art. 45 n. 203/82 che fa riferimento al contratto precedente e che apporta una riduzione del canone d'affitto da € 12.700,00 a € 6.800,00 annuali. Canone da pagarsi entro il 30.11 di ogni anno. Inoltre vi è la proroga della scadenza al 30.11.2028, la convenzione ha data 19.01.2015. E' in questo contratto e in quello successivo che vengono riportati e esplicitati tutti i terreni.



Successivamente in data 29.07.2016 è stata depositata telematicamente la proroga del contratto sopra descritto e della convenzione. La proroga è Registrata con atto 2016.3T.2643. La proroga fa riferimento alla convenzione e dice che il contratto stipulato il 19.01.2015 invece di scadere il 11.11.2025, viene prorogato al 30.11.2028. Sono riportati tutti i mappali e in calce dice che tale proroga è collegato a modifica affitto di fondo rustico N. 2 Serie 3T anno 2012, contratto collegato T5R 2015 3 n. 70.

Per quanto riguarda la verifica della congruità del canone, la sottoscritta ha effettuato ricerca di mercato e ricerche dei prezzi e si è confrontata con la Coldiretti sede di Legnago, che tratta anche la zona di Casaleone e Cerea. Si è verificato che i prezzi annuali d'affitto per ettaro per terreni a seminativo vanno dai € 700 ai € 900, sulla variazione influiscono vari fattori quali la tipologia, ubicazione, tipo di appezzamento ecc. dei terreni. Gli ettari affittati sono ha 25.45.71 quindi circa 25 ettari e mezzo (compreso il mapp. 8 non pignorato). Tenendo conto dei fattori di tipologia, ubicazione e tipo di appezzamenti si considera congruo il prezzo di € 700,00 ettaro. Quindi € 700,00 x 25,5 ettari risulta un canone annuale pari a € 17.850,00.

Il canone attuale pagato al [REDACTED] è pari a € 6.800,00

Un canone per essere congruo non deve essere inferiore di 1/3 rispetto al giusto canone. Quindi il canone attualmente pagato non è congruo perché più basso. Il canone minimo al di sotto al quale non si dovrebbe andare per essere congruo è di € 11.900,00. Il contratto stipulato in precedenza, originario, prima della riduzione, che era di € 12.700,00, sarebbe stato congruo.

3.UBICAZIONE E CONTESTO DEI BENI:

Trattasi della quota 1/1 della piena proprietà di terreni agricoli in Comune di Cerea. Cerea è un comune della bassa veronese a circa 35 Km da Verona.

I terreni si trovano nella zona agricola posta a sud est rispetto al centro del paese di Cerea, a circa 6 km.. Si trovano in località denominata Quarto Grande.

La zona è prettamente agricola.

Caratteristiche zona: agricola.

Caratteristiche agricole.

zone limitrofe:

Collegamenti Autostrada A4 MI-VE Casello Verona sud 45 km

autostradali: Autostrada A31 Rovigo-Piovene Rocchette casello di Badia Polesine 35 km



4.DESCRIZIONE DEI BENI:

Piena proprietà della quota 1/1 di **terreni agricoli**, siti in Cerea (VR).

Si tratta di 6 terreni a seminativo, non recintati tra loro.

La loro superficie totale è di ha 4 are 37 ca 55 pari a mq. 43.755,00 pari a circa 14,5 campi veronesi.

Le superfici sono ricavate dalle visure catastali.

Si tratta di terreni seminativo irriguo, attualmente arati e l'anno prossimo verranno piantati o mais o girasole, come riferito dalla proprietà in occasione del sopralluogo avvenuto nell'ottobre del 2022.

Hanno un'orografia piana e hanno forma regolare rettangolare.

Il terreno è adatto ai seminativi di mais, frumento, soia ecc.

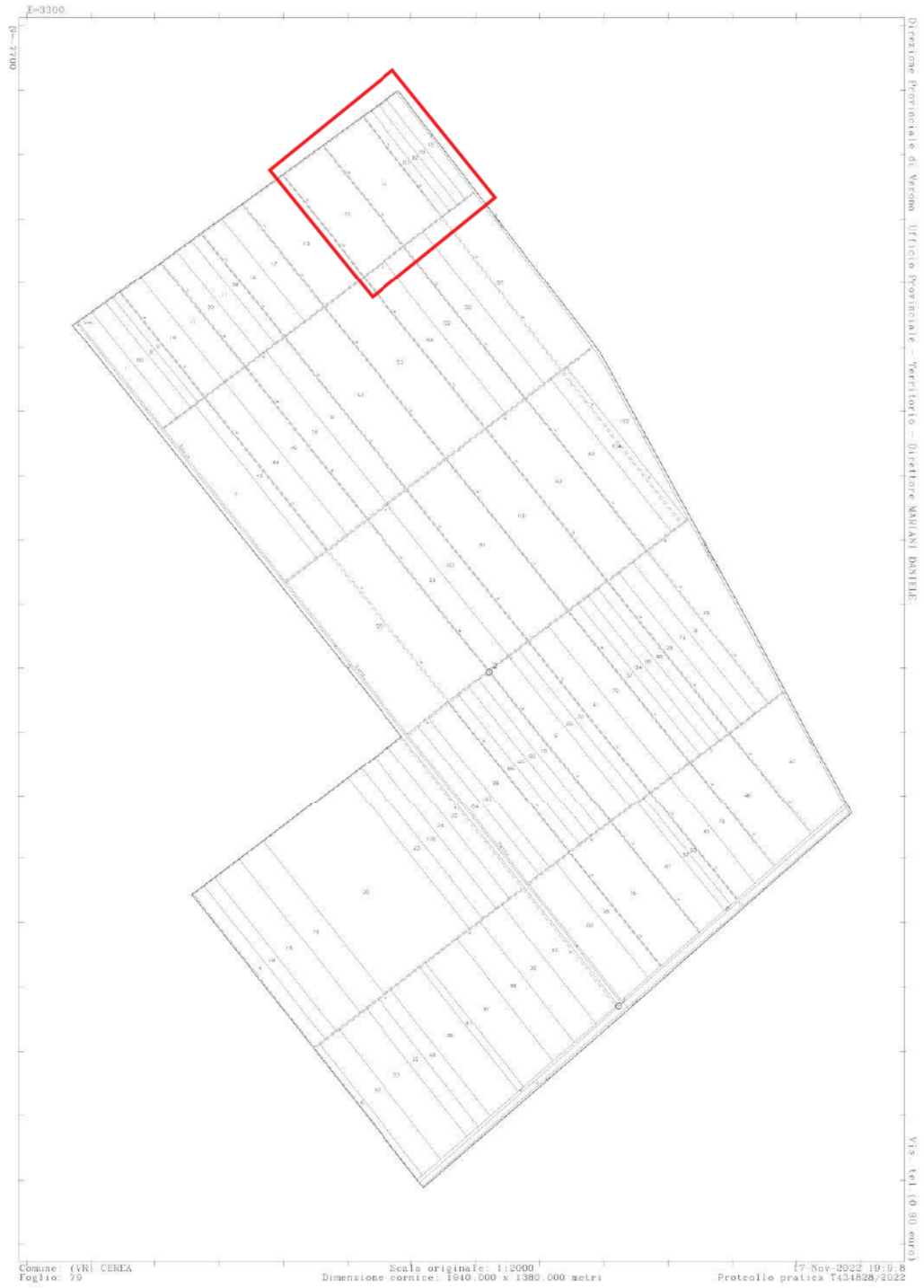
L'accesso e recesso è comodo, dalle capezzagne attorno.

I confini tutto attorno sono altri terreni agricoli, a confine a est, vi è un canale di irrigazione, a sud un altro canale di irrigazione.



Terreni fg. 79 mappali lotto 10





Estratto di mappa intero FG. 79 Comune di Cerea con individuati i terreni

Giudice Dott.ssa Paola Salmaso
Perito: Arch. Anna Girardello



5. SITUAZIONE URBANISTICA E PRATICHE EDILIZIE:

5.1. Situazione Urbanistica:

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cerea in data 21.10.2022 così Certifica:

Nel P.A.T. i terreni ricadono all'interno dell'ATO n. 6 Ambito del Brusa' e Valli Grandi Veronesi.

I terreni sono in aree di rilevante interesse paesaggistico e ambientale.

Nel Piano degli interventi vigente, i terreni ricadono in Zona Territoriale Omogenea "E2a" – ZONE AGRICOLE – SOTTOZONE E2a

Si rimanda per la completezza delle informazioni al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (Allegato n. 5) per gli altri art. del PAT e del P.I. nel quale sono normati i terreni oggetto di perizia.

5.2. Pratiche Edilizie:

Non vi sono pratiche edilizie in quanto si tratta di terreni agricoli e non interessati da attività edilizia.

5.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

5.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

5.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

6.1.1. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

6.1.2. *Altre Trascrizioni: Nessuna*

6.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

6.2.1. *Iscrizioni:*

- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 16.11.2012 R.G. n. 38512 e R.P. n. 5264, derivante da Decreto Ingiuntivo del 14.11.2012 rep. n. 4957/2012 emesso dal Tribunale di Padova a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento.

La formalità riguarda anche altri immobili o soggetti non oggetto di esecuzione.

Importo Ipoteca € 1.370.000,00

Importo Capitale € 1.249.198,74



- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 04.12.2012 R.G. n. 40595 R.P. n. 5554, derivante da Decreto Ingiuntivo del 04.12.2012 rep. n. 706 emesso dal Tribunale di Verona, sede distaccata di Legnago, **a favore di** [REDACTED]
[REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento.
La formalità riguarda anche altri immobili o soggetti non oggetto di esecuzione.
Importo Ipoteca € 450.000,00
Importo Capitale € 376.728,95
A margine risulta:
Annotazione a Iscrizione R.G. n. 21762 e R.P. n. 3798 del 25.06.2015, derivante da cessione di credito del 10.03.2015, notaio Claudio Berlino di Legnago rep. 36841/22131, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 12.12.2012 R.G. n. 41831 e R.P. n. 5720, derivante da Decreto Ingiuntivo del 06.12.2012 rep. n. 5361 emesso dal Tribunale di Verona **a favore di** [REDACTED]
[REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento.
La formalità riguarda anche altri immobili o soggetti non oggetto di esecuzione.
Importo Ipoteca € 2.871.000,00
Importo Capitale € 2.730.248,80
- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 28.01.2013 R.G. n. 3510 e R.P. n. 313, derivante da Decreto Ingiuntivo del 31.12.2012 rep. n. 21 emesso dal Tribunale di Verona **a favore di** [REDACTED]
[REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento.
La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.
Importo Ipoteca € 452.450,00
Importo Capitale € 450.000,00



- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 31.07.2013 R.G. n. 27200 e R.P. n. 3445, derivante da Decreto Ingiuntivo del 16.07.2013 rep. n. 479 emesso dal Tribunale di Verona sezione staccata di Legnago a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento. La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione. Importo Ipoteca € 1.724.291,77 Importo Capitale € 1.724.291,77

6.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** trascritto a Verona in data 13.01.2020 n. 1115 R.G. e n. 806 R.P. a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona del 02.12.2019 rep. n. 8693/2019. Pignoramento inerente tutti i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

6.2.3. *Altre Trascrizioni:*

- **Decreto di sequestro preventivo** trascritto a Verona in data 29.01.2014 n. 2654 R.G. e n. 1997 R.P. a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in forza di Decreto sequestro preventivo ex art 321 e seguenti CPP della Procura della Repubblica del Tribunale di Pesaro del 14.01.2014 rep. n. 4383/2012. Il sequestro tocca i beni oggetto del presente lotto ed altri oggetto della presente esecuzione immobiliare. La formalità tocca poi altri beni non oggetto della presente esecuzione immobiliare.
- **Costituzione di Vincolo di Destinazione** trascritto a Verona in data 30.11.2012 n. 40260 R.G. e n. 28881 R.P., contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in forza di Costituzione di Vincolo di Destinazione ex art 2645 ter c.c. del 29.11.2012 notaio Giovanna Iorini rep. n. 12581/7268. La formalità tocca anche altri soggetti e beni non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Trattandosi di terreni non sono soggetti all'Attestato di Prestazione Energetica.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

La stima viene determinata sulla base delle considerazioni derivanti dal sopralluogo e da informazioni ed indicazioni assunte che hanno permesso di valutare la coltura, la fertilità, l'esposizione, la giacitura, l'ampiezza, l'ubicazione, la forma, l'accesso e la risorsa irrigua dei terreni.

Si tiene conto inoltre della domanda e dell'offerta corrente in tale zona secondo osservatori del mercato immobiliare della zona e sulla scorta di informazioni assunte presso il catasto, basandosi sui Valori agricoli medi della Provincia di Verona pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e dall'Osservatorio Valori Agricoli che pubblica annualmente il listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli. Si procede per stima sintetica, che si valuta il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato ad individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Cerea (VR)

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona,

Ufficio tecnico di Cerea (VR),

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

Cerea (VR), Annunci periodici immobiliari

Agenzie immobiliari, Dati osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI, Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli OVA.

Di seguito si riporta l'estratto dei Valori OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Cerea del 2020
Valori relativi alla zona di riferimento

REGIONE AGRARIA N°: 9 PIANURA DILEGNAGO Comuni di: ANGIARI, BEVILACQUA, BONAVIGO, BOSCHI SANT'ANNA, CASALEONE, CASTAGNARO, CERIA, CONCAMARISE, GAZZO VERONESE, LEGNAGO, MINERBE, ROVERCHIARA, SAN PIETRO DI MORUBIO, SANGUINETTO, TERRAZZO, VILLA BARTOLOMEA				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO	40620,00	SI		7- IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 10%
SEMINATIVO IRRIGUO	43640,00	SI	SI	5- IN PRESENZA DI RISALTA SI APPLICA UN AUMENTO DEL 20% 7- IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 10%
VIGNETO	50100,00			7- IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 10%

Giudice Dott.ssa Paola Salmaso
Perito: Arch. Anna Girardello



Di seguito si riporta l'estratto dei Valori OVA – Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni agricoli del Comune di Cerea del 2021
Valori relativi alla zona di riferimento

Valorizzazioni Zona 1 - Cerea

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	L781A	27.000	58.000
Seminativo irriguo	L781A	33.000	70.000
Orto	L781A	43.000	90.000
Prato	L781A	23.000	48.000
Prato irriguo	L781A	29.000	62.000
Frutteto	L781C	46.000	110.000
Vigneto	L781B	50.000	80.000
Vigneto in zona D.O.C. o IGP	L781B	93.000	150.000
Pascolo	L781E	4.600	9.000
Bosco alto fusto	L781D	7.000	14.000
Bosco ceduo	L781I	3.000	8.000
Culture floro vivaistiche -Vivaio	L781A	46.000	98.000
Pioppeto	L781L	40.000	65.000
Incolto sterile	L781E	5.000	10.000
Risaia	L781A	35.000	75.000

8.3. Valutazione corpi

A. Terreni – Fig. 79 Mappali 14-15-77-81-82-83

Stima sintetica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde dei terreni dedotte da base catastale e da quanto riferito dalla proprietà per ogni coltura:

Destinazione	Superficie	Valore unitario	valore complessivo
terreni a seminativo irriguo	Mq. 43.755,00	€ 4,50	€ 196.897,50
	Mq. 43.755,00		€ 196.897,50
- Valore corpo:			€ 196.897,50
- Valore complessivo intero:			€ 196.897,50
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 196.897,50
CHE SI ARROTONDA A			€ 197.000,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreni a seminativo irriguo	43.755,00	€ 197.000,00	€ 197.000,00
			€ 197.000,00	€ 197.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale quota parte:

Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto in funzione di quanto descritto in relazione - 5%

€ 9.850,00

Giudizio di comoda divisibilità: Bene divisibile

I vari mappali potrebbero essere venduti singolarmente, ma è più appetibile un appezzamento di terreno di più grande superficie con mappali limitrofi tra loro.

Stima finale con Adeguamenti e correzioni della stima

- Valore complessivo del Lotto DIECI	€ 197.000,00
- Regolarizzazione urbanistico-edilizia	€ 0,00
- Regolarizzazione catastale	€ 0,00
- Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto in funzione di quanto descritto in relazione - 5%	€ 9.850,00
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 187.150,00
CHE SI ARROTONDA A	€ 187.000,00

8.5. Determinazione delle quote di pignoramento

Il pignoramento colpisce la quota complessiva 1/1 della piena proprietà dei beni in capo al [REDACTED]

Applicati gli adeguamenti e correzioni della stima sopra descritta l'intero ha un valore di € 187.000,00

8.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore della quota 1/1 della piena proprietà dell'immobile, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 187.000,00

9.RIEPILOGO CONCLUSIVO – LOTTO 10:

Piena proprietà della quota di 1/1 di **terreni agricoli** siti in Cerea (VR), in località Quarto Grande, in capo al [REDACTED]

Si tratta di cinque terreni agricoli. Hanno una superficie complessiva di mq. 43.755,00.

Identificati al catasto terreni del Comune di Cerea:

- 1 **foglio 79 mappale 1114**
qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie ha 1 are 54 ca 14,
reddito dominicale: € 154,20, - reddito agrario: € 91,55
- 2 **foglio 79 mappale 15**
AA qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie are 32 ca 06,
reddito dominicale: € 27,95, - reddito agrario: € 16,56
AB qualità seminativo, classe 1, superficie are 03 ca 63,
reddito dominicale: € 4,21, - reddito agrario: € 2,53
- 3 **foglio 79 mappale 77**
qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie ha 1 are 57 ca 70,
reddito dominicale: € 157,76, - reddito agrario: € 93,66
- 4 **foglio 79 mappale 81**
qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie are 30 ca 00,
reddito dominicale: € 26,16, - reddito agrario: € 15,49
- 5 **foglio 79 mappale 82**
qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie are 30 ca 00,
reddito dominicale: € 26,16, - reddito agrario: € 15,49
- 6 **foglio 79 mappale 83**
qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie are 30 ca 02,
reddito dominicale: € 26,17, - reddito agrario: € 15,50

intestati a:

[REDACTED]
[REDACTED]

intestato a:

[REDACTED]
[REDACTED]

La stima della piena proprietà dei beni, applicate le decurtazioni sopra descritte, è di € 187.000,00

Giudice Dott.ssa Paola Salmaso
Perito: Arch. Anna Girardello



La presente relazione viene predisposta ai solo fini della stima dei beni ai sensi dell'art. 568 cpc (considerando l'art. 173 bis cpc) e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare il bene sotto ogni profilo.

ALLEGATI LOTTO 10:

1. Estratto di mappa
2. Visure U.T.E. storiche
3. Titolo di provenienza e Trascrizioni Accettazioni eredità
4. Certificato Destinazione Urbanistica
5. Documentazione fotografica

Verona 24.11.2022

Il perito
Arch. Anna Girardello



RIEPILOGO DEI LOTTI e STIMA

N. LOTTO	STIMA LOTTO	STIMA LOTTO con DECURTAZIONI arrotondate
1 Garage a Cerea Via Municipio n. 8	€ 12.000,00	€ 11.000,00
3 Terreni a Casaleone Fig. 23 Mapp. 110-111-116-117-123- 124-125-126-393-395-397	€ 145.000,00	€ 138.000,00
4 Terreni a Casaleone Fig. 30 Mapp. 38-39-40-94-95-82-83- 84-99	€ 335.000,00	€ 318.000,00
5 Terreni a Casaleone Fig. 30 Mapp. 43-106-113-114-151	€ 119.000,00	€ 113.000,00
6 Terreni a Cerea Fig. 71 Mapp. 175-177	€ 79.000,00	€ 75.000,00
7 Terreni a Cerea Fig. 71 mapp. 92	€ 37.000,00	€ 35.000,00
8 Terreni a Cerea Fig. 79 Mapp. 1-9-880	€ 64.000,00	€ 61.000,00
9 Terreni a Cerea Fig. 79 Mapp. 11-12-16-98-99	€ 145.000,00	€ 138.000,00
10 Terreni a Cerea Fig. 79 Mapp. 14-15-77-81-82-83	€ 197.000,00	€ 187.000,00
TOTALE	€ 1.250.700,00	€ 1.172.000,00

Giudice Dott.ssa Paola Salmaso
Perito: Arch. Anna Girardello



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Dichiarazione protocollo n. VR0160602 del 09/11/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Casaleone

Via Ravagnana

civ. 16

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 29
Particella: 249
Subalterno: 1

Compilata da:

Zaniboni Vincenzo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Verona

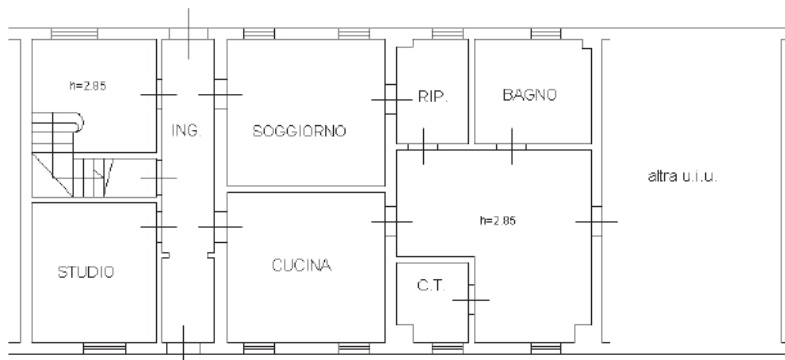
N. 2637

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/10/2022 - Comune di CASALEONE(B886) - < Foglio 29 - Particella 249 - Subalterno 1 >
Firmato Da: **IRARDEEN@MANNA IRRASO Dal** INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9bc83



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Dichiarazione protocollo n. VR0160602 del 09/11/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Casaleone

Via Ravagnana

civ. 16

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 29

Particella: 249

Subalterno: 2

Compilata da:

Zaniboni Vincenzo

Iscritto all'albo:

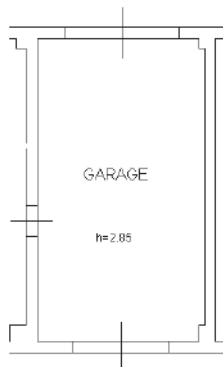
Geometri

Prov. Verona

N. 2637

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 17/10/2022 - n. T161251 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Dichiarazione protocollo n. VR0160602 del 09/11/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Casaleone

Via Ravagnana

civ. 16

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 29

Particella: 249

Subalterno: 3

Compilata da:

Zaniboni Vincenzo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Verona

N. 2637

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Dichiarazione protocollo n. VR0160602 del 09/11/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Casaleone

Via Ravagnana

civ. 16

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 29

Particella: 249

Subalterno: 4

Compilata da:

Zaniboni Vincenzo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Verona

N. 2637

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Dichiarazione protocollo n. VR0161999 del 10/11/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Casaleone

Via Ravagnana

civ. 16

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 29
Particella: 249
Subalterno: 5

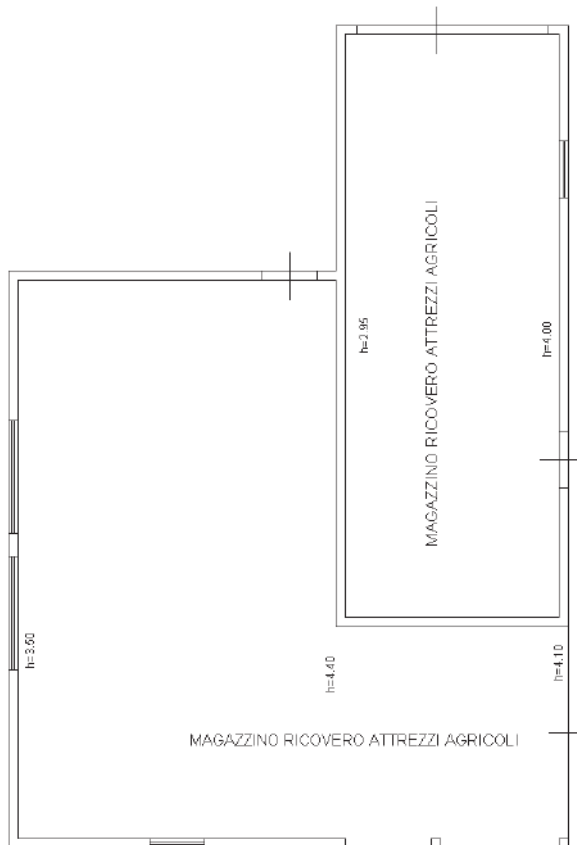
Compilata da:
Zaniboni Vincenzo
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Verona

N. 2637

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti



MODULARIO
F. ng. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
100

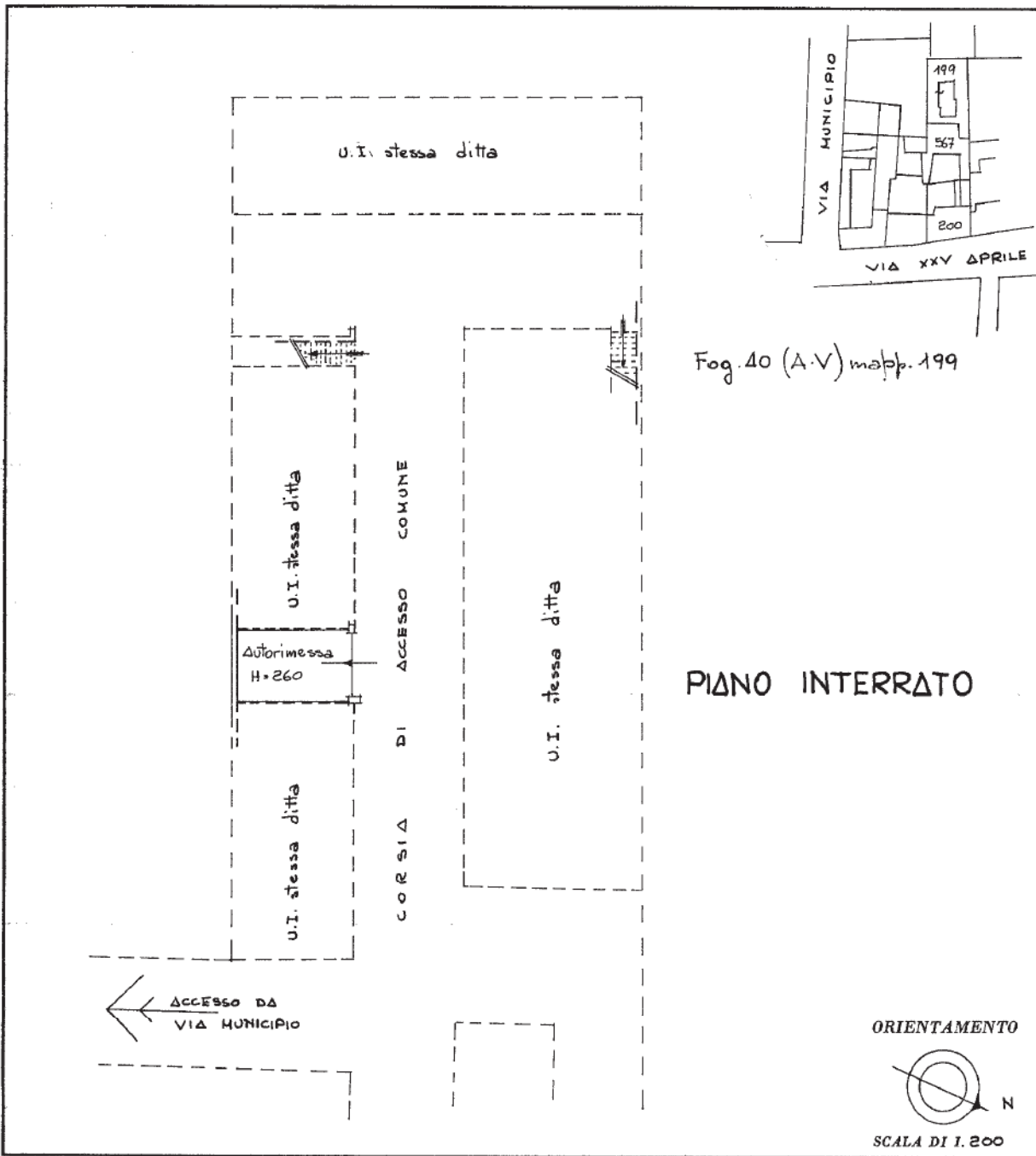
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CEREA Via MUNICIPIO

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA <u>5 MAR 1984</u> PROT. N° <u>278-11</u>	DATI CATASTALI S.E.U. part. <u>A-5</u> sez. <u>199</u> mapp. <u>7</u> sub.

Compilata dal Arch
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)
Alberto Rigatelli
 Iscritto all'Albo de Arch
 della Provincia di Verona
 DATA 12.12.85
 Firma: A. Rigatelli

