

Premessa:

Esecuzione immobiliare	384/2021 R.G.E.
Creditore procedente	PENELOPE SPV SRL
Esecutato	
CTU nominato	Dr. Agronomo Maurizio Bertoldo Albo di Verona n. 204
Giudice	Dr. Attilio Burti
Data incarico	03 dicembre 2021
Udienza di comparizione delle parti	13 aprile 2022
Documentazione ex art 567 cpc	Completa

Scheda sintetica degli immobili in esecuzione:

- in Sorgà terreni agricoli
- in Nogara terreni agricoli ed una casa di tipologia rurale
- in Casaleone area parte a potenzialità edificatoria, parte a servizi parte agricola

In comune di Sorgà – Lotto 1

Tipologia	Terreni agricoli
Toponomastica	Sorgà località Bonferraro Sp 20a
Catasto terreni di Sorgà	Foglio 22 mappali 345, 637, 638, 634AA e 634BB
Area complessiva di Sorgà	mq. 36.162
Zonizzazione urbanistica	E - agricola
Diritto di proprietà	1/1 di [REDACTED]
Possesso	Il fondo è attualmente affittato a [REDACTED]
Valore di stima	Euro 120.000

In comune di Nogara – Lotto 2

Tipologia	Terreni agricoli con casa di tipologia rurale e corte di pertinenza
Toponomastica	Nogara Via Olmi e limitrofi
Catasto terreni di Nogara	Foglio 9 mappali 42, 44, 100, 32, 54, 57, 68, 91, 107, 108, 109, 110
Catasto fabbricati di Nogara	Foglio 9 particella 214/215 sub 2 e 215 sub 1
Area complessiva	mq. 47.457 di terreni + fabb. mq. 288
Zonizzazione urbanistica	E – Agricola / Edificazione diffusa
Diritto di proprietà	1/1 di [REDACTED]
Possesso	Il fondo è attualmente affittato a
Valore di stima	Euro 150.000

In comune di Casaleone – Lotto 3

Tipologia	Area in parte agricola ed in parte a potenzialità edificatoria
Toponomastica	Casaleone Via Oppi
Catasto terreni di Casaleone	Fg. 5 mappali 88, 102, 120, 459, 462 e 463
Superficie	mq. 17.712
Zonizzazione urbanistica	E agricola - C/2 di espansione residenziale - FV a servizi / spazi aperti
Diritto di proprietà	1/1 di [REDACTED]
Possesso	Il fondo è attualmente affittato a
Valore di stima	Euro 197.000

Ai fini di questa esecuzione immobiliare sono formati tre lotti omogenei per tipologia di immobili, località, fruibilità e valore di mercato:

LOTTO 1

1 Terreni agricoli di Sorgà

1. Descrizione generale dei terreni

Tipologia: terreni agricoli a seminativo, in parte minore a pioppeto.

Toponomastica: in 37060 Bonferraro di Sorgà, a 30 chilometri a sud di Verona

Localizzazione: dal centro della frazione di Bonferraro, verso nord percorrendo per circa 800 metri la strada provinciale 20a per Sorgà fino ad incrociare la circonvallazione di collegamento con la SR 10: qui, a levante i terreni a seminativo mentre il pioppeto è ben visibile verso ponente:

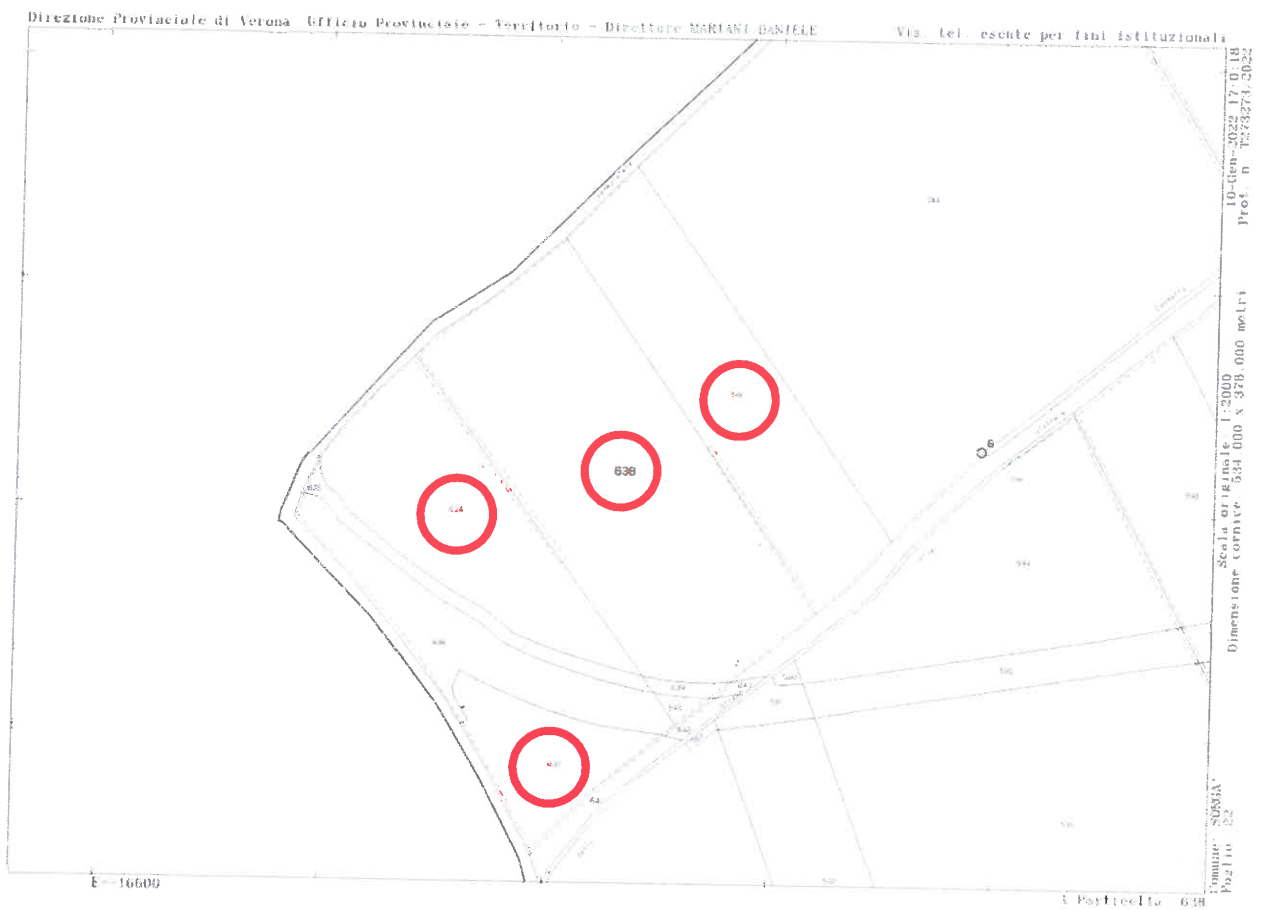


Figura 1: in rosso è il fondo a seminativo e in giallo quello a pioppeto

Catasto terreni: Comune di Sorgà Foglio 22, particelle:

- n. **345** di m² 8.971, qualità seminativo irriguo di 2^a classe RD 104,25 – RA 53,28
- n. **637** di m² 3.216, qualità seminativo di 2^a classe RD 30,89 – RA 15,78
- n. **638** di m² 16.314, qualità seminativo irriguo di 3^a classe RD 18957 – RA 196,89
- n. **634AA** di m² 6.774, qualità seminativo irriguo di 2^a classe RD 78,72 – RA 40,23
- n. **634BB** di m² 887, qualità seminativo di 2^a classe RD 8,52 – RA 4,35

per un'area complessiva di **mq. 3.61.62 e campi veronesi 12**



Soggetto intestato di tutte le quattro particelle:

.....

Zonizzazione urbanistica: in PRG del Comune di Sorgà i terreni de quo risultano tipizzati nella zona "E" denominata "**agricola**", ed in particolare:

Comune di Sorgà Foglio 22, particelle:

- n. **345** e n. **638** zona agricola sottozona E2
- n. **637** zona agricola sottozona E3
- n. **634** zona agricola sottozona E3

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

Terreno: di medio impasto adatto ai seminativi di mais, soia, frumento e alle colture orticole industriali come pomodoro e patata; in minor misura i frutteti.

Fertilità: medio buona

Sistemazione superficiale: pianeggiante con baulatura alla padovana

Colture praticate: seminativi

Coltivazione del pioppeto: sul mappale 637 con piante di cinque anni quindi a metà del loro ciclo produttivo

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

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

Accesso e recesso:

- per il pioppeto particella 637 direttamente da via asfaltata strada provinciale 20a per Sorgà
- per i seminativi delle particelle 634, 638 e 345 a partire dalla circonvallazione di collegamento con la SR 10 quindi su capezzagna interna in terra inerbita.



Figura 2 – Il fondo di Sorgà mappali 634 – 638 - 345



Figura 3 - Il fondo a pioppeto di Sorgà mapp.le 637

LOTTO 2

2 Terreni e fabbricato di Nogara

2.1 Descrizione generale dei terreni

Tipologia: terreni agricoli a seminativo in un solo corpo

Toponomastica: in 37054 Nogara, a circa 30 chilometri a sud di Verona

Localizzazione: dal centro del Comune, verso ovest percorrendo la strada regionale 10 fino alla rotatoria che alla prima uscita dirige verso la frazione di Montalto; quindi avanti per 1,5 Km per poi piegare ancora verso ovest su via Spin per circa 2 chilometri ed infine ad incontrare Via San Pietro e poi Via Olmi in fondo alla quale, a mezzogiorno, si trovano i terreni de quo.

Catasto terreni: Comune di Nogara Foglio 9, particelle:

- n. **42** di m² 311, qualità seminativo di 3^a classe RD 1,94 – RA 1,28
- n. **44** di m² 14.925 qualità seminativo irriguo di 3^a classe RD 154,16 – RA 77,08
- n. **100AA** di m² 74, qualità incolto produttivo 2^a classe RD 0,02 – RA 0,02
- n. **100BB** di m² 83, qualità seminativo irriguo di 3^a classe RD 0,52 – RA 0,34
- n. **32** di m² 5.100, qualità seminativo irriguo di 3^a classe RD 52,68 – RA 26,34
- n. **54** di m² 9.685, qualità seminativo irriguo di 3^a classe RD 100,04 – RA 50,02
- n. **57** di m² 3.230, qualità pioppeto di classe unica RD 24,36 – RA 8,34
- n. **68** di m² 6.281, qualità seminativo irriguo di 3^a classe RD 64,88 – RA 32,44
- n. **91** di m² 7.301, qualità seminativo irriguo di 3^a classe RD 75,41 – RA 37,71
- n. **107** di m² 400, qualità seminativo irriguo di 3^a classe RD 2,50 – RA 1,65
- n. **108** di m² 47, qualità seminativo irriguo di 3^a classe RD 0,29 – RA 0,19
- n. **109** di m² 11, qualità seminativo irriguo di 3^a classe RD 0,07 – RA 0,05
- n. **110** di m² 9, qualità seminativo irriguo di 3^a classe RD 0,06 – RA 0,04

per una superficie complessiva di **mq. 47.457** e campi veronesi 15,8.

Soggetto intestato delle dodici particelle:



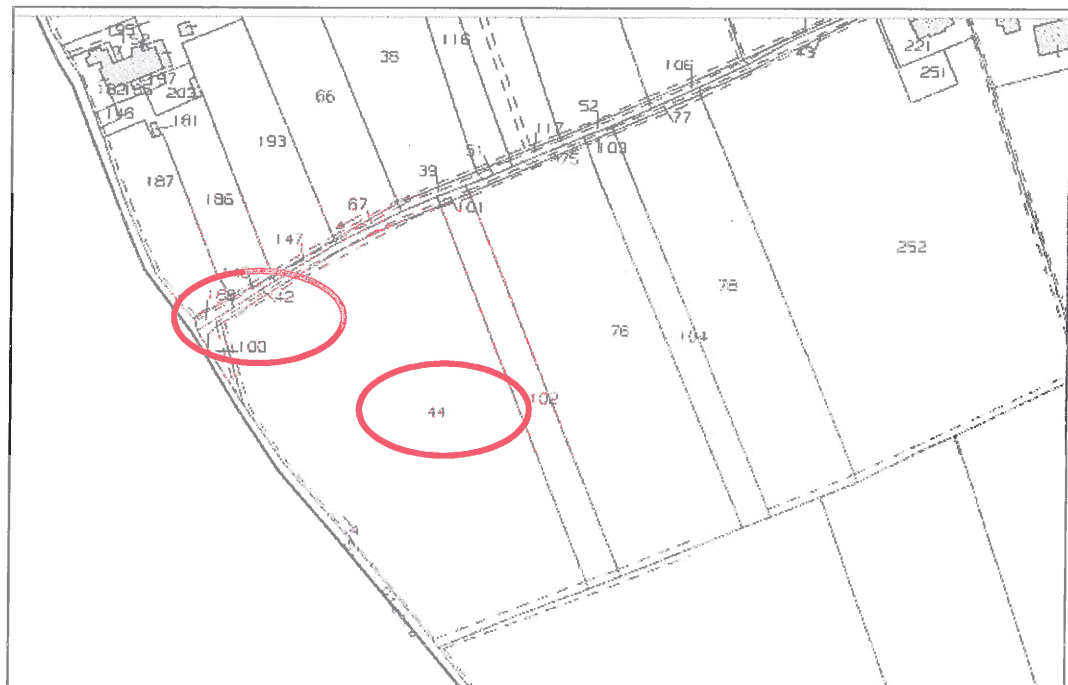
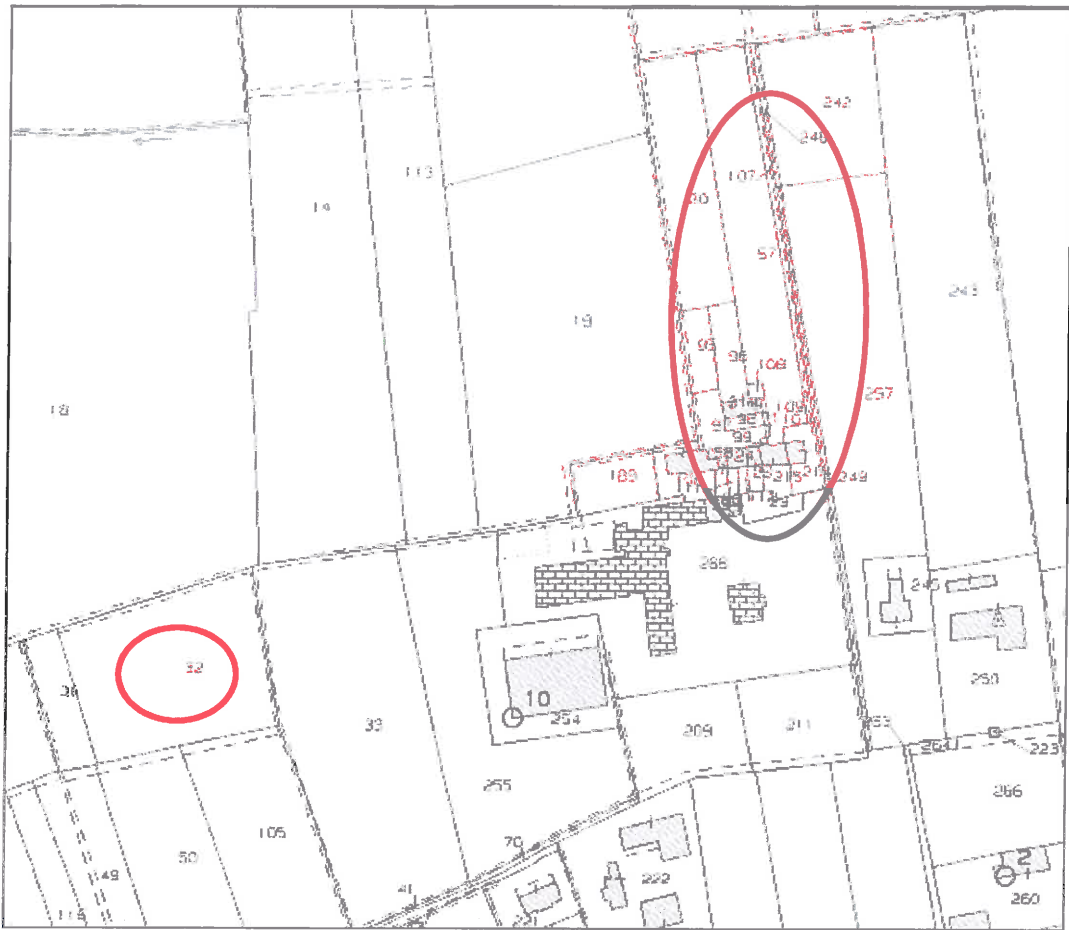




Figura 4 - Il fondo al Fg. 9 particella 32



Figura 5 - Il fondo di Nogara al Fg. 9 particella 44

Zonizzazione urbanistica: dal PAT ratificato con deliberazione Giunta Regionale Veneto n. 596 in data 29 aprile 2014 integrato con il PI approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 13 dicembre 2016 ed ancora dalla **variante al PI n. 10** approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 54 dell'8 novembre 2021 si evince che il fondo descritto e specificatamente i mappali 32, 44, 54, 57, 68, 91, 100 e 108 parte sono i tipizzati in "**zona E a destinazione agricola**", mentre i rimanenti mappali **108 parte, 109, 110 e il fabbricato 214 e 215** in "**zona agricola ad edificazione diffusa**"; infine le particelle 107 e 42 in "**viabilità di piano**".

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

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

Fertilità: medio buona

Sistemazione superficiale: pianeggiante con baulatura alla padovana

Culture praticate: seminativi della zona

Coltivazione del pioppeto: sul mappale 57 con piante di cinque anni quindi a metà del loro ciclo produttivo.

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

Irrigazione: per aspersione con prelievo dell'acqua dai fossi contermini; il fondo alla particella 44 è dotato di irrigazione con prelievo d'acqua da pozzo artesiano con pompa e filtri.

Accesso e recesso:

- per le particelle 100, 42 e 44 direttamente da strada comunale Via Olmi
- per la particella 32 da in fondo di Via Olmi verso tramontana su via comunale Via San Pietro avanti per circa 200 m, indi verso levante su capezzagna in terra fino al mappale de quo
- per le particelle 54, 57, 68, 91, 107, 108, 109 e 110 da Via asfaltata comunale Olmi, quindi verso nord su stradello con fondo in ghiaia a raggiungere prima il fabbricato in esecuzione di cui diremo e poi tutti le particelle indicate fino alle estreme 54, 68 ed infine 91.

2.2 Descrizione del fabbricato abitativo con magazzino e corte di pertinenza

L'immobile si trova a Nogara (VR) in Via Olmi, contrada rurale nella campagna veronese, meno di una frazione paesana, con ingresso dal n 23.



Figura 6 - La casa di Nogara in Via Oppi n. 23

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

Il fabbricato abitativo è un edificio in linea di tipologia rurale, probabilmente con impianto nei primi anni del 1900, costituito da un'abitazione su due piani + ex stalla / magazzino e corte di pertinenza.

Censimento catastale nell'atto di pignoramento:

- Catasto dei terreni di Nogara Fg. 9 particella 214 ente urbano di mq. 386
- Catasto dei terreni di Nogara Fg. 9 particella 215 ente urbano di mq. 236
- Catasto fabbricati di Nogara Fg. 9 particella 215 sub 1 categoria A/3 classe 3, consistenza di 9 vani e area di m² 160, RC 399,74
- Catasto fabbricati di Nogara Fg. 9 particella 214 graffata al 215 sub 2, categoria C/6 classe 1, consistenza 110 m² 160, RC 232,92

Aggiornamento catastale: a seguito di verifica effettuata sui luoghi è emerso che la rappresentazione catastale era difforme alla realtà per:

- *superata la rappresentazione degli spazi interni*

Per tali motivi si è reso necessario il completo aggiornamento catastale con la presentazione del Tipo mappale al CT + nuovo DOCFA al CF; in particolare:

- *Tipo mappale 2022/39120 del 17 marzo 2022 con fusione delle particelle di stessa proprietà (ex 215 sub 1 e 214 graffata al 215 sub 2) nel nuovo 214 di 617mq. con reale rappresentazione della sagoma del fabbricato*
- *Docfa di variazione n. VR0042470 del 24 marzo 2022 per aggiornamento delle planimetrie catastali e precisa identificazione dell'unità immobiliare 214 sub 1*

In questa relazione si farà riferimento ai soli numeri:

- **Catasto terreni di Nogara Fg. 9 mappale 214 ente urbano di mq. 617**
- **Catasto fabbricati di Nogara Fg. 9 unità immobiliare 214 sub 1**

Soggetto intestato: ~

Zonizzazione urbanistica: dal PAT ratificato con deliberazione Giunta Regionale Veneto n. 596 in data 29 aprile 2014 integrato con il PI approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 13 dicembre 2016 ed ancora dalla **variante al PI n. 10** approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 54 dell'8 novembre 2021 si evince che il **fabbricato 214 sub 1 si trova in "zona agricola ad edificazione diffusa"**.

Accesso e recesso al fabbricato: direttamente da strada comunale Via Olmi indi verso nord su stradello con fondo in ghiaia fino alla casa de quo; sulla corte la servitù di passo di m. 3,5 su verso altre unità poste a ponente, in mappa al Fg. 9 n. 25, 24, 58 e 190.

La corte è un'area regolare con fondo in c.a. nella parte limitrofa alla casa e parte in ghiaia nella zona di viabilità di m. 3,5 verso le altre unità che si trovano ad ovest; infine verso sud un piccolo brolo orto / giardino; area mq. 617 compreso il sedime della casa.

Il fabbricato è costruito in mattoni pieni su fondamenta in mattoni direttamente su terra; il solaio al p1 è in laterocemento.

L'abitazione al n. 23 di Via Olmi è stata ristrutturata a partire dal 2006; al momento del primo sopralluogo effettuato il 27 dicembre 2021 e poi per il rilievo catastale il 7 febbraio 2022 risulta costituita da un piano terra + un primo piano; in particolare:

- al pt un ingresso di 6,44 mq, poi il soggiorno di mq. 16 e tre stanze da letto di mq. 14,20 + 13,67 + 12,67 mq; un corridoio verso levante porta prima alla scala per il p1 e poi ad un disimpegno di mq. 8,65; segue la zona bagni formata da due antibagni di 6,89 + 6,24 e sei bagni; più in la zona pranzo cucina di 34,20 mq. con

porta di alluminio che dà sulla corte. La porta principale è in legno, gli scuri esterni in scorrevoli di plastica, porte e finestre interne di semplice fattura; pavimenti in marmette di cemento. L'altezza del pt m. 2,50/2,80 mentre superficie lorda esterna di mq. 163

- al piano si sale attraverso una scala interna in marmette di cemento; qui si trova un disimpegno di mq. 14,07 + 6,44 ad ancora tre stanze da letto di mq. 14,20 + 13,67 + 12,67; una porta non raggiungibile dalla scala porterebbe al sottotetto di mq. 38 posto superiormente alla cucina. L'altezza mt 2,65, la superficie lorda di mq. 83 + mq. 42 di sottotetto accessorio indiretto comunicante.

Dimensioni complessive di mq. 288

Più esterno alla casa un magazzino di modesta fattura, parte in lamiera, parte in muratura e con tetto in eternit; la superfetazione non risulta censita in catasto e la sua edificazione non è databile; per i motivi che diremo più avanti non è sanabile e andrà demolito.

Impiantistica: impianto idrico da falda, termico assente, impianto elettrico presente non a norma.

Stato di occupazione: la casa è stata ristrutturata principalmente per accogliere il personale lavorante ai campi durante la stagione di coltivazione del tabacco. In entrambe le date del sopralluogo risultava disabitato.

Stato di possesso: nell'utilizzo di parte affittuaria ".....".

Il contratto prevede una durata dell'affitto di anni 15 /dal 16 febbraio 2016 al 10 novembre 2031).

Stato di manutenzione: precario; sarebbe solo sufficiente dopo approfondita pulizia e alcune opere minimali di abitabilità come la tinteggiatura interna dei vani. La mancanza dell'impianto di riscaldamento rende la casa abitabile solo nella bella stagione.

2.2.1 Stato delle concessioni

Presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Nogara è stata reperita solo una pratica edilizia Permesso di Costruire avente per oggetto "SANATORIA PER RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE CON PARZIALE CAMBIO D'USO". Il Permesso è stato richiesto e mai rilasciato in quanto il Comune di Nogara ha chiesto "integrazione di documenti" (vedi lettera prot. n. 1717 del 05.02.2007) mai portata a termine. Di quanto richiesto in integrazione al permesso, si rileva solo il pagamento delle sanzioni amministrative al tempo determinate per un importo complessivo pari ad € 1956.80. Al momento la richiesta di permesso di costruire è da considerarsi oggi nulla.

2.2.2 Conformità edilizia / difformità riscontrate

L'immobile non è conforme all'edilizia per i seguenti motivi:

- si rileva una imprecisione nella tavola grafica di progetto: il deposito laterale con copertura in eternit viene dichiarato ante 67, ma nell'ultimo stato legittimo (planimetria catastale) non è riportato. Si ritiene quindi che la porzione di fabbricato sia abusiva; non essendo stato conteggiato negli oneri già versati è possibile procedere con la demolizione;
- non è conforme il piccolo edificio che protegge il pozzo sul mappale 44 in quanto non concessionato e come tale va demolito.

LOTTO 3

3 Area di Casaleone

3.1 Descrizione generale

Suolo parte agricolo E, parte edificatorio in zona C2 di espansione residenziale non urbanizzato, parte in zona FV 94 spazia aperti di connessione ecologica

Toponomastica: in 37052 Casaleone VR, a 35 chilometri a sud di Verona.

Localizzazione: dal centro del paese si percorre la via Cesare Battisti verso sud per 460 metri, quindi verso ovest dritti su SP 47° fino alla rotatoria e qui alla prima uscita avanti su Via Oppi per m. 300; l'area de quo è sulla sinistra.



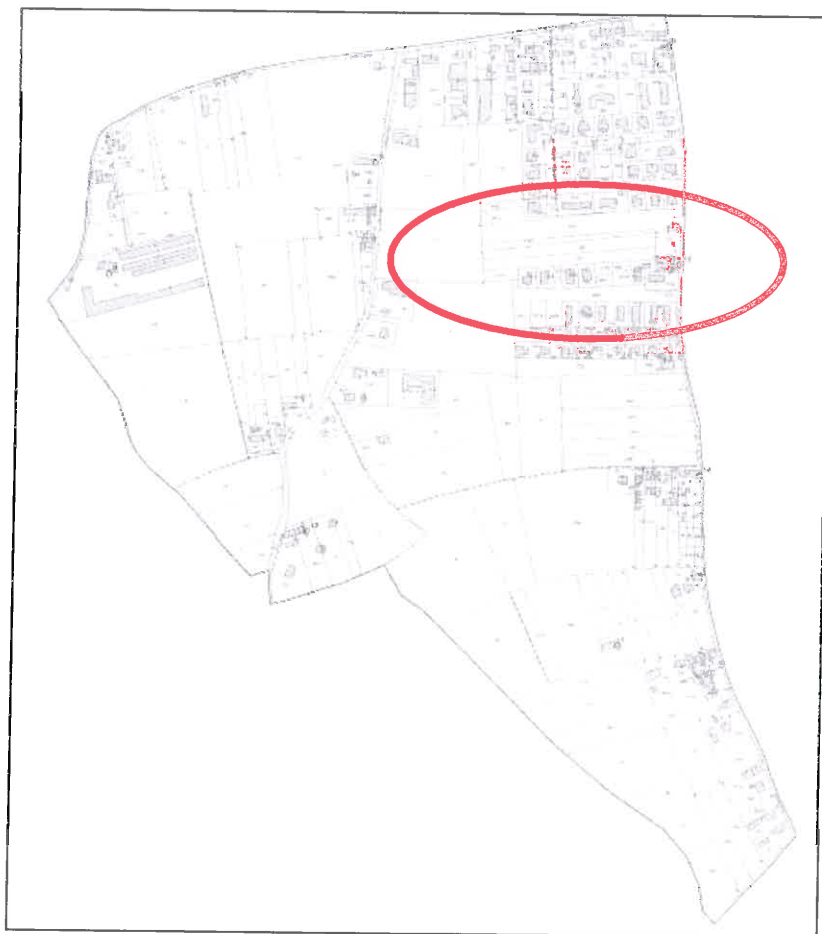
Figura 7 – L'area cerchiata e la stella in rosso indica il lotto in esecuzione

Catasto: Comune di Casaleone (B886) Foglio 5 particelle:

- n. **88** di m² 3.420, qualità seminativo di 2^a classe RD 34,27 – RA 16,78
- n. **102** di m² 1.729 qualità seminativo di 2^a classe RD 17,33 – RA 8,48

- n. **120** di m² 3.530 qualità seminativo di 2^a classe RD 3537 – RA 17,32
 - n. **459** di m² 520 qualità seminativo irriguo di 2^a classe RD 5,98 – RA 3,09
 - n. **462** di m² 7.135 qualità seminativo irriguo di 2^a classe RD 82,06 – RA 42,38
 - n. **463** di m² 1.378 qualità seminativo irriguo di 2^a classe RD 15,85 – RA 8,18
- ed in totale **m² 17.712**

Soggetto intestato di tutte le quattro particelle: _____



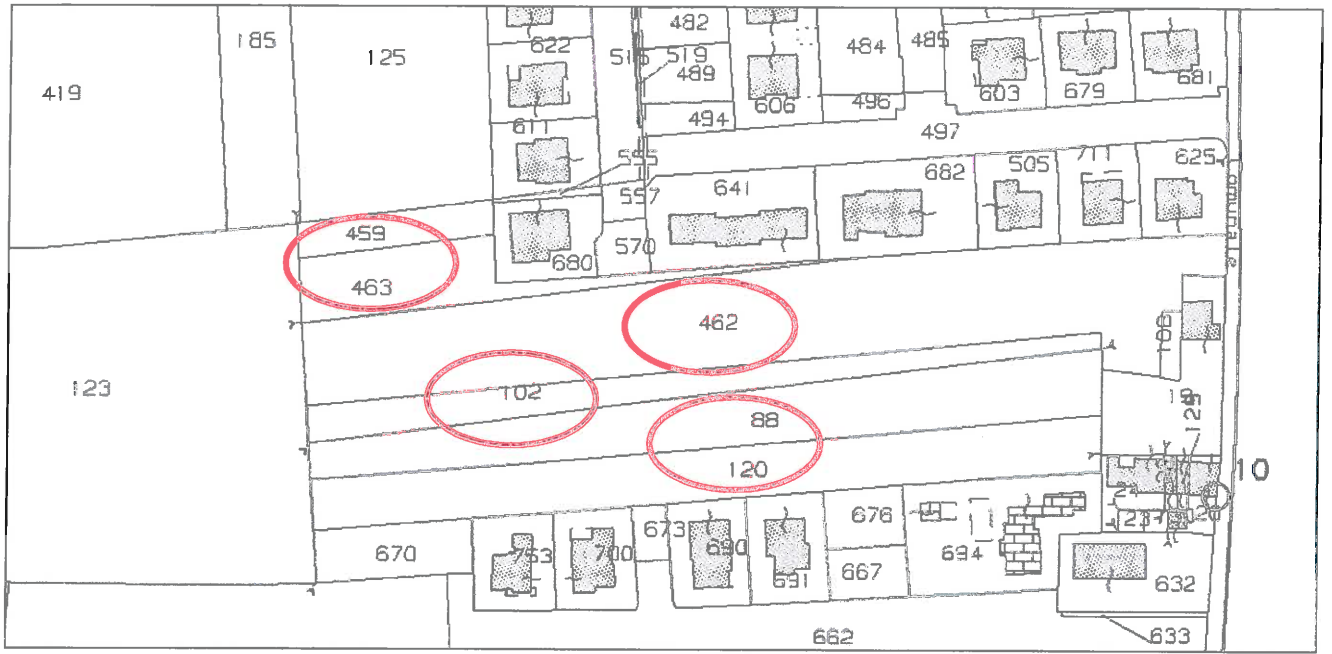


Figura 8 - L'area a potenzialità edificatoria ed in parte agricola di Casaleone

4 Esegesi dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione; vincoli ed oneri giuridici

Dall'esame dell'atto di pignoramento in atti di data 20/09/2021 n. 4988 Rep. U.N.EP. del Tribunale di Verona, azionato dalla società **PENELOPE SPV S.R.L.**, con sede in Conegliano (TV), a carico della signora

... si evince la seguente identificazione dei dati catastali degli immobili:

In Comune di **Sorgà**, foglio 22

Catasto Terreni mappali n.:

345 are 89.71

637 are 32.16

638 ha 1.63.14

634 AA are 67.74

634 AB are 8.87

In Comune di **Nogara**, foglio 9

Catasto Terreni mappali n.:

42 are 3.11

44 ha 1.49.25

100 are 1.57

32 are 51.00

54 are 96.85

57 are 32.30

68 are 62.81

91 are 73.01

107 are 4.00

108 are 0.47

109 are 0.11

110 are 0.09

Catasto Fabbricati mappali n.:

214 graffato con il mappale n. 215 sub 2 cat. C/6 mq. 110

215 sub 1 cat. A/3 vani 9

In Comune di **Casaleone**, foglio 5

Catasto Terreni mappali n.:

88 are 34.20

102 are 17.29

120 are 35.30

459 are 5.20

462 are 71.35

463 are 13.78

Dall'esame della relativa nota di trascrizione, presa a Verona in data 20/10/2021 n. 33166 R.P. e n. 46219 R.G., a favore della società **PENELOPE SPV S.R.L.**, con sede in Conegliano (TV) codice fiscale 04934510266 ed a carico di

....., P, si evince che vi è corrispondenza dei dati catastali riportati nel detto atto di pignoramento, con la precisazione che il mappale n. 634 di are 76.61 foglio 22 del Catasto Terreni di Sorgà nell'atto di pignoramento è riportato nelle due frazioni AA e AB rispettivamente di are 67.74 e di are 8.87 per la complessiva superficie esatta di are 76.61 dell'intero mappale n. 634 di are 76.61, riportato nella nota di trascrizione.

Gli immobili sono pignorati per l'intera piena proprietà.

Descrizione dei beni secondo le risultanze del Catasto e loro intestazione

Dall'esame dei registri catastali gli immobili pignorati risultavano, alla data del pignoramento, identificati al Catasto come segue:

Comune di **Sorga'** foglio 22

Catasto Terreni mappali n.:

634 AA	sem. irr.	cl. 2	ha 0.67.74	R.D.E.	78,72	R.A.E.	40,23
634 AB	sem.	cl. 2	ha 0.08.87	R.D.E.	8,52	R.A.E.	4,35
637	sem.	cl. 2	ha 0.32.16	R.D.E.	30,89	R.A.E.	15,78
638	sem. irr.	cl. 2	ha 1.63.14	R.D.E.	189,57	R.A.E.	96,89
345	sem. irr.	cl. 2	ha 0.89.71	R.D.E.	104,25	R.A.E.	53,28

Si precisa che i suddetti terreni formano due appezzamenti distinti che, pur divisi dalla strada pubblica, sono contigui e possono considerarsi con unica destinazione economica.

Comune di **Nogara**, foglio 9

Catasto Terreni mappali n.:

44	sem. irr.	cl. 3	ha 1.49.25	R.D.E.	154,16	R.A.E.	77,08
100 AA	inc. prod.	cl. 2	ha 0.00.74	R.D.E.	0,02	R.A.E.	0,02
100 AB	sem.	cl. 3	ha 0.00.83	R.D.E.	0,52	R.A.E.	0,34
42	sem.	cl. 3	ha 0.03.11	R.D.E.	1,94	R.A.E.	1,28

Si precisa che i suddetti terreni formano unico corpo.

32	sem. irr.	cl. 3	ha 0.51.00	R.D.E.	52,68	R.A.E.	26,34
54	sem. irr.	cl. 3	ha 0.96.85	R.D.E.	100,04	R.A.E.	50,02

57	pioppeto	cl. U	ha	0.32.30	R.D.E.	24,36	R.A.E.	8,34
68	sem.irr.	cl. 3	ha	0.62.81	R.D.E.	64,88	R.A.E.	32,44
91	sem.irr.	cl. 3	ha	0.73.01	R.D.E.	75,41	R.A.E.	37,71
107	sem.	cl. 3	ha	0.04.00	R.D.E.	2,50	R.A.E.	1,65
108	sem.	cl. 3	ha	0.00.47	R.D.E.	0,29	R.A.E.	0,19
109	sem.	cl. 3	ha	0.00.11	R.D.E.	0,07	R.A.E.	0,05
110	sem.	cl. 3	ha	0.00.09	R.D.E.	0,06	R.A.E.	0,04

Catasto Fabbricati mappali n.:

215 sub 1 Via Olmi snc PT-1 cat. A/3 cl. 3 vani 9 R.C.E. 399,74

214 graffato 215 sub 2 Via Olmi snc PT-1 cat. C/6 cl. 1 mq. 110 R.C.E. 232,92

fabbricati insistenti sui corrispondenti mappali n. 214 ente urbano di are 3.86 e 215 ente urbano di are 2.36 del Catasto Terreni, foglio 9.

Si precisa che i suddetti terreni e fabbricati sono in appezzamenti distinti che, per la loro contiguità possono considerarsi con unica destinazione economica.

Comune di **Casaleone** foglio 5

Catasto Terreni mappali n.:

88	sem.	cl. 2	ha	0.34.20	R.D.E.	34,27	R.A.E.	16,78
102	sem.	cl. 2	ha	0.17.29	R.D.E.	17,33	R.A.E.	8,48
120	sem.	cl. 2	ha	0.35.30	R.D.E.	35,37	R.A.E.	17,32
459	sem. irr.	cl. 2	ha	0.05.20	R.D.E.	5,98	R.A.E.	3,09
462	sem. irr.	cl. 2	ha	0.71.35	R.D.E.	82,06	R.A.E.	42,38
463	sem. irr.	cl. 2	ha	0.13.78	R.D.E.	15,85	R.A.E.	8,18

Si precisa che i suddetti terreni formano unico corpo.

Gli immobili sopra descritti, ad eccezione degli enti urbani (che non trovano autonoma intestazione catastale, in quanto pertinenziali ai fabbricati), sono così intestati:

Quanto ai Comuni di **Sorgà** e **Casaleone**:

proprietà 1000/1000;

Quanto al Comune di **Nogara**:

foglio 9 mappali n. 42 – 44 e 100 del **Catasto Terreni**:

proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Quanto al resto del Catasto Terreni:

Proprietà 1/1

Quanto al Catasto Fabbricati:

Proprietà 1/1.

Storia catastale nel ventennio

Comune di **Sorgà**:

Catasto Terreni foglio 22:

i mappali n. 634 AA (di are 67.74) – 634 AB (di are 8.87) trovano evidenza dalla tabella di variazione del 04/12/2018 Pratica n. VR0185998 in atti da pari data per trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.6.2006 n. 262 (n. 28834.1/2018); in precedenza i detti mappali non erano frazionati per coltura ed erano distinti nell'intero mappale n. 634 (di are 76.61) giusta frazionamento del 07/04/2008 Pratica

n. 0125954 in atti da pari data (n. 125954.1/2008); il detto mappale n. 634 (di are 76.61) deriva dalla maggior superficie del frazionato mappale n. 487 (di ha 1.58.47) il quale trovava evidenza dalla verifica straordinaria del 21/06/1994 in atti dal 30/06/1994 INC.900/93(n.5.1/1994);

il mappale n. 637 (di are 32.16) trova evidenza dal detto frazionamento 07/04/2008; il detto mappale n. 637 (di are 32.16) deriva dalla maggior superficie del detto frazionato mappale n. 487 (di ha 1.58.47) il quale trovava evidenza dalla detta verifica straordinaria del 21/06/1994;

il mappale n. 638 (di ha 1.63.14) trova evidenza dalla tabella di variazione del 04/12/2018 Pratica n. VR0185999 in atti da pari data per trasmissione dei dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 28835.1/2018); in precedenza il detto mappale n. 638 (di ha 1.63.14) trovava evidenza dal detto frazionamento del 07/04/2008; il detto mappale n. 638 (di ha 1.63.14) deriva dalla maggior superficie del frazionato mappale n. 486 (di ha 1.66.72) il quale trovava evidenza dalla detta verifica straordinaria del 21/06/1994;

il mappale n. 345 (di are 89.71) trova evidenza dalla tabella di variazione del 04/12/2018 Pratica n. VR0185988 in atti da pari data per trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 28824.1/2018); in precedenza il detto mappale n. 345 (di are 89.71) trovava evidenza fin dall'impianto meccanografico del 20/10/1987.

Comune di **Nogara**:

Catasto Terreni foglio 9:

i mappali 54 (di are 96.85) – 68 (di are) 62.81 – 91 (di are 73.01) – 107 (di are 4.00) – 108 (di are 0.47) - 109 di arte 0.11) – 110 (di are 0.09) trovano evidenza fin dall'impianto meccanografico del 17/04/1987;

11/10/2013 Pratica n. VR346592 in atti da pari data per bonifica identificativo catastale (n. 8443.1/2013); in precedenza il detto mappale n. 26 (di are 3.86) trovava evidenza fin dal detto impianto meccanografico;

il mappale n. 215 (ente urbano di are 2.36) trova evidenza dal tipo mappale del 15/07/1998 in atti dal 22/09/1998 atto in deroga (n. 2281.1/1998); in precedenza il detto mappale n. 215 era identificato con il corrispondente mappale n. 61 (fabbricato rurale di are 2.36) fin dal detto impianto meccanografico.

Catasto Fabbricati foglio 9:

il mappale n. 215 sub 1 trova evidenza dalla variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie; in precedenza si rileva la variazione del 14/07/1998 in atti da pari data per rettifica ditta e consistenza mapp. 214 (n. B03238.1/1998); in precedenza si rileva la costituzione del 08/06/1998 in atti da pari data (n. D02800.1/1998);

il mappale 214 graffato 215 sub 2 trova evidenza dalla detta variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie; in precedenza si rileva la variazione del 14/07/1998 in atti da pari data per rettifica ditta e consistenza mapp. 214 (n. B03238.1/1998); in precedenza si rileva la detta costituzione del 08/06/1998.

Con Tipo mappale 2022/39120 del 17 marzo 2022 c'è stata la fusione delle particelle di stessa proprietà (ex 215 sub 1 e 214 graffata al 215 sub 2) nel nuovo 214 di 617mq; con Docfa di variazione n. VR0042470 del 24 marzo 2022 sono state aggiornate le planimetrie catastali con precisa identificazione dell'unità immobiliare 214 sub 1.

Comune di **Casaleone**:

Catasto Terreni foglio 5:

i mappali n. 88 (di are 34.20) – 102 (di are 17.29) 120 (di are 35.30) trovano evidenza fin dall'impianto meccanografico del 06/01/1987;

i mappali n. 459 (di are 5.20) – 462 (di are 71.35) – 463 (di are 13.78) trovano evidenza dal frazionamento del 31/05/1995 in atti dal 01/06/1995 rispettivamente n. 1604.1/1995 – 1604.2/1995 – 1604.3/1995.

Storia ipotecaria

Gli immobili in oggetto risultano di piena proprietà della signora **[REDACTED]**

i titoli:

Quanto ai terreni in Comune di **Sorgà**: atto di data 16031995 n. 52388 Rep. detto notaio Casalini, trascritto a Verona il 28/03/1995 n. 7119 R.P. e n. 10079 R.G..

Quanto ai terreni in Comune di **Nogara** foglio 9 mappali n. 42 – 44 – 100: atto di data 17/04/2000 n. 63550 Rep. notaio detto notaio Casalini, trascritto a Verona il 21/04/2000 n. 10604 R.P. e n. 15810 R.G.;

Quanto al resto in Comune di **Nogara**: atto di data 29/07/1999 n. 61656 Rep. detto notaio Casalini, trascritto a Verona il 06/08/1999 n. 19043 R.P. e n. 29082 R.G.

Quanto ai terreni in Comune di **Casaleone**: atto di data 20/07/1995 n. 52963 Rep. notaio Lamberto Casalini di Cerea, trascritto a Verona il 01/08/1995 n. 17164 R.P. e n. 23654 R.G.;

Formalità pregiudizievoli:

Al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (**20/10/2021**) a tutto il **04/02/2022** gli immobili pignorati risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione** presa a Verona il 24/10/2016 n. 6897 R.P. e n. 41360 R.G. di ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo di data 20/09/2016 del Tribunale di Verona n. 3611 a favore di **[REDACTED]**.

C.F.: TRRQLN53S03B886U contro
per capitale euro 101.960,77 e per
complessivi euro 130.000,00, gravante sui terreni in comune di Sorgà foglio 22
mappali n. 345 – 634 – 637 – 638;

- **Iscrizione** presa a Verona il 09/05/2019 n. 2979 R.P. e n. 18160 R.G. di ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo di data 12/04/2019 del Tribunale di Verona n. 1349 a favore con sede a contro il per capitale euro 300.000,00 e per pari importo complessivo, gravante, tra l'altro, sugli immobili in oggetto;
- **Iscrizione** presa a Verona il 22/05/2019 n. 3173 R.P. e n. 19671 R.G. di ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo di data 29/04/2019 del Tribunale di Verona n. 1519 a favore della contro C.F. e C.F., gravante, tra l'altro, sugli immobili in oggetto;
- **Trascrizione di pignoramento** presa a Verona il 20/10/2021 n. 33166 R.P. e n. 46219 R.G. in forza dell'atto di data 20/09/2021 n. 4988 Rep. U.N.EP del tribunale di Verona a favore della con sede in italiano C.F. da cui ha avuto origine l'esecuzione in oggetto;
- Si evidenzia, inoltre, che vi sono le seguenti formalità:
- **Trascrizione** di costituzione di diritti reali a titolo oneroso presa a Verona il 04/12/2020 n. 30694 R.P. e n. 43664 R.G. in forza dell'atto di data 25/11/2020 n. 92533 Rep. notaio Giuseppe Chiliberti di Cerea a favore e contro

... avente ad oggetto, tra l'altro,
il terreno in Comune di Casaleone foglio 5 mappale n. 120 del Catasto Terreni,
per costituzione di servitù di distanza;

- **Trascrizione** presa a Verona il 22/02/201 n. 3524 R.P. e n. 57656 R.G. per locazione ultranovennale in forza dell'atto di data 16/02/2016 n. 14432 Rep. notaio Giovanna Iorini di isola della Scala,
- ..., per gli immobili in oggetto.

Vincoli condominiali: nessuno

5 Stima degli immobili in esecuzione

Il valore di mercato che andiamo a stimare è indicativo del ... **prezzo che gli immobili descritti potrebbero spuntare nella prima metà del 2022 in un libero mercato condizionato dalla procedura esecutiva in essere.**

5.1 Mercato dei terreni agricoli

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

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

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

5.2 Mercato dei fabbricati abitativi di tipologia rurale nel comprensorio di Nogara

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

Il mercato delle abitazioni in linea o comunque di tipologia rurale ed usate è prevalentemente locale con pochi scambi.

I prezzi hanno raggiunto un massimo nel periodo 2005/2008 ma poi si è assistito ad una continua erosione delle quotazioni che solo in questo 2021 sembra sulla via di risolversi: indicativamente dai massimi i valori sono diminuiti del 30% circa: il motivo di questo calo è ben noto agli operatori del settore ed è dovuto alla crisi all'economia che iniziata nel settore della finanza si è poi estesa all'economia reale e fino al settore delle costruzioni. Nel tempo tra il 2010 e il 2020 solo pochi chiedevano case di tipologia abitativa economica e le contrattazioni erano sbilanciate sul lato della domanda con forte pressione al ribasso dei prezzi. Solo in questo 2021 si è assistito ad un riequilibrio del mercato con un timido aumento dei prezzi dovuto a tutta una serie d'incentivi fiscali per le ristrutturazioni edilizie. In sostanza oggi il mercato si è assestato con prezzi dell'usato certamente più favorevoli e con una domanda in timido rialzo grazie alle agevolazioni fiscali e ad una certa ripresa dell'economia.



5.3 Mercato delle aree edificatorie nel comprensorio di Casaleone

Casaleone si trova in provincia di Verona, circa 35 chilometri a sud dalla città, nel contesto produttivo artigianale della Bassa Pianura Veronese.

Il mercato dei lotti edificatori di tipo C2 è prevalentemente locale, con qualche investitore dell'alta provincia interessato all'acquisto in queste zone perché i prezzi sono giudicati più favorevoli rispetto a quelli che si formano nella fascia dei comuni che gravitano vicino alla Città.

I prezzi dei lotti hanno raggiunto un massimo nel periodo 2000/2008 ma poi si è assistito ad una continua erosione delle quotazioni che solo in questo 2021 sembra sulla via di risolversi: indicativamente dai massimi i valori sono diminuiti del 30% circa: il motivo di questo calo è ben noto agli operatori del settore ed è dovuto alla crisi all'economia che iniziata nel settore della finanza si è poi estesa all'economia reale dell'artigianato e dell'industria con un marcato calo degli investimenti produttivi in primis nelle costruzioni di capannoni, magazzini, piccole fabbriche ecc. e a cascata sul prezzo del suolo ove costruire tale fabbriche. Nel tempo tra il 2010 e il 2020 solo pochi operatori chiedevano terreni edificabili e le contrattazioni erano sbilanciate dal lato della domanda con forte pressione al ribasso dei prezzi. Solo in questo 2021 si è assistito ad un riequilibrio del mercato anche con un timido aumento dei prezzi; la ripresa economica in atto sembra favorire il pieno recupero delle attività e fa ben sperare nel futuro; per le aree edificabili in genere sembra importante anche l'approvazione delle leggi sul consumo dei suoli senza le quali l'offerta di lotti edificabili era sempre maggiore della domanda con inevitabili ripercussioni al ribasso dei prezzi.

Ai valori di mercato base il perito estimatore può apportare delle variazioni nell'ambito del +/-10% in ragione di particolari caratteristiche del bene non catturate dal campione statistico di riferimento; nel caso di questa stima si tratta di:

- Nogara aree agricole periferiche – 10%
- Nogara terreni frazionati in più luoghi – 5%
- Nogara fabbricato vetusto oltre media – 10%
- Nogara fabbricato sparso in area rurale lontana dal paese – 10%
- Casaleone economia stagnante che influisce negativamente sulle iniziative edili nel comune – 10%
- Casaleone calo demografico persistente che influisce negativamente sulle necessità di nuove abitazioni e quindi sul valore del lotto– 10%
- Casaleone località semi – periferica – 10%

5.6 Valore di mercato base delle singole particelle ed unità immobiliari

Terreni agricoli in Sorgà rappresentati in mappa al Fig. 22

Particella	Superficie mq	Valore unitario € mq	Valore mercato
345	8.971	4,0	35.844,00
637	3.216	3,0	9.648,00
638	16.314	4,0	65.256,00
634AA	6.774	4,0	27.096,00
634BB	887	4,0	3.548,00

per un totale complessivo di euro 141.392,00

Terreni agricoli in Nogara rappresentati in mappa al Fig. 9 di ettari mq. 47.457

Particella	Superficie mq	Valore unitario € mq	Valore mercato
42	311	1,0	311,00
44	14.925	4,0	59.700,00
100	157	1,0	157,00
32	5.100	3,5	17.850,00
54	9.685	3,5	33.897,50
57	3.230	3,5	11.305,00
68	6.281	3,5	21.983,50
91	7.301	3,5	25.553,50
107	400	3,0	1.200,00
108	47	1,0	47,00
109	11	1,0	11,00
110	9	1,0	9,00

per un totale complessivo di euro 172.024,50

Casa di tipologia rurale con stalla / deposito in Nogara in mappa al Fig. 9

Particella	Superficie mq	Valore mercato a corpo
n. 214 sub 1	288 + 83	30.000,00

per un totale complessivo di euro 202.024,50

Area agricola e a potenzialità edificatoria in Casaleone in mappa al Fig. 5

Particella	M ²	Valore unitario € mq	Valore mercato
88 parte zona C	1.824	25	45.600,00
88 parte zona F	1.596	4	6.384,00
102 parte zona C	1.013	25	25.325,00
102 parte zona F	716	4	2.864,00
120 parte zona C	1.937	25	48.425,00
120 parte zona F	1.593	4	6.372,00
459 solo zona E	520	4	2.080,00
462 parte zona C	3.225	25	80.625,00
462 parte zona F	3.910	4	15.640,00
463 parte zona E	723	4	2.892,00
463 parte zona C	280	25	7.000,00
463 parte zona F	375	4	1.500,00

per un totale complessivo di euro 244.707,00; tenuto conto che trattasi di area scomposta in PRG in tre sottozone diverse in ulteriore riduzione del 5% ad euro 232.472,00

6. Stato di possesso al momento dei sopralluoghi

Alla data delle operazioni peritali di verifica e stima dei terreni, fabbricati ed area edificatoria gli stessi risultavano condotti in affitto con contratto agrario sottoscritto il 16 febbraio 2016 registrato a Verona il 22 febbraio 2016 n. 555 serie 1T trascritto a VR in data 22 febbraio 2016 n. 3524RP e n. 57656 RG con parte concedente

e parte affittuaria

Il contratto prevede una durata dell'affitto di anni 15 (dal 16 febbraio 2016 al 10 novembre 2031) con utilizzo dei fondi solo a scopo agricolo. Il contratto riguarda una molteplicità di particelle con fabbricati tra le quali quelle in esecuzione:

- Sorgà FG. 22 mapp. 345, 637, 638, 634AA e 634BB per **ettari 3.61.62**
- Nogara FG. 9 mapp. 42, 44, 100, 32, 54, 57, 68, 91, 107, 108, 109 e 110 per ettari **4.74.57** + unità immobiliare 214 sub 1
- Casaleone FG. 5 mapp. 88, 102, 120, 459, 462 e 463 ed ettari **1.77.12**

per totali **ettari 10.13.31**

Tenuto conto della superficie complessivamente affittata di ettari 95.65.18 e del canone complessivo di euro 76.900 ne risulta un canone unitario ettaro di euro 804 ettaro in linea con quello attuale di mercato.

Con una semplice proporzione è possibile risalire al canone ragguagliato ai soli fondi in esecuzione che ammonterebbe ad **euro 8.146,58 annui convenzionalmente da versare al 10 novembre di ogni anno.**

Il canone di mercato si ritiene congruo al complesso dei beni in esecuzione.

7. Oneri per rendere utilizzabile il fabbricato di Nogara Fg. 9 particella 214

Per la regolarizzazione amministrativa del fabbricato mappale 214 sub 1 è necessaria la seguente integrazione documentale presso il Comune di Nogara:

- nuovo progetto per il rinnovo della richiesta Permesso di Costruire in sanatoria
- autorizzazione allo scarico nuovi wc
- progetto termotecnico
- adeguamento impiantistica e certificazione di conformità

- rilascio agibilità

Per la sanzione amministrativa integrativa (tenuto conto quanto di già versato nel 2007) + diritti di segreteria + costi professionale si calcola una spesa totale in euro € 10.500,00

Per la demolizione del piccolo edificio in blocchi di cemento che protegge il pozzo sul mappale 44 sono previsti oneri di demolizione e di trasporto in discarica di euro 1.000,00

8. Valore di mercato finito degli immobili in esecuzione

8.1 Sorga: terreni agricoli al Fg. 22 particelle 345, 637, 638, 634 per mq. 36.162 e campi veronesi 12

Valori	Euro
Valore di mercato base	141.392,00
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene del bene venduto pari al 15% del valore di mercato base	- 21.208,80
Valore di mercato del bene al momento dell'esecuzione	120.183,20
Arrotondamento	- 183,20
Valore di mercato finito	120.000,00

8.2 Nogara: terreni agricoli al Fg. 9 particelle 42, 44, 100, 32, 54, 57, 68, 91, 107, 108, 109, 110 per mq. 47.457 e campi veronesi 15,8 + abitazione di tipologia rurale al Fg. 9 unità immobiliare 214 sub 1

Valori	Euro
Valore di mercato base	202.024,50
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene del bene venduto pari al 15% del valore di mercato base – 10%	- 30.303,68
Oneri di sanatoria relativi al fabbricato 214 sub 1 Oneri di demolizione piccolo fabbricato sul pozzo	- 10.500,00 - 1.000,00
Diminuzione di valore in quanto fondi sparsi – 5%	- 10.101,23
Valore di mercato del bene al momento dell'esecuzione	150.119,59
Arrotondamento	- 119,59
Valore di mercato finito	150.000,00

8.3 Casaleone: lotto edificatorio e pochi terreni agricoli al Fg. 25 particelle 88, 102, 120, 459, 462, 463 di mq. 17.712

Valori	Euro
Valore di mercato base	232.472,00
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene del bene venduto pari al 15% del valore di mercato base	- 34.870,80
Valore di mercato del bene al momento dell'esecuzione	197.601,20
Arrotondamento	- 601,20
Valore di mercato finito	197.000,00

Il perito – Dr. Maurizio Bertoldo



Verona 9 aprile 2022