

**TRIBUNALE DI VERONA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PERIZIA DI STIMA**  
**LOTTO UNICO**

<b>Esecuzione Immobiliare</b>	<b>332/2024</b>
<b>Giudice</b>	<b>dott. ATILIO BURTI</b>
<b>Creditore procedente</b>	<b>CANTINA VALDADIGE</b>
<b>Creditori intervenuti</b>	<b>SOC. AGRICOLA VIVAI DI RIGHI GIAMPAOLO &amp; C. SS MATRIX SPV SRL AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE</b>
<b>Parte esecutata</b>	[REDACTED]



Esperto Stimatore

BONOMO geom. ALESSANDRO – [info@studiodonomo.it](mailto:info@studiodonomo.it) - tel. 0458342297 -

Custode Giudiziario

ROBERTA avv. GARZATTI - [avv.robertagarzatti@gmail.com](mailto:avv.robertagarzatti@gmail.com) – tel. 3479815664 -

---

## INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

	pagina
<b>A. SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO .....</b>	<b>3</b>
<b>B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA .....</b>	<b>4</b>
<b>C. DIVISIONI IN LOTTI.....</b>	<b>4</b>
<b>D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI .....</b>	<b>5</b>
D.1 <b>LOTTO UNICO – TERRENI IN pescantina - .....</b>	<b>5</b>
D.1.1 <b>Proprietà .....</b>	<b>5</b>
D.1.1.1 <b>Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....</b>	<b>5</b>
D.1.2 <b>Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....</b>	<b>5</b>
D.1.3 <b>Descrizione dei beni.....</b>	<b>7</b>
D.1.3.1 <b>Contesto .....</b>	<b>7</b>
D.1.3.2 <b>Descrizione degli immobili .....</b>	<b>7</b>
D.1.3.3 <b>Individuazione dei beni condominiali o delle perfinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....</b>	<b>11</b>
D.1.3.4 <b>Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile .....</b>	<b>11</b>
D.1.4 <b>Situazione urbanistica della zona .....</b>	<b>11</b>
D.1.5 <b>Situazione catastale dell'immobile.....</b>	<b>12</b>
D.1.6 <b>Situazione edilizia dell'immobile.....</b>	<b>12</b>
D.1.7 <b>Stato di occupazione dell'immobile .....</b>	<b>12</b>
D.1.7.1 <b>Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti .....</b>	<b>12</b>
D.1.7.2 <b>Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....</b>	<b>13</b>
D.1.8 <b>Vincoli ed oneri giuridici.....</b>	<b>13</b>
D.1.8.1 <b>Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....</b>	<b>13</b>
D.1.8.2 <b>Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....</b>	<b>16</b>
D.1.8.3 <b>Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....</b>	<b>17</b>
D.1.8.4 <b>Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....</b>	<b>17</b>
D.1.9 <b>Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....</b>	<b>17</b>
D.1.10 <b>Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....</b>	<b>17</b>
D.1.11 <b>Immobile in regime di edilizia convenzionata .....</b>	<b>17</b>
D.1.12 <b>Separazione in natura e progetto divisionale.....</b>	<b>17</b>
D.1.13 <b>Valutazione del lotto .....</b>	<b>17</b>
D.1.13.1 <b>Consistenza.....</b>	<b>17</b>
D.1.13.2 <b>Criteri di stima.....</b>	<b>18</b>
D.1.13.3 <b>Stima.....</b>	<b>19</b>
D.1.13.4 <b>Adeguamenti e correzioni della stima.....</b>	<b>19</b>
D.1.13.5 <b>Valore di stima al netto delle decurtazioni.....</b>	<b>19</b>
<b>E. ALLEGATI LOTTO UNICO.....</b>	<b>21</b>
E.1 <b>Titolo di provenienza del bene.....</b>	<b>21</b>
E.2 <b>Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato .....</b>	<b>21</b>
E.3 <b>Certificato di residenza dell'esecutato .....</b>	<b>21</b>
E.4 <b>Stato di famiglia.....</b>	<b>21</b>
E.5 <b>Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato .....</b>	<b>21</b>
	..... Errore. Il segnalibro non è definito.
E.6 <b>ESTRATTO DI MAPPA.....</b>	<b>21</b>
E.7 <b>Estratto storico del Catasto .....</b>	<b>21</b>
E.8 <b>Ispezioni ipotecarie aggiornate.....</b>	<b>21</b>
E.9 <b>Titoli Abilitativi .....</b>	..... Errore. Il segnalibro non è definito.
E.10 <b>Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto) .....</b>	<b>21</b>
E.10.1 <b>CONTRATTO D'AFFITTO PRECEDENTE A QUELLI IN ESSERE .....</b>	<b>21</b>
E.11 <b>C.D.U.....</b>	<b>21</b>
E.12 <b>Fotografie degli esterni .....</b>	<b>21</b>
E.13 <b>Dati comparativi acquisiti e fonte.....</b>	<b>21</b>
E.14 <b>INVIO PERIZIA .....</b>	<b>21</b>

## A. SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

<b>Procedura</b>	RGE 332/2024
<b>Lotto</b>	Unico
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Terreni agricoli adibiti in parte a vigneto con relative tare e in parte ad aree urbane (strade) Sup. terreni 24.660,00
<b>Ubicazione</b>	Pescantina (VR)
<b>Dati catastali</b>	Catasto Terreni, Comune di Pescantina (VR), Foglio 22 mapp. n. 672 – 674 – 675 – 681 – 686 – 689 – 690 – 697 – 699 – 702 – 715 – 716 – 717 – 718 – 719 – 720 – 721 – 722
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 328.000,00
<b>Stato di occupazione</b>	Attualmente locato, con canone di locazione vile, alla società [REDACTED]
<b>Irregolarità edilizie</b>	Non sono presenti immobili sui terreni oggetto di esecuzione
<b>Irregolarità catastali</b>	I terreni risultano regolarmente rappresentati
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Costituzione di diritti reali a titolo gratuito – atto notaio Cavarzene Giorgio rep. 99356 del 02.09.1997 trascritto il 12.09.1997 R.G. 27178 e R.P. 19544;</li> <li>– Costituzione di vincolo di destinazione - atto notaio Zago Floriana rep. 17560 del 18.01.1999 trascritto a Verona il 03.02.1999 a nn. R.G. 3383 R.P. 2425;</li> <li>– Costituzione di vincolo di inedificabilità - atto notaio Paolucci Luca del 11.07.2006 rep. 14354/10019 – trascritto a Verona il 20.07.2006 R.G. 36531 – R.P. 21456</li> <li>– Costituzione di vincolo di destinazione d'uso – atto notaio Paolucci Luca del 11.07.2006 rep. 14354/10019 – trascritto a Verona il 20.07.2006 R.G. 36532 – R.P. 21457</li> </ul>
<b>NOTE</b>	



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

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

---

## **B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA**

I beni risultano in piena proprietà del sig. [REDACTED]

## **C. DIVISIONI IN LOTTI**

L'esperto estimatore ritiene di formare un singolo lotto in quanto trattasi di un appezzamento costituito da porzioni di terreni tra loro contigui e non comodamente divisibili in relazione alla tipologia colturale presente, vigneto produttivo.

---

## D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

### D.1 LOTTO UNICO – TERRENI IN PESCANTINA -

#### D.1.1 Proprietà

Attuale proprietario:

- [REDACTED] per la piena proprietà di 1/1 acquista i terreni di cui al Foglio 22 particella 447 e 152 con atto di compravendita del notaio Cavarzene Giorgio rep. 99356 in data 02.09.1997 e trascritto a Verona in data 12.09.1997 ai nn. 27177 R.G. e 19543 R.P. [REDACTED]  
[REDACTED]

Precedenti proprietari:

- [REDACTED] per la quota di 1/2 a seguito di atto di divisione con il sig. [REDACTED] a magistero del notaio Fiorio rep. n. 39729 del 04.06.1979 trascritto a Verona in data 11.06.1979 R.G. 12194 R.P. 9196.
- [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in comunione con il sig. [REDACTED] a magistero del notaio Giorgio Castagna rep. 49025 del 17.02.1967 trascritto a Verona in data 27.02.1967 R.G. 3496 R.P. 2718.

REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO:

- [REDACTED]  
[REDACTED] al momento della stipula dell'atto notarile risultava celibe. Il sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio con regime di separazione dei beni in data 06.09.1997 [REDACTED]  
[REDACTED].

#### D.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

Il perito, a seguito delle ricerche effettuate presso i servizi demografici del comune di San Pietro In Cariano, attesta che:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

#### D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

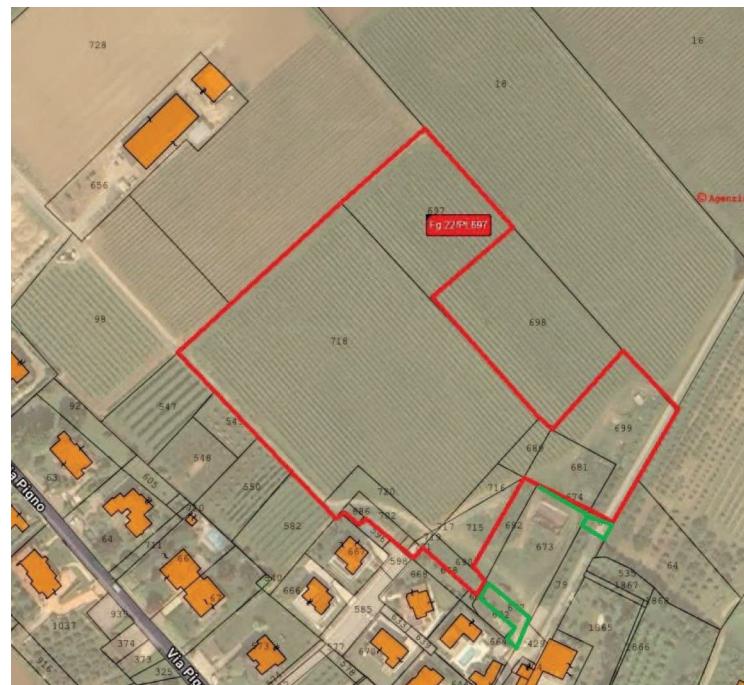
I terreni risultano censiti:

- Foglio 22:
  - mappale 672 – Ente Urbano - are 02.77;
  - mappale 674 – Ente Urbano - are 00.20;
  - mappale 675 – Ente Urbano - are 00.99;
  - mappale 681 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 09.91 - RD 20,32 € – R.A. 11,00 €;
  - mappale 686 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 00.63 - RD 1,29 € – R.A. 0,40 €;
  - mappale 689 – vigneto di Cl. 1 - are 03.30 - RD 4,35 € – R.A. 2,56 €;
  - mappale 690 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 03.15 - RD 6,46 € – R.A. 3,50 €;
  - mappale 697 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 35.68 - RD 73,16 € – R.A. 39,62 €;

---

mappale 699 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 23,33 - RD 47,83 € – R.A. 25,91€;  
mappale 702 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 02,51 - RD 5,15 € – R.A. 2,79 €;  
mappale 715 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 06,90 - RD 14,15 € – R.A. 7,66 €;  
mappale 716 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 02,90 - RD 5,95 € – R.A. 3,22 €;  
mappale 717 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 00,04 - RD 0,08 € – R.A. 0,04 €;  
mappale 718 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 1,47,44 - RD 302,30 € – R.A. 163,71 €;  
mappale 719 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 00,29 - RD 0,59 € – R.A. 0,32 €;  
mappale 720 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 05,88 - RD 12,06 € – R.A. 6,53 €;  
mappale 721 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 00,35 - RD 0,72 € – R.A. 0,39 €;  
mappale 722 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 00,33 - RD 0,68 € – R.A. 0,37 €;

Gli immobili sono ubicati nel comune di Pescantina (Vr)



particelle al N.C.T.



particelle al N.C.E.U.



Confini:

- a Nord con i mappali 18-698;
- a Sud con i mappali 547-549-550-582-667-596-588-678-691-692-664;
- a Est con il Fg 24 mappali 93-64 e con il Fg.22 mappali 682-673-79;
- a Ovest con i mappali 728-98.

### D.1.3 Descrizione dei beni

#### D.1.3.1 Contesto

I terreni oggetto di esecuzione sono situati a Pescantina (VR), in prossimità di una zona residenziale, caratterizzata da strade tranquille e ben curate, con una disposizione di case unifamiliari e piccoli complessi residenziali.

#### D.1.3.2 Descrizione degli immobili

I terreni, situati a Pescantina, risultano accessibili direttamente da via Pigno.

Sui mappali 697, 699 e 718 si estende un vigneto di Pinot Grigio di 17.934 mq, messo a dimora nel 2017 e iscritto alle denominazioni DOC Delle Venezie Bianco - Pinot Grigio e IGT Provincia di Verona, Trevenezie e Veneto. Il sistema di allevamento adottato è il cordone libero, una tecnica a spalliera diffusa negli ultimi anni soprattutto in Trentino, il sesto d'impianto è 0,8 m \* 2,5 m e i ceppi complessivi sono 8965.

Secondo i dati forniti da AVEPA (Agenzia Veneta per i Pagamenti in Agricoltura), i terreni risultano condotti in affitto [REDACTED]. Il vigneto è dotato di un sistema di irrigazione a goccia, in buone condizioni e alimentato dal Consorzio. Come evidenziato dalla documentazione fotografica, le viti sono produttive e l'impianto è privo fallanze e in ottimo stato vegetativo.

Il terreno è di natura alluvionale, con una tessitura di medio impasto e una buona presenza di scheletro, garantendo un drenaggio efficace. L'elevata permeabilità del suolo previene il ristagno idrico in caso di piogge abbondanti.

Dalle verifiche sul campo e dalle foto aeree, risulta che le particelle catastali 716, 689 e parte della 681 sono coltivate a vigneto per una superficie totale di circa 750 mq e formano un corpo unico con il vigneto principale. Tuttavia, questa superficie non è registrata nello schedario viticolo.

La discrepanza tra i dati rilevati dalle foto aeree e quelli dello schedario vitivinicolo è probabilmente dovuta ad un disallineamento del reticolo catastale rispetto alla foto aerea al momento della dichiarazione di avvenuto impianto, che ha portato ad una diversa distribuzione del vigneto sui mappali. Il vigneto, che ha beneficiato di contributi, nel suo complesso è stato oggetto di rilievo e verifica sia dai tecnici della cantina che dai tecnici AVEPA durante il collaudo, pertanto si conferma essere regolare.

Tuttavia, essendo il dato riscontrabile nello Schedario Viticolo quello ufficiale in riferimento alla superficie investita a vigneto, la parte eccedente di 750 mq si ritiene ricompresa quindi nella valutazione dell'intero vigneto.

Le restanti aree risultano improduttive o destinate a servizi agricoli, mentre le particelle n. 672 674 e 675 risultano essere classificate come aree urbane.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11

Caratteristiche descrittive:

Foglio	Particella	Categoria Catastale	Categoria Effettiva	Consistenza	Destinazione P.I.
22	672	Ente Urbano	Terreno	277 mq	tessuto agricolo periurbano (A1)
22	674	Ente Urbano	Terreno	20 mq	tessuto agricolo periurbano (A1)
22	675	Ente Urbano	Terreno	99 mq	tessuto agricolo periurbano (A1)
22	681	Frutt Irrig	tare/aree di servizio	991 mq	tessuto agricolo periurbano (A1)
22	686	Frutt Irrig	tare/aree di servizio	63 mq	Tessuto complemento edilizio sparso
22	689	Vigneto	tare/aree di servizio	330 mq	tessuto agricolo periurbano (A1)
22	690	Frutt Irrig	tare/aree di servizio	315 mq	tessuto agricolo periurbano (A1)
22	697	Frutt Irrig	Vigneto tare/aree di servizio	3435 mq 133 mq	tessuto agricolo periurbano (A1)
22	699	Frutt Irrig	Vigneto tare/aree di servizio	223 mq 2110 mq	tessuto agricolo periurbano (A1)
22	702	Frutt Irrig	tare/aree di servizio	251 mq	tessuto agricolo periurbano (A1)
22	715	Frutt Irrig	tare/aree di servizio	690 mq	tessuto agricolo periurbano (A1)
22	716	Frutt Irrig	tare/aree di servizio	290 mq	tessuto agricolo periurbano (A1)
22	717	Frutt Irrig	tare/aree di servizio	4 mq	tessuto agricolo periurbano (A1)
22	718	Frutt Irrig	Vigneto tare/aree di servizio	14276 mq 468 mq	tessuto agricolo periurbano (A1)
22	719	Frutt Irrig	tare/aree di servizio	29 mq	tessuto agricolo periurbano (A1)
22	720	Frutt Irrig	tare/aree di servizio	588 mq	tessuto agricolo periurbano (A1)
22	721	Frutt Irrig	tare/aree di servizio	35 mq	tessuto agricolo periurbano (A1)
22	722	Frutt Irrig	tare/aree di servizio	33 mq	tessuto agricolo periurbano (A1)
<b>TOTALE CONSISTENZA</b>				<b>24.660 mq</b>	

## Mappa dei terreni



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

Trattandosi di terreni non sussistono beni condominiali.

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

L'accesso ai terreni avviene direttamente dalla via Pigno.

#### D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Si precisa che i terreni oggetto di pignoramento si trovano:

Nel P.I.



---

Tribunale di Verona E.I. n. 332/2024 R.E.

Tribunale di Verona E.I. III.  
Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo

**Custode: Avv. Roberta Garzatti**

- 
- Zona Tessuto agricolo periurbano (A1) disciplinato dagli artt. 35-38 N.T.O.;
  - Zona Bs/23 – completamento edilizio sparso – artt. 19-23 N.T.O.

### D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Il perito attesta la conformità dell'intestatario catastale dei terreni e quello risultante dalle visure ipotecarie, nonché la regolare identificazione dei terreni sulla mappa.

### D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Sui terreni non insistono fabbricati.

### D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Dalle verifiche documentali espletate presso l'Agenzia delle Entrate e l'Agenzia Veneta per i Pagamenti (AVEPA), si è accertato che i terreni oggetto della presente procedura esecutiva risultano gravati da due contratti di affitto agrario, entrambi stipulati con l'azienda agricola



##### Contratto di Affitto n. 1:

- **Oggetto:** Mappali catastali nn. 674, 675, 681, 686, 689, 697, 699, 702, 716, 718, 720 e 722 del Foglio 22 del Comune di Pescantina.
- **Superficie Catastale Complessiva:** mq 23.310.
- **Data di Inizio:** 17/12/2021.
- **Durata:** Quindici (15) anni.
- **Scadenza:** 16/12/2036.
- **Codice Identificativo:** T6H21T014604000EE.
- **Canone Totale Pattuito:** Euro 1.500,00 (millecinquecento/00) per l'intera durata contrattuale corrisposto anticipatamente; viene precisato che l'importo comprende la somma dovuta alla Cantina Valdadige e che la stessa verrà versata dal proprietario.

##### Contratto di Affitto n. 2:

- **Oggetto:** Mappali catastali nn. 672, 690, 715, 717, 719 e 721 del Foglio 22 del Comune di Pescantina.
- **Superficie Catastale Complessiva:** mq 1.350.
- **Data di Inizio:** 17/12/2021.
- **Durata:** Quindici (15) anni.
- **Scadenza:** 16/12/2036.
- **Codice Identificativo:** T6H21T014570000PG.
- **Canone Totale Pattuito:** Euro 100,00 (cento/00) per l'intera durata contrattuale corrisposto anticipatamente.

Si tratta di contratti di affitto agrario, la cui disciplina è specificamente regolamentata dalla Legge 3 maggio 1982, n. 203 e successive modifiche. Tuttavia, entrambi i contratti non risultano

---

sottoscritti con l'assistenza delle organizzazioni professionali agricole e presentano carenze informative e di riferimenti normativi. Inoltre, in assenza di trascrizione, ai sensi dell'articolo 2923, comma 2, del Codice Civile, la loro opponibilità al creditore pignorante e agli intervenuti risulterebbe limitata a un novennio dall'inizio della locazione.

Pertanto, la scadenza, in tal caso, si collocherebbe al 16 dicembre 2030.

Si rileva, inoltre, che i contratti di affitto prevedono il pagamento anticipato dei canoni, circostanza non risultante dalla trascrizione. Ai sensi dell'articolo 2918 del Codice Civile, i canoni corrisposti anticipatamente rispetto al pignoramento, qualora non trascritti, non hanno effetto pregiudizievole nei confronti del creditore pignorante e dei creditori intervenuti nell'esecuzione.

Sulla base delle conoscenze personali e dei dati di mercato, si stima un canone annuo di mercato per ettaro pari a € 1.500,00. Il canone complessivo annuo previsto dai due contratti di affitto, di durata quindicennale, ammonta a € 1.600,00, equivalenti a € 106,67 annui totali e a circa € 59,26 per ettaro (considerando una superficie vitata di circa 1,8 ettari).

Lo scrivente, a seguito di colloqui con il custode immobiliare, ha accertato l'esistenza di un ulteriore contratto di affitto stipulato dall'esecutato [REDACTED] con l'azienda agricola [REDACTED] in data 13 febbraio 2020, avente ad oggetto unicamente il mappale identificato con il numero 700 del Foglio 22 del Comune di Pescantina. Tale mappale, in data 30 luglio 2021, è stato oggetto di frazionamento, originando i nuovi mappali identificati con i numeri 717 e 718, entrambi inclusi nei contratti precedentemente menzionati. Si deduce pertanto che il contratto stipulato in data 13 febbraio 2020 risulta ad oggi superato.

#### **Contratto di Affitto 2020:**

- **Oggetto:** Mappale catastale nn. 700 del Foglio 22 del Comune di Pescantina.
- **Superficie Catastale Complessiva:** mq 14.748.
- **Data di Inizio:** 13/02/2020.
- **Durata:** Quindici (15) anni.
- **Scadenza:** 09/02/2035.
- **Codice Identificativo:** T6H20T002095000PG.
- **Canone Totale Pattuito:** Euro 3.000,00 (tremila/00) annui

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

Ai sensi dell'art. 2923, comma 3, del Codice Civile, un canone di affitto inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello derivante da precedenti locazioni è considerato vile. I canoni dei due affitti riscontrati ed evidenziati nel paragrafo precedente risultano nettamente inferiori rispetto a tale soglia e pertanto vili, con la conseguente **non opponibilità** degli stessi alla procedura esecutiva.

### **D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici**

#### **D.1.8.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

Le visure ipotecarie sono state aggiornate dallo scrivente in data 12.03.2025 e 13.03.2025 ed allegate alla presente.

#### Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio De Micheli Emanuele rep. 13957/10174 del 21.05.2015 iscritta in data 16.06.2015 R.G. 20578 –

R.P. 3300 per un capitale di € 150.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 300.000,00 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena per Azioni con sede a Siena (SI) C.F. 00884060526, contro:

- [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà in qualità di debitore ipotecario;
- [REDACTED] in qualità di debitore non datore di ipoteca.

gravante su:

- Comune di Pescantina (VR) – N.C.T. Fg. 22:
  - ex mappale 676 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 1.69.94 ora mappale 689 ed altri non oggetto della presente procedura esecutiva.
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona del 25.03.2021 n. repertorio 2455 iscritta in data 26.11.2021 R.G. 52577 R.P. 8274 per un capitale di € 24.297,92 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 48.595,84 a favore di Vivai Righi di Righi Giampaolo & C. s.s. con sede a Valeggio sul Mincio (VR) C.F. 03837470230, contro:
  - [REDACTED] di piena proprietà.

gravante su:

- Comune di Pescantina (VR) – N.C.T. Fg. 22:
  - mappale 672 – Ente Urbano - are 02.77;
  - mappale 674 – Ente Urbano - are 00.20;
  - mappale 675 – Ente Urbano - are 00.99;
  - mappale 681 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 09.91;
  - mappale 686 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 00.63 - RD 1,29 € – R.A. 0,40 €;
  - mappale 689 – vigneto di Cl. 1 - are 03.30 - RD 4,35 € – R.A. 2,56 €;
  - mappale 690 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 03.15 - RD 6,46 € – R.A. 3,50 €;
  - mappale 697 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 35.68 - RD 73,16 € – R.A. 39,62 €;
  - mappale 699 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 23.33 - RD 47,83 € – R.A. 25,91 €;
  - mappale 702 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 02.51 - RD 5,15 € – R.A. 2,79 €;
  - mappale 715 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 06.90 - RD 14,15 € – R.A. 7,66 €;
  - mappale 716 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 02.90 - RD 5,95 € – R.A. 3,22 €;
  - mappale 717 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 00.04 - RD 0,08 € – R.A. 0,04 €;
  - mappale 718 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 1.47.44 - RD 302,30 € – R.A. 163,71 €;
  - mappale 719 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 00.29 - RD 0,59 € – R.A. 0,32 €;
  - mappale 720 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 05.88 - RD 12,06 € – R.A. 6,53 €;
  - mappale 721 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 00.35 - RD 0,72 € – R.A. 0,39 €;
  - mappale 722 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 00.33 - RD 0,68 € – R.A. 0,37 €.

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona del 27.10.2022 n. repertorio 6379 iscritta in data 04.11.2022 R.G. 46773 R.P. 8274 per un capitale di € 160.208,61 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 200.000,00 a favore di Cantina Valdadige Cooperativa Agricola con sede a Brentino Belluno (VR) C.F. 00232650234, contro:
  - [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà.

gravante su:

- 
- Comune di Pescantina (VR) – N.C.T. Fg. 22:
    - mappale 672 – Ente Urbano - are 02.77;
    - mappale 674 – Ente Urbano - are 00.20;
    - mappale 675 – Ente Urbano - are 00.99;
    - mappale 681 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 09.91;
    - mappale 686 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 00.63 - RD 1,29 € – R.A. 0,40 €;
    - mappale 689 – vigneto di Cl. 1 - are 03.30 - RD 4,35 € – R.A. 2,56 €;
    - mappale 690 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 03.15 - RD 6,46 € – R.A. 3,50 €;
    - mappale 697 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 35.68 - RD 73,16 € – R.A. 39,62 €;
    - mappale 699 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 23.33 - RD 47,83 € – R.A. 25,91€;
    - mappale 702 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 02.51 - RD 5,15 € – R.A. 2,79 €;
    - mappale 715 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 06.90 - RD 14,15 € – R.A. 7,66 €;
    - mappale 716 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 02.90 - RD 5,95 € – R.A. 3,22 €;
    - mappale 717 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 00.04 - RD 0,08 € – R.A. 0,04 €;
    - mappale 718 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 1.47.44 - RD 302,30 € – R.A. 163,71 €;
    - mappale 719 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 00.29 - RD 0,59 € – R.A. 0,32 €;
    - mappale 720 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 05.88 - RD 12,06 € – R.A. 6,53 €;
    - mappale 721 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 00.35 - RD 0,72 € – R.A. 0,39 €;
    - mappale 722 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 00.33 - RD 0,68 € – R.A. 0,37 €.

ed altri non oggetto della presente procedura esecutiva.

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da iscrizione a ruolo dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione repertorio n. 4351/12223 del 14.09.2023 iscritta in data 15.09.2023 R.G. 36982 R.P. 5391 per un capitale di € 32.841,15 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 65.682,30 a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede a Roma C.F. 13756881002, contro:

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

gravante su:

- Comune di Pescantina (VR) – N.C.T. Fg. 22:
  - mappale 672 – Ente Urbano - are 02.77;
  - mappale 675 – Ente Urbano - are 00.99;
  - mappale 681 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 09.91;
  - mappale 689 – vigneto di Cl. 1 - are 03.30 - RD 4,35 € – R.A. 2,56 €;
  - mappale 690 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 03.15 - RD 6,46 € – R.A. 3,50 €;
  - mappale 697 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 35.68 - RD 73,16 € – R.A. 39,62 €;
  - mappale 699 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 23.33 - RD 47,83 € – R.A. 25,91€;
  - mappale 702 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 02.51 - RD 5,15 € – R.A. 2,79 €;
  - mappale 715 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 06.90 - RD 14,15 € – R.A. 7,66 €;
  - mappale 716 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 02.90 - RD 5,95 € – R.A. 3,22 €;
  - mappale 718 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 1.47.44 - RD 302,30 € – R.A. 163,71 €;
  - mappale 720 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 05.88 - RD 12,06 € – R.A. 6,53 €.

ed altri non oggetto della presente procedura esecutiva.

#### Trascrizioni:

- Pignoramento derivato da Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario di Verona a favore di Cantina Valdadige Cooperativa Agricola con sede a Brentino Belluno (VR) Codice fiscale 00232650234 in data 06.12.2024 repertorio n. 9919 e trascritto in data 24.12.2024 al R.G. 54047 e R.P. 40134 a carico di:

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

gravante su:

- Comune di Pescantina (VR) – N.C.T. Fg. 22:
  - mappale 672 – Ente Urbano - are 02.77;
  - mappale 674 – Ente Urbano - are 00.20;
  - mappale 675 – Ente Urbano - are 00.99;
  - mappale 681 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 09.91;
  - mappale 686 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 00.63 - RD 1,29 € – R.A. 0,40 €;
  - mappale 689 – vigneto di Cl. 1 - are 03.30 - RD 4,35 € – R.A. 2,56 €;
  - mappale 690 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 03.15 - RD 6,46 € – R.A. 3,50 €;
  - mappale 697 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 35.68 - RD 73,16 € – R.A. 39,62 €;
  - mappale 699 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 23.33 - RD 47,83 € – R.A. 25,91€;
  - mappale 702 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 02.51 - RD 5,15 € – R.A. 2,79 €;
  - mappale 715 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 06.90 - RD 14,15 € – R.A. 7,66 €;
  - mappale 716 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 02.90 - RD 5,95 € – R.A. 3,22 €;
  - mappale 717 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 00.04 - RD 0,08 € – R.A. 0,04 €;
  - mappale 718 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 1.47,44 - RD 302,30 € – R.A. 163,71 €;
  - mappale 719 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 00.29 - RD 0,59 € – R.A. 0,32 €;
  - mappale 720 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 05.88 - RD 12,06 € – R.A. 6,53 €;
  - mappale 721 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 00.35 - RD 0,72 € – R.A. 0,39 €;
  - mappale 722 – Frutt Irrig di Cl. 1 - are 00.33 - RD 0,68 € – R.A. 0,37 €.

ed altri non oggetto della presente procedura esecutiva.

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

- Costituzione di diritti reali a titolo gratuito – atto notaio Cavarzene Giorgio rep. 99356 del 02.09.1997 trascritto il 12.09.1997 R.G. 27178 e R.P. 19544 – servitù di passo pedonale e carraio della larghezza di ml 4,00 lungo il lato Ovest dei mappali 152 e 447 a favore dei mappali 444 e 448 per accedere e recedere in Via dei Pigni.
- Costituzione di vincolo di destinazione di uso in via solidale ed indivisibile per sé eredi ed aventi causa contro il sig. [REDACTED] e a favore del comune di Pescantina (VR) per la costruzione di una tettoia ad uso agricolo – atto notaio Zago Floriana rep. 17560 del 18.01.1999 trascritto a Verona il 03.02.1999 a nn. R.G. 3383 R.P. 2425.
- Costituzione di vincolo di inedificabilità ai sensi della L.R. Veneto del 05.03.1985 n. 24 – atto notaio Paolucci Luca del 11.07.2006 rep. 14354/10019 – trascritto a Verona il 20.07.2006 R.G. 36531 – R.P. 21456 a favore del comune di Pescantina e contro il sig. [REDACTED] per i mappali di cui al N.C.T. al Foglio 22 particella 544 – 551 e 552 per il rilascio da parte del comune di Pescantina di una concessione edilizia di cui alla pratica n. 43/2005 presentata in data 26.05.2005 per la costruzione di una abitazione agricola in via Pigno.
- Costituzione di vincolo di destinazione d'uso ai sensi della L.R. Veneto del 05.03.1985 n. 24 – atto notaio Paolucci Luca del 11.07.2006 rep. 14354/10019 – trascritto a Verona il 20.07.2006 R.G. 36532 – R.P. 21457 a favore del comune di Pescantina e contro il sig. [REDACTED] per i mappali di cui al N.C.T. al Foglio 22 particella 544 – 551 e 552 per il rilascio da parte del comune di Pescantina di una concessione edilizia di cui alla

---

pratica n. 43/2005 presentata in data 26.05.2005 per la costruzione di una abitazione agricola in via Pigno.

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

Nessuno.

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

Non esiste alcun diritto di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

#### **D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

Nessuno.

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

Trattasi di immobile non strumentale.

#### **D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata**

Non trattandosi di fabbricati ma di terreni in zona agricola non persiste il regime di edilizia convenzionata.

#### **D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale**

Non risulta necessario redigere progetto divisionale in quanto l'esecutato detiene l'intera proprietà dell'immobile pignorato.

#### **D.1.13 Valutazione del lotto**

##### **D.1.13.1 Consistenza**

Per la definizione del tracciato entro il quale si deve operare nel determinare il computo di una superficie commerciale corretta e riconosciuta, si sono presi in considerazione i parametri stabiliti da due Norme di riferimento: Il D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C" e la Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali".

Nel caso in esame il parametro è quello della superficie agricola.

Foglio	Particella	Categoria Catastale	Categoria Effettiva	Consistenza
22	672	Ente Urbano	Terreno	277 mq
22	674	Ente Urbano	Terreno	20 mq
22	675	Ente Urbano	Terreno	99 mq
22	681	Frutt Irrig	tare/aree di servizio	991 mq
22	686	Frutt Irrig	tare/aree di servizio	63 mq
22	689	Vigneto	tare/aree di servizio	330 mq
22	690	Frutt Irrig	tare/aree di servizio	315 mq
22	697	Frutt Irrig	Vigneto tare/aree di servizio	3435 mq 133 mq
22	699	Frutt Irrig	Vigneto tare/aree di servizio	223 mq 2110 mq
22	702	Frutt Irrig	tare/aree di servizio	251 mq
22	715	Frutt Irrig	tare/aree di servizio	690 mq
22	716	Frutt Irrig	tare/aree di servizio	290 mq
22	717	Frutt Irrig	tare/aree di servizio	4 mq
22	718	Frutt Irrig	Vigneto tare/aree di servizio	14276 mq 468 mq
22	719	Frutt Irrig	tare/aree di servizio	29 mq
22	720	Frutt Irrig	tare/aree di servizio	588 mq
22	721	Frutt Irrig	tare/aree di servizio	35 mq
22	722	Frutt Irrig	tare/aree di servizio	33 mq
<b>TOTALE CONSISTENZA</b>				<b>24.660 mq</b>

### D.1.13.2 Criteri di stima

Per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della sua natura, del suo utilizzo e consistenza. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato.

In conclusione, sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

Stima secondo i valori agricoli medi (VAM – regione agraria n° 6 – Pianura Veronese):

destinazione	valore unitario
Vigneto d.o.c.	17.545 €/mq

Si precisa che i VAM non sono i valori normalmente utilizzati nel libero mercato immobiliare ma

essenzialmente nell'ambito espropriativo. Lo scrivente pertanto ritiene di attribuire la seguente valutazione al mq:

<b>destinazione</b>	<b>valore unitario</b>
Vigneto d.o.c.	17,00 €/mq
Tare	4,00 €/mq

Nel caso specifico il valore commerciale attribuito a mq dallo scrivente risulta essere leggermente inferiore rispetto ai VAM. Il valore attribuito è quello risultante da libere contrattazioni di mercato in zone analoghe aventi per oggetto specifici vigneti rientranti in area DOC delle Venezie.

Risultato desunto dall'attivo mercato immobiliare di terreni a vigneto nella zona negli ultimi anni.

#### D.1.13.3 Stima

Ai fini della presente stima, si specifica che è stata considerata una superficie vitata pari a 17.934 mq, come risultante dallo schedario vitivinicolo e relativa ai mappali 697, 699 e 718. Si precisa che la superficie catastale complessiva dei terreni in oggetto è di 18.535 mq.

Si è inoltre considerata una superficie a tare (non vitata) pari a 6.125 mq.

Tale superficie include i 750 mq di vigneto riscontrati nei mappali 672, 674 e 675.

<b>destinazione</b>	<b>superficie equivalente</b>	<b>valore unitario</b>	<b>valore complessivo</b>
Vigneto d.o.c.	17.934 mq	17,00 €/mq	€ 304.878,00
Tare riferite al vigneto	601 mq	0 €/mq	€ 0
Tare	6.125 mq	4,00 €/mq	€ 24.500,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 329.378,00</b>

#### D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

<b>ADEGUAMENTI</b>	
Spese a carico della procedura	€ 1.000,00
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>€ 1.000,00</b>

#### D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 328.378,00

Arrotondato a € 328.000,00

---

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

Verona, lì 05.05.2025



---

## **E. ALLEGATI LOTTO UNICO**

- E.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE**
- E.2 ESTRATTO PER SUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO**
- E.3 CERTIFICATO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO**
- E.4 STATO DI FAMIGLIA**
- E.5 ESTRATTO DI MAPPA**
- E.6 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO**
- E.7 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE**
- E.8 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO (LOCAZIONE, COMODATO, AFFITTO)**
  - E.8.1 CONTRATTO D'AFFITTO PRECEDENTE A QUELLI IN ESSERE**
- E.9 C.D.U.**
- E.10 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI**
- E.11 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE**
- E.12 AVEPA**
- E.13 INVIO PERIZIA**