

---

TRIBUNALE DI VERONA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PERIZIA DI STIMA CON PIU' LOTTI**  
**LOTTO DA 1 A 11**

Esecuzione Immobiliare	<b>Procedimento n. 381/2023 RE unito 208/2024</b>
Giudice	<b>Dott.ssa Paola Salmaso</b>
Creditore Procedente	[REDACTED]
Creditore Procedente	[REDACTED]
Creditore Intervenuto	[REDACTED]
Parte Esecutata	**** DATO OSCURATO ****

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante via Calvi 5, Verona

Mail [arch.galante@alice.it](mailto:arch.galante@alice.it) Tel 045.583096

Custode Giudiziario: Avv. Maria Enrica Trivelli, Daniele Manin 5, Verona

Mail [mariaenrica.trivelli@gmail.com](mailto:mariaenrica.trivelli@gmail.com) tel 045.592599

---

## Sommario

A.	SCHEDA SINTETICHE DI RIEPILOGO .....	13
A.1	SCHEDA SINTETICA LOTTO N . 1 .....	13
A.2	SCHEDA SINTETICA LOTTO N . 2 .....	14
A.6	SCHEDA SINTETICA LOTTO N . 6 .....	19
A.7	SCHEDA SINTETICA LOTTO N. 7 .....	20
A.8	SCHEDA SINTETICA LOTTO N. 8 .....	21
A.9	SCHEDA SINTETICA LOTTO N. 9 .....	22
A.10	SCHEDA SINTETICA LOTTO N . 10 .....	23
A.11	SCHEDA SINTETICA LOTTO N. 11 .....	24
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA .....	25
B. 1.2	Attuali identificazioni catastali .....	32
C.1	LOTTO n 1 .....	36
C.1.1	LOTTO n.1 - Breve descrizione .....	36
C.2	LOTTO n 2 .....	37
C.1.2	LOTTO n.2 - Breve descrizione .....	37
C.3	LOTTO n 3 .....	38
C.1.3	LOTTO n. 3 - Breve descrizione .....	38
C.4	LOTTO n 4 .....	39
C.1.4	LOTTO n. 4 - Breve descrizione .....	39
C.5	LOTTO n 5 .....	40
C.1.5	LOTTO n. 5 - Breve descrizione .....	40
C.6	LOTTO n 6 .....	42
C.1.6	LOTTO n. 6 - Breve descrizione .....	42
C.7	LOTTO n 7 .....	43
C.1.7	LOTTO n. 7 - Breve descrizione .....	43
C.8	LOTTO n 8 .....	44
C.1.8	LOTTO n. 8 - Breve descrizione .....	44
C.9	LOTTO n 9 .....	45
C.1.9	LOTTO n. 9 - Breve descrizione .....	45
C.10	LOTTO n 10 .....	46
C.1.10	LOTTO n. 10 - Breve descrizione .....	46
C.11	LOTTO n 11 .....	47
C.1.11	LOTTO n. 11 - Breve descrizione .....	47
D.1	LOTTO 1 – FONDO AGRICOLO SITO IN COMUNE DI POVEGLIANO V. (VR) .....	48
D.1.1	Proprietà .....	49
D.1.1.4	Giudizio di conformità nei passaggi di proprietà - note ventennali .....	49
D.1.1.5	Richieste presso i Pubblici Uffici – Visura Camerale .....	50
D.1.2	Identificazione Catastale dei bei oggetto della vendita .....	50
D.1.2.1	Ricostruzione delle variazioni catastali di rilievo .....	51
D.1.2.2	Localizzazione e Confini .....	52
D.1.3	Descrizione dei beni - Contesto .....	52
D.1.3.1	Descrizione dei Fondo Agricolo .....	53

---

Tribunale di Verona E.I. n. 381/2023 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli

---

D.1.3.2	Catasto Terreni, Stralcio di mappa .....	56
D.1.3.3	Individuazione delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .....	56
D.1.3.4	Individuazione degli accessi ai beni immobili. ....	56
D.1.4	Situazione Urbanistica - Descrizione Urbanistica .....	57
D.1.5	Giudizio di conformità catastale .....	59
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile,.....	60
D.1.6.1	Giudizio di conformità edilizia.....	60
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti .....	60
D.1.7.1	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....	61
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici .....	61
D.1.8.1	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	61
D.1.8.3	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	64
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali o enti terzi .....	64
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....	65
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	65
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	65
D.1.13	Valutazione del lotto – consistenza .....	65
D.1.13.1	Criteri di Stima .....	65
D.1.13.2	Fonti di Informazione.....	67
D.1.13.3	Rilievo di beni Comparabili – Sintesi degli atti notarili rilevati .....	67
D.1.13.4	Stima.....	68
D.1.13.5	Adeguamenti e correzioni di stima .....	69
D.1.13.6	Lotto 1 - Valore di stima netto delle decurtazioni.....	70
D.2	LOTTO 2 – FONDO AGRICOLO SITO IN COMUNE DI VIGASIO E POVEGLIANO VERONESE (VR) .....	71
D.2.1	Proprietà .....	72
D.2.1.5	Giudizio di conformità nei passaggi di proprietà - note ventennali.....	73
D.2.1.6	Richieste presso i Pubblici Uffici – Visura Camerale .....	73
D.2.2	Identificazione Catastale dei bei oggetto della vendita .....	73
D.2.2.1	Ricostruzione delle variazioni catastali di rilievo.....	74
D.2.2.2	Localizzazione e Confini .....	75
D.2.3	Descrizione dei beni - Contesto .....	75
D.2.3.1	Descrizione del Fondo Agricolo.....	76
D.2.3.2	Catasto Terreni, Stralcio di mappa .....	79
D.2.3.3	Individuazione delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .....	79
D.2.3.4	Individuazione degli accessi ai beni immobili. ....	80
D.2.4	Situazione Urbanistica - Descrizione Urbanistica .....	80
D.2.5	Giudizio di conformità catastale .....	84
D.2.6	Situazione edilizia dell'immobile,.....	84
D.2.6.1	Giudizio di conformità edilizia.....	85
D.2.7	Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti .....	86
D.2.7.1	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....	86
D.2.8.	Vincoli ed oneri giuridici .....	86
D.2.8.1	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	86

---

D.2.8.2	Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente .....	89
D.2.8.3	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	89
D.2.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali o enti terzi .....	89
D.2.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....	90
D.2.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	90
D.2.13	Valutazione del lotto – consistenza .....	90
D.2.13.1	Criteri di Stima .....	91
D.2.13.2	Fonti di Informazione .....	92
D.2.13.3	Rilievo di beni Comparabili – Sintesi degli atti notarili rilevati .....	92
D.2.13.4	Stima .....	93
D.2.13.5	Adeguamenti e correzioni di stima .....	95
D.2.13.6	Lotto 2 - Valore di stima netto delle decurtazioni .....	95
D.3	LOTTO 3 – FONDO AGRICOLO SITO IN COMUNE DI POVEGLIANO V. (VR) .....	96
D.3.1	Proprietà .....	97
D.3.1.4	Giudizio di conformità nei passaggi di proprietà - note ventennali .....	97
D.3.1.5	Richieste presso i Pubblici Uffici – Visura Camerale .....	98
D.3.2	Identificazione Catastale dei bei oggetto della vendita .....	98
D.3.2.1	Ricostruzione delle variazioni catastali di rilievo .....	99
D.3.2.2	Localizzazione e Confini .....	101
D.3.3	Descrizione dei beni - Contesto .....	101
D.3.3.1	Descrizione del Fondo Agricolo .....	102
D.3.3.2	Catasto Terreni, Stralcio di mappa .....	104
D.3.3.3	Individuazione delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .....	105
D.3.3.4	Individuazione degli accessi ai beni immobili .....	105
D.3.4	Situazione Urbanistica - Descrizione Urbanistica .....	106
D.3.5	Giudizio di conformità catastale .....	108
D.3.6	Situazione edilizia dell'immobile .....	109
D.3.6.1	Giudizio di conformità edilizia .....	109
D.3.7	Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti .....	109
D.3.7.1	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....	109
D.3.8	Vincoli ed oneri giuridici .....	110
D.3.8.1	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	110
D.3.8.2	Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente .....	112
D.3.8.3	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	113
D.3.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali o enti terzi .....	113
D.3.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....	113
D.3.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	114
D.3.12	Separazione in natura e progetto divisionale .....	114
D.3.13	Valutazione del lotto – consistenza .....	114
D.3.13.1	Criteri di Stima .....	114
D.3.13.2	Fonti di Informazione .....	116
D.3.13.3	Rilievo di beni Comparabili – Sintesi degli atti notarili rilevati .....	116
D.3.13.4	Stima .....	117

---

D.3.13.5 Adeguamenti e correzioni di stima .....	118
D.3.13.6 Lotto 3 - Valore di stima netto delle decurtazioni .....	119
D.4 LOTTO 4 – FONDO AGRICOLO SITO IN COMUNE DI VIGASIO E POVEGLIANO VERONESE (VR) .....	120
D.4.1 Proprietà .....	121
D.4.1.5 Giudizio di conformità nei passaggi di proprietà - note ventennali .....	122
D.4.1.6 Richieste presso i Pubblici Uffici – Visura Camerale .....	122
D.4.2 Identificazione Catastale dei bei oggetto della vendita .....	122
D.4.2.1 Ricostruzione delle variazioni catastali di rilievo .....	123
D.4.2.2 Localizzazione e Confini .....	124
D.4.3 Descrizione dei beni - Contesto .....	124
D.4.3.1 Descrizione del Fondo Agricolo .....	125
D.4.3.2 Catasto Terreni, Stralcio di mappa .....	128
D.4.3.3 Individuazione delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .....	128
D.4.3.4 Individuazione degli accessi ai beni immobili .....	129
D.4.4 Situazione Urbanistica - Descrizione Urbanistica .....	129
D.4.5 Giudizio di conformità catastale .....	133
D.4.6 Situazione edilizia dell'immobile, .....	133
D.4.6.1 Giudizio di conformità edilizia .....	134
D.4.7 Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti .....	134
D.4.7.1 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....	135
D.4.8 Vincoli ed oneri giuridici .....	135
D.4.8.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	135
D.4.8.2 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente .....	137
D.4.8.3 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	138
D.4.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali o enti terzi .....	138
D.4.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....	139
D.4.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	139
D.4.12 Separazione in natura e progetto divisionale .....	139
D.4.13 Valutazione del lotto – consistenza .....	139
D.4.13.1 Criteri di Stima .....	139
D.4.13.2 Fonti di Informazione .....	141
D.4.13.3 Rilievo di beni Comparabili – Sintesi degli atti notarili rilevati .....	141
D.4.13.4 Stima .....	142
D.4.13.5 Adeguamenti e correzioni di stima .....	144
D.4.13.6 Lotto 4 - Valore di stima netto delle decurtazioni .....	144
D.5 LOTTO 5 – FONDO E FABBRICATI AGRICOLI IN COMUNE DI POVEGLIANO VERONESE (VR) .....	145
D.5.1 Proprietà .....	147
D.5.1.5 Giudizio di conformità nei passaggi di proprietà - note ventennali .....	148
D.5.1.6 Richieste presso i Pubblici Uffici – Visura Camerale .....	148
D.5.2 Identificazione Catastale dei beni oggetto della vendita .....	149
D.5.2.1 Ricostruzione delle variazioni catastali di rilievo .....	150
D.5.2.2 Localizzazione e Confini .....	154
D.5.3 Descrizione dei beni - Contesto .....	155

---

D.5.3.1	Descrizione dei beni oggetto del presente lotto, Fondo Agricolo e Fabbricati.....	155
D.5.3.2	Fondo Agricolo Rustico .....	156
D.5.3.2	Catasto Terreni, Stralcio di mappa .....	159
D.5.3.3	Casa Terra Tetto – Fg 19, part 53 Subb 1 e 2.....	160
D.5.3.3	Dimensioni - Casa Agreste Fg 19, part 53 Sub 1 .....	162
D.5.3.3	Tipologia edilizia e finiture – la casa agreste sub 1, risulta così edificata .....	162
D.5.3.3	Fabbricati stralcio Planimetrico Catastale .....	164
D.5.3.3	Dimensioni - Casa Agreste Fg 19, part 53 Sub 2 .....	166
D.5.3.3	Tipologia edilizia e finiture – la casa agreste sub 2, risulta così edificata .....	166
D.5.3.3	Fabbricati stralcio Planimetrico Catastale .....	168
D.5.3.4	Appartamento Agreste – Fg 19, Part 53 Sub 4.....	169
D.5.3.4	Dimensioni - Appartamento Agreste Fg 19, part 53 Sub 4 .....	171
D.5.3.4	Tipologia edilizia e finiture – l'appartamento sub 4, risulta così edificato.....	171
D.5.3.4	Fabbricati stralcio Planimetrico Catastale .....	173
D.5.3.5	Rustico Ricovero animali da cortile – Fg 19, Part 53 Sub 6 / parte.....	174
D.5.3.5	Dimensioni - Rustico ricovero animali – Fg 19, Part 53 Sub 6 / parte.....	176
D.5.3.5	Tipologia edilizia e finiture – Rustico Fg 19, Part 53 Sub 6 / parte.....	176
D.5.3.5	Fabbricati stralcio Planimetrico Catastale .....	177
D.5.3.6	Struttura magazzini deposito ricovero attrezzi Fg 19, part 53 Sub 6 / parte .....	178
D.5.3.6	Dimensioni - Grande fabbricato magazzini – Fg 19, Part 53 Sub 6 / porzione.....	183
D.5.3.6	Tipologia edilizia e finiture - Grande fabbricato - Fg 19 Part 53 Sub 6, porzione .....	185
D.5.3.6	Fabbricati stralcio Planimetrico Catastale .....	186
D.5.3.7	Capannone essicazione tabacchi e concimaia - Fg 19 Part 53 Sub 6, parte .....	187
D.5.3.7	Dimensioni - Capannone Tabacchi e concimaia, Fg 19, part 53 sub 6 /Parte .....	189
D.5.3.7	Tipologia edilizia – Capannone tabacchi e concimaia - F 19 P 53 S 6, parte .....	189
D.5.3.7	Fabbricati stralcio Planimetrico Catastale .....	190
D.5.3.8	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .	190
D.5.4	Situazione Urbanistica - Descrizione Urbanistica .....	191
D.5.5	Giudizio di conformità catastale .....	193
D.5.6.2	Situazione edilizia Fabbricati - Casa Terra Tetto .....	196
D.5.6.2	Casa Terra Tetto - Giudizio di conformità edilizia.....	197
D.5.6.3	Situazione edilizia Fabbricati - Appartamento Agreste .....	197
D.5.6.4	Situazione edilizia Fabbricati - Rustico Ricovero animali da cortile .....	198
D.5.6.4	Rustico ricovero animali da cortile – Giudizio di conformità edilizia .....	199
D.5.6.5	Situazione edilizia Fabbricati - Struttura magazzini .....	199
D.5.6.5	Struttura Magazzini – Giudizio di conformità edilizia .....	200
D.5.6.6	Situazione edilizia Fabbricati - Capannone ex tabacchi e concimaia.....	202
D.5.6.6	Capannone ex tabacchi e concimaia – Giudizio di conformità edilizia.....	203
D.5.7	Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti .....	203
D.5.7.1	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....	203
D.5.8.	Vincoli ed oneri giuridici .....	204
D.5.8.1	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	204

---

D.5.8.2	Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente.....	206
D.5.8.3	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	207
D.5.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali o enti terzi .....	208
D.5.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....	208
D.5.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	208
D.5.13	Valutazione del lotto.....	208
D.5.13.1	Consistenza .....	208
D.5.13.2	Criteri di Stima .....	209
D.5.13.2	Fonti di Informazione.....	213
D.5.13.3	Terreni Rilievo di beni Comparabili – Sintesi degli atti notarili rilevati .....	213
D.5.13.5	Adeguamenti e correzioni di stima .....	215
D.5.13.6	TERRENI Lotto 5 - Valore di stima netto delle decurtazioni .....	216
D.5.13.7	Fabbricati - Casa agreste Terra Tetto – Fg 19, Part 53, Sub 1 e 2 - Consistenza .....	216
D.5.13.8	Rilievo di beni Comparabili – Sintesi degli atti notarili rilevati .....	216
D.5.13.9	Sintesi delle schede – Immobili comparabili .....	217
D.5.13.10	Adeguamenti e correzioni della Stima .....	218
D.5.13.11	Valore di stima netto delle decurtazioni Fabbricati Fg 19, Part 53, Sub 1 e 2 .....	219
D.5.13.12	Fabbricati – Appartamento Agreste – Fg 19, Part 53, Sub 4 - Consistenza.....	219
D.5.13.13	Rilievo di beni Comparabili – Sintesi degli atti notarili rilevati .....	219
D.5.13.14	Sintesi delle schede – Immobili comparabili .....	220
D.5.13.15	Adeguamenti e correzioni della Stima .....	221
D.5.13.16	Valore di stima netto delle decurtazioni Fabbricati Fg 19, Part 53, Sub 4 .....	222
D.5.13.17	Fabbricato - Rustico ricovero animali – Fg 19, Part 53 Sub 6 / parte.....	222
D.5.13.18	Rilievo di beni Comparabili – Sintesi degli atti notarili rilevati .....	222
D.5.13.19	Sintesi delle schede – Immobili comparabili .....	223
D.5.13.20	Adeguamenti e correzioni della Stima .....	224
D.5.13.21	Valore di stima netto delle decurtazioni Fabbricati Fg 19, Part 53, Sub 6 Porz .....	225
D.5.13.23	Stima per Costo di Costruzione – Grande fabbricato magazzini – Fg 19, Part 53 Sub 6 / porzione .....	226
D.5.13.24	Abbattimento di stima per Vetustà dei beni .....	227
D.5.13.25	Adeguamenti e correzioni della Stima .....	228
D.5.13.26	Valore di stima netto delle decurtazioni – Grande Magazzino ex stalla e deposito.....	229
D.5.13.27	Capannone essiccatoreo Tabacchi F19 P53 S6 – Porzione - Consistenza .....	229
D.5.13.28	Stima per Costo di Costruzione – Capannone essiccatoreo tabacchi.....	229
D.5.13.29	Abbattimento di stima per Vetustà dei beni .....	231
D.5.13.30	Adeguamenti e correzioni della Stima .....	232
D.5.13.31	Valore di stima netto delle decurtazioni – Essiccatoreo Tabacchi.....	232
D.5.14	LOTTO n. 5 – RIEPILOGO FINALE VALORI DI STIMA.....	233
D.5.14.1	Lotto 5 – tabella Riassuntiva .....	233
D.5.14.2	Lotto n 5 – valore di stima al netto delle decurtazioni .....	234
D.6	LOTTO 6 – FONDO AGRICOLO SITO IN COMUNE DI VIGASIO E POVEGLIANO VERONESE (VR) .....	235
D.6.1	Proprietà .....	236
D.6.1.5	Giudizio di conformità nei passaggi di proprietà - note ventennali.....	237

---

D.6.1.6	Richieste presso i Pubblici Uffici – Visura Camerale .....	237
D.6.2	Identificazione Catastale dei bei oggetto della vendita .....	238
D.6.2.1	Ricostruzione delle variazioni catastali di rilievo.....	238
D.6.2.2	Localizzazione e Confini .....	239
D.6.3	Descrizione dei beni - Contesto .....	240
D.6.3.1	Descrizione del Fondo Agricolo.....	241
D.6.3.2	Catasto Terreni, Stralcio di mappa ai Terreni.....	245
D.6.3.3	Catasto Terreni, Stralcio di Planimetria del Fabbricato.....	246
D.6.3.4	Individuazione delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .....	247
D.6.3.5	Individuazione degli accessi ai beni immobili. ....	247
D.6.4	Situazione Urbanistica - Descrizione Urbanistica.....	247
D.6.5	Giudizio di conformità catastale .....	251
D.4.6	Situazione edilizia dell'immobile,.....	252
D.6.6.1	Giudizio di conformità edilizia.....	253
D.6.7	Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti .....	254
D.6.7.1	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....	254
D.6.8	Vincoli ed oneri giuridici .....	255
D.6.8.1	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	255
D.6.8.2	Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente.....	257
D.6.8.3	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	258
D.6.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali o enti terzi .....	258
D.6.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....	259
D.6.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	259
D.6.13	Valutazione del lotto – consistenza .....	259
D.6.13.1	Criteri di Stima .....	260
D.6.13.2	Fonti di Informazione.....	262
D.6.13.3	Consistenza – Vasca per Digestato - Fg 19, Part 149.....	262
D.6.13.3.1	Abbattimento di stima per Vetustà dei beni .....	263
D.6.13.3.2	Adeguamenti e correzioni di stima .....	263
D.6.13.4	Per i Beni censiti ai Terreni – consistenza.....	264
D.6.13.4.1	Terreni Rilievo di beni Comparabili – Sintesi degli atti notarili rilevati .....	265
D.6.13.4.2	Stima.....	265
D.6.13.4.3	Adeguamenti e correzioni di stima .....	267
D.6.13.4.5	Terreni Lotto 6 - Valore di stima netto delle decurtazioni.....	267
D.6.13.5	Stima Lotto 6 - Valore di stima netto delle decurtazioni.....	267
D.7	LOTTO 7 – FONDO AGRICOLO SITO IN COMUNE DI POVEGLIANO V. (VR).....	269
D.7.1	Proprietà .....	270
D.7.1.5	Giudizio di conformità nei passaggi di proprietà - note ventennali.....	270
D.7.1.6	Richieste presso i Pubblici Uffici – Visura Camerale .....	271
D.7.2	Identificazione Catastale dei bei oggetto della vendita.....	271
D.7.2.1	Ricostruzione delle variazioni catastali di rilievo.....	271
D.7.2.2	Localizzazione e Confini .....	273
D.7.3	Descrizione dei beni - Contesto .....	274

---

D.7.3.1	Descrizione dei Fondo Agricolo.....	274
D.7.3.2	Catasto Terreni, Stralcio di mappa .....	277
D.7.3.3	Individuazione delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .....	278
D.7.4	Situazione Urbanistica - Descrizione Urbanistica .....	278
D.7.5	Giudizio di conformità catastale .....	281
D.7.6	Situazione edilizia dell'immobile,.....	281
D.7.6.1	Giudizio di conformità edilizia.....	281
D.7.7	Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti .....	282
D.7.7.1	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....	282
D.7.8.	Vincoli ed oneri giuridici .....	282
D.7.8.1	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	282
D.7.8.2	Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente.....	285
D.7.8.3	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	285
D.7.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali o enti terzi .....	286
D.7.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....	286
D.7.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	286
D.7.13	Valutazione del lotto – consistenza .....	286
D.7.13.1	Criteri di Stima .....	287
D.7.13.2	Fonti di Informazione.....	288
D.7.13.3	Rilievo di beni Comparabili – Sintesi degli atti notarili rilevati .....	288
D.7.13.4	Stima.....	289
D.7.13.5	Adeguamenti e correzioni di stima .....	291
D.7.13.6	Lotto 7 - Valore di stima netto delle decurtazioni.....	291
D.8	LOTTO 8 – FONDO AGRICOLO SITO IN COMUNE DI POVEGLIANO V. (VR).....	292
D.8.1	Proprietà .....	292
D.8.1.4	Giudizio di conformità nei passaggi di proprietà - note ventennali.....	293
D.8.1.5	Richieste presso i Pubblici Uffici – Visura Camerale .....	294
D.8.2	Identificazione Catastale dei bei oggetto della vendita .....	294
D.8.2.1	Ricostruzione delle variazioni catastali di rilievo .....	294
D.8.2.2	Localizzazione e Confini .....	295
D.8.3	Descrizione dei beni - Contesto .....	296
D.8.3.1	Descrizione dei Fondo Agricolo.....	296
D.8.3.2	Catasto Terreni, Stralcio di mappa .....	299
D.8.3.3	Individuazione delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .....	300
D.8.3.4	Individuazione degli accessi ai beni immobili. ....	300
D.8.4	Situazione Urbanistica - Descrizione Urbanistica .....	300
D.8.5	Giudizio di conformità catastale .....	303
D.8.6	Situazione edilizia dell'immobile,.....	303
D.8.6.1	Giudizio di conformità edilizia.....	303
D.8.7	Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti .....	303
D.8.7.1	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....	304
D.8.8.	Vincoli ed oneri giuridici .....	304
D.8.8.1	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	304

---

D.8.8.2	Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente.....	307
D.8.8.3	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	307
D.8.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali o enti terzi .....	307
D.8.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....	308
D.8.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	308
D.8.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	308
D.8.13	Valutazione del lotto – consistenza .....	308
D.8.13.1	Criteri di Stima .....	308
D.8.13.2	Fonti di Informazione.....	310
D.8.13.3	Rilievo di beni Comparabili – Sintesi degli atti notarili rilevati .....	310
D.8.13.4	Stima.....	311
D.8.13.5	Adeguamenti e correzioni di stima .....	313
D.8.13.6	Lotto 8 - Valore di stima netto delle decurtazioni.....	313
D.9	LOTTO 9 – FONDO AGRICOLO SITO IN COMUNE DI POVEGLIANO V. (VR).....	314
D.9.1	Proprietà .....	315
D.9.1.5	Giudizio di conformità nei passaggi di proprietà - note ventennali .....	316
D.9.1.6	Richieste presso i Pubblici Uffici – Visura Camerale .....	316
D.9.2	Identificazione Catastale dei bei oggetto della vendita .....	316
D.9.2.1	Ricostruzione delle variazioni catastali di rilievo .....	317
D.9.2.2	Localizzazione e Confini .....	318
D.9.3	Descrizione dei beni - Contesto .....	318
D.9.3.1	Descrizione del Fondo Agricolo.....	319
D.9.3.2	Catasto Terreni, Stralcio di mappa.....	322
D.9.3.3	Individuazione delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .....	322
D.9.4	Situazione Urbanistica - Descrizione Urbanistica .....	323
D.9.5	Giudizio di conformità catastale .....	325
D.9.6	Situazione edilizia dell'immobile,.....	325
D.9.6.1	Giudizio di conformità edilizia.....	326
D.9.7	Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti .....	326
D.9.7.1	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....	326
D.9.8.	Vincoli ed oneri giuridici .....	326
D.9.8.1	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	326
D.9.8.2	Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente.....	329
D.9.8.3	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	330
D.9.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali o enti terzi .....	330
D.9.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....	330
D.9.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	330
D.9.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	330
D.9.13	Valutazione del lotto – consistenza .....	330
D.9.13.1	Criteri di Stima .....	331
D.9.13.2	Fonti di Informazione.....	333
D.9.13.3	Rilievo di beni Comparabili – Sintesi degli atti notarili rilevati .....	333
D.9.13.4	Stima.....	333

---

D.9.13.5 Adeguamenti e correzioni di stima .....	335
D.9.13.6 Lotto 9 - Valore di stima netto delle decurtazioni .....	335
D.10.1 Proprietà .....	337
D.10.1.5 Giudizio di conformità nei passaggi di proprietà - note ventennali .....	338
D.10.1.6 Richieste presso i Pubblici Uffici – Visura Camerale .....	338
D.10.2 Identificazione Catastale dei bei oggetto della vendita .....	338
D.10.2.1 Ricostruzione delle variazioni catastali di rilievo .....	339
D.10.2.2 Localizzazione e Confini .....	339
D.10.3 Descrizione dei beni - Contesto .....	340
D.10.3.1 Descrizione del Fondo Agricolo .....	341
D.10.3.2 Catasto Terreni, Stralcio di mappa .....	343
D.10.3.3 Individuazione delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .....	344
D.10.3.4 Individuazione degli accessi ai beni immobili .....	344
D.10.4 Situazione Urbanistica - Descrizione Urbanistica .....	345
D.10.5 Giudizio di conformità catastale .....	350
D.10.6 Situazione edilizia dell'immobile, .....	350
D.10.6.1 Giudizio di conformità edilizia .....	350
D.10.7 Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti .....	351
D.10.7.1 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....	351
D.10.8 Vincoli ed oneri giuridici .....	351
D.10.8.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	351
D.10.8.2 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente .....	354
D.10.8.3 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	354
D.10.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali o enti terzi .....	354
D.10.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....	355
D.10.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	355
D.10.12 Separazione in natura e progetto divisionale .....	355
D.10.13 Valutazione del lotto – consistenza .....	355
D.10.13.1 Criteri di Stima .....	356
D.10.13.2 Fonti di Informazione .....	357
D.10.13.3 Rilievo di beni Comparabili – Sintesi degli atti notarili rilevati .....	357
D.10.13.4 Stima .....	358
D.10.13.5 Adeguamenti e correzioni di stima .....	360
D.11 LOTTO 11 – FONDO AGRICOLO SITO IN COMUNE DI POVEGLIANO V. (VR) .....	361
D.11.1 Proprietà .....	362
D.11.1.7 Giudizio di conformità nei passaggi di proprietà - note ventennali .....	363
D.11.1.8 Richieste presso i Pubblici Uffici – Visura Camerale .....	363
D.11.2 Identificazione Catastale dei beni oggetto della vendita .....	364
D.11.2.1 Ricostruzione delle variazioni catastali di rilievo .....	364
D.11.2.2 Localizzazione e Confini .....	365
D.11.3 Descrizione dei beni - Contesto .....	365
D.11.3.1 Descrizione del Fondo Agricolo .....	366
D.11.3.2 Catasto Terreni, Stralcio di mappa .....	369

---

D.11.3.3	Individuazione delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .....	370
D.11.4	Situazione Urbanistica - Descrizione Urbanistica .....	371
D.11.5	Giudizio di conformità catastale .....	373
D.11.6	Situazione edilizia dell'immobile,.....	374
D.11.6.1	Giudizio di conformità edilizia.....	374
D.11.7	Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti .....	375
D.11.7.1	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....	375
D.11.8.	Vincoli ed oneri giuridici .....	375
D.11.8.1	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	375
D.11.8.2	Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente.....	378
D.11.8.3	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	378
D.11.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali o enti terzi .....	379
D.11.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....	379
D.11.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	379
D.11.13	Valutazione del lotto – consistenza .....	379
D.11.13.1	Criteri di Stima .....	380
D.11.13.2	Fonti di Informazione.....	381
D.11.13.3	Rilievo di beni Comparabili – Sintesi degli atti notarili rilevati .....	381
D.11.13.4	Stima.....	382
D.11.13.5	Adeguamenti e correzioni di stima .....	384
D.11.13.6	Lotto 11 - Valore di stima netto delle decurtazioni.....	384

---

## A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

### A.1 SCHEDA SINTETICA LOTTO N . 1

<b>Procedura</b>	Procedimento n. 381/23 unita 208/24 R.G.E
<b>Lotto</b>	N. 1
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena Proprietà dell'intero
<b>Tipologia Immobile</b>	Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 06 are 31 cent 57, pari a 63.157 metri quadri
<b>Ubicazione</b>	Povegliano Veronese (Vr), località Ronchi
<b>Dati Catastali</b>	Catasto Terreni - NCT Comune di Povegliano V. (Vr) Fg 16; Part 152, 154, 156, 207
<b>VALORE DI STIMA</b>	€. 203.000,00
<b>Al netto delle decurtazioni</b>	
<b>Stato di occupazione</b>	Libero da contratti di locazione fondo rustico
<b>Irregolarità Edilizie</b>	Nessuna
<b>Irregolarità Catastali</b>	Nessuna
<b>Esistenza di Formalità non cancellabili</b>	vincoli demaniali, servitù idrauliche, vincoli agrari, vincoli Paesaggistici Ambientali, distanze stradali.
<b>NOTE</b>	Presenza di pozzo artesiano denunciato al Genio Civile.



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 la valutazione completa

## A.2 SCHEDA SINTETICA LOTTO N . 2

<b>Procedura</b>	Procedimento n. 381/23 unita 208/24 R.G.E
<b>Lotto</b>	N. 2
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena Proprietà dell'intero
<b>Tipologia Immobile</b>	Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 11 are 03 cent 12, pari a 110.312 metri quadri
<b>Ubicazione</b>	Comune di Vigasio e Comune di Povegliano Veronese (Vr), località Ronchi
<b>Dati Catastali</b>	Catasto Terreni - NCT Comune di Vigasio Fg 13 Part 10 NCT Comune Povegliano V. (Vr) Fg 19; Part 144
<b>VALORE DI STIMA</b>	€. 337.000,00
<b>Al netto delle decurtazioni</b>	
<b>Stato di occupazione</b>	Libero da contratti di locazione fondo rustico
<b>Irregolarità Edilizie</b>	Riscontrata irregolarità: alveo demaniale di rete idrica minore chiuso per esigenze agricole, privo di concessione idraulica.
<b>Irregolarità Catastali</b>	Nessuna
<b>Esistenza di Formalità non cancellabili</b>	vincoli demaniali, servitù idrauliche, vincoli agrari, vincoli Paesaggistici Ambientali, distanze stradali.
<b>NOTE</b>	Occupazione area Demaniale idraulica priva di concessione, da sanare



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 la valutazione completa

### A.3 SCHEDA SINTETICA LOTTO N. 3

<b>Procedura</b>	Procedimento n. 381/23 unita 208/24 R.G.E
<b>Lotto</b>	N. 3
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena Proprietà dell'intero
<b>Tipologia Immobile</b>	Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 09 are 97 cent 58, pari a 99.758 metri quadri
<b>Ubicazione</b>	Povegliano Veronese (Vr), località Ronchi
<b>Dati Catastali</b>	Catasto Terreni - NCT Comune di Povegliano V. (Vr) Fg 16; Part 150, 208, 210, 216 e Fg 19 part 117, 119
<b>VALORE DI STIMA</b>	€. 347.000,00
<b>Al netto delle decurtazioni</b>	
<b>Stato di occupazione</b>	Libero da contratti di locazione fondo rustico
<b>Irregolarità Edilizie</b>	Nessuna
<b>Irregolarità Catastali</b>	Nessuna
<b>Esistenza di Formalità non cancellabili</b>	vincoli demaniali, servitù idrauliche, vincoli agrari, vincoli Paesaggistici Ambientali, distanze stradali.
<b>NOTE</b>	



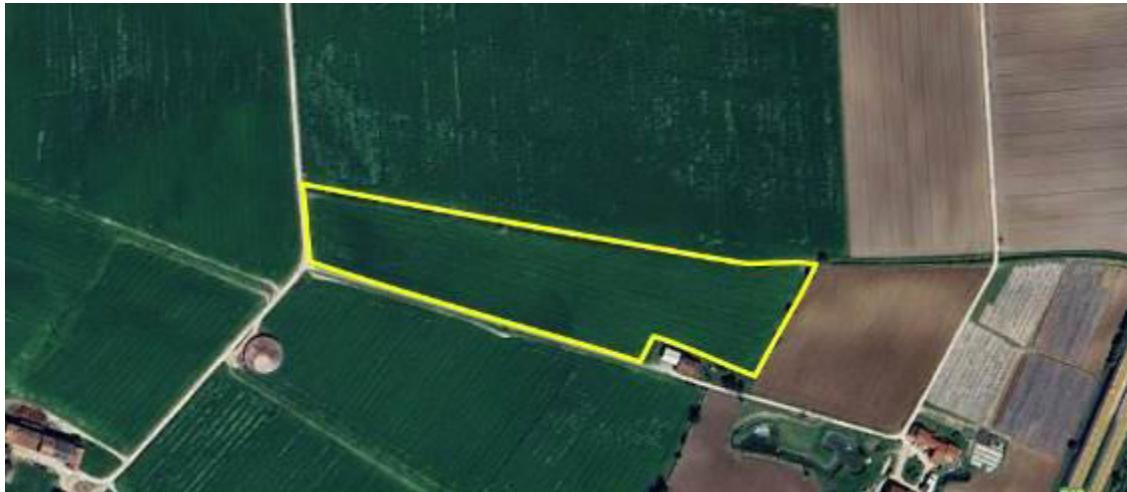
I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

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 la valutazione completa.

#### A.4 SCHEDA SINTETICA LOTTO N . 4

<b>Procedura</b>	Procedimento n. 381/23 unita 208/24 R.G.E
<b>Lotto</b>	N. 4
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena Proprietà dell'intero
<b>Tipologia Immobile</b>	Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 03 are 71 cent 20, pari a 37.120 metri quadri
<b>Ubicazione</b>	Comune di Vigasio e Comune di Povegliano Veronese (Vr), località Ronchi
<b>Dati Catastali</b>	Catasto Terreni - NCT Comune di Vigasio Fg 18 Part 182 NCT Comune Povegliano V. (Vr) Fg 19; Part 24 e 145
<b>VALORE DI STIMA</b>	€. 127.000,00
<b>Al netto delle decurtazioni</b>	
<b>Stato di occupazione</b>	Libero da contratti di locazione fondo rustico
<b>Irregolarità Edilizie</b>	Riscontrata irregolarità: alveo demaniale di rete idrica minore chiuso per esigenze agricole, privo di concessione idraulica.
<b>Irregolarità Catastali</b>	Nessuna
<b>Esistenza di Formalità non cancellabili</b>	vincoli demaniali, servitù idrauliche, vincoli agrari, vincoli Paesaggistici Ambientali, distanze stradali.
<b>NOTE</b>	Occupazione area Demaniale idraulica priva di concessione, da sanare



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 la valutazione completa

## A.5 SCHEDA SINTETICA LOTTO N. 5

Procedura	Procedimento n. 381/23 unita 208/24 R.G.E																								
Lotto	N. 5																								
Diritto oggetto di vendita	Piena Proprietà dell'intero																								
Tipologia Immobile	Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 08 are 10 cent 63, pari a 81.063 metri quadri oltre a fabbricati agresti che compongono Corte Carbonata Ronchi, costituiti da casa terra tetto suddivisa in due unità abitative; appartamento agreste; struttura uso pollaio; grande fabbricato uso magazzini depositi, magazzino deposito attrezzature agricole; capannone essiccatore tabacchi e concimaia																								
Ubicazione	Povegliano Veronese (Vr), località Carbonara, via Ronchi 50																								
Dati Catastali	<p>Comune di <b>Povegliano Veronese</b> (Vr) – Via Ronchi n. 50</p> <p>Catasto Fabbricati <b>Foglio 19</b></p> <p>Fg 19; Part 53; Sub 1; Cat A/2, cons. 6 vani, Rendita €. 387,34</p> <p>Fg 19; Part 53; Sub 2; Cat A/2, cons. 6 vani, Rendita €. 387,34</p> <p>Fg 19; Part 53; Sub 4; Cat A/2, cons. 4,5 vani, Rendita €. 290,51</p> <p>Fg 19; Part 53; Sub 6; Cat D/10, Rendita €. 6.050,00</p> <p>Fg 19; Part 53; Sub 3; Bene Comune Non Censibile</p> <p>Fg 19; Part 53; Qual Ente Urbano; cons. ha - are 71 cent 35</p> <p>Comune di <b>Povegliano Veronese</b> (Vr) – Catasto Terreni <b>Foglio 16</b></p> <p>Fg 16; Part 29; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha - are 15 cent 05</p> <p>Fg 16; Part 221; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha - are 19 cent 37</p> <p>Comune di <b>Povegliano Veronese</b> (Vr) – Catasto Terreni <b>Foglio 19</b></p> <p>Fg 19; Part 75; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 00 cent 44</p> <p>Fg 19; Part 111; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 14 cent 55</p> <p>Fg 19; Part 116; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 03 cent 52</p> <p>Fg 19; Part 132; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 04 cent 78</p> <p>Fg 19; Part 134; Qual AREA ; classe - ; cons. ha - are 03 cent 31</p> <p>Fg 19; Part 136; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 07 cent 08</p> <p>Fg 19; Part 137; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 06 are 50 cent 63</p>																								
VALORE DI STIMA Al netto delle decurtazioni	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Beni Immobili</th> <th>Identificazione Catastale</th> <th>Valore di Stima</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Casa terra Tetto</td> <td>Fg 19; Part 53; Sub 1 e 2; Cat A/2,</td> <td>€ 153.800,00</td> </tr> <tr> <td>Appartamento agreste</td> <td>Fg 19; Part 53; Sub 4; Cat A/2,</td> <td>€ 81.250,00</td> </tr> <tr> <td>Pollaio</td> <td>Fg 19; Part 53; Sub 6 Porzione</td> <td>€ 15.500,00</td> </tr> <tr> <td>Grande Fabbricato</td> <td>Fg 19; Part 53; Sub 6 Porzione</td> <td>€ 885.000,00</td> </tr> <tr> <td>Essiccatore Tabacchi</td> <td>Fg 19; Part 53; Sub 6 Porzione</td> <td>€ 69.700,00</td> </tr> <tr> <td>Terreni Semin. Irriguo</td> <td>Fg 16 Part 29, 221 – Fg 19 Part 53, 75, 111, 116, 132, 134, 136, 137</td> <td>€ 267.000,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>Stima Totale Lotto 5</b></td> <td><b>€ 1.472.250,00</b></td> </tr> </tbody> </table>	Beni Immobili	Identificazione Catastale	Valore di Stima	Casa terra Tetto	Fg 19; Part 53; Sub 1 e 2; Cat A/2,	€ 153.800,00	Appartamento agreste	Fg 19; Part 53; Sub 4; Cat A/2,	€ 81.250,00	Pollaio	Fg 19; Part 53; Sub 6 Porzione	€ 15.500,00	Grande Fabbricato	Fg 19; Part 53; Sub 6 Porzione	€ 885.000,00	Essiccatore Tabacchi	Fg 19; Part 53; Sub 6 Porzione	€ 69.700,00	Terreni Semin. Irriguo	Fg 16 Part 29, 221 – Fg 19 Part 53, 75, 111, 116, 132, 134, 136, 137	€ 267.000,00		<b>Stima Totale Lotto 5</b>	<b>€ 1.472.250,00</b>
Beni Immobili	Identificazione Catastale	Valore di Stima																							
Casa terra Tetto	Fg 19; Part 53; Sub 1 e 2; Cat A/2,	€ 153.800,00																							
Appartamento agreste	Fg 19; Part 53; Sub 4; Cat A/2,	€ 81.250,00																							
Pollaio	Fg 19; Part 53; Sub 6 Porzione	€ 15.500,00																							
Grande Fabbricato	Fg 19; Part 53; Sub 6 Porzione	€ 885.000,00																							
Essiccatore Tabacchi	Fg 19; Part 53; Sub 6 Porzione	€ 69.700,00																							
Terreni Semin. Irriguo	Fg 16 Part 29, 221 – Fg 19 Part 53, 75, 111, 116, 132, 134, 136, 137	€ 267.000,00																							
	<b>Stima Totale Lotto 5</b>	<b>€ 1.472.250,00</b>																							

Tribunale di Verona E.I. n. 381/2023 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli

Stato di occupazione	Immobili non abitati e tutti liberi da contratti di locazione. Fondo rustico libero da contratti di affitto
Irregolarità Edilizie	Presenti, Sanabili, costi di sanatoria già computati nel valore di stima al netto delle decurtazioni. Rilevata presenza di coperture in fibrocemento e amianto, la ctu ammette i costi di smaltimento, già computati nel valore di stima al netto delle decurtazioni.
Irregolarità Catastali	I Terreni Nessuna. Fabbricati Fg 19 Part 53, sub 1, 2, 4 nessuna; per il sub 6, presenza di ripartizione in cartongesso deteriorato, se ne ordina la demolizione, ripristinando conformità planimetrica.
Esistenza di Formalità non cancellabili	L'area è assoggettata a Vincolo Paesaggistico ed Ambientale per presenza di corsi d'acqua, servitù idraulica con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto Paesaggistica Ambientale
NOTE	Presenza di pozzo artesiano denunciato al Genio Civile.



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 la valutazione completa

## A.6 SCHEDA SINTETICA LOTTO N . 6

<b>Procedura</b>	Procedimento n. 381/23 unita 208/24 R.G.E
<b>Lotto</b>	N. 6
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena Proprietà dell'intero
<b>Tipologia Immobile</b>	Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 05 are 81 cent 57, pari a 58.157 metri quadri e di Vasca per digestato non palabile
<b>Ubicazione</b>	Comune di Vigasio e Comune di Povegliano Veronese (Vr),
<b>Dati Catastali</b>	Catasto Terreni - NCT Comune di Vigasio Fg 18 Part 183 NCT Comune Povegliano V. (Vr) Fg 19; Part 148 e 149 Catasto Fabbricati NCT Comune Povegliano V. (Vr) Fg 19; Part 149, Sub - , Cat. D/10, Rend. € 1.977,02
<b>VALORE DI STIMA</b>	€ 432.000,00
<b>Al netto delle decurtazioni</b>	
<b>Stato di occupazione</b>	Libero da contratti di locazione fondo rustico
<b>Irregolarità Edilizie</b>	Riscontrata irregolarità sanabile relativa alla Vasca digestato per mancanza di collaudo di Fine Lavori. Alveo demaniale di rete idrica minore chiuso per esigenze agricole, privo di concessione idraulica, circostanza sanabile. La ctu ammette i costi, già scomputati nel valore di stima al netto delle decurtazioni.
<b>Irregolarità Catastali</b>	Nessuna
<b>Esistenza di Formalità non cancellabili</b>	Servitù a favore di ENEL per passaggio di elettrodotto aereo. Possibili presenze di altri vincoli e servitù agrarie, vincoli demaniali, servitù idrauliche, vincoli ambientali o paesaggistici.
<b>NOTE</b>	Occupazione area demaniale idraulica priva di concessione, da sanare



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 la valutazione completa

## A.7 SCHEDA SINTETICA LOTTO N. 7

<b>Procedura</b>	Procedimento n. 381/23 unita 208/24 R.G.E
<b>Lotto</b>	N. 7
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena Proprietà dell'intero
<b>Tipologia Immobile</b>	Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 07 are 03 cent 35, pari a 70.335 metri quadri
<b>Ubicazione</b>	Povegliano Veronese (Vr), località Ronchi - Carbonara
<b>Dati Catastali</b>	Catasto Terreni - NCT Comune di Povegliano V. (Vr) Fg 19; Part 115, 138
<b>VALORE DI STIMA</b>	€. 252.000,00
<b>Al netto delle decurtazioni</b>	
<b>Stato di occupazione</b>	Libero da contratti di affitto fondo rustico
<b>Irregolarità Edilizie</b>	Nessuna
<b>Irregolarità Catastali</b>	Nessuna
<b>Esistenza di Formalità non cancellabili</b>	L'area è assoggettata a Vincolo Paesaggistico ed Ambientale per presenza di corsi d'acqua, servitù idraulica con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto Paesaggistica Ambientale
<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 la valutazione completa

## A.8 SCHEDA SINTETICA LOTTO N. 8

<b>Procedura</b>	Procedimento n. 381/23 unita 208/24 R.G.E
<b>Lotto</b>	N. 8
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena Proprietà dell'intero
<b>Tipologia Immobile</b>	Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 07 are 65 cent 26, pari a 76.526 metri quadri
<b>Ubicazione</b>	Povegliano Veronese (Vr), località Ronchi - Carbonara
<b>Dati Catastali</b>	Catasto Terreni - NCT Comune di Povegliano V. (Vr) Fg 19; Part 113, 133
<b>VALORE DI STIMA</b>	€. 273.600,00
<b>Al netto delle decurtazioni</b>	
<b>Stato di occupazione</b>	Libero da contratti di locazione fondo rustico
<b>Irregolarità Edilizie</b>	Nessuna
<b>Irregolarità Catastali</b>	Nessuna
<b>Esistenza di Formalità non cancellabili</b>	Persistono vincoli agrari, demaniali, servitù idrauliche, vincoli Paesaggistici Ambientali, di inedificabilità, distanze stradali.
<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 la valutazione completa

## A.9 SCHEDA SINTETICA LOTTO N. 9

<b>Procedura</b>	Procedimento n. 381/23 unita 208/24 R.G.E
<b>Lotto</b>	N. 9
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena Proprietà dell'intero
<b>Tipologia Immobile</b>	Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 07 are 54 cent 77, pari a 75.477 metri quadri
<b>Ubicazione</b>	Povegliano Veronese (Vr), località Ronchi - Carbonara
<b>Dati Catastali</b>	Catasto Terreni - NCT Comune di Povegliano V. (Vr) Fg 19; Part 9, 114, 135
<b>VALORE DI STIMA</b>	€. 270.000,00
<b>Al netto delle decurtazioni</b>	
<b>Stato di occupazione</b>	Libero da contratti di locazione fondo rustico
<b>Irregolarità Edilizie</b>	Nessuna
<b>Irregolarità Catastali</b>	Nessuna
<b>Esistenza di Formalità non cancellabili</b>	L'area è assoggettata a Vincolo Paesaggistico ed Ambientale per presenza di corsi d'acqua, sono interessati da servitù idraulica con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto Paesaggistica Ambientale
<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 la valutazione completa

## A.10 SCHEDA SINTETICA LOTTO N . 10

<b>Procedura</b>	Procedimento n. 381/23 unita 208/24 R.G.E
<b>Lotto</b>	N. 10
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena Proprietà dell'intero
<b>Tipologia Immobile</b>	Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di di Ha 13 are 21 cent 12, pari a 132.112 metri quadri.
<b>Ubicazione</b>	Comune di Vigasio e Comune di Povegliano Veronese (Vr),
<b>Dati Catastali</b>	Catasto Terreni - NCT Comune di Vigasio Fg 18 Part 70 NCT Comune Povegliano Veronese Fg 19; Part 10 e 107
<b>VALORE DI STIMA</b>	€. 463.000,00
<b>Al netto delle decurtazioni</b>	
<b>Stato di occupazione</b>	Libero da contratti di locazione fondo rustico
<b>Irregolarità Edilizie</b>	Non riscontrate
<b>Irregolarità Catastali</b>	Nessuna
<b>Esistenza di Formalità non cancellabili</b>	L'area è assoggettata a Vincolo Paesaggistico ed Ambientale per presenza di corsi d'acqua, sono interessati da servitù idraulica con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto Paesaggistica Ambientale
<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 la valutazione completa

## A.11 SCHEDA SINTETICA LOTTO N. 11

<b>Procedura</b>	Procedimento n. 381/23 unita 208/24 R.G.E
<b>Lotto</b>	N. 11
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena Proprietà dell'intero
<b>Tipologia Immobile</b>	Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 08 are 10 cent 63, pari a 81.063 metri quadri
<b>Ubicazione</b>	Povegliano Veronese (Vr), località Ronchi - Carbonara
<b>Dati Catastali</b>	Catasto Terreni - NCT Comune di Povegliano V. (Vr) Fg 16, Part 101 e Fg 19, Part 76
<b>VALORE DI STIMA</b>	€. 299.000,00
<b>Al netto delle decurtazioni</b>	
<b>Stato di occupazione</b>	Libero da contratti di locazione fondo rustico
<b>Irregolarità Edilizie</b>	Nessuna
<b>Irregolarità Catastali</b>	Nessuna
<b>Esistenza di Formalità non cancellabili</b>	L'area è assoggettata a Vincolo Paesaggistico ed Ambientale per presenza di corsi d'acqua, servitù idraulica con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto Paesaggistica Ambientale
<b>NOTE</b>	Presenza di pozzo artesiano denunciato al Genio Civile.



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 la valutazione completa

---

## B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Con atto di pignoramento immobiliare del 29/11/2023, Ufficiale Giudiziario di Verona n. Rep. 8733/2023 registrato a Verona in data 28/12/2023, ai n. 54140 R.G. e 40686 R.P. veniva colpita **l'intera piena proprietà per la quota di 1000/1000** dei beni così distinti:

NCEU Comune di Povegliano Veronese (Vr)

Fg 19; Part 53; Sub 1; Nat A/2, cons. 3 vani

Fg 19; Part 53; Sub 2; Nat A/2, cons. 6 vani

Fg 19; Part 53; Sub 4; Nat A/2, cons. 4,5 vani

Fg 19; Part 53; Sub 6; Nat D/10, Fabbricati per Attività Agricole

Con atto di pignoramento immobiliare del 19/07/2024, Pubblico Ufficiale U.N.E.P presso il Tribunale di Verona n. Rep. 6203/2024, Atto Esecutivo Verbale di Pignoramento Immobiliare, registrato a Verona in data 26/08/2024, ai n. 35072 R.G. e 26341 R.P., veniva colpita **l'intera piena proprietà per la quota di 1000/1000** dei beni così distinti:

<u>NCT</u>	Comune di Povegliano Veronese (Vr)
1	Fg 16; Part 26; Nat T
2	Fg 16; Part 27; Nat T
3	Fg 16; Part 28; Nat T
4	Fg 16; Part 29; Nat T
5	Fg 16; Part 31; Nat T
6	Fg 16; Part 36; Nat T
7	Fg 16; Part 143; Nat T
8	Fg 16; Part 150; Nat T
9	Fg 16; Part 152; Nat T
10	Fg 16; Part 156; Nat T
11	Fg 16; Part 157; Nat T
12	Fg 16; Part 32; Nat T
13	Fg 16; Part 101; Nat T
42	Fg 16; Part 154; Nat T

<u>NCT</u>	Comune di Povegliano Veronese (Vr)
------------	------------------------------------

---

14	Fg 19; Part 1; Nat T
15	Fg 19; Part 2; Nat T
16	Fg 19; Part 3; Nat T
17	Fg 19; Part 4; Nat T
18	Fg 19; Part 5; Nat T
19	Fg 19; Part 6; Nat T
20	Fg 19; Part 9; Nat T
21	Fg 19; Part 10; Nat T
22	Fg 19; Part 11; Nat T
23	Fg 19; Part 12; Nat T
24	Fg 19; Part 13; Nat T
25	Fg 19; Part 18; Nat T
26	Fg 19; Part 19; Nat T
27	Fg 19; Part 23; Nat T
28	Fg 19; Part 24; Nat T
29	Fg 19; Part 25; Nat T
30	Fg 19; Part 52; Nat T
31	Fg 19; Part 75; Nat T

<u>NCT</u>	Comune di Vigasio (Vr)
32	Fg 13; Part 10; Nat T
33	Fg 18; Part 30; Nat T
34	Fg 18; Part 70; Nat T
35	Fg 18; Part 25; Nat T
36	Fg 18; Part 29; Nat T
37	Fg 18; Part 102; Nat T
38	Fg 18; Part 113; Nat T
39	Fg 18; Part 116; Nat T
40	Fg 18; Part 130; Nat T
41	Fg 18; Part 132; Nat T

---

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Si segnala un refuso rilevato nell'atto giudiziario di verbale di pignoramento immobili, occorso nell'indicazione dei dati di classamento del solo bene identificato al NCEU Comune di Povegliano Veronese (Vr) fg 19, part 53 sub 1, Trascritto in atto di Pignoramento in consistenza "Cons. 3 vani" in luogo del più corretto "cons. 6 vani". La Ctu conferma che il pignoramento identifica correttamente il bene pignorato, colpendo i corretti identificativi catastali.

#### **B. 1 Ricostruzione delle variazioni catastali e attuali identificativi catastali**

Dallo studio delle risultanze catastali, eseguita a cura del notaio, emergono le variazioni catastali con soppressione e ricostituzioni, che hanno condotto agli aggiornati dei mappali censiti ai terreni, restituendo gli attuali identificativi catastali, così elencati:

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 16; Part 26; Nat T è stato soppresso con variazione del 07/05/2019, Pratica n. VR0055448.

La soppressione ha originato le Part. 211, 212, 213. A loro volta, sono stati soppressi e uniti agli attuali mappali originando le Part. 207, 208.

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 16; Part 27; Nat T è stato soppresso con variazione del 07/05/2019, Pratica n. VR0055448.

La soppressione ha originato le Part. 214, 215. A loro volta soppressi e uniti agli attuali mappali originando le Part. 207, 208.

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 16; Part 28; Nat T è stato soppresso con variazione del 07/05/2019, Pratica n. VR0055448.

La soppressione ha originato le Part. 216, 217, 218. I mappali 217, 218 sono stati a loro volta soppressi e uniti agli attuali mappali originando le Part. 207, 208.

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 16; Part 29; Nat T risulta attualmente censita al medesimo identificativo catastale.

---

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 16; Part 31; Nat T è stato soppresso con variazione del 07/05/2019, Pratica n. VR0055448.

La soppressione ha originato le Part. 219, 220. A loro volta soppressi e uniti agli attuali mappali originando le Part. 208, 210.

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 16; Part 32; Nat T è stato soppresso con variazione del 07/05/2019, Pratica n. VR0055448.

La soppressione ha originato le Part. 221, 222. La Part. 222 a sua volta soppresso e unito all'attuale mappale 210.

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 16; Part 36; Nat T è stato soppresso con variazione del 07/05/2019, Pratica n. VR0055448.

La soppressione ha originato le Part. 223, 224, 225. A loro volta soppressi e uniti agli attuali mappali originando le Part. 207, 208, 210.

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 16; Part 101; Nat T risulta attualmente censita al medesimo identificativo catastale.

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 16; Part 143; Nat T è stato soppresso con variazione del 07/05/2019, Pratica n. VR0055448.

La soppressione ha originato le Part. 207, 208.

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 16; Part 150; Nat T risulta attualmente censita al medesimo identificativo catastale.

Le unità immobiliari distinte al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 16; Part 152, 154 e 156; Nat T risultano attualmente censite al medesimo identificativo catastale.

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 16; Part 157; Nat T è stato soppresso con variazione del 07/05/2019, Pratica n. VR0055448.

La soppressione ha originato le Part. 209, 210. Il map. 209 a sua volta è stato soppresso e unito all'attuale mappale 207.

---

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 19; Part 1; Nat T è stato soppresso con variazione del 27/05/2019, Pratica n. VR0065079.

La soppressione ha originato le Part. 137, 138.

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 19; Part 2; Nat T è stato soppresso con variazione del 14/05/2019, Pratica n. VR0058676.

La soppressione ha originato le Part. 116, 117, 118.

A sua volta il mapp 118 è stato soppresso e unito al mapp. 109.

A sua volta il mapp 109 è stato soppresso originando i mappali 139, 140, 141, tutti soppressi e riuniti agli attuali mappali 137, 138.

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 19; Part 3; Nat T è stato soppresso con variazione del 27/05/2019, Pratica n. VR0065079.

La soppressione ha originato le Part. 142, 143. A loro volta soppresse e unite agli attuali mappali 137, 138.

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 19; Part 4; Nat T è stato soppresso con variazione del 14/05/2019, Pratica n. VR0058676.

La soppressione ha originato le Part. 125, 126. A loro volta soppressi ed uniti al mapp 109 e 53. Il mapp 109 è stato soppresso originando i mappali 139, 140, 141, tutti soppressi e riuniti agli attuali mappali 137, 138.

Il mapp 53 veniva censito ai fabbricati come ente urbano in quanto edificati gli immobili urbani fg 19, part 53, subb 1, 2, 3, 4, 6.

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 19; Part 5; Nat T è stato soppresso con variazione del 14/05/2019, Pratica n. VR0058676.

La soppressione ha originato le Part. 127, 128, 129, 130, 131. A loro volta soppresse e unite agli attuali mappali 109, 53, 114, 115.

A sua volta il mapp 109 è stato soppresso originando i mappali 139, 140, 141, tutti soppressi e riuniti agli attuali mappali 137, 138.

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 19; Part 6; Nat T è stato soppresso con variazione del 07/12/2020, Pratica n. VR0171419.

---

La soppressione ha originato le Part. 144, 145.

Le unità immobiliari distinte al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 19; Part 9 e 10; Nat T risultano attualmente censite al medesimo identificativo catastale.

Le unità immobiliari distinte al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 19; Partt. 11, 12, 13, 19, 52, sono state soppresse con variazione d'ufficio per riordino fondiario del 15/04/2019, Pratica VR0047704 ed unite formando l'attuale mappale 76.

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 19; Part 13; Nat T è stato soppresso con variazione d'ufficio per riordino fondiario del 15/04/2019, Pratica VR0047704. La soppressione ha originato le Part. 76, oltre ad altre

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 19; Part 18; Nat T è stato soppresso con variazione del 14/05/2019, Pratica n. VR0058676.

La soppressione ha originato le Part. 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115.

A sua volta il mapp 108 è stato soppresso e unito al mapp. 53;

Successivamente il 53 è stato frazionato costituendo, fra le altre, anche le part. 132, 133, 134, 135 e 136.

In seguito la part 53 è stata unita ai mapp 108; 125 e 127 è divenuto ente urbano.

Il mapp 109 è stato soppresso originando i mapp 139, 140, 141, tutti soppressi e uniti agli attuali mapp. 137, 138.

il mapp 110 è stato soppresso e unito al mapp. 109;

il mapp 112 è stato soppresso ed ha originato i mapp. 146, 147, 148, 149;

I mapp 146, 147 sono stati soppressi ed uniti originando gli attuali mappali 144 e 145.

La part 149 con variazione del 07/12/2020, Pratica n. VR0171419 è divenuto ente urbano e censito ai fabbricati

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 19; Part 23; Nat T è stato soppresso con variazione del 14/05/2019, Pratica n. VR0058676.

La soppressione ha originato le Part. 119, 120, 121, 122. A loro volta:

Il mapp 120 è stato soppresso e unito al mapp 109. A sua volta soppresso originando i mapp 139, 140, 141, tutti soppressi e uniti agli attuali mapp. 137, 138.

---

Il mapp 121 è stato soppresso e unito al mapp 111;

Il mapp 122 è stato soppresso e unito al mapp 112. A sua volta soppresso ed ha originato i mapp. 146, 147, 148, 149.

I mapp 146, 147 sono stati soppressi ed uniti originando gli attuali mappali 144 e 145.

La part 149 con variazione del 07/12/2020, Pratica n. VR0171419 è divenuto ente urbano e censito ai fabbricati

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 19; Part 24; Nat T risulta attualmente censita al medesimo identificativo catastale.

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 19; Part 25; Nat T è stato soppresso con variazione del 14/05/2019, Pratica n. VR0058676.

La soppressione ha originato le Part. 123 e 124, a loro volta dette particelle sono state soppresse ed unite ai mapp 112 e 113.

Il mapp 112 è stato soppresso ed ha originato i mapp. 146, 147, 148, 149;

I mapp 146, 147 sono stati soppressi ed uniti originando gli attuali mappali 144 e 145.

La part 149 con variazione del 07/12/2020, Pratica n. VR0171419 è divenuto ente urbano e censito ai fabbricati

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 19; Partt. 52, è stata soppressa con variazione d'ufficio per riordino fondiario del 15/04/2019, Pratica VR0047704 ed unita formando l'attuale mappale 76.

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 19; Part 75; Nat T risulta attualmente censita al medesimo identificativo catastale.

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Vigasio (Vr) Fg 13; Part 10; Nat T risulta attualmente censita al medesimo identificativo catastale.

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Vigasio (Vr) Fg 18; Part 25, 102, 113, 130, 132, sono stati soppressi con variazione d'ufficio del 15/04/2019, Pratica n. VR0047684 per riordino fondiario. Le soppressioni hanno originato l'attuale mappale 182.

---

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Vigasio (Vr) Fg 18; Part 29, 30, 116, sono stati soppressi con variazione d'ufficio del 15/05/2019, Pratica n. VR0047691 per riordino fondiario. Le soppressioni hanno originato l'attuale mappale 183.

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Vigasio (Vr) Fg 18; Part 70; Nat T risulta attualmente censita al medesimo identificativo catastale.

### **B. 1.2 Attuali identificazioni catastali**

Con atti di pignoramento immobiliare elencati al capitolo B, a carico di:

**\*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*** veniva colpita **l'intera piena proprietà per la quota di 1000/1000** dei beni attualmente censiti:

<b>NCEU</b>	<b>Comune di Povegliano Veronese (Vr) – Catasto Fabbricati Foglio 19</b>
	Via Ronchi n. 50/C, Piano T-1-2 Fg 19; Part 53; Sub 1; Cat A/2, cl. 3, cons. 6 vani , Sup. Cat. 182 m <sup>2</sup> Esc. Aree scop. 182 m <sup>2</sup> ; Rendita €. 387,34
	Via Ronchi n. 50/B, Piano T-1-2 Fg 19; Part 53; Sub 2; Cat A/2, cl 3, cons 6 vani , Sup. Cat. 178 m <sup>2</sup> Esc. Aree scop. 178 m <sup>2</sup> ; Rendita €. 387,34
	Via Ronchi, Piano T Fg 19; Part 53; Sub 3; Bene Comune Non Censibile
	Via Ronchi n 50/A, Piano T-1-2 Fg 19; Part 53; Sub 4; Cat A/2, cl 3, cons. 4,5 vani, Rendita €. 290,51
	Via Ronchi, Piano T-1-2 Fg 19; Part 53; Sub 6; Cat D/10, Rendita €. 6.050,00
	Via Ronchi n. CM, Piano T Fg 19; Part 149, Sub - , Cat D/10, Rendita €. 1.977,02

<b>NCT</b>	<b>Comune di Povegliano Veronese (Vr) – Catasto Terreni Foglio 16</b>
	Fg 16; Part 29; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha - are 15 cent 05 Deduz F4A; BQA; Red Dom. € 17,88, Agr. € 9,33
	Fg 16; Part 101; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha - are 32 cent 90

---

Tribunale di Verona E.I. n. 381/2023 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli

	Deduz P1A; BQA; Red Dom. € 37,38, Agr. € 20,39
	Fg 16; Part 150; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha - are 34 cent 42 Deduz F4A; BQA; Red Dom. € 40,89, Agr. € 21,33
	Fg 16; Part 152; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha - are - cent 37 Deduz F4A; BQA; Red Dom. € 0,45, Agr. € 0,23
	Fg 16; Part 154; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha - are - cent 37 Deduz F4A; BQA; Red Dom. € 0,45, Agr. € 0,23
	Fg 16; Part 156; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha - are - cent 35 Deduz F4A; BQA; Red Dom. € 0,43, Agr. € 0,22
	Fg 16; Part 207; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha 06 are 30 cent 49 Deduz BQA; Red Dom. € 849,87, Agr. € 390,75
	Fg 16; Part 208; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha - are 15 cent 92 Deduz BQA; Red Dom. € 21,46, Agr. € 9,87
	Fg 16; Part 210; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha 07 are 32 cent 20 Deduz F4A; BQA; Red Dom. € 869,74, Agr. € 453,78
	Fg 16; Part 216; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha - are 33 cent 78 Deduz F4A; BQA; Red Dom. € 40,13, Agr. € 20,94
	Fg 16; Part 221; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha - are 19 cent 37 Deduz F4A; BQA; Red Dom. € 23,01, Agr. € 12,00

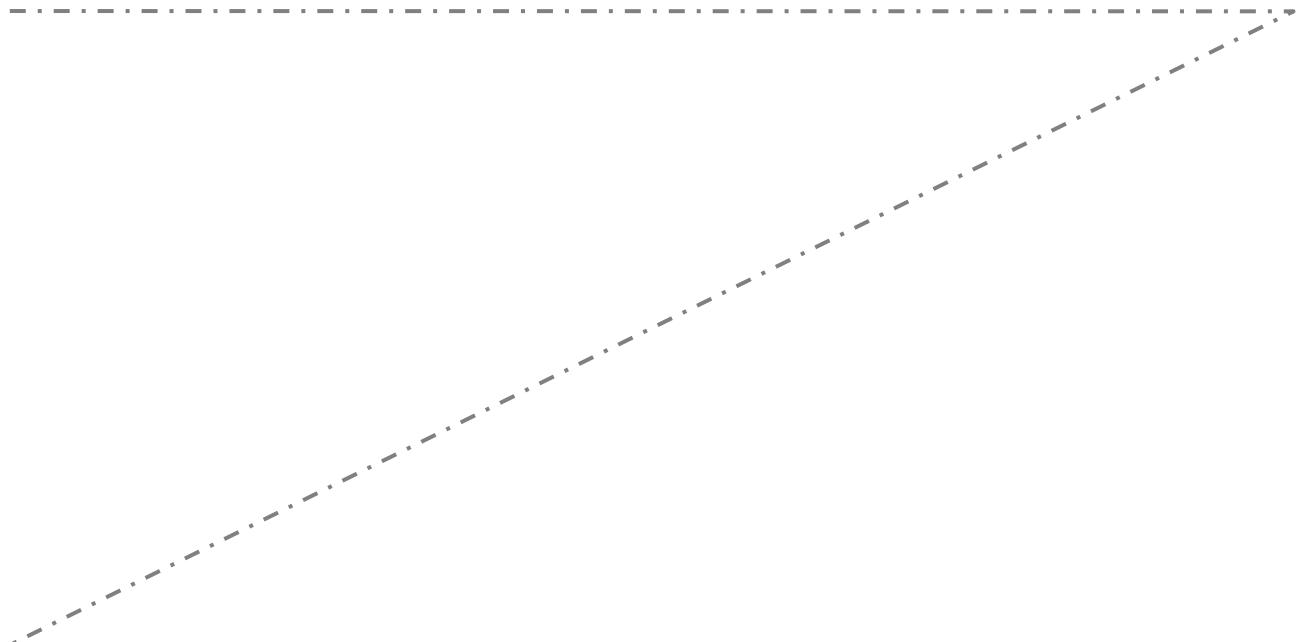
<u>NCT</u>	Comune di <b>Povegliano Veronese</b> (Vr) – Catasto Terreni <b>Foglio 19</b>
	Fg 19; Part 9; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 01 are 12 cent 60 Deduz BQA; Red Dom. € 116,31, Agr. € 61,06
	Fg 19; Part 10; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 14 cent 61 Deduz BQA; Red Dom. € 15,09, Agr. € 7,92
	Fg 19; Part 24; Qual Seminativo; cl 2; cons. ha - are 23 cent 30 Deduz F4A; BQA; Red Dom. € 16,97, Agr. € 12,03
	Fg 19; Part 75; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 00 cent 44 Deduz - ; Red Dom. € 0,49, Agr. € 0,24
	Fg 19; Part 76; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 07 are 77 cent 73 Deduz F6B; BQC; Red Dom. € 702,91, Agr. € 421,75

	Fg 19; Part 107; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 12 are 61 cent 78 Deduz F4A; BQA; Red Dom. € 1.172,98, Agr. € 684,24
	Fg 19; Part 111; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 14 cent 55 Deduz F4A; BQA; Red Dom. € 13,53, Agr. € 7,89
	Fg 19; Part 113; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 07 are 60 cent 60 Deduz F4A; BQA; Red Dom. € 707,07, Agr. € 412,46
	Fg 19; Part 114; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 06 are 32 cent 25 Deduz F4A; BQA; Red Dom. € 587,75, Agr. € 342,86
	Fg 19; Part 115; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 07 cent 32 Deduz F4A; BQA; Red Dom. € 6,80, Agr. € 3,97
	Fg 19; Part 116; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 03 cent 52 Deduz F4A; BQA; Red Dom. € 3,52, Agr. € 1,91
	Fg 19; Part 117; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 06 cent 80 Deduz F4A; BQA; Red Dom. € 6,53, Agr. € 3,69
	Fg 19; Part 119; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 01 are 74 cent 46 Deduz F4A; BQb; Red Dom. € 167,59, Agr. € 94,61
	Fg 19; Part 132; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 04 cent 78 Deduz F4A; BQA; Red Dom. € 4,59, Agr. € 2,59
	Fg 19; Part 133; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 04 cent 66 Deduz F4A; BQA; Red Dom. € 4,48, Agr. € 2,53
	Fg 19; Part 134; Qual AREA ; classe - ; cons. ha - are 03 cent 31 Deduz - ; Red Dom. € - ; Red Agr. € - ;
	Fg 19; Part 135; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 09 cent 92 Deduz F4A; BQB; Red Dom. € 9,53, Agr. € 5,38
	Fg 19; Part 136; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 07 cent 08 Deduz F4A; BQB; Red Dom. € 6,80, Agr. € 3,84
	Fg 19; Part 137; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 06 are 50 cent 63 Deduz F4A; BQB; Red Dom. € 625,00, Agr. € 352,82
	Fg 19; Part 138; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 06 are 96 cent 03 Deduz F4A; BQB; Red Dom. € 668,61, Agr. € 377,44
	Fg 19; Part 144; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 80 cent 31 Deduz BQA ; Red Dom. € 82,95, Agr. € 43,55

---

	Fg 19; Part 145; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 85 cent 00 Deduz BQA ; Red Dom. € 87,80, Agr. € 46,09
	Fg 19; Part 148; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 05 are 09 cent 25 Deduz F4A; BQA; Red Dom. € 473,41, Agr. € 276,16

<u>NCT</u>	Comune di <b>Vigasio (Vr)</b> – Catasto Terreni <b>Foglio 13 e 18</b>
	Fg 13; Part 10; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha 10 are 22 cent 81 Deduz F4A; BQA; Red Dom. € 1.214,95, Agr. € 633,88
	Fg 18; Part 70; Qual Seminativo; cl 2; cons. ha - are 44 cent 73 Deduz BQB ; Red Dom. € 37,19, Agr. € 23,10
	Fg 18; Part 182; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 02 are 62 cent 90 Deduz BQB; F4A; 17A; Red Dom. € 198,23, Agr. € 142,57
	Fg 18; Part 183; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 54 cent 75 Deduz 17A; BQB; F4A; Red Dom. € 41,28, Agr. € 29,69



---

## C. DIVISIONE IN LOTTI

In virtù ai requisiti funzionali degli immobili, alle loro caratteristiche architettoniche e distributive, in riferimento alla disposizione e funzionalità dell'impiantistica esistente ed alle finiture riscontrate all'interno degli immobili, procedo alla formazione di due lotti così di seguito composti:

### C.1 LOTTO n 1

Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei beni censiti in Comune di Povegliano Veronese (Vr)

NCT	Comune di <b>Povegliano Veronese (Vr)</b> Catasto Terreni <b>Foglio 16</b>
	Fg 16; Part 152; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha - are - cent 37
	Fg 16; Part 154; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha - are - cent 35
	Fg 16; Part 156; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha - are - cent 36
	Fg 16; Part 207; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha 06 are 30 cent 49

Intestati a: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

#### C.1.1 LOTTO n.1 - Breve descrizione



Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000, di Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 06 are 31 cent 57, pari a 63.157 metri quadri, di qualità catastale seminativo irriguo, attualmente coltivati a mais, libero da contratti di locazione attivi, presenza di pozzo artesiano denunciato al Genio Civile.

---

## C.2 LOTTO n 2

Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei beni censiti in Comune di Povegliano Veronese (Vr)

NCT	Comune di <b>Vigasio</b> (Vr) – Catasto Terreni Foglio 13
	Fg 13; Part 10; Qual Semin. Irriguo; cons. ha 10 are 22 cent 81
NCT	Comune di <b>Povegliano Veronese</b> (Vr) – Catasto Terreni Foglio 19
	Fg 19; Part 144; Qual Semin. Irriguo; cons. ha - are 80 cent 31

Intestati a: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

### C.1.2 LOTTO n.2 - Breve descrizione



Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000, di Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 11 are 03 cent 12, pari a 110.312 metri quadri, di qualità catastale seminativo irriguo, attualmente coltivati a mais, libero da contratti di locazione attivi, situato fra i comuni di Vigasio e Povegliano Veronese. Presenza di occupazione area demaniale idraulica priva di concessione, da sanare

---

### C.3 LOTTO n 3

Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei beni censiti in Comune di Povegliano Veronese (Vr)

<u>NCT</u>	Comune di <b>Povegliano Veronese</b> (Vr) Catasto Terreni <b>Foglio 16 e 19</b>
	Fg 16; Part 150; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha - are 34 cent 42
	Fg 16; Part 208; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha - are 15 cent 92
	Fg 16; Part 210; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha 07 are 32 cent 20
	Fg 16; Part 216; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha - are 33 cent 78
	Fg 19; Part 117; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 06 cent 80
	Fg 19; Part 119; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 01 are 74 cent 46

Intestati a: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

#### C.1.3 LOTTO n. 3 - Breve descrizione



Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000, di Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 09 are 97 cent 58, pari a 99.758 metri quadri, di qualità catastale seminativo Irriguo, attualmente coltivati a mais, libero da contratti di locazione attivi.

---

#### C.4      **LOTTO n 4**

Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei beni censiti in Comune di Povegliano Veronese (Vr) e comune di Vigasio (Vr)

NCT	Comune di <b>Vigasio (Vr)</b> – Catasto Terreni <b>Foglio 18</b>
	Fg 18; Part 182; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 02 are 62 cent 90
NCT	Comune di <b>Povegliano Veronese (Vr)</b> – Catasto Terreni <b>Foglio 19</b>
	Fg 19; Part 24; Qual Seminativo; cl 2; cons. ha - are 23 cent 30
	Fg 19; Part 145; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 85 cent 00

Intestati a: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### C.1.4    **LOTTO n. 4 - Breve descrizione**



Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000, di Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 03 are 71 cent 20, pari a 37.120 metri quadri, di qualità catastale seminativo irriguo, attualmente coltivati a mais, libero da contratti di locazione attivi, situato fra i Comuni di Vigasio e Povegliano Veronese. Esistenza di occupazione area Demaniale idraulica priva di concessione, da sanare.

---

### C.5 LOTTO n 5

Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei beni censiti in Comune di Povegliano Veronese (Vr)

NCEU	Comune di <b>Povegliano Veronese</b> (Vr) – Via Ronchi n. 50 Catasto Fabbricati <b>Foglio 19</b>
	Fg 19; Part 53; Sub 1; Cat A/2, cons. 6 vani, Rendita €. 387,34
	Fg 19; Part 53; Sub 2; Cat A/2, cons 6 vani, Rendita €. 387,34
	Fg 19; Part 53; Sub 4; Cat A/2, cons. 4,5 vani, Rendita €. 290,51
	Fg 19; Part 53; Sub 6; Cat D/10, Rendita €. 6.050,00
	Fg 19; Part 53; Sub 3; Bene Comune Non Censibile
NCT	Fg 19; Part 53; Qual Ente Urbano; cons. ha - are 71 cent 35

NCT	Comune di <b>Povegliano Veronese</b> (Vr) – Catasto Terreni <b>Foglio 16</b>
	Fg 16; Part 29; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha - are 15 cent 05
	Fg 16; Part 221; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha - are 19 cent 37

NCT	Comune di <b>Povegliano Veronese</b> (Vr) – Catasto Terreni <b>Foglio 19</b>
	Fg 19; Part 75; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 00 cent 44
	Fg 19; Part 111; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 14 cent 55
	Fg 19; Part 116; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 03 cent 52
	Fg 19; Part 132; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 04 cent 78
	Fg 19; Part 134; Qual AREA ; classe - ; cons. ha - are 03 cent 31
	Fg 19; Part 136; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 07 cent 08
	Fg 19; Part 137; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 06 are 50 cent 63

Intestati a: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

---

### C.1.5 LOTTO n. 5 - Breve descrizione



Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000, di Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 07 are 90 cent 08, pari a 79.008 metri quadri, di qualità catastale seminativo Irriguo, in parte con sovrastanti fabbricati, in area interessata da vincoli e servitù agresti, servitù idrauliche, distanze stradali, eventuali Vincoli Paesaggistici ed Ambientale, attualmente coltivati a mais, libero da contratti di locazione attivi, presenza di pozzo artesiano denunciato al Genio Civile.

Oltre a intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei fabbricati che compongono la corte agreste denominata Carbonara – Ronchi così composta:

Fg 19, Part. 53, Sub. 1 e 2 – casa terra tetto, con due unità abitative di mq. 374 complessivi

Fg 19, Part. 53, Sub. 4 – appartamento anni 1954 di Mq 172

Fg 19, Part. 53, Sub 6/ Porzione - annesso rustico di mq 125, per ricovero animali da cortile

Fg 19, Part. 53, Sub. 6/ Porzione - Fabbricato di grandi dimensioni edificato per attività agricole composto da magazzini e depositi di mq 2543. Presenza di tetto sfrondato e copertura in amianto frantumata, versa in pessimo stato conservativo.

Fg 19, Part. 53, Sub. 6/ Porzione - Capannone Essiccatore Tabacchi di mq 557 con concimaia, copertura in fibra di amianto frantumata, pessimo stato di conservazione

Gli edifici versano in cattivo stato di manutenzione, alcuni presentano la copertura in rovina, con presenza di amianto.

## C.6 LOTTO n 6

Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei beni censiti in Comune di Povegliano Veronese (Vr) e comune di Vigasio (Vr)

<u>NCT</u>	Comune di <b>Vigasio (Vr)</b> – Catasto Terreni <b>Foglio 18</b>
	Fg 18; Part 183; Qual Semin. Irriguo; cons. ha - are 54 cent 75
<u>NCT</u>	Comune di <b>Povegliano Veronese (Vr)</b> – Catasto Terreni <b>Foglio 19</b>
	Fg 19; Part 148; Qual Semin. Irriguo; cons. ha 05 are 09 cent 25
<u>NCEU</u>	Comune di <b>Povegliano Veronese (Vr)</b> – Catasto Terreni <b>Foglio 19</b>
<u>NCEU</u>	Via Ronchi n. CM, Piano T
	Fg 19; Part 149, Sub - , Cat D/10, Rendita €. 1.977,02
<u>NCT</u>	Fg 19; Part 149, Qual Ente Urbano; cons. ha - are 17 cent 57

Intestati a: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### C.1.6 LOTTO n. 6 - Breve descrizione



Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000, di Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 05 are 81 cent 57, pari a 58.157 metri quadri, di qualità catastale seminativo irriguo, in parte coltivati a mais, in parte occupato da una vasca da digestato, del tipo a fossa seminterrata con capienza 5.130 mc stimati, per raccolta digestato non palabile proveniente da allevamento zootecnico, libero da contratti di locazione attivi, situato fra i Comuni di Vigasio e Povegliano Veronese. Il Fondo è gravato da servitù aerea ENEL; Presenza di occupazione area demaniale idraulica priva di concessione, da sanare.

---

## C.7 LOTTO n 7

Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei beni censiti in Comune di Povegliano Veronese (Vr)

<u>NCT</u>	Comune di <b>Povegliano Veronese</b> (Vr) Catasto Terreni <b>Foglio 19</b>
	Fg 19; Part 115; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 07 cent 32
	Fg 19; Part 138; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 06 are 96 cent 03

Intestati a: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

### C.1.7 LOTTO n. 7 - Breve descrizione



Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000, di Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 07 are 03 cent 35, pari a 70.335 metri quadri, di qualità catastale seminativo Irriguo, in area soggetta a Vincolo Paesaggistico, Ambientale e di inedificabilità per presenza di corsi d'acqua attualmente coltivati a mais, libero da contratti di locazione attivi.

---

## C.8 LOTTO n 8

Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei beni censiti in Comune di Povegliano Veronese (Vr)

<u>NCT</u>	Comune di <b>Povegliano Veronese</b> (Vr) Catasto Terreni <b>Foglio 19</b>
	Fg 19; Part 113; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 07 are 60 cent 60
	Fg 19; Part 133; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 04 cent 66

Intestati a: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

### C.1.8 LOTTO n. 8 - Breve descrizione



Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000, di Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 07 are 65 cent 26, pari a 76.526 metri quadri, di qualità catastale seminativo Irriguo, attualmente coltivati a mais, libero da contratti di locazione attivi.

---

### C.9      **LOTTO n 9**

Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei beni censiti in Comune di Povegliano Veronese (Vr)

<b>NCT</b>	Comune di <b>Povegliano Veronese</b> (Vr) Catasto Terreni <b>Foglio 19</b>
	Fg 19; Part 9; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 01 are 12 cent 60
	Fg 19; Part 114; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 06 are 32 cent 25
	Fg 19; Part 135; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 09 cent 92

Intestati a: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

### C.1.9    **LOTTO n. 9 - Breve descrizione**



Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000, di Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 07 are 54 cent 77, pari a 75.477 metri quadri, di qualità catastale seminativo Irriguo, in area soggetta a Vincolo Paesaggistico, Ambientale e di inedificabilità per presenza di corsi d'acqua attualmente coltivati a mais, libero da contratti di locazione attivi.

---

## C.10 LOTTO n 10

Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei beni censiti in Comune di Povegliano Veronese (Vr) e comune di Vigasio (Vr)

<u>NCT</u>	Comune di <b>Vigasio (Vr)</b> – Catasto Terreni <b>Foglio 18</b>
	Fg 18; Part 70; Qual Seminativo; cl 2; cons. ha - are 44 cent 73
<u>NCT</u>	Comune di <b>Povegliano Veronese (Vr)</b> – Catasto Terreni <b>Foglio 19</b>
	Fg 19; Part 10; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 14 cent 61
	Fg 19; Part 107; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 12 are 61 cent 78

Intestati a: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

### C.1.10 LOTTO n. 10 - Breve descrizione



Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000, di Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 13 are 21 cent 12, pari a 132.112 metri quadri, di qualità catastale seminativo irriguo, in parte coltivati a mais, libero da contratti di locazione attivi, situato fra i Comuni di Vigasio e Povegliano Veronese.

---

## C.11 LOTTO n 11

Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei beni censiti in Comune di Povegliano Veronese (Vr)

<u>NCT</u>	Comune di <b>Povegliano Veronese</b> (Vr) Catasto Terreni <b>Foglio 16 e 19</b>
	Fg 16; Part 101; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha - are 32 cent 90
	Fg 19; Part 76; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 07 are 77 cent 73

Intestati a: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

### C.1.11 LOTTO n. 11 - Breve descrizione



Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000, di Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 08 are 10 cent 63, pari a 81.063 metri quadri, di qualità catastale seminativo Irriguo, in area soggetta a Vincolo Paesaggistico, Ambientale e di inedificabilità per presenza di corsi d'acqua attualmente coltivati a mais, libero da contratti di locazione attivi, presenza di pozzo artesiano denunciato al Genio Civile.

---

## D.1 LOTTO 1 – FONDO AGRICOLO SITO IN COMUNE DI POVEGLIANO V. (VR)



Con atto di pignoramento immobiliare del 19/07/2024, Pubblico Ufficiale U.N.E.P presso il Tribunale di Verona n. Rep. 6203/2024, Atto Esecutivo Verbale di Pignoramento Immobiliare, registrato a Verona in data 26/08/2024, ai n. 35072 R.G. e 26341 R.P, veniva colpita l'intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei beni così distinti:

### D.1 LOTTO n. 1 Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei beni censiti in:

Lotto n. 1 NCEU Comune di Povegliano Veronese (Vr)

NCT	Comune di <b>Povegliano Veronese</b> (Vr) Catasto Terreni <b>Foglio 16</b>
	Fg 16; Part 152; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha - are - cent 37
	Fg 16; Part 154; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha - are - cent 35
	Fg 16; Part 156; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha - are - cent 36
	Fg 16; Part 207; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha 06 are 30 cent 49

Intestati a: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

### Breve descrizione

Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000, di Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 06 are 31 cent 57, pari a 63.157 metri quadri, di qualità catastale seminativo irriguo, attualmente coltivati a mais, libero da contratti di locazione attivi, presenza di pozzo artesiano denunciato al Genio Civile.

---

#### **D.1.1 Proprietà**

Al ventennio, dalla documentazione ipotecaria prodotta agli atti per iniziativa di parte risulta che i beni sono pervenuti all'attuale proprietà esecutata come segue:

**D.1.1.1 Per Scrittura Privata**, Atto di Cessione di Quote di società in accomandita e modificazione di patti sociali del 02/01/1991 a firma del Notaio Paola Mazza di Verona, n. rep. 118223, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 15 aprile 1991 ai numeri 10302 R.G. e 8111 R.P.

A Favore di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Contro: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

**D.1.1.2 Per Scrittura privata di Conferimento in Società** con sottoscrizione autenticata del 28 dicembre 1991 del Notaio Paola Mazza di Verona (VR) al Repertorio n. 130.381 del notaio Mazza, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 23 gennaio 1992 ai numeri 3807 R.G. e 3335 R.P.

A Favore di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Contro: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Per la quota di 1/4 (un quarto) ciascuno di intera piena proprietà dei beni:

**D.1.1.3 Atto di Trasformazione di società da società in accomandita semplice in società semplice con recesso di soci**, nell'attuale denominazione, giusto atto del notaio Sergio Macchi di Legnago (VR) del 21 novembre 2011 al Rep. n. 149080, Racc. n. 24889, registrato a Verona il 24 novembre 2011 al n. 5803 serie 1T, Trascritto a Verona in data 25 novembre 2011 ai numeri 44237 R.G. e 28105 R. P., con il quale la società si trasforma

Da: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

A: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

#### **D.1.1.4 Giudizio di conformità nei passaggi di proprietà - note ventennali**

In riferimento allo studio della relazione notarile disposta agli atti per iniziativa di parte, relativamente al presente Lotto, è emerso che i Beni pignorati trascritti negli atti di Pignoramento corrispondono a quelli effettivamente di proprietà della ditta esecutata.

---

La scrivente dichiara la corrispondenza delle quote dei beni, nelle note di trascrizione dei passaggi di proprietà, verificando l'esattezza dei collegamenti al ventennio.

Gli attuali identificativi Catastali, se pur nel tempo variati e ricostituiti, sono esatti e riconducibili ai precedenti identificativi catastali, consentendo l'individuazione univoca dei beni oggetto di pignoramento.

#### **D.1.1.5 Richieste presso i Pubblici Uffici – Visura Camerale**

E' stato esercitato l'accesso agli atti presso la pubblica amministrazione al fine di reperire la documentazione di Visura Camerale della società esecutata.

Secondo la camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Verona, la ditta esecutata risulta iscritta in qualità di Società di persone, come "\*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*", con formula giuridica di Società semplice, data di costituzione 29/12/1980, con codice Ateco 01.19.9 – attività agricola di coltivazione di piante da foraggio e di altre colture non permanenti. La ditta, con sede legale in "\*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*", risulta attualmente attiva.

#### **D.1.2 Identificazione Catastale dei bei oggetto della vendita**

Gli immobili oggetto di pignoramento, che compongono il presente lotto, risultano oggi censiti all'Ufficio del Territorio come segue:

NCT	Comune di <b>Povegliano Veronese</b> (Vr) Catasto Terreni <b>Foglio 16</b>
	Fg 16; Part 152; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha - are - cent 37 Deduz F4A; BQA; Red Dom. € 0,45, Agr. € 0,23
	Fg 16; Part 154; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha - are - cent 35 Deduz F4A; BQA; Red Dom. € 0,43, Agr. € 0,22
	Fg 16; Part 156; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha - are - cent 36 Deduz F4A; BQA; Red Dom. € 0,43, Agr. € 0,22
	Fg 16; Part 207; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha 06 are 30 cent 49 Deduz BQA; Red Dom. € 849,87, Agr. € 390,75

Dati anagrafici riportati: "\*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*", per la quota di 1000/1000 di intera piena proprietà.

---

#### **D. 1.2.1 Ricostruzione delle variazioni catastali di rilievo**

Dallo studio delle risultanze catastali, eseguita a cura del notaio, emergono le variazioni catastali con soppressione e ricostituzioni, che hanno condotto agli aggiornati dei mappali censiti ai terreni, restituendo gli attuali identificativi catastali, così elencati:

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 16; Part 26; Nat T è stato soppresso con variazione del 07/05/2019, Pratica n. VR0055448.

La soppressione ha originato le Part. 211, 212, 213. A loro volta, sono stati soppressi e uniti agli attuali mappali originando le Part. 207, 208.

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 16; Part 27; Nat T è stato soppresso con variazione del 07/05/2019, Pratica n. VR0055448.

La soppressione ha originato le Part. 214, 215. A loro volta soppressi e uniti agli attuali mappali originando le Part. 207, 208.

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 16; Part 28; Nat T è stato soppresso con variazione del 07/05/2019, Pratica n. VR0055448.

La soppressione ha originato le Part. 216, 217, 218. I mappali 217, 218 sono stati a loro volta soppressi e uniti agli attuali mappali originando le Part. 207, 208.

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 16; Part 36; Nat T è stato soppresso con variazione del 07/05/2019, Pratica n. VR0055448.

La soppressione ha originato le Part. 223, 224, 225. A loro volta soppressi e uniti agli attuali mappali originando le Part. 207, 208, 210.

Le unità immobiliari distinte al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 16; Part 152, 154 e 156; Nat T risultano attualmente censite al medesimo identificativo catastale.

In riferimento alla ricostruzione delle variazioni catastali fino ad oggi eseguite, riferite al presente lotto di vendita, è emerso che gli attuali identificativi Catastali, se pur differenti da quelli contenuti negli atti di pignoramento perché nel tempo variati e ricostituiti, sono esatti e riconducibili ai precedenti identificativi catastali, consentendo l'individuazione univoca dei beni oggetto di pignoramento.

#### D.1.2.2 Localizzazione e Confini



Il Fondo agricolo che compone il lotto n. 1 oggetto di pignoramento è situato in Comune di Povegliano Veronese (Vr), località Carbonara / Ronchi, in area avocazione strettamente agricola, meglio identificato come segue:

Confina a Nord con fg 16 part 162, con strada detta capezzagna via Dei Ronchi di foglio 14, e con Foglio 14 di Povegliano V.; a Sud confina con Fg 16 part 210; ad Est con Comune di Povegliano Veronese fg. 16, Part 208, 216 stradello / capezzagna; ad Ovest confina con fg 16 part 155, 151.

#### D.1.3 Descrizione dei beni - Contesto

Il cespote staggito e composto da Fondo agricolo pianeggiante e da capezzagne situato nel Comune di Povegliano Veronese (Vr), in zona Ronchi, in area a sola vocazione strettamente agricola. Le caratteristiche della zona sono di seguito elencate:

Caratteristiche della zona	Comune di Povegliano Veronese (Vr), dista circa 15 Km dal capoluogo, km 7 da Villafranca di Verona, 3 km dal Comune di Vigasio. Nello specifico i beni del presente lotto di vendita distano circa 3 km dal centro del Comune, in area primariamente dedita ad attività agricole e zootecniche.
Viabilità e Collegamenti pubblici	A breve distanza, l'area è collegata con Autostrada (km 4), strade statali, Ferrovia (Km 8) e Aeroporto (Km 12), Il trasporto pubblico interurbano è attivo con partenza dal centro di Povegliano V., ad orari prestabiliti.
Servizi istituzionali	L'area è agreste e dotata di canalizzazioni di approvvigionamento idrico gestito dal Consorzio di Bonifica. Nel Comune di Povegliano V. (Vr) e

	comune di Vigasio sono dislocati i maggiori servizi quali: polizia municipale, uffici postali banche e alti uffici istituzionali. Altri servizi, quali vigili del fuoco, presidio medico veterinario, consorzi agrari o di bonifica, sono dislocati nel vicino Comune di Villafranca V. o nel Capoluogo, Verona.
Servizi di zona attività commerciali	Il Cespote è dislocato in area agreste, poco distante dal centro storico della cittadina di Povegliano Veronese e di Vigasio. Nel centro del Comune sono presenti Farmacia, banca, distributori di carburante, mercato rionale settimanale, negozi al dettaglio, bar e locali pubblici. I maggiori supermercati, centri commerciali e grande distribuzione con diversificate merceologie, sono dislocati nella vicina Villafranca di Verona.

#### D.1.3.1 Descrizione dei Fondo Agricolo

Il Fondo agricolo rustico oggetto del presente lotto, è formato da n 4 mappali catastalmente contigui a formare un appezzamento di terreno a forma rettangolare, pianeggiante ed irriguo di superficie complessiva di Ha 06 are 31 cent. 57, per complessivi 63.157 metri quadri, corrispondenti circa “ventun campi veronesi”, di qualità catastale seminativo irriguo.



L'accesso al fondo è assicurato da via Dei Ronchi, per mezzo dei mappali 152, 154, 156 ad uso capezzagna si accede al fondo agricolo, inoltre il fondo confina nel lato est anche con le part. 208 e 216 ad uso stradello / capezzagna.

I terreni che compongono il fondo agricolo sono compresi nella Regione Agraria n. 6 di “Pianura Veronese”. Area caratterizzata dalla presenza di numerose sorgive e derivazioni d'acqua incanalate o derivanti dalla fossa “liona Vecchia”, fossa “Calfura” o altre.

Il fondo è irriguo con acque provenienti dalle vicine risorgive; dotato di canalina d'irrigazione costruita con tubature in calcestruzzo, intercalati da pozzetti. Le canalizzazioni sono poste alcune esterne, alcune in sottofilto di terreno, dislocate sul lato nord ed est del

---

fondo e si presentano, in parte, con rotture ed interruzioni. Il fondo è altresì dotato di pozzo artesiano dislocato circa sulla part. 156 di cui, la ditta esecutata riferisce, utile alle sole emergenze idriche.



I terreni rientrano nel comprensorio consortile gestito dal Consorzio di Bonifica Veronese, soggetti a pagamento del tributo consortile di bonifica e di irrigazione. L'importo dei tributi da versare è determinato ogni anno in base alle spese che il Consorzio sostiene per la manutenzione e l'esercizio delle opere idriche e per il funzionamento dell'ente.

Data la conformazione orografica, l'ambiente irriguo e la buona qualità del terreno, la ditta esecutata coltiva il cespote a seminativo a rotazione, intercalando mais, frumento e cereali vari. Nella annualità precedente il terreno era stato posto a coltura di mais con produzione stimata media annua per la trinciatura che si aggirano in Q.li 500 ad ettaro con coltura singola, Q.li 350 circa a ciclo/ ettaro per due cicli produttivi annui, mentre la produzione stimata di Mais a granella si aggira intorno ai 120/130 Q.li ad ettaro annuo.

Alla data del sopralluogo i terreni del presente lotto erano posti a riposo invernale.

Da una verifica eseguita presso l'Ufficio Delle Entrate, il cespote che compone il presente lotto, risulta libero da contratti attivi di conduzione fondo rustico.

Il fondo gode del finanziamento delle quote PAC per l'anno dal 2023 al 2027, per il valore unitari relativo alla campagna 2025 di €. 264,69 ad ettaro.

E' stato esercitato un accesso agli atti presso l'ufficio del Genio Civile ed è emerso che la società esecutata ha presentato regolare denuncia presso la Regione Veneto al fine di identificare la presenza di pozzi artesiani. La pratica è identificata al n. D/4036, atta all'ottenimento della concessione di derivazione di acqua da falda sotterranea mediante un pozzo. L'ufficio dei Genio Civile segnala che, secondo quanto previsto dall'art. 96 comma 7

---

D.Lgs 152/06, trattandosi di prelievo in atto dal 10/08/1999, si configura la condizione di concessione preferenziale, ovvero una concessione ex legge per la quale la derivazione è assentita con assolvimento del canone demaniale. La ctu segnala di non aver potuto verificare la funzionalità della pompa idraulica di sollevamento delle acque, pertanto la si considera non funzionante.

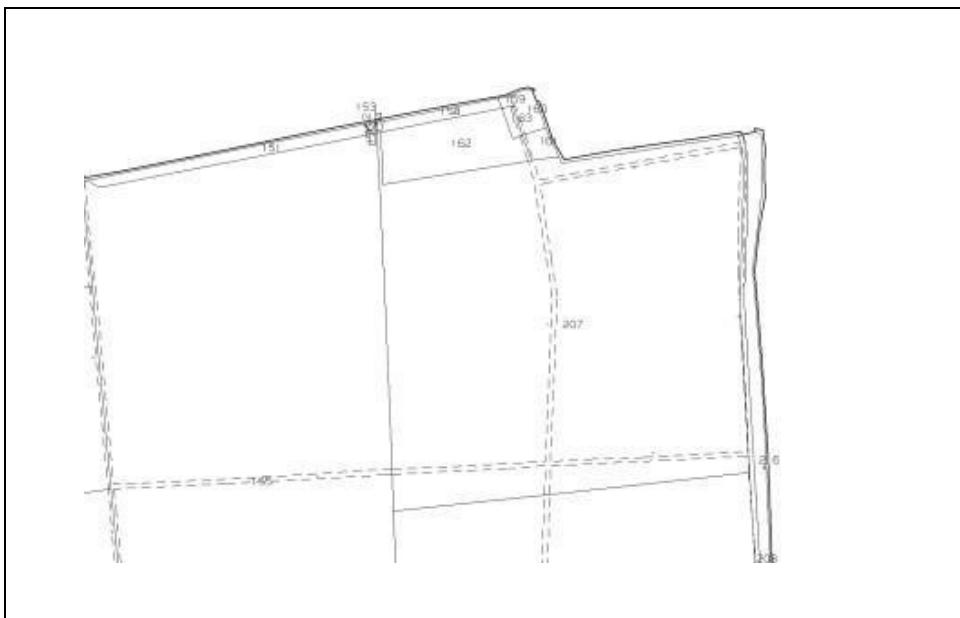


Si precisa infine che per effetto dell'art. 1062 del Codice Civile, in riferimento alle capezzagne, ai canali di attingimento acque, alle distanze e vedute, ai passaggi aerei, i sottoservizi e ad ogni altra situazione presente sui fondi agricoli, essendo stati in precedenza in proprietà di un unico possidente, si è costituita e consolidata la servitù per destinazione del Padre di famiglia a favore degli altri fondi, in quanto le capezzagne, i canali e vedute esistenti non vengono modificate in alcun modo, mantenendo la servitù così come riscontrate sui luoghi e tramandate.

Parte dei terreni sono assoggettati a vincoli e servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto o elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali o di inedificabilità. La Ctù segnala che data la particolare estensione dei fondi pignorati, risulta plausibile che vi siano ulteriori condizioni di vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

---

#### D.1.3.2 Catasto Terreni, Stralcio di mappa



Povegliano Veronese Fg 16 part 152, 154, 156, 207

#### D.1.3.3 Individuazione delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Trattasi di fondo agricolo, non è costituito condominio. I mappali che compongono il presente lotto, se pur variati nel tempo ed aggiornati, sono riconducibili a quelli individuati in atto di pignoramento.

#### D.1.3.4 Individuazione degli accessi ai beni immobili.

Dalla strada principale, la provinciale n. 24, giunti alla rotonda principale, si imbocca la strada verso sud via Nogarole, si percorrono circa 800 metri, poi si svolta a sinistra imboccando via dei Ronchi. Poco prima del civico 40, si svolta a destra entrando nel fondo in oggetto attraverso i Mappali 152, 154, 156 del Fg 16 in Comune di Povegliano. Detti mappali sono compresi nell'atto di pignoramento.

Si precisa infine che per effetto dell'art. 1062 del Codice Civile, in riferimento alle capezzagne, ai canali, distanze, vedute ed ogni altra situazione, riscontrata sui fondi agricoli, essendo stati in precedenza in proprietà di un unico proprietario, si è costituita e consolidata la servitù per destinazione del Padre di famiglia a favore degli altri fondi, in

---

quanto le capezzagne, canali, distanze, vedute esistenti non vengono modificate in alcun modo, mantenendo la servitù così come tramandata e riscontrata sui luoghi.

#### D.1.4 Situazione Urbanistica - Descrizione Urbanistica

I terreni di cui al presente lotto, sono classificati secondo lo strumento urbanistico vigente, attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica Prot 2204 del 20/02/2025, rilasciato dal Comune di Povegliano Veronese come segue:

Secondo lo strumento Urbanistico **PAT- Piano di Assetto del Territorio**, approvato dalla Conferenza di Servizi ina data 7 giugno 2018 e ratificato dal presidente della Provincia di Verona con deliberazione n. 77 del 9 agosto 2018, divenuto efficace in data 09/09/2018 a seguito di pubblicazione sul BUR della Regione Veneto, i terreni contraddistinti al Catasto terreni del Comune di Povegliano V.se al Foglio 16 Mapp.

152, 154, 156, 207 ricadono totalmente in:



*Carta della Pianificazione Territoriale*

Art. 5 N.T. - Area soggetta a vincolo sismico di terza classe

Art . 8 N.T. – Ambiti prioritari per la protezione del suolo

Art. 16 N.T. - Area soggetta a fascia di rispetto aeroportuale

Art. 41 N.T. – Area idonea a condizione di Tipo 1

Art. 61 N.T. - Ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 4 Il grande territorio aperto

---

Art. 97 N.T. – Area di rinaturalizzazione



*Carta della Fragilità*

Art. 41 N.T. – Area idonea a condizione di Tipo 1

Confine Comunale



*Carta della Trasformabilità*

Art. 61 N.T. - dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 4 Il grande territorio aperto

Art. 97 N.T. – Area di rinaturalizzazione

---

Tribunale di Verona E.I. n. 381/2023 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli

---

Secondo il piano degli Interventi – PI - approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 28/03/2022, oltre a quanto definito dal PAT, I Terreni contraddistinti al Catasto terreni del Comune di Povegliano V.se al Foglio 16 Mapp. 152, 154, 156, 207, ricadono totalmente in: Artt. 40, 41, 42, NTO del PI – **Area ZTO E – Agricola**

Il mappale 207, ricade parzialmente in:



*Piano degli Interventi Territorio comunale Sud*

Art 4 e 8 delle NTO del PI – Fascia di rispetto dai gasdotti

Artt. 4, 5, 7, 8 delle NTO del PI – fascia di rispetto stradale

I mapp. 152, 154, 156, ricadono totalmente in

Artt. 4, 5, 7, 8 delle NTO del PI – fascia di rispetto stradale

#### **D.1.5 Giudizio di conformità catastale**

In riferimento alla ricostruzione delle variazioni catastali fino ad oggi eseguite, riferite al presente lotto di vendita, è emerso che gli attuali identificativi Catastali, se pur nel tempo variati e ricostituiti, sono esatti e riconducibili ai precedenti identificativi catastali, consentendo l'individuazione univoca dei beni oggetto di pignoramento. La ctu conferma che gli Identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di

---

pignoramento, confermo la regolarità nei dati di classamento nonché la regolarità nei dati riguardanti la consistenza dei beni, e l'anagrafica.

#### **D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile,**

E' stato esercitato un accesso agli atti presso l'ufficio del Genio Civile ove è emersa la denuncia esistenza pozzi artesiani, e concede l'ottenimento della concessione di derivazione di acqua da falda sotterranea mediante un pozzo artesiano.

Si segnala inoltre che sul lotto in oggetto, sono state edificate contenute opere atte al mantenimento del fondo quali canaline irrigue in Calcestruzzo, dislocate nei bordi estremi del terreno. Dette canalizzazioni attualmente si presentano con interruzioni di percorso dovute a rotture. Presso L'ufficio di edilizia privata del Comune, per il presente lotto di vendita, non sono stati reperiti titoli edilizi. Il fondo agricolo non è caratterizzato da altri elementi edilizi.

##### **D.1.6.1 Giudizio di conformità edilizia**

Situazione Edilizia: L'edificazione di opere atte alla regimentazione irrigua in territorio agricolo, rientra nelle attività ammesse dal Comune di Povegliano V, non sono previsti progetti.

Denuncia al Genio Civile: è emerso che la società esecutata ha presentato regolare denuncia presso la Regione Veneto al fine di identificare la presenza di pozzi artesiani. La pratica è identificata al n. D/4036, atta all'ottenimento della concessione di derivazione di acqua da falda sotterranea mediante un pozzo. L'ufficio dei Genio Civile segnala che, secondo quanto previsto dall'art. 96 comma 7 D.Lgs 152/06, trattandosi di prelievo in atto dal 10/08/1999, si configura la condizione di concessione preferenziale, ovvero una concessione ex legge per la quale la derivazione è assentita con assolvimento del canone demaniale. La ctu segnala di non aver potuto verificare la funzionalità della pompa idraulica di sollevamento delle acque, pertanto la si considera non funzionante.

#### **D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti**

Alla data dei sopralluoghi avvenuto fra i mesi di maggio 2024 e marzo 2025, i beni che compongono il presente lotto di vendita risultavano nel possesso della società esecutata che conduceva il fondo agricolo gestendolo per finalità agricole, in particolare per la

---

coltivazione di mais, svolgendo tutte le attività necessarie alla produzione e cura del terreno.

#### **D.1.7.1 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile**

In virtù della visura richiesta all'Agenzia delle Entrate, i beni risultano liberi da contratti locativi attivi. L'Agenzia delle Entrate ne rilascia quietanza.

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

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

**D.1.8.1.1 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo del 16/05/1997, a rogito del Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona, n. rep. 8368, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 16 maggio 1997, ai n. 14990 R.G. e 2554 R.P.

Importo ipoteca: Lire 1.500.000.000

Importo Capitale: Lire 3.000.000.000

A Favore: [REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Note: Iscrizione non rinnovata al ventennio

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.1.8.1.2 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo del 15/02/2006, a rogito del Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona, n. rep. 141182/10481, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 23 febbraio 2006, ai n. 7751 R.G. e 2074 R.P.

Importo ipoteca: € 1.000.000.000

Importo Capitale: € 2.000.000.000

A Favore: [REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

---

**D.1.8.1.3 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo del 21/11/2011, a rogito del Notaio Sergio Macchi di Legnago (Vr), n. rep. 149079/24888, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 28 novembre 2011, ai n. 44484 R.G. e 8785 R.P.

Importo ipoteca: € 800.000,00

Importo Capitale: € 1.600.000,00

A Favore: [REDACTED]

cf 03689960239, con sede Verona

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.1.8.1.4 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15/07/2013, a rogito del Notaio Giacomo Gelmi di Villafranca (Vr), n. rep. 13889/9545, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 17 luglio 2013, ai n. 25373 R.G. e 3147 R.P.

Importo ipoteca: € 750.000,00

Importo Capitale: € 500.000,00

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.1.8.1.5 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/10/2014, a rogito del Notaio Giacomo Gelmi di Villafranca (Vr), n. rep. 14460/10026, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 4 novembre 2014, ai n. 35489 R.G. e 5254 R.P.

Importo ipoteca: € 180.000,00

Importo Capitale: € 360.000,00

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

---

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.1.8.1.6 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/09/2017, a rogito del Notaio Giacomo Gelmi di Villafranca (Vr), n. rep. 16195/11399, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 6 ottobre 2017, ai n. 40661 R.G. e 6712 R.P.

Importo ipoteca: € 2.500.000,00

Importo Capitale: € 5.000.000,00

A Favore: [REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.1.8.1.7 Trascrizione di Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto Giudiziario Esecutivo di Verbale di Pignoramento immobiliare del 29/11/2023, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona cf 80010720235, n. Rep. 8733/2023 con sede Verona, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 28/12/2023, ai n 54140 RG e 40686 RP

A Favore di: [REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Trascrizione: €. 294,00

**D.1.8.1.8 Trascrizione di Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto Giudiziario Esecutivo di Verbale di Pignoramento immobiliare del 19/07/2024, Ufficiale Giudiziario UNEP, Tribunale di Verona cf 80010720235, n Rep. 6103/2024 con sede Verona, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 26/08/2024, ai n 35072 RG e 26341 RP

A Favore di: [REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Trascrizione: €. 294,00

## **D.1.8.2 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente**

---

Tribunale di Verona E.I. n. 381/2023 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli

---

I terreni sono assoggettati a vincoli agrari e demaniali; in parte assoggettati a servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto o elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali o di inedificabilità. La Ctu segnala che data la particolare estensione dei fondi pignorati, risulta plausibile che vi siano ulteriori condizioni di vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Si precisa infine che per effetto dell'art. 1062 del Codice Civile, in riferimento alle capezzagne, ai canali di attingimento acque, alle distanze e vedute, ai passaggi aerei, i sottoservizi e ad ogni altra situazione presente sui fondi agricoli, essendo stati in precedenza in proprietà di un unico possidente, si è costituita e consolidata la servitù per destinazione del Padre di famiglia a favore degli altri fondi, in quanto le capezzagne, i canali e vedute esistenti non vengono modificate in alcun modo, mantenendo la servitù così come riscontrate sui luoghi e tramandate.

In virtù di Ispezioni Ipotecarie svolte, e per esito della relazione notarile prodotta agli atti per iniziativa di parte, non sono emersi ulteriori vincoli ed oneri giuridici oltre a quelli elencati, opponibili al procedimento.

#### **D.1.8.3 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile**

La Ctu conferma che per effetto del comma 2 dell'art. 8 L. 590/1965, il diritto agrario di prelazione esercitato dal confinante, non è consentito in caso di vendita forzata.

Non sono presenti elementi naturali o architettonici assoggettati a vincoli storico culturali, inoltre non sono noti altri enti o persone muniti di diritto di prelazione sul fondo in oggetto.

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

Oneri di gestione del Fondo – Consorzio di Bonifica Veronese

I terreni rientrano nel comprensorio consortile gestito dal Consorzio di Bonifica Veronese, soggetti a pagamento del tributo consortile di bonifica e di irrigazione. L'importo dei tributi da versare è determinato ogni anno in base alle spese che il Consorzio sostiene per la manutenzione e l'esercizio delle opere idriche e per il funzionamento dell'ente.

---

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

Il cespote di cui al presente lotto di vendita, rappresentano beni strumentali all'esercizio dell'attività d'impresa in capo alla società esecutata, a far tempo dal novembre del 2011.

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

Trattasi di Fondo agricolo non sono state reperite convenzioni con enti terzi.

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

Il cespote oggetto di pignoramento è in proprietà alla ditta esecutata per la quota di intera piena proprietà. Non sono previsti progetti di divisione.

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

Fondo agricolo sito in Comune di Povegliano Veronese (Vr), località Ronchi, composto da:

<b>NCT</b>	<b>Comune di Povegliano Veronese (Vr) Catasto Terreni Foglio 16</b>
	Fg 16; Part 152; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha - are - cent 37
	Fg 16; Part 154; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha - are - cent 35
	Fg 16; Part 156; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha - are - cent 36
	Fg 16; Part 207; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha 06 are 30 cent 49

Il presente lotto si compone di Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000, di Fondo Rustico agricolo, pianeggiante ed irriguo di consistenza Ha 06 are 31 cent 57, pari a 63.157 metri quadri, attualmente coltivati a mais, libero da contratti di locazione attivi, presenza di pozzo artesiano denunciato.

##### **D.1.13.1 Criteri di Stima**

La sottoscritta C.T.U. ai fini della seguente perizia estimativa è chiamata a definire il più probabile valore di mercato del bene oggetto del presente lotto di vendita, del quale è stato riferito in merito alla tipologia del fondo agricolo, alla consistenza, all'ubicazione, all'assetto di regimentazione delle acque, alle colture pratica o all'utilizzo degli stessi.

Per la valutazione, adotto il procedimento di stima comparativo detto "Market Comparison Approach", metodo di stima adottato dagli standard internazionali di valutazione.

---

Procedimento basato sul criterio di valutazione di mercato mediante una adeguata e coerente comparazione fra il fondo oggetto di valutazione, definito “Soggetto”, ed alcuni fondi agricoli aventi caratteristiche similari definibili “Comparabili”, compravenduti recentemente, situati nella medesima regione agraria n. 6 di Pianura Veronese o nelle regioni agrarie limitrofe rientranti nell’area delle Pianura Veronese Alpone Guà o del Tartaro.

Nel caso in oggetto, ho rilevato la scarsa presenza di terreni comparabili ai beni in oggetto, dovuto alle esigue compravendite. Tuttavia ho verificato l’effettiva presenza di alcuni atti di compravendita, inerenti appezzamenti di terreno agricoli nel segmento di categoria catastale dei Terreni seminativo irriguo, situati nella medesima regione agraria di riferimento ed aventi caratteristiche orografiche e di fertilità similari, riferiti a categoria catastale affine, con destinazione d’uso comparabile ai terreni oggetto di valutazione, compravenduti fra novembre ‘22 e febbraio ‘24

Si effettua la valutazione dei prezzi predisponendo una tabella valutativa e comparativa dei fondi agricoli presi in esame da cui si determina il prezzo a mq/ettaro per ogni comparabile ed è determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico dei terreni agricoli del segmento di mercato.

I Valori medi comparabili riveriti alle reali vendite riscontrate, vengono comparati con un soggetto “campione” estrapolato fra i lotti di vendita predisposti per il presente procedimento. In questo caso ho provveduto a comparare le effettive vendite riscontrate, con il soggetto di stima corrispondente al Lotto n. 10 perché maggiormente rappresentativo del prezzo marginale del solo fattore Terreno, ovvero composto dal prezzo marginale della caratteristica Superficie Principale.

Dalla comparazione scaturisce il prezzo marginale o valore di base da applicare a tutti i lotti di vendita, a meno dei prezzi marginali delle caratteristiche qualitative che contraddistingue ognuno dei singoli lotti e che verrà calcolata come differenziale di calcolo del prezzo marginale della caratteristica in oggetto.

Per ogni lotto di vendita, Fanno seguito gli aggiustamenti dei prezzi reali di mercato determinati dalle caratteristiche qualitative dei terreni che caratterizzano ogni singolo lotto di vendita, in particolare le caratteristiche qualitative corrispondono a:

Grado di Accessibilità del fondo oggetto di stima;

Superficie principali coltivabile (SUL) e superfici secondarie ad uso agrario;

---

Metratura utilizzata a totale vocazione di capezzagna primaria,  
metratura a capezzagna secondaria;  
Grado di manutenzione e/o fertilità dei fondi;  
Facilità o meno di approvvigionamento idrico o presenza di impianti di irrigazione;  
Servitù Passive: Esistenza di vincoli agrari e demaniali, servitù idrauliche, servitù di gasdotto / elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali, vincoli specifici trascritti o meno.  
Costo di costruzione deprezzato per eventuale presenza di un pozzo artesiano denunciato;  
Costo di costruzione deprezzato per eventuale presenza di un pozzo artesiano denunciato;  
Esistenza di vincoli agrari e demaniali, servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto / elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali, vincoli specifici trascritti o meno.  
Dall'analisi dei prezzi, scaturisce il prezzo del lotto di vendita che è sempre riferito al prezzo per unità di superficie agricola.

#### **D.1.13.2 Fonti di Informazione**

Banca Dati: Agenzia delle Entrate – Banca dati dei valori immobiliari dichiarati

Conservatoria dei Registri Immobiliari – verifica di compravendita di terreni

Conservatoria dei Registri Immobiliari – acquisto atti notarili comparabili

#### **D.1.13.3 Rilievo di beni Comparabili – Sintesi degli atti notarili rilevati**

A - Terreno in qualità classe Prato Irriguo, di superficie Ha – are 22 cent 39, compravenduto nel 01/2024 al prezzo di 10.000,00 €, Atto Notaio Cristina Scutra n. 3702 RP, ubicato nel Comune di Villafranca di Verona (VR), ed identificata al Catasto dei Terreni Fg. 55 mapp. 504, parametri area €/mq 4,47.

B - Terreno in qualità classe Seminativo Irriguo, di superficie Ha 73 are 67 cent 75, compravenduto nel 02/2024 al prezzo di 503.000,00 €, Atto Notaio Giacomo Gelmi n. 2346 RP, ubicato nel Comune di Vigasio (VR), ed identificata al Catasto dei Terreni Fg 13 map 9 - Porz AA e AB; Fg 14 map 11, 12, 13, 56, 105, 397, 398 parametri area €/mq 4,68.

C - Terreno in qualità classe Seminativo Irriguo, di superficie Ha 03 are 01 cent 25, compravenduto nel 11/2022 al prezzo di 120.000,00 €, Atto Notaio Paolo Cherubino n.

35499 RP, ubicato nel Comune di Angiari (VR), ed identificata al Catasto dei Terreni Fg. 2 mapp. 44, parametri area €/mq 3,98.

#### D.1.13.4 Stima

**Tabella di Valutazione**

Prezzo e caratteristica	A	B	C	Subject L10
Comune	Villafranca V	Vigasio	Angiari	Povegliano V
Identificazione Catastale	F55 Part 504	F14 Part 11	F2 Part 44	F16 Part 207
Data Stipula Atto	26/01/2024	07/02/2024	10/11/2022	Apr 2025 .
Superficie Principale	2139,00	69145,00	27805,00	126.178,00
Superfici Accessorie Capezzagna	100,00	4530,00	0,00	5934,00
Superficie Lorda Totale	2239,00	73675,00	27805,00	132.112,00
<b>Prezzo di vendita</b>	<b>10.000,00</b>	<b>503.000</b>	<b>120.000,00</b>	
costo marginale data compravendita	4,17	126,25	50,00	04/2025 .
Data (mesi)	-62,50	-1.767,50	-1.300,00	-
costo marginale superfici principali	3,98	3,98	3,98	
Valore Superfici agrarie principali	494.097,26	227.185,39	382.617,76	-
Prezzo marginale Sup. Sec. Capezzagne	1,20	1,20	1,20	
Valore Sup Secondarie Capezzagne	6.971,75	1.677,81	7.091,25	-
Prezzo marginale canali irrigazione	13.200,00	13.200,00	13.200,00	-
Stato canalizzazioni d'irrigazione	0,00	-13.200,00	0,00	-
Prezzo marginale accessibilità	80,00	2.424,00	960,00	
Accessibilità al Fondo	0,00	0,00	1.920,00	
Prezzo marginale disponibilità idrica	10.000,00	10.000,00	15.000,00	
Approvvigionamento Idrico	10.000,00	10.000,00	30.000,00	
Prezzo corretto	521.006,51	526.895,70	540.329,01	
<b>Prezzo Scaturito Soggetto</b>			<b>€/mq</b>	<b>4,01</b>

Analizzati i dati, valutati i prezzi marginali dei terreni agricoli di qualità catastale seminativo irriguo che rientrano in Regione Agraria n. 6, o nelle regioni agrarie limitrofe, in base alla comparazione scaturisce il prezzo marginale o valore di base da applicare a tutti i lotti di vendita, a meno dei prezzi marginali delle caratteristiche qualitative. Emerge un valore scaturito di compravendita che si assesta in 4,01 €/mq, pari ad 40.100,00 €/ Ettaro.

Prezzo rilevato a ettaro **€. 40.100,00 €/Ettaro**

Procedo ora a valutare i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative che contraddistinguono il presente lotto di vendita, calcolato come differenziale di calcolo del prezzo marginale della caratteristica principale e quella in oggetto, quindi considerando lo stato di eventuali impianti irrigui, la sussistenza di gravami o servitù, l'esistenza o meno di un pozzo artesiano, e altre caratteristiche elencate nel capitolo precedente.

**Tabella prezzi marginali caratteristiche Qualitative**

<b>LOTTO n. 1</b>				
<b>Caratteristiche Qualitative</b>		Coeff. Diff. applicato	Dimensione Mq	Valore Scaturito
Prezzo marginale applicato caratteristica principale		1	1	€ 4,01
Superficie principale coltivabile		1	63049	€ 252.826,49
Superficie capezzagna primaria		0,33		€ 0,00
Superficie capezzagna secondaria		0,50	108	€ 216,54
Accessibilità del fondo buono 1; suff 0,97; scarso 0,94		1		€ 0,00
Fertilità e manutenz. del fondo buono 1; suff. 0,95; scarso 0,92		1		€ 0,00
Approvvigionamento idrico buono 1; suff. 0,89; scarso 0,80		1		€ 0,00
Servitù passive vincoli: assenti 1; presenti 0,97		1		€ 0,00
Costo deprezzato Pozzo Artesiano: Assente 0; Presente 1		10.000,00 €	1	€ 10.000,00
<b>Prezzo Scaturito Soggetto</b>				<b>€ 263.043,03</b>

Stima dell'Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000, di Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 06 are 31 cent 57, pari a 63.157 metri quadri, attualmente coltivati a mais, libero da contratti di locazione attivi, comprensivo della presenza di pozzo artesiano denunciato al Genio Civile, corrisponde a:

Stima Terreno di estensione ha 06 are 31 cent 57 = €. 263.000,00

#### **D.1.13.5 Adeguamenti e correzioni di stima**

La ctu applica una riduzione del valore di mercato del fondo agricolo di circa l' 5% per lo stato di uso e di salvaguardia dei terreni, per eventuali vincoli agrari, vincoli demaniali, servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto o elettrodotto, vincoli Paesaggistici

---

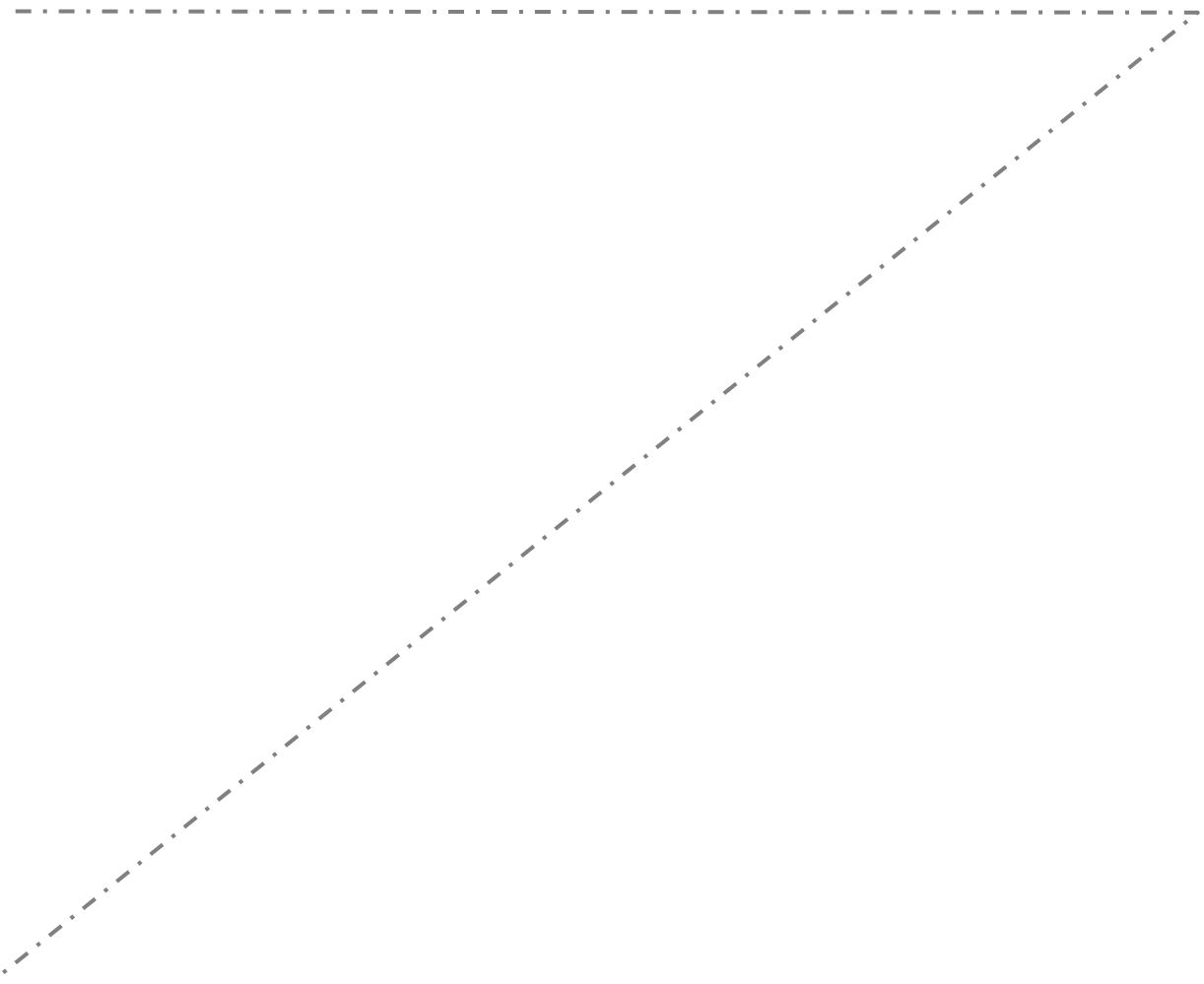
Ambientali o di inedificabilità. Nonché per eventuali ulteriori condizioni di vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo.

Inoltre la ctu applica una ulteriore riduzione del valore di mercato dei terreni di circa il 5% per eventuali differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per assenza di garanzie a possibili vizi del cespite venduto.

#### **D.1.13.6 Lotto 1 - Valore di stima netto delle decurtazioni**

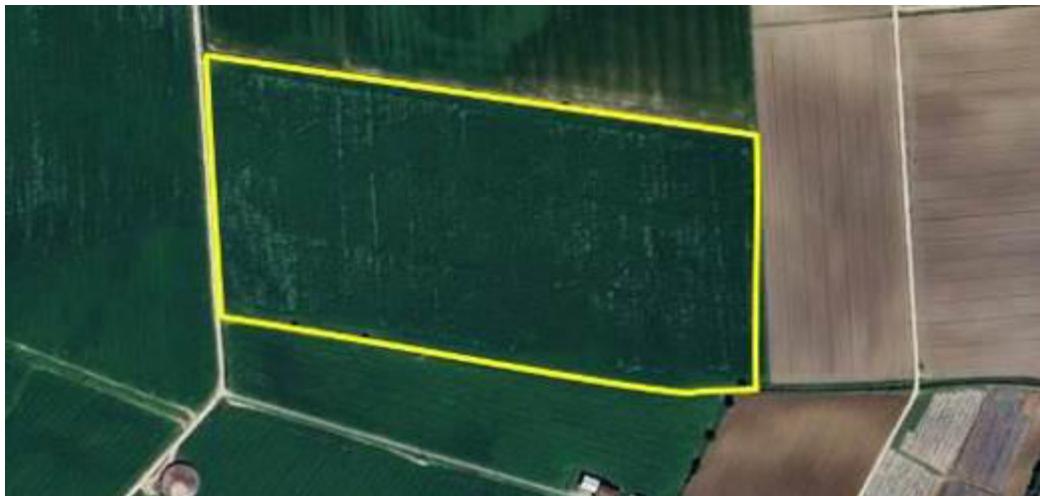
Stima della quota di 1000/1000 di intera piena proprietà del Terreno in qualità Seminativo irriguo, al netto dell'abbattimento di stima, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

**€. 237.000,00 (Duecentotrentasettemila euro)**



---

**D.2 LOTTO 2 – FONDO AGRICOLO SITO IN COMUNE DI VIGASIO E POVEGLIANO VERONESE (VR)**



Con atto di pignoramento immobiliare del 19/07/2024, Pubblico Ufficiale U.N.E.P presso il Tribunale di Verona n. Rep. 6203/2024, Atto Esecutivo Verbale di Pignoramento Immobiliare, registrato a Verona in data 26/08/2024, ai n. 35072 R.G. e 26341 R.P, veniva colpita l'intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei beni così distinti:

**D.2 LOTTO n. 2 - Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei beni censiti in:**

Lotto n. 2 NCEU Comune di Povegliano Veronese (Vr) e comune di Vigasio (Vr)

<u>NCT</u>	Comune di <b>Vigasio</b> (Vr) – Catasto Terreni Foglio 13
	Fg 13; Part 10; Qual Semin. Irriguo; cons. ha 10 are 22 cent 81
<u>NCT</u>	Comune di <b>Povegliano Veronese</b> (Vr) – Catasto Terreni Foglio 19
	Fg 19; Part 144; Qual Semin. Irriguo; cons. ha - are 80 cent 31

Intestati a: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

**Breve descrizione**

Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000, di Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 11 are 03 cent 12, pari a 110.312 metri quadri, di qualità catastale seminativo irriguo, attualmente coltivati a mais, libero da contratti di locazione attivi, situato fra i comuni di Vigasio e Povegliano Veronese. Esistenza di occupazione area Demaniali idraulica priva di concessione, da sanare.

---

## D.2.1 Proprietà

Al ventennio, dalla documentazione ipotecaria prodotta agli atti per iniziativa di parte risulta che i beni sono pervenuti all'attuale proprietà esecutata come segue:

**D.2.1.1** Per Scrittura Privata, Atto di **Cessione di Quote di società in accomandita e modificazione di patti sociali** del 02/01/1991 a firma del Notaio Paola Mazza di Verona, n. rep. 118223, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 15 aprile 1991 ai numeri 10302 R.G. e 8111 R.P.

A Favore di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Contro: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

**D.2.1.2** Per Scrittura privata di **Conferimento in Società** con sottoscrizione autenticata del 28 dicembre 1991 del Notaio Paola Mazza di Verona (VR) al Repertorio n. 130.381 del notaio Mazza, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 23 gennaio 1992 ai numeri 3807 R.G. e 3335 R.P.

A Favore di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Contro: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*:

**D.2.1.3** Atto di Trasformazione di società da società in accomandita semplice in società semplice con recesso di soci, nell'attuale denominazione, giusto atto del notaio Sergio Macchi di Legnago (VR) del 21 novembre 2011 al Rep. n. 149080, Racc. n. 24889, registrato a Verona il 24 novembre 2011 al n. 5803 serie 1T, Trascritto a Verona in data 25 novembre 2011 ai numeri 44237 R.G. e 28105 R. P., con il quale la società si trasforma

Da: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

A: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Provenienze ante ventennio

**D.2.1.4** Per **atto di Compravendita** del 18 giugno 1976 del Notaio Cesare Peloso di Verona (VR) al numero Rep 36929, Rac 4254, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 05 luglio 1976 ai numeri 13366 R.G. e 10580 R.P.

Contro: [REDACTED]

---

A Favore: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Per la quota di 1/4 (un quarto) ciascuno di intera piena proprietà dei beni:

Per i beni censiti al Catasto Terreni in Comune di Vigasio e Povegliano Veronese (Vr)

#### **D.2.1.5 Giudizio di conformità nei passaggi di proprietà - note ventennali**

In riferimento allo studio della relazione notarile disposta agli atti per iniziativa di parte, relativamente al presente Lotto, è emerso che i Beni pignorati trascritti negli atti di Pignoramento corrispondono a quelli effettivamente di proprietà della ditta esecutata.

La scrivente dichiara la corrispondenza delle quote dei beni, nelle note di trascrizione dei passaggi di proprietà, verificando l'esattezza dei collegamenti al ventennio.

Gli attuali identificativi Catastali, se pur nel tempo variati e ricostituiti, sono esatti e riconducibili ai precedenti identificativi catastali, consentendo l'individuazione univoca dei beni oggetto di pignoramento.

#### **D.2.1.6 Richieste presso i Pubblici Uffici – Visura Camerale**

E' stato esercitato l'accesso agli atti presso la pubblica amministrazione al fine di reperire la documentazione di Visura Camerale della società esecutata.

Secondo la camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Verona, la ditta esecutata risulta iscritta in qualità di Società di persone, come "\*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*" con formula giuridica di Società semplice, data di costituzione 29/12/1980, [REDACTED]

[REDACTED] – attività agricola di coltivazione di piante da foraggio e di altre colture non permanenti. La ditta, con sede legale \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*, risulta attualmente attiva.

#### **D.2.2 Identificazione Catastale dei bei oggetto della vendita**

Gli immobili oggetto di pignoramento, che compongono il presente lotto, risultano oggi censiti all'Ufficio del Territorio come segue:

<u>NCT</u>	Comune di <b>Vigasio (Vr)</b> – Catasto Terreni <b>Foglio 13</b>
	Fg 13; Part 10; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha 10 are 22 cent 81 Deduz F4A; BQA; Red Dom. € 1.214,95, Agr. € 633,88
<u>NCT</u>	Comune di <b>Povegliano Veronese (Vr)</b> – Catasto Terreni <b>Foglio 19</b>
	Fg 19; Part 144; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 80 cent 31

---

	Deduz BQA ; Red Dom. € 82,95, Agr. € 43,55
--	--

Dati anagrafici riportati: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*, per la quota di 1000/1000 di intera piena proprietà.

#### D. 2.2.1 Ricostruzione delle variazioni catastali di rilievo

Dallo studio delle risultanze catastali, eseguita a cura del notaio, emergono le variazioni catastali con soppressione e ricostituzioni, che hanno condotto agli aggiornati dei mappali censiti ai terreni, restituendo gli attuali identificativi catastali, così elencati:

L'unità immobiliare distinta al NCT Comune di Vigasio (Vr) Fg 13; Part 10; Nat T risulta attualmente censita al medesimo identificativo catastale, dove trova corrispondenza.

Per la Part 144 fg 19 di Povegliano:

Esisteva l'unità immobiliare distinta al NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 19; Part 6; Nat T, la stessa è stata soppressa con variazione del 07/12/2020, Pratica n. VR0171419.

La soppressione ha originato le Part. 144, 145.

Inoltre esisteva l'unità immobiliare distinta al NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 19; Part 18; Nat T. La stessa è stata soppressa con variazione del 14/05/2019, Pratica n. VR0058676.

La soppressione ha originato le Part. 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115.

A sua volta il mapp 108 è stato soppresso e unito al mapp. 53;

Il mapp 109 è stato soppresso originando i mapp 139, 140, 141, tutti soppressi e uniti agli attuali mapp. 137, 138;

Il mapp 112 è stato soppresso originando i mapp 146, 147, 148, 149;

A loro volta i mapp 146 e 147 sono stati soppressi e uniti ai mapp. **144** e 145.

In riferimento alla ricostruzione delle variazioni catastali fino ad oggi eseguite, riferite al presente lotto di vendita, è emerso che gli attuali identificativi Catastali, se pur alcuni differenti da quelli contenuti negli atti di pignoramento perché nel tempo variati e

---

ricostituiti, sono esatti e riconducibili ai precedenti identificativi catastali, consentendo l'individuazione univoca dei beni oggetto di pignoramento.

#### **D.2.2.2 Localizzazione e Confini**

Il Fondo agricolo che compone il lotto n. 2 oggetto di pignoramento è situato fra i Comuni di Vigasio e Povegliano Veronese (Vr), località Ronchi, in area a avocazione strettamente agricola, meglio identificato come segue: Confina a Nord con Comune di Vigasio, fg 13 part 47; a Sud con Comune di Vigasio, fg 13 part 182 e Comune di Povegliano fg 19 Part 145; confina ad Est con Comune di Vigasio, fg 13 partt. 43, 44, 46; ad Ovest con Comune di Povegliano fg 19 Part 111 capezzagna

#### **D.2.3 Descrizione dei beni - Contesto**

Il cespote staggito e composto da Fondo agricolo pianeggiante e da capezzagne situato fra i comuni di Vigasio e Povegliano V. in zona denominata Ronchi, in area a sola vocazione strettamente agricola. Le caratteristiche della zona sono di seguito elencate:



Caratteristiche della zona	I Comuni di Povegliano V. e Vigasio (Vr), distano circa 15 Km dal capoluogo, km 7 da Villafranca di Verona. Nello specifico i beni del presente lotto distano in maniera equidistante di circa 3 km dai due rispettivi Comuni, in area primariamente dedita ad attività agricole e zootecniche.
Viabilità e Collegamenti pubblici	A breve distanza, l'area è collegata con Autostrada (km 4), strade statali, Ferrovia (Km 8) e Aeroporto (Km 12), Il trasporto pubblico interurbano è attivo con partenza dal centro di Povegliano V., ad orari prestabiliti.

Servizi istituzionali	L'area è agreste e dotata di canalizzazioni di approvvigionamento idrico gestito dal Consorzio di Bonifica. Nel Comune di Povegliano V. (Vr) e comune di Vigasio sono dislocati i maggiori servizi quali: polizia municipale, uffici postali banche e alti uffici istituzionali. Altri servizi, quali vigili del fuoco, presidio medico veterinario, consorzi agrari o di bonifica, sono dislocati nel Comune di Villafranca V. o nel Capoluogo, Verona.
Servizi di zona attività commerciali	Il Cespite è dislocato in area agreste, poco distante dal centro storico della cittadina di Povegliano Veronese e di Vigasio. Nel centro del Comune sono presenti Farmacia, banca, distributori di carburante, mercato rionale settimanale, negozi al dettaglio, bar e locali pubblici. I maggiori supermercati, centri commerciali e grande distribuzione con diversificate merceologie, sono dislocati nella vicina Villafranca di Verona.

#### **D.2.3.1 Descrizione dei Fondo Agricolo**

Il Fondo agricolo rustico oggetto del presente lotto, è formato da n 2 mappali catastalmente contigui a formare un appezzamento di terreno a forma rettangolare, pianeggiante ed irriguo di superficie complessiva di Ha 11 are 03 cent 12, per complessivi 110.312 metri quadri, corrispondenti circa “trentatre campi veronesi”, di qualità catastale seminativo irriguo.



L'accesso al fondo è assicurato da via Dei Ronchi, per mezzo del mappale 216 ad uso capezzagna si accede al fondo agricolo.

I terreni che compongono il fondo rustico sono compresi nella Regione Agraria n. 6 di “Pianura Veronese”. Area caratterizzata dalla presenza di numerose sorgive e derivazioni d'acqua incanalate o derivanti dalla fossa “Liona Vecchia”, fosso “Leona 1” o altre.



Il fondo è irriguo con acque provenienti dalle vicine risorgive e dal canale Leona 1, dotato di canalina d'irrigazione costruita con tubature in calcestruzzo, intercalati da pozzetti. Le canalizzazioni sono poste alcune esterne, alcune in sottofilto di terreno e si presentano in parte con rotture ed interruzioni.

I terreni rientrano nel comprensorio consortile gestito dal Consorzio di Bonifica Veronese, soggetti a pagamento del tributo consortile di bonifica e di irrigazione. L'importo dei tributi da versare è determinato ogni anno in base alle spese che il Consorzio sostiene per la manutenzione e l'esercizio delle opere idriche e per il funzionamento dell'ente.



Data la conformazione orografica, l'ambiente irriguo e la buona qualità del terreno, la ditta esecutata coltiva il cespote a seminativo a rotazione, intercalando mais, frumento e cereali vari. Nella annualità precedente il terreno era stato posto a coltura di mais con produzione stimata media annua per la trinciatura che si aggirano in Q.li 500 ad ettaro con coltura singola, Q.li 350 circa a ciclo/ ettaro per due cicli produttivi annui, mentre la produzione stimata di Mais a granella si aggira intorno ai 120/130 Q.li ad ettaro annuo.



Il fondo gode del finanziamento delle quote PAC per l'anno dal 2023 al 2027, per il valore unitario relativo alla campagna 2025 di €. 264,69 ad ettaro.

Alla data del sopralluogo i terreni del presente lotto erano posti a riposo invernale.

Da una verifica eseguita presso l'Ufficio Delle Entrate, il cespote che compone il presente lotto, risulta libero da contratti attivi di conduzione fondo rustico.

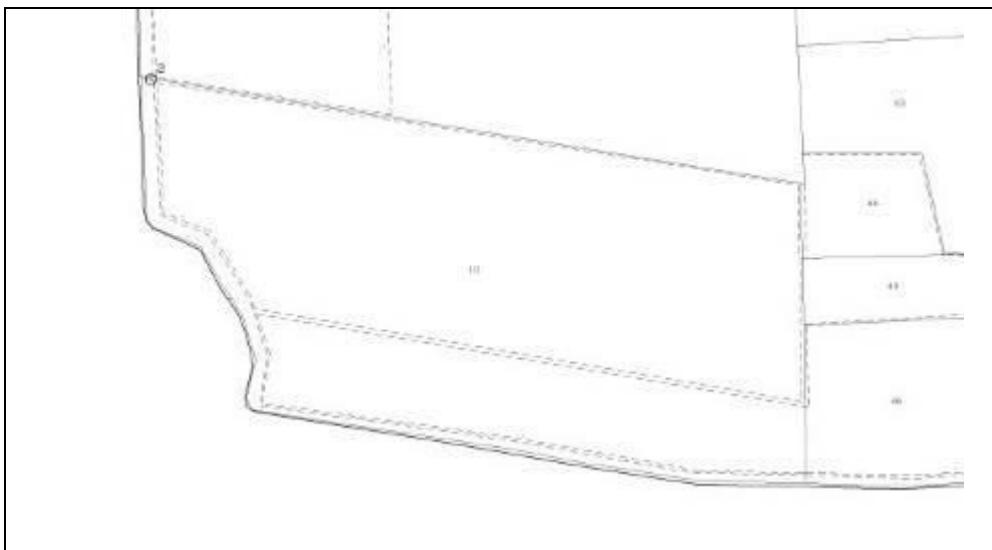
E' stato esercitato l'accesso agli atti presso l'ufficio Concessioni Demaniali, Polizia Idraulica, presso il Consorzio di Bonifica, ove è emerso che una porzione di canale demaniale appartenente alla rete idrica minore, è stato chiuso e derivato per esigenze agricole, privo di regolare autorizzazione. Trattandosi di una occupazione di area demaniale, l'Ufficio chiede l'indennità di occupazione del suolo, stimato ad oggi in €. 120,00 /anno

Si precisa infine che per effetto dell'art. 1062 del Codice Civile, in riferimento alle capezzagne, ai canali di attingimento acque, alle distanze e vedute, ai passaggi aerei, i sottoservizi e ad ogni altra situazione presente sui fondi agricoli, essendo stati in precedenza in proprietà di un unico possidente, si è costituita e consolidata la servitù per destinazione del Padre di famiglia a favore degli altri fondi, in quanto le capezzagne, i canali e vedute esistenti non vengono modificate in alcun modo, mantenendo la servitù così come riscontrate sui luoghi e tramandate.

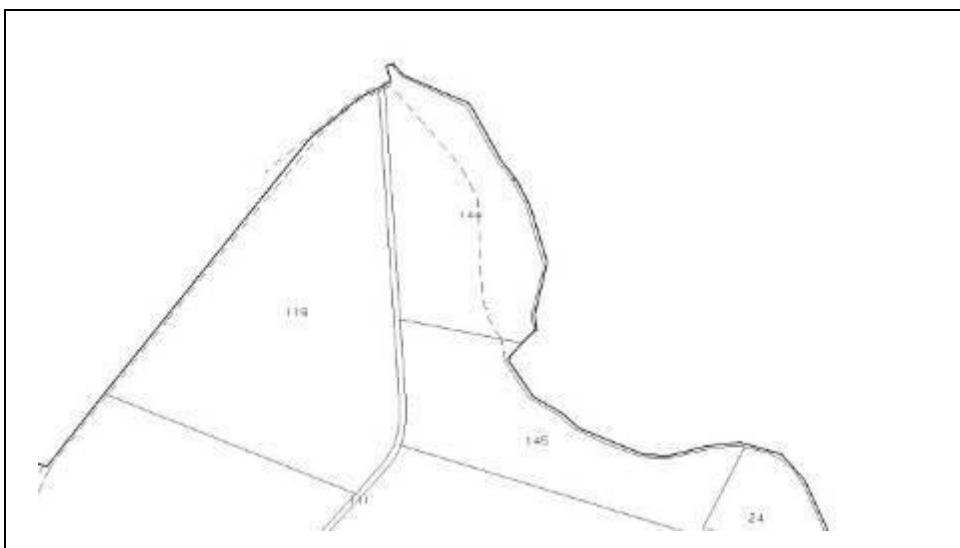
Parte dei terreni sono assoggettati a vincoli e servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto o elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali o di inedificabilità. La Ctu segnala che data la particolare estensione dei fondi pignorati, risulta plausibile che vi siano ulteriori condizioni di vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

---

#### D.2.3.2 Catasto Terreni, Stralcio di mappa



Vigasio Fg 13 part 10



Povegliano Veronese Fg 19 part 144

#### D.2.3.3 Individuazione delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Trattasi di fondo agricolo, non è costituito condominio. I mappali che compongono il presente lotto, se pur variati nel tempo ed aggiornati, sono riconducibili a quelli individuati in atto di pignoramento.

#### D.2.3.4 Individuazione degli accessi ai beni immobili.

Dalla strada principale, la provinciale n. 24, giunti alla rotonda principale, si imbocca la strada verso sud via Nogarole, si percorrono circa 800 metri, poi si svolta a sinistra imboccando via dei Ronchi. Si oltrepassa il civico 40, svoltando a destra percorrendo la capezzagna censita ai terreni fg 16, part 216 di Povegliano, fino a giungere alle particelle che compongono il lotto in oggetto. La part. 216 fg 16, è anch'essa oggetto di pignoramento, tuttavia la stessa è parte di un altro lotto di vendita.

Si precisa infine che per effetto dell'art. 1062 del Codice Civile, in riferimento alle capezzagne, ai canali, distanze, vedute ed ogni altra situazione, riscontrata sui fondi agricoli, essendo stati in precedenza in proprietà di un unico proprietario, si è costituita e consolidata la servitù per destinazione del Padre di famiglia a favore degli altri fondi, in quanto le capezzagne, canali, distanze, vedute esistenti non vengono modificate in alcun modo, mantenendo la servitù così come tramandata e riscontrata sui luoghi.

#### D.2.4 Situazione Urbanistica - Descrizione Urbanistica

I terreni Censiti in **Comune di Vigasio (Vr)**, parte del presente lotto, sono classificati secondo lo strumento urbanistico vigente, attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica Prot 0003194 del 28/02/2025, rilasciato dal Comune di Vigasio come segue:

Secondo lo strumento Urbanistico **PAT- Piano di Assetto del Territorio**, approvato con delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 557 del 3 maggio 2013, nonché con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 4 giugno 2016 di approvazione della variante n. 4 al Piano degli interventi, il terreno contraddistinto al Catasto terreni del Comune di Vigasio al Foglio 13 Mapp. 10 risulta classificato in Z.T.O. – Zona Agricola



*Carta dei Vincoli della Pianificazione Vigasio*

Secondo la Carta dei vincoli e della Pianificazione territoriale

Tav 1, nonché secondo la carta delle invarianti

Tav 2, la particella ricade in area bianca agricola,

non si riscontra nessun rilievo.

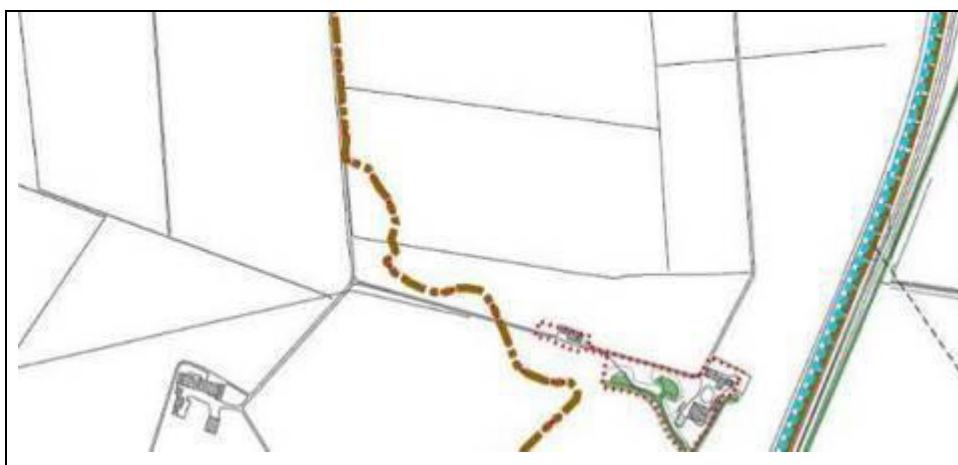


*Carta delle Fragilità*

Secondo la Carta delle Fragilità:

Art. 31 N.T. – parte Area idonea a condizione di tipo 2,

Art. 31 N.T. – parte Area idonea a condizione di tipo 4



*Carta della Trasformabilità*

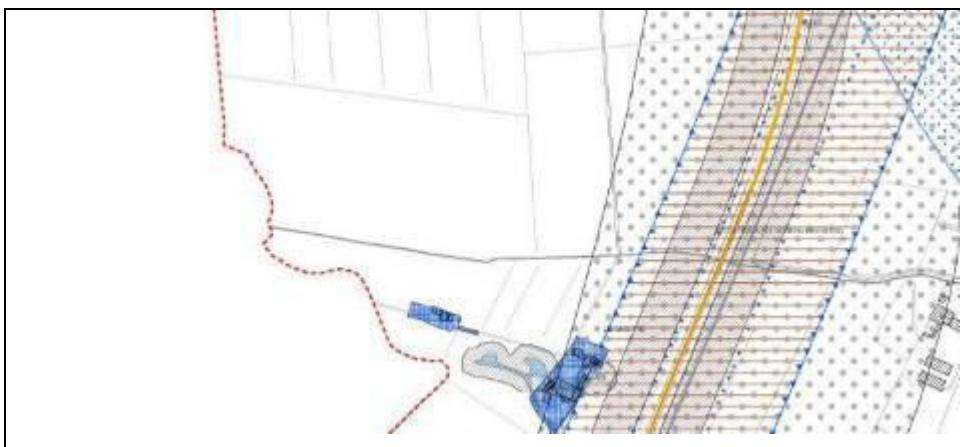
Secondo la Carta delle trasformabilità,

Art. 35 N.T. - l'area rientra in ATO 2 – Parco della Logistica

Vicinanza Art 29 N.T. – Vicinanza manufatti Rurali

---

Secondo la Variante Generale n. 4 **al Piano degli Interventi** approvata con delibera di Consiglio comunale n. 27 del 04.06.2016, l'area riguardante i terreni identificati al Nuovo Catasto Terreni (NCT) del Comune di Vigasio, foglio n. 13, mappale n. 10, risulta classificata in Z.T.O.: Zona agricola



*Piano degli Interventi – variante Generale n 4*

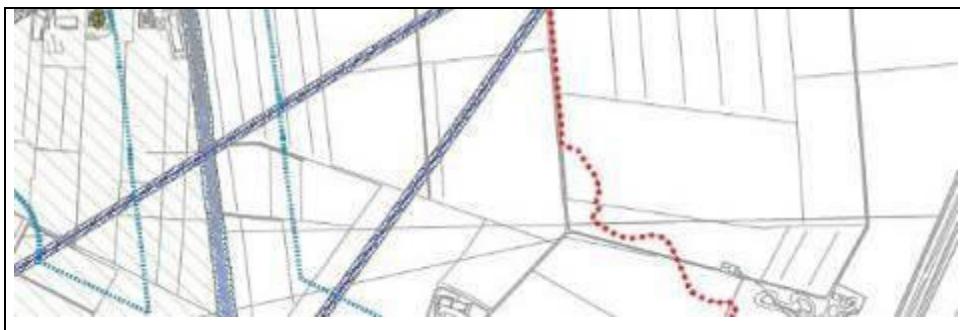
Detti Terreni ricadono interamente in Zona Territoriale Omogenea – Zona Agricola.

Prossimità di fasce di rispetto per presenza di fontanili

Prossimità di Nuclei Rurali – beni culturali ed ambientali

Per i terreni che ricadono in **Comune di Povegliano Veronese**, parte del presente lotto, sono classificati secondo lo strumento urbanistico vigente, attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica Prot 2204 del 20/02/2025, rilasciato dal Comune di Povegliano Veronese come segue:

Secondo lo strumento Urbanistico **PAT- Piano di Assetto del Territorio**, approvato dalla Conferenza di Servizi ina data 7 giugno 2018 e ratificato dal presidente della Provincia di Verona con deliberazione n. 77 del 9 agosto 2018, divenuto efficace in data 09/09/2018 a seguito di pubblicazione sul BUR della Regione Veneto, il terreno contraddistinto al Catasto terreni del Comune di Povegliano V.se al Foglio 19 Mapp. 144, ricade totalmente in:



*Carta della Pianificazione Territoriale*

Art. 5 N.T. - Area soggetta a vincolo sismico di terza classe

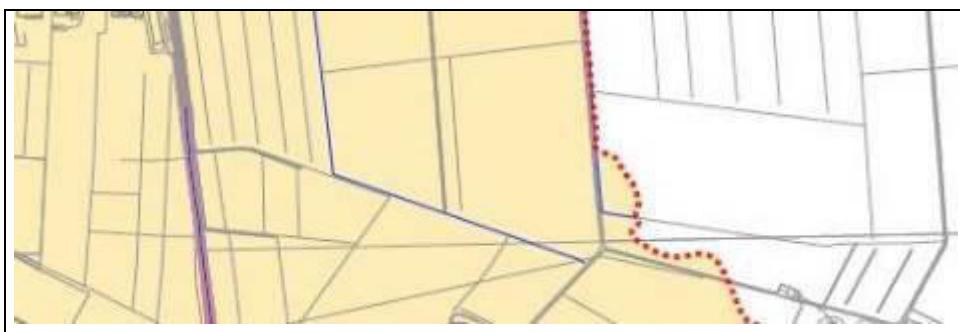
Art . 8 N.T. – Ambiti prioritari per la protezione del suolo

Art. 16 N.T. - Area soggetta a fascia di rispetto aeroportuale

Art. 41 N.T. – Area idonea a condizione di Tipo 1

Art. 61 N.T. - dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 4 Il grande territorio aperto

Art. 97 N.T. – Area di rinaturalizzazione



*Carta della Fragilità*

Art. 41 N.T. – Area idonea a condizione di Tipo 1

Confine Comunale



*Carta della Trasformabilità*

---

Art. 61 N.T. - dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 4 Il grande territorio aperto

Art. 97 N.T. – Area di rinaturalizzazione

Confine Comunale

Secondo il piano degli Interventi – PI - approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 28/03/2022, oltre a quanto definito dal PAT, il terreno contraddistinto al Catasto terreni del Comune di Povegliano V.se al Foglio 19 Mapp. 144, ricade totalmente in: Artt. 40, 41, 42, NTO del PI – **Area ZTO E – Agricola**



*Piando degli Interventi Territorio comunale Sud*

#### **D.2.5 Giudizio di conformità catastale**

In riferimento alla ricostruzione delle variazioni catastali fino ad oggi eseguite, riferite al presente lotto di vendita, è emerso che gli attuali identificativi Catastali, se pur nel tempo variati e ricostituiti, sono esatti e riconducibili ai precedenti identificativi catastali, consentendo l'individuazione univoca dei beni oggetto di pignoramento. La ctu conferma che gli Identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento, confermo la regolarità nei dati di classamento nonché la regolarità nei dati riguardanti la consistenza dei beni, e l'anagrafica.

#### **D.2.6 Situazione edilizia dell'immobile,**

Presso L'ufficio di edilizia privata dei Comuni di Vigasio e Povegliano, per il presente lotto di vendita, non sono stati reperiti titoli edilizi. Si segnala inoltre che sul lotto in oggetto, sono state edificate contenute opere atte alla regimentazione delle acque per il mantenimento del fondo come canaline irrigue in Calcestruzzo, dislocate nei bordi estremi del terreno. Dette

---

canalizzazioni attualmente si presentano con interruzioni di percorso dovute a rotture. Il fondo agricolo non è caratterizzato da altri elementi edilizi.

Consorzio di Bonifica Veronese nel corso delle indagini peritali, è emerso che una porzione di canale demaniale appartenente alla rete idrica minore, è stato chiuso e derivato per esigenze agricole, privo di regolare autorizzazione. Trattandosi di una occupazione di area demaniale, l’Ufficio Polizia Idraulica del Consorzio di Bonifica chiede l’indennità di occupazione del suolo, stimato ad oggi in €. 120,00 /anno.

E’ stato esercitato un accesso agli atti presso l’ufficio del Genio Civile ove non è emersa la presenza di pozzi artesiani denunciati.

La Ctu segnala che data la vastità del fondo, risulta plausibile che vi siano elementi, vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l’offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

#### **D.2.6.1 Giudizio di conformità edilizia**

Situazione edilizia dei Comuni di Vigasio e Povegliano: l’edificazione di opere atte alla regimentazione irrigua in territorio agricolo, rientra nelle attività ammesse sia dal Comune di Povegliano V, sia dal Comune di Vigasio, pertanto non sono previsti progetti.

Consorzio di Bonifica Veronese: All’ufficio Concessioni Demaniali, Polizia Idraulica, presso il Consorzio di Bonifica è emerso che una porzione di alveo demaniale appartenente alla rete idrica minore, è stato chiuso e derivato per esigenze agricole, privo di regolare concessione idraulica. È necessario avviare la procedura di sanatoria di regolarizzazione tramite richiesta di concessione per l’occupazione di area demaniale che sconta il costo di 150€ per la domanda oltre a due marche da bollo 36€. L’occupazione sarà soggetta ad un canone a decorrere dalla data di rilascio.

Genio Civile: Qualora si dovesse riscontrare la presenza di un pozzo artesiano non autorizzato dal Genio Civile, è necessario inoltrare una richiesta di Sanatoria ai fini della legittimazione del pozzo per scopi agricoli o zootecnici. Si dovrà poi allegare la Domanda per messa in funzione del pozzo con richiesta di accertamento e verranno richieste il pagamento delle annualità retroattive. Inoltre l’Ufficio del Genio Civile comunica l’avvenuto deposito di sanatoria al Comune di appartenenza che provvede a definire una sanzione amministrativa.

---

## **D.2.7 Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti**

Alla data dei sopralluoghi avvenuto fra i mesi di maggio 2024 e marzo 2025, i beni che compongono il presente lotto di vendita risultavano nel possesso della società esecutata che conduceva il fondo agricolo gestendolo per finalità agricole, in particolare per la coltivazione di mais, svolgendo tutte le attività necessarie alla produzione e cura del terreno.

### **D.2.7.1 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile**

In virtù della visura richiesta all'Agenzia delle Entrate, i beni risultano liberi da contratti locativi attivi. L'Agenzia delle Entrate ne rilascia quietanza.

## **D. 2.8. Vincoli ed oneri giuridici**

### **D.2.8.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

**D.2.8.1.1 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo del 16/05/1997, a rogito del Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona, n. rep. 8368, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 16 maggio 1997, ai n. 14990 R.G. e 2554 R.P.

Importo ipoteca: Lire 1.500.000.000

Importo Capitale: Lire 3.000.000.000

A Favore: 



A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Note: Iscrizione non rinnovata al ventennio

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.2.8.1.2 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo del 15/02/2006, a rogito del Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona, n. rep. 141182/10481, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 23 febbraio 2006, ai n. 7751 R.G. e 2074 R.P.

Importo ipoteca: € 1.000.000.000

Importo Capitale: € 2.000.000.000

A Favore: [REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.2.8.1.3 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo del 21/11/2011, a rogito del Notaio Sergio Macchi di Legnago (Vr), n. rep. 149079/24888, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 28 novembre 2011, ai n. 44484 R.G. e 8785 R.P.

Importo ipoteca: € 800.000,00

Importo Capitale: € 1.600.000,00

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.2.8.1.4 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15/07/2013, a rogito del Notaio Giacomo Gelmi di Villafranca (Vr), n. rep. 13889/9545, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 17 luglio 2013, ai n. 25373 R.G. e 3147 R.P.

Importo ipoteca: € 750.000,00

Importo Capitale: € 500.000,00

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.2.8.1.5 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/10/2014, a rogito del Notaio Giacomo Gelmi di Villafranca (Vr), n. rep. 14460/10026, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 4 novembre 2014, ai n. 35489 R.G. e 5254 R.P.

Importo ipoteca: € 180.000,00

Importo Capitale: € 360.000,00

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.2.8.1.6 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/09/2017, a rogito del Notaio Giacomo Gelmi di Villafranca (Vr), n. rep. 16195/11399, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 6 ottobre 2017, ai n. 40661 R.G. e 6712 R.P.

Importo ipoteca: € 2.500.000,00

Importo Capitale: € 5.000.000,00

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.2.8.1.7 Trascrizione di Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto Giudiziario Esecutivo di Verbale di Pignoramento immobiliare del 29/11/2023, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona cf 80010720235, n. Rep. 8733/2023 con sede Verona, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 28/12/2023, ai n 54140 RG e 40686 RP

A Favore di: [REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Trascrizione: €. 294,00

**D.2.8.1.8 Trascrizione di Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto Giudiziario Esecutivo di Verbale di Pignoramento immobiliare del 19/07/2024, Ufficiale Giudiziario UNEP, Tribunale di Verona cf 80010720235, n Rep. 6103/2024 con sede Verona, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 26/08/2024, ai n 35072 RG e 26341 RP

A Favore di: [REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

---

Costo di cancellazione di Trascrizione: €. 294,00

#### **D.2.8.2 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente**

I terreni sono assoggettati a vincoli agrari e demaniali; in parte assoggettati a servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto o elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali o di inedificabilità. La Ctu segnala che data la particolare estensione dei fondi pignorati, risulta plausibile che vi siano ulteriori condizioni di vincoli, servitù o circostanze agrarie, presenza di pozzi artesiani non rilevati, rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Si precisa che per effetto dell'art. 1062 del Codice Civile, in riferimento alle capezzagne, ai canali di attingimento acque, alle distanze e vedute, ai passaggi aerei, i sottoservizi e ad ogni altra situazione presente sui fondi agricoli, essendo stati in precedenza in proprietà di un unico possidente, si è costituita e consolidata la servitù per destinazione del Padre di famiglia a favore degli altri fondi, in quanto le capezzagne, i canali e vedute esistenti non vengono modificate in alcun modo, mantenendo la servitù così come riscontrate sui luoghi e tramandate. In virtù di Ispezioni Ipotecarie svolte, e per esito della relazione notarile prodotta agli atti per iniziativa di parte, non sono emersi ulteriori vincoli ed oneri giuridici oltre a quelli elencati, opponibili al procedimento.

#### **D.2.8.3 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile**

La Ctu conferma che per effetto del comma 2 dell'art. 8 L. 590/1965, il diritto agrario di prelazione esercitato dal confinante, non è consentito in caso di vendita forzata.

Non sono presenti elementi naturali o architettonici assoggettati a vincoli storico culturali, inoltre non sono noti altri enti o persone muniti di diritto di prelazione sul fondo in oggetto.

#### **D.2.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali o enti terzi**

Oneri di gestione del Fondo – Consorzio di Bonifica Veronese

I terreni rientrano nel comprensorio consortile gestito dal Consorzio di Bonifica Veronese, soggetti a pagamento del tributo consortile di bonifica e di irrigazione. L'importo dei tributi da versare è determinato ogni anno in base alle spese che il

---

Consorzio sostiene per la manutenzione e l'esercizio delle opere idriche e per il funzionamento dell'ente.

E' stato esercitato l'accesso agli atti presso l'ufficio Concessioni Demaniali Polizia Idraulica presso il Consorzio di Bonifica, ove è emerso che una porzione di canale demaniale è stato chiuso e derivato per esigenze agricole. Trattandosi di una occupazione di area demaniale, l'Ufficio chiede l'indennità di occupazione del suolo, stimato ad oggi in €. 120 /anno

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

Il cespote di cui al presente lotto di vendita, rappresentano beni strumentali all'esercizio dell'attività d'impresa in capo alla società esecutata, a far tempo dal novembre del 2011.

#### **D.2.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata**

Trattasi di Fondo agricolo non sono state reperite convenzioni con enti terzi.

#### **D.2.12 Separazione in natura e progetto divisionale**

Il cespote oggetto di pignoramento è in proprietà alla ditta esecutata per la quota di intera piena proprietà. Non sono previsti progetti di divisione.

#### **D.2.13 Valutazione del lotto – consistenza**

Fondo agricolo sito in Comune di Vigasio e Povegliano Veronese (Vr), località Ronchi, composto da:

<u>NCT</u>	Comune di <b>Vigasio</b> (Vr) – Catasto Terreni <b>Foglio 13</b>
	Fg 13; Part 10; Qual Semin. Irriguo; cons. ha 10 are 22 cent 81
<u>NCT</u>	Comune di <b>Povegliano Veronese</b> (Vr) – Catasto Terreni <b>Foglio 19</b>
	Fg 19; Part 144; Qual Semin. Irriguo; cons. ha - are 80 cent 31

Il presente lotto si compone di Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000, di Fondo Rustico agricolo, pianeggiante ed irriguo di consistenza Ha 11 are 03 cent 12, pari a 110.312 metri quadri, attualmente coltivati a mais, libero da contratti di locazione attivi,

---

#### **D.2.13.1 Criteri di Stima**

La sottoscritta C.T.U. ai fini della seguente perizia estimativa è chiamata a definire il più probabile valore di mercato del bene oggetto del presente lotto di vendita, del quale è stato riferito in merito alla tipologia del fondo agricolo, alla consistenza, all'ubicazione, all'assetto di regimentazione delle acque, alle colture pratica o all'utilizzo degli stessi.

Per la valutazione, adotto il procedimento di stima comparativo detto "Market Comparison Approach", metodo di stima adottato dagli standard internazionali di valutazione. Procedimento basato sul criterio di valutazione di mercato mediante una adeguata e coerente comparazione fra il fondo oggetto di valutazione, definito "Soggetto", ed alcuni fondi agricoli aventi caratteristiche similari definibili "Comparabili", compravenduti recentemente, situati nella medesima regione agraria n. 6 di Pianura Veronese o nelle regioni agrarie limitrofe rientranti nell'area delle Pianura Veronese Alpone Guà o del Tartaro.

Nel caso in oggetto, ho rilevato la scarsa presenza di terreni comparabili ai beni in oggetto, dovuto alle esigue compravendite. Tuttavia ho verificato l'effettiva presenza di alcuni atti di compravendita, inerenti appezzamenti di terreno agricoli nel segmento di categoria catastale dei Terreni seminativo irriguo, situati nella medesima regione agraria di riferimento ed aventi caratteristiche orografiche e di fertilità similari, riferiti a categoria catastale affine, con destinazione d'uso comparabile ai terreni oggetto di valutazione, compravenduti fra novembre '22 e febbraio '24

Si effettua la valutazione dei prezzi predisponendo una tabella valutativa e comparativa dei fondi agricoli presi in esame da cui si determina il prezzo a mq/ettaro per ogni comparabile ed è determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico dei terreni agricoli del segmento di mercato.

I Valori medi comparabili riveriti alle reali vendite riscontrate, vengono comparati con un soggetto "campione" estrapolato fra i lotti di vendita predisposti per il presente procedimento. In questo caso ho provveduto a comparare le effettive vendite riscontrate, con il soggetto di stima corrispondente al Lotto n. 10 perché maggiormente rappresentativo del prezzo marginale del solo fattore Terreno, ovvero composto dal prezzo marginale della caratteristica Superficie Principale.

Dalla comparazione scaturisce il prezzo marginale o valore di base da applicare a tutti i lotti di vendita, a meno dei prezzi marginali delle caratteristiche qualitative che contraddistingue

---

ognuno dei singoli lotti e che verrà calcolata come differenziale di calcolo del prezzo marginale della caratteristica in oggetto.

Per ogni lotto di vendita, vengono seguiti gli aggiustamenti dei prezzi reali di mercato determinati dalle caratteristiche qualitative dei terreni che caratterizzano ogni singolo lotto di vendita, in particolare le caratteristiche qualitative corrispondono a:

- Grado di Accessibilità del fondo oggetto di stima;
- Superficie principali coltivabile (SUL) e superfici secondarie ad uso agrario;
- Metratura utilizzata a totale vocazione di capezzagna primaria,
- metratura a capezzagna secondaria;
- Grado di manutenzione e/o fertilità dei fondi;
- Facilità o meno di approvvigionamento idrico o presenza di impianti di irrigazione;
- Servitù Passive: Esistenza di vincoli agrari e demaniali, servitù idrauliche, servitù di gasdotto / elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali, vincoli specifici trascritti o meno.
- Costo di costruzione deprezzato per eventuale presenza di un pozzo artesiano denunciato;

Costo di costruzione deprezzato per eventuale presenza di un pozzo artesiano denunciato; Esistenza di vincoli agrari e demaniali, servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto / elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali, vincoli specifici trascritti o meno.

Dall'analisi dei prezzi, scaturisce il prezzo del lotto di vendita che è sempre riferito al prezzo per unità di superficie agricola.

#### **D.2.13.2 Fonti di Informazione**

Banca Dati: Agenzia delle Entrate – Banca dati dei valori immobiliari dichiarati

Conservatoria dei Registri Immobiliari – verifica di compravendita di terreni

Conservatoria dei Registri Immobiliari – acquisto atti notarili comparabili

#### **D.2.13.3 Rilievo di beni Comparabili – Sintesi degli atti notarili rilevati**

A - Terreno in qualità classe Prato Irriguo, di superficie Ha – are 22 cent 39, compravenduto nel 01/2024 al prezzo di 10.000,00 €, Atto Notaio Cristina Scutra n. 3702 RP, ubicato nel Comune di Villafranca di Verona (VR), ed identificata al Catasto dei Terreni Fg. 55 mapp. 504, parametri area €/mq 4,47.

B - Terreno in qualità classe Seminativo Irriguo, di superficie Ha 73 are 67 cent 75, compravenduto nel 02/2024 al prezzo di 503.000,00 €, Atto Notaio Giacomo Gelmi n. 2346 RP, ubicato nel Comune di Vigasio (VR), ed identificata al Catasto dei Terreni Fg 13 map 9 - Porz AA e AB; Fg 14 map 11, 12, 13, 56, 105, 397, 398 parametri area €/mq 4,68.

C - Terreno in qualità classe Seminativo Irriguo, di superficie Ha 03 are 01 cent 25, compravenduto nel 11/2022 al prezzo di 120.000,00 €, Atto Notaio Paolo Cherubino n. 35499 RP, ubicato nel Comune di Angiari (VR), ed identificata al Catasto dei Terreni Fg. 2 mapp. 44, parametri area €/mq 3,98.

#### D.2.13.4 Stima

Tabella di Valutazione

Prezzo e caratteristica	A	B	C	Subject L10
Comune	Villafranca V.	Vigasio	Angiari	Povegliano V
Identificazione Catastale	F55 Part 504	F14 Part 11	F2 Part 44	F16 Part 207
Data Stipula Atto	26/01/2024	07/02/2024	10/11/2022	Apr 2025 .
Superficie Principale	2139,00	69145,00	27805,00	126.178,00
Superfici Accessorie Capezzagna	100,00	4530,00	0,00	5934,00
Superficie Lorda Totale	2239,00	73675,00	27805,00	132.112,00
Prezzo di vendita	10.000,00	503.000	120.000,00	
costo marginale data compravendita	4,17	126,25	50,00	04/2025 .
Data (mesi)	-62,50	-1.767,50	-1.300,00	-
costo marginale superfici principali	3,98	3,98	3,98	
Valore Superfici agrarie principali	494.097,26	227.185,39	382.617,76	-
Prezzo marginale Sup. Sec. Capezzagne	1,20	1,20	1,20	
Valore Sup Secondarie Capezzagne	6.971,75	1.677,81	7.091,25	-
Prezzo marginale canali irrigazione	13.200,00	13.200,00	13.200,00	-
Stato canalizzazioni d'irrigazione	0,00	-13.200,00	0,00	-

Tribunale di Verona E.I. n. 381/2023 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli

Prezzo marginale accessibilità	80,00	2.424,00	960,00	
Accessibilità al Fondo	0,00	0,00	1.920,00	
Prezzo marginale disponibilità idrica	10.000,00	10.000,00	15.000,00	
Approvvigionamento Idrico	10.000,00	10.000,00	30.000,00	
Prezzo corretto	521.006,51	526.895,70	540.329,01	
Prezzo Scaturito Soggetto			€/mq	4,01

Analizzati i dati, valutati i prezzi marginali dei terreni agricoli di qualità catastale seminativo irriguo che rientrano in Regione Agraria n. 6, o nelle regioni agrarie limitrofe, in base alla comparazione scaturisce il prezzo marginale o valore di base da applicare a tutti i lotti di vendita, a meno dei prezzi marginali delle caratteristiche qualitative. Emerge un valore scaturito di compravendita che si assesta in 4,01 €/mq, pari ad 40.100,00 €/ Ettaro.

Prezzo rilevato a ettaro **€. 40.100,00 €/Ettaro**

Procedo ora a valutare i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative che contraddistinguono il presente lotto di vendita, calcolato come differenziale di calcolo del prezzo marginale della caratteristica principale e quella in oggetto, quindi considerando lo stato di eventuali impianti irrigui, la sussistenza di gravami o servitù, l'esistenza o meno di un pozzo artesiano, e altre caratteristiche elencate nel capitolo precedente.

**Tabella prezzi marginali caratteristiche Qualitative**

LOTTO n. 2			
Caratteristiche Qualitative	Coeff. Diff. applicato	Dimensione Mq	Valore Scaturito
Prezzo marginale applicato caratteristica principale	1	1	€ 4,01
Superficie principale coltivabile	1	108712	€ 435.935,12
Superficie capezzagna primaria	0,33	1600	€ 2.117,28
Superficie capezzagna secondaria	0,50	0	€ 0,00
Accessibilità del fondo buono 1; suff 0,97; scarso 0,94	1		€ 0,00
Fertilità e manutenz del fondo buono 1 suff. 0,95 scarso 0,92	1		€ 0,00
Approvvigionamento idrico buono 1; suff. 0,89; scarso 0,80	1		€ 0,00

Servitù vincoli occ area demaniale assenti 1; presenti 0,97	0,95	100312	-€ 2.858,89
Costo deprezzato Pozzo Artesiano: Assente 0; Presente 1	10.000,00 €	0	€ 0,00
<b>Prezzo Scaturito Soggetto</b>			<b>€ 435.193,51</b>

Stima dell'Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000, di Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 11 are 03 cent 12, pari a 110.312 metri quadri, attualmente coltivati a mais, libero da contratti di locazione attivi, corrisponde a:

Stima Terreno di estensione Ha 11 are 03 cent 12 = **€. 435.194,00**

#### **D.2.13.5 Adeguamenti e correzioni di stima**

La ctu applica una riduzione del valore di mercato del fondo agricolo di circa l' 5% per lo stato di uso e di salvaguardia dei terreni, per eventuali vincoli agrari, vincoli demaniali, servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto o elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali o di inedificabilità. Nonché per eventuali ulteriori condizioni di vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo.

Inoltre la ctu applica una ulteriore riduzione del valore di mercato dei terreni di circa il 5% per eventuali differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per assenza di garanzie a possibili vizi del cespite venduto.

#### **D.2.13.6 Lotto 2 - Valore di stima netto delle decurtazioni**

Stima della quota di 1000/1000 di intera piena proprietà del Terreno in qualità Seminativo irriguo, al netto dell'abbattimento di stima, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

**€. 392.000,00 (trecentonovantaduemila euro)**

---

### D.3 LOTTO 3 – FONDO AGRICOLO SITO IN COMUNE DI POVEGLIANO V. (VR)



Con atto di pignoramento immobiliare del 19/07/2024, Pubblico Ufficiale U.N.E.P presso il Tribunale di Verona n. Rep. 6203/2024, Atto Esecutivo Verbale di Pignoramento Immobiliare, registrato a Verona in data 26/08/2024, ai n. 35072 R.G. e 26341 R.P, veniva colpita l'intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei beni così distinti:

**D.3 LOTTO n. 3** - Interà piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei beni censiti in:

Lotto n. 3 NCEU Comune di Povegliano Veronese (Vr)

NCT	Comune di <b>Povegliano Veronese</b> (Vr) Catasto Terreni <b>Foglio 16 e 19</b>
	Fg 16; Part 150; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha - are 34 cent 42
	Fg 16; Part 208; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha - are 15 cent 92
	Fg 16; Part 210; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha 07 are 32 cent 20
	Fg 16; Part 216; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha - are 33 cent 78
	Fg 19; Part 117; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 06 cent 80
	Fg 19; Part 119; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 01 are 74 cent 46

Intestati a: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

#### Breve descrizione

Interà piena proprietà per la quota di 1000/1000, di Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 09 are 97 cent 58, pari a 99.758 metri quadri, di qualità catastale seminativo Irriguo, attualmente coltivati a mais, libero da contratti di locazione attivi.

---

### D.3.1 Proprietà

Al ventennio, dalla documentazione ipotecaria prodotta agli atti per iniziativa di parte risulta che i beni sono pervenuti all'attuale proprietà esecutata come segue:

**D.3.1.1** Per Scrittura Privata, Atto di **Cessione di Quote di società in accomandita e modificazione di patti sociali** del 02/01/1991 a firma del Notaio Paola Mazza di Verona, n. rep. 118223, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 15 aprile 1991 ai numeri 10302 R.G. e 8111 R.P.

A Favore di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Contro: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

**D.3.1.2** Per Scrittura privata di **Conferimento in Società** con sottoscrizione autenticata del 28 dicembre 1991 del Notaio Paola Mazza di Verona (VR) al Repertorio n. 130.381 del notaio Mazza, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 23 gennaio 1992 ai numeri 3807 R.G. e 3335 R.P.

A Favore di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Contro: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Per la quota di 1/4 (un quarto) ciascuno di intera piena proprietà dei beni:

**D.3.1.3** Atto di Trasformazione di società da società in accomandita semplice in società semplice con recesso di soci, nell'attuale denominazione, giusto atto del notaio Sergio Macchi di Legnago (VR) del 21 novembre 2011 al Rep. n. 149080, Racc. n. 24889, registrato a Verona il 24 novembre 2011 al n. 5803 serie 1T, Trascritto a Verona in data 25 novembre 2011 ai numeri 44237 R.G. e 28105 R. P., con il quale la società si trasforma

Da: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

A: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

### **D.3.1.4 Giudizio di conformità nei passaggi di proprietà - note ventennali**

In riferimento allo studio della relazione notarile disposta agli atti per iniziativa di parte, relativamente al presente Lotto, è emerso che i Beni pignorati trascritti negli atti di Pignoramento corrispondono a quelli effettivamente di proprietà della ditta esecutata.

---

La scrivente dichiara la corrispondenza delle quote dei beni, nelle note di trascrizione dei passaggi di proprietà, verificando l'esattezza dei collegamenti al ventennio.

Gli attuali identificativi Catastali, se pur nel tempo variati e ricostituiti, sono esatti e riconducibili ai precedenti identificativi catastali, consentendo l'individuazione univoca dei beni oggetto di pignoramento.

#### **D.3.1.5 Richieste presso i Pubblici Uffici – Visura Camerale**

E' stato esercitato l'accesso agli atti presso la pubblica amministrazione al fine di reperire la documentazione di Visura Camerale della società esecutata.

Secondo l'ente Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Verona, la ditta esecutata risulta iscritta in qualità di Società di persone, come "\*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*" con formula giuridica di Società semplice, data di costituzione 29/12/1980, [REDACTED]  
[REDACTED] – attività agricola di coltivazione di piante da foraggio e di altre colture non permanenti. La ditta, con sede legale in "\*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*", risulta attualmente attiva.

#### **D.3.2 Identificazione Catastale dei bei oggetto della vendita**

Gli immobili oggetto di pignoramento, che compongono il presente lotto, risultano oggi censiti all'Ufficio del Territorio come segue:

<u>NCT</u>	Comune di <b>Povegliano Veronese</b> (Vr) Catasto Terreni
	Fg 16; Part 150; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha - are 34 cent 42
	Deduz F4A; BQA; Red Dom. € 40,89, Agr. € 21,33
	Fg 16; Part 208; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha - are 15 cent 92
	Deduz BQA; Red Dom. € 21,46, Agr. € 9,87
	Fg 16; Part 210; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha 07 are 32 cent 20
	Deduz F4A; BQA; Red Dom. € 869,74, Agr. € 453,78
	Fg 16; Part 216; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha - are 33 cent 78
	Deduz F4A; BQA; Red Dom. € 40,13, Agr. € 20,94
	Fg 19; Part 117; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 06 cent 80
	Deduz F4A; BQA; Red Dom. € 6,53, Agr. € 3,69
	Fg 19; Part 119; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 01 are 74 cent 46
	Deduz F4A; BQb; Red Dom. € 167,59, Agr. € 94,61

---

Dati anagrafici riportati\*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*, per la quota di 1000/1000 di intera piena proprietà.

#### **D. 3.2.1 Ricostruzione delle variazioni catastali di rilievo**

Dallo studio delle risultanze catastali, eseguita a cura del notaio, emergono le variazioni catastali con soppressione e ricostituzioni, che hanno condotto agli aggiornati dei mappali censiti ai terreni, restituendo gli attuali identificativi catastali, così elencati:

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 16; Part 26; Nat T è stato soppresso con variazione del 07/05/2019, Pratica n. VR0055448.

La soppressione ha originato le Part. 211, 212, 213. A loro volta, sono stati soppressi e uniti agli attuali mappali originando le Part. 207, 208.

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 16; Part 28; Nat T è stato soppresso con variazione del 07/05/2019, Pratica n. VR0055448.

La soppressione ha originato le Part. 216, 217, 218. I mappali 217, 218 sono stati a loro volta soppressi e uniti agli attuali mappali originando le Part. 207, 208.

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 16; Part 31; Nat T è stato soppresso con variazione del 07/05/2019, Pratica n. VR0055448.

La soppressione ha originato le Part. 219, 220. A loro volta soppressi e uniti agli attuali mappali originando le Part. 208, 210.

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 16; Part 36; Nat T è stato soppresso con variazione del 07/05/2019, Pratica n. VR0055448.

La soppressione ha originato le Part. 223, 224, 225. A loro volta soppressi e uniti agli attuali mappali originando le Part. 207, 208, 210.

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 16; Part 143; Nat T è stato soppresso con variazione del 07/05/2019, Pratica n. VR0055448.

La soppressione ha originato le Part. 207, 208.

---

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 16; Part 157; Nat T è stato soppresso con variazione del 07/05/2019, Pratica n. VR0055448.  
La soppressione ha originato le Part. 209, 210.

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 16; Part 32; Nat T è stato soppresso con variazione del 07/05/2019, Pratica n. VR0055448.  
La soppressione ha originato le Part. 221, 222. La Part. 222 a sua volta soppresso e unito all'attuale mappale 210.

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 19; Part 2; Nat T è stato soppresso con variazione del 14/05/2019, Pratica n. VR0058676.  
La soppressione ha originato le Part. 116, 117, 118.

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 19; Part 23; Nat T è stato soppresso con variazione del 14/05/2019, Pratica n. VR0058676.  
La soppressione ha originato le Part. 119, 120, 121, 122.

In riferimento alla ricostruzione delle variazioni catastali fino ad oggi eseguite, riferite al presente lotto di vendita, è emerso che gli attuali identificativi Catastali, se pur differenti da quelli contenuti negli atti di pignoramento perché nel tempo variati e ricostituiti, sono esatti e riconducibili ai precedenti identificativi catastali, consentendo l'individuazione univoca dei beni oggetto di pignoramento.

### D.3.2.2 Localizzazione e Confini



Il Fondo agricolo che compone il lotto n. 3 oggetto di pignoramento è situato in Comune di Povegliano Veronese (Vr), località Carbonara / Ronchi, in area a vocazione strettamente agricola, meglio identificato come segue:

Confina a Nord con fg 16 part 207, con strada detta via Dei Ronchi del foglio 14 di Povegliano V.; a Sud confina con Fg 16 part 221, Fg 19 Part. 137; ad Est con fg 19 part 111 capezzagna, e fg 13 del Comune di Vigasio.

### D.3.3 Descrizione dei beni - Contesto

Il cespote staggito e composto da Fondo agricolo pianeggiante e da capezzagne situato nel Comune di Povegliano Veronese (Vr), in zona Ronchi, in area a sola vocazione strettamente agricola. Le caratteristiche della zona sono di seguito elencate:

Caratteristiche della zona	Comune di Povegliano Veronese (Vr), dista circa 15 Km dal capoluogo, km 7 da Villafranca di Verona, 3 km dal Comune di Vigasio. Nello specifico i beni del presente lotto di vendita distano circa 3 km dal centro del Comune, in area primariamente dedita ad attività agricole e zootecniche.
Viabilità e Collegamenti pubblici	A breve distanza, l'area è collegata con Autostrada (km 4), strade statali, Ferrovia (Km 8) e Aeroporto (Km 12), Il trasporto pubblico interurbano è attivo con partenza dal centro di Povegliano V., ad orari prestabili.

Servizi istituzionali	L'area è agreste e dotata di canalizzazioni di approvvigionamento idrico gestito dal Consorzio di Bonifica. Nel Comune di Povegliano V. (Vr) e comune di Vigasio sono dislocati i maggiori servizi quali: polizia municipale, uffici postali banche e altri uffici istituzionali. Altri servizi, quali vigili del fuoco, presidio medico veterinario, consorzi agrari o di bonifica, sono dislocati nella vicina Villafranca V. o nel Capoluogo, Verona.
Servizi di zona attività commerciali	Il Cespite è dislocato in area agreste, poco distante dal centro storico della cittadina di Povegliano Veronese e di Vigasio. Nel centro del Comune sono presenti Farmacia, banca, distributori di carburante, mercato rionale settimanale, negozi al dettaglio, bar e locali pubblici. I maggiori supermercati, centri commerciali e grande distribuzione con diversificate merceologie, sono dislocati nella vicina Villafranca di Verona.

#### D.3.3.1 Descrizione dei Fondo Agricolo

Il Fondo agricolo rustico oggetto del presente lotto, è formato da n 6 mappali catastalmente contigui a formare un appezzamento di terreno a forma rettangolare, pianeggiante ed irriguo di superficie complessiva di Ha 09 are 97 cent 58, pari a 99.758 metri quadri, corrispondenti a circa “trenta campi veronesi”, di qualità catastale seminativo irriguo.



L'accesso al fondo è assicurato da via Dei Ronchi, si svolta verso sud immettendosi sullo stradello individuato alla Part. 216, capezzagna ad uso agricolo. Il fondo presenta altri due stradelli dislocati rispettivamente al margine nord e margine sud.

I terreni che compongono il fondo agricolo sono compresi nella Regione Agraria n. 6 di “Pianura Veronese”. Area caratterizzata dalla presenza di numerose sorgive e derivazioni d'acqua incanalate o derivanti dalla fossa “liona Vecchia”, fossa “Calfura” o altre.

---

Il fondo è irriguo con acque provenienti dalle vicine risorgive; dotato di canalina d'irrigazione costruita con tubature in calcestruzzo, intercalati da pozetti. Le canalizzazioni sono poste in sottofilto di terreno, dislocate sui nord, sud ed est del fondo e si presentano vetuste ed, in parte, con rotture ed interruzioni.



I terreni rientrano nel comprensorio consortile gestito dal Consorzio di Bonifica Veronese, soggetti a pagamento del tributo consortile di bonifica e di irrigazione. L'importo dei tributi da versare è determinato ogni anno in base alle spese che il Consorzio sostiene per la manutenzione e l'esercizio delle opere idriche e per il funzionamento dell'ente.

Data la conformazione orografica, l'ambiente irriguo e la buona qualità del terreno, la ditta esecutata coltiva il cespote a seminativo a rotazione, intercalando mais, frumento e cereali vari. Nella annualità precedente il terreno era stato posto a coltura di mais con produzione stimata media annua per la trinciatura che si aggirano in Q.li 500 ad ettaro con coltura singola, Q.li 350 circa a ciclo/ ettaro per due cicli produttivi annui, mentre la produzione stimata di Mais a granella si aggira intorno ai 120/130 Q.li ad ettaro annuo.

Alla data del sopralluogo i terreni del presente lotto erano posti a riposo invernale.

Da una verifica eseguita presso l'Ufficio Delle Entrate, il cespote che compone il presente lotto, risulta libero da contratti attivi di conduzione fondo rustico.

Il fondo gode del finanziamento delle quote PAC per l'anno dal 2023 al 2027, per il valore unitario relativo alla campagna 2025 di €. 264,69 ad ettaro.

E' stato esercitato un accesso agli atti presso l'ufficio del Genio Civile e non sono emerse denunce alla Regione Veneto al fine di assentire eventuali pozzi artesiani.

Si precisa infine che per effetto dell'art. 1062 del Codice Civile, in riferimento alle capezzagne, ai canali di attingimento acque, alle distanze e vedute, ai passaggi aerei, i sottoservizi e ad ogni altra situazione presente sui fondi agricoli, essendo stati in precedenza in proprietà di un unico possidente, si è costituita e consolidata la servitù per

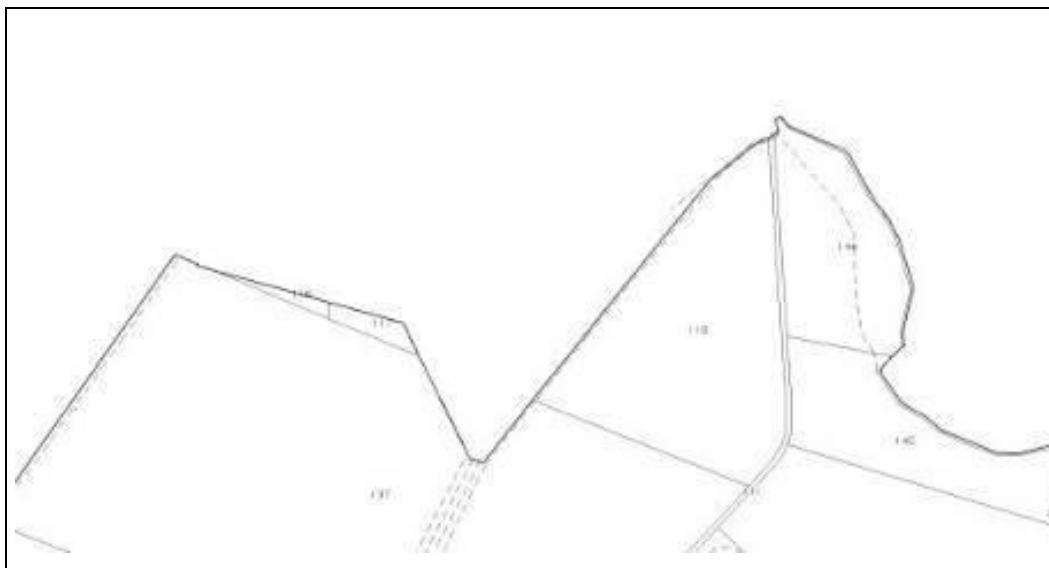
---

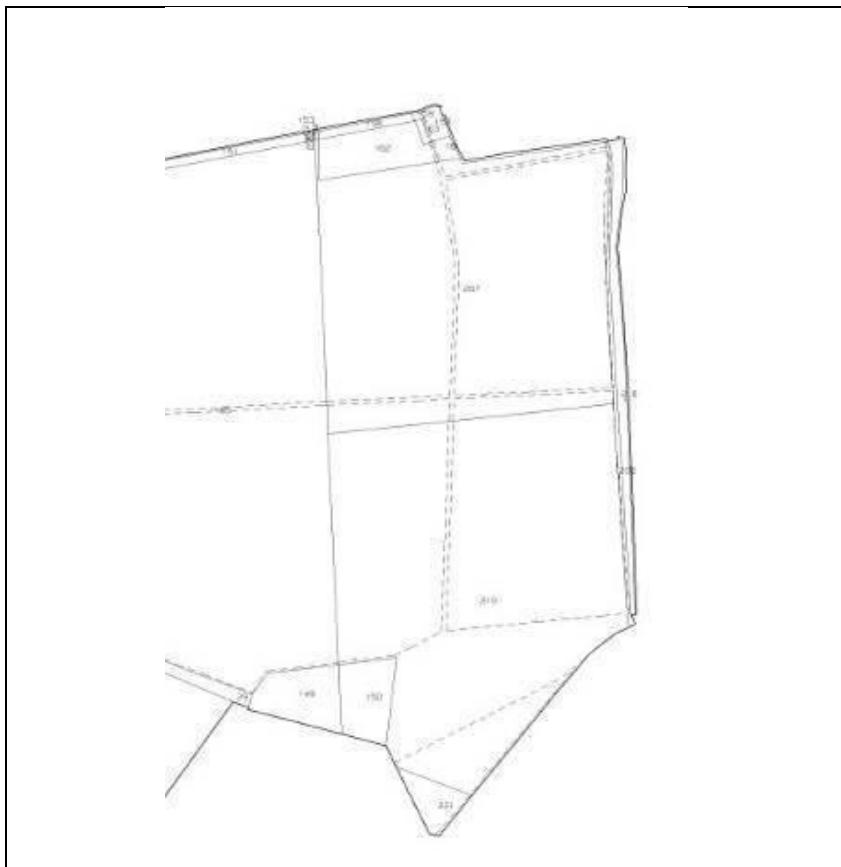
destinazione del Padre di famiglia a favore degli altri fondi, in quanto le capezzagne, i canali e vedute esistenti non vengono modificate in alcun modo, mantenendo la servitù così come riscontrate sui luoghi e tramandate.



Parte dei terreni sono assoggettati a vincoli e servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto o elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali o di inedificabilità. La Ctu segnala che data la particolare estensione dei fondi pignorati, risulta plausibile che vi siano ulteriori condizioni di vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

#### D.3.3.2 Catasto Terreni, Stralcio di mappa





Povegliano Veronese Fg 16 part 150, 208, 210, 216

#### **D.3.3.3 Individuazione delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali**

Trattasi di fondo agricolo, non è costituito condominio. I mappali che compongono il presente lotto, se pur variati nel tempo ed aggiornati, sono riconducibili a quelli individuati in atto di pignoramento.

#### **D.3.3.4 Individuazione degli accessi ai beni immobili.**

Dalla strada principale, la provinciale n. 24, giunti alla rotonda principale, si imbocca la strada verso sud via Nogarole, si percorrono circa 800 metri, poi si svolta a sinistra imboccando via dei Ronchi. Si oltrepassa il civico 40, svoltando verso sud percorrendo la

---

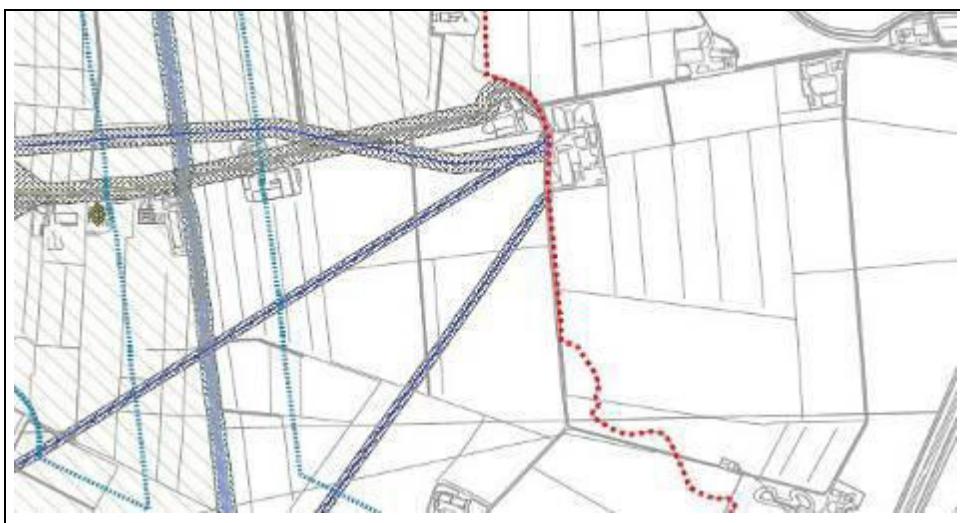
capezzagna censita ai terreni fg 16, part 216 di Povegliano, che corre a lato del fondo oggetto del presente lotto.

La Ctu precisa infine che per effetto dell'art. 1062 del Codice Civile, in riferimento alle capezzagne, ai canali, distanze, vedute ed ogni altra situazione, riscontrata sui fondi agricoli, essendo stati in precedenza in proprietà di un unico proprietario, si è costituita e consolidata la servitù per destinazione del Padre di famiglia a favore degli altri fondi, in quanto le capezzagne, canali, distanze, vedute esistenti non vengono modificate in alcun modo, mantenendo la servitù così come tramandata e riscontrata sui luoghi.

#### **D.3.4 Situazione Urbanistica - Descrizione Urbanistica**

I terreni di cui al presente lotto, sono classificati secondo lo strumento urbanistico vigente, attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica Prot 2204 del 20/02/2025, rilasciato dal Comune di Povegliano Veronese come segue:

Secondo lo strumento Urbanistico **PAT- Piano di Assetto del Territorio**, approvato dalla Conferenza di Servizi in data 7 giugno 2018 e ratificato dal presidente della Provincia di Verona con deliberazione n. 77 del 9 agosto 2018, divenuto efficace in data 09/09/2018 a seguito di pubblicazione sul BUR della Regione Veneto, i terreni contraddistinti al Catasto terreni del Comune di Povegliano V.se al Foglio 16 Part 150, 208, 210, 216, nonché le Part 117, 119 del Fg 19, ricadono totalmente in:



*Carta della Pianificazione Territoriale*

Art. 5 N.T. - Area soggetta a vincolo sismico di terza classe

Art . 8 N.T. – Ambiti prioritari per la protezione del suolo

Art. 16 N.T. - Area soggetta a fascia di rispetto aeroportuale

Art. 41 N.T. – Area idonea a condizione di Tipo 1

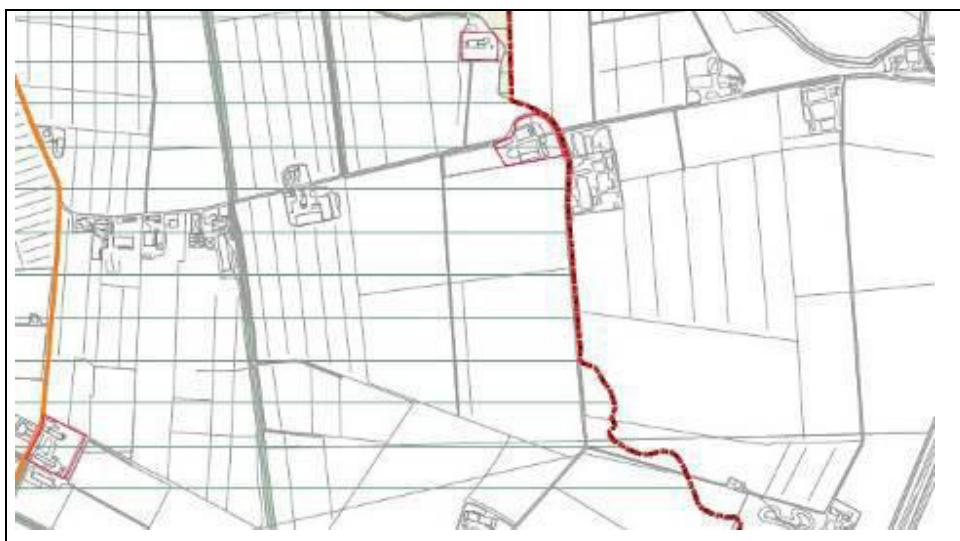
Art. 61 N.T. - Ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 4 Il grande territorio aperto

Art. 97 N.T. – Area di rinaturalizzazione



*Carta della Fragilità*

Art. 41 N.T. – Area idonea a condizione di Tipo 1



*Carta della Trasformabilità*

---

Art. 61 N.T. - dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 4 Il grande territorio aperto  
Art. 97 N.T. – Area di rinaturalizzazione

Secondo il piano degli Interventi – PI - approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 28/03/2022, oltre a quanto definito dal PAT, I Terreni contraddistinti al Catasto terreni del Comune di Povegliano V.se al Foglio 16 Part 150, 208, 210, 216, nonché le Part 117, 119 del Fg 19, ricadono totalmente in:

Artt. 40, 41, 42, NTO del PI – **Area ZTO E – Agricola**



*Piando degli Interventi Territorio comunale Sud*

I mappali 150, 210, 207, 208, 216 del Fg 16 ricadono parzialmente in:

Art 4 e 8 delle NTO del PI – Fascia di rispetto dai gasdotti

#### **D.3.5 Giudizio di conformità catastale**

In riferimento alla ricostruzione delle variazioni catastali fino ad oggi eseguite, riferite al presente lotto di vendita, è emerso che gli attuali identificativi Catastali, se pur nel tempo variati e ricostituiti, sono esatti e riconducibili ai precedenti identificativi catastali, consentendo l'individuazione univoca dei beni oggetto di pignoramento. La ctu conferma che gli Identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento, confermo la regolarità nei dati di classamento nonché la regolarità nei dati riguardanti la consistenza dei beni, e l'anagrafica.

---

### **D.3.6 Situazione edilizia dell'immobile,**

E' stato esercitato un accesso agli atti presso l'ufficio di edilizia privata del Comuni di Povegliano V, per il presente lotto di vendita, non sono stati reperiti titoli edilizi. Si segnala inoltre che sul lotto in oggetto, sono state edificate contenute opere atte alla regimentazione delle acque per il mantenimento del fondo come canaline irrigue in Calcestruzzo, dislocate nei bordi estremi del terreno. Dette canalizzazioni attualmente si presentano con interruzioni di percorso dovute a rotture. Il fondo agricolo non è caratterizzato da altri elementi edilizi.

E' stata presentata la richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio del Genio Civile ove non è emersa la presenza di pozzi artesiani denunciati.

La Ctu segnala che data la vastità del fondo, risulta plausibile che vi siano elementi, vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

#### **D.3.6.1 Giudizio di conformità edilizia**

Situazione edilizia, Comune di Povegliano: l'edificazione di opere atte alla regimentazione irrigua in territorio agricolo, rientra nelle attività ammesse dal Comune di Povegliano V, pertanto non sono previsti progetti.

### **D.3.7 Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti**

Alla data dei sopralluoghi avvenuto fra i mesi di maggio 2024 e marzo 2025, i beni che compongono il presente lotto di vendita risultavano nel possesso della società esecutata che conduceva il fondo agricolo gestendolo per finalità agricole, in particolare per la coltivazione di mais, svolgendo tutte le attività necessarie alla produzione e cura del terreno.

#### **D.3.7.1 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile**

In virtù della visura richiesta all'Agenzia delle Entrate, i beni risultano liberi da contratti locativi attivi. L'Agenzia delle Entrate ne rilascia quietanza.

---

### D. 3.8 Vincoli ed oneri giuridici

#### D.3.8.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

**D.3.8.1.1 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo del 16/05/1997, a rogito del Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona, n. rep. 8368, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 16 maggio 1997, ai n. 14990 R.G. e 2554 R.P.

Importo ipoteca: Lire 1.500.000.000

Importo Capitale: Lire 3.000.000.000

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Note: Iscrizione non rinnovata al ventennio

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.3.8.1.2 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo del 15/02/2006, a rogito del Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona, n. rep. 141182/10481, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 23 febbraio 2006, ai n. 7751 R.G. e 2074 R.P.

Importo ipoteca: € 1.000.000.000

Importo Capitale: € 2.000.000.000

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.3.8.1.3 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo del 21/11/2011, a rogito del Notaio Sergio Macchi di Legnago (Vr), n. rep. 149079/24888, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 28 novembre 2011, ai n. 44484 R.G. e 8785 R.P.

Importo ipoteca: € 800.000,00

Importo Capitale: € 1.600.000,00

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.3.8.1.4 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15/07/2013, a rogito del Notaio Giacomo Gelmi di Villafranca (Vr), n. rep. 13889/9545, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 17 luglio 2013, ai n. 25373 R.G. e 3147 R.P.

Importo ipoteca: € 750.000,00

Importo Capitale: € 500.000,00

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.3.8.1.5 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/10/2014, a rogito del Notaio Giacomo Gelmi di Villafranca (Vr), n. rep. 14460/10026, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 4 novembre 2014, ai n. 35489 R.G. e 5254 R.P.

Importo ipoteca: € 180.000,00

Importo Capitale: € 360.000,00

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Intervenuto: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.3.8.1.6 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/09/2017, a rogito del Notaio Giacomo Gelmi di Villafranca (Vr), n. rep. 16195/11399, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 6 ottobre 2017, ai n. 40661 R.G. e 6712 R.P.

Importo ipoteca: € 2.500.000,00

Importo Capitale: € 5.000.000,00

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.3.8.1.7 Trascrizione di Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto Giudiziario Esecutivo di Verbale di Pignoramento immobiliare del 29/11/2023, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona cf 80010720235, n. Rep. 8733/2023 con sede Verona, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 28/12/2023, ai n 54140 RG e 40686 RP

A Favore di: [REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Trascrizione: €. 294,00

**D.1.8.1.8 Trascrizione di Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto Giudiziario Esecutivo di Verbale di Pignoramento immobiliare del 19/07/2024, Ufficiale Giudiziario UNEP, Tribunale di Verona cf 80010720235, n Rep. 6103/2024 con sede Verona, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 26/08/2024, ai n 35072 RG e 26341 RP

A Favore di: [REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Trascrizione: €. 294,00

### **D.3.8.2 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente**

I terreni possono essere assoggettati a vincoli agrari e demaniali; in parte assoggettati a servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto o elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali o di inedificabilità. La Ctu segnala che data la particolare estensione dei fondi pignorati, risulta plausibile che vi siano ulteriori condizioni di vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

---

Si precisa che per effetto dell'art. 1062 del Codice Civile, in riferimento alle capezzagne, ai canali di attingimento acque, alle distanze e vedute, ai passaggi aerei, i sottoservizi e ad ogni altra situazione presente sui fondi agricoli, essendo stati in precedenza in proprietà di un unico possidente, si è costituita e consolidata la servitù per destinazione del Padre di famiglia a favore degli altri fondi, in quanto le capezzagne, i canali e vedute esistenti non vengono modificate in alcun modo, mantenendo la servitù così come riscontrate sui luoghi e tramandate.

In virtù di Ispezioni Ipotecarie svolte, e per esito della relazione notarile prodotta agli atti per iniziativa di parte, non sono emersi ulteriori vincoli ed oneri giuridici oltre a quelli elencati, opponibili al procedimento.

#### **D.3.8.3 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile**

La Ctu conferma che per effetto del comma 2 dell'art. 8 L. 590/1965, il diritto agrario di prelazione esercitato dal confinante, non è consentito in caso di vendita forzata.

Non sono presenti elementi naturali o architettonici assoggettati a vincoli storico culturali, inoltre non sono noti altri enti o persone muniti di diritto di prelazione sul fondo in oggetto.

#### **D.3.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali o enti terzi**

Oneri di gestione del Fondo – Consorzio di Bonifica Veronese

I terreni rientrano nel comprensorio consortile gestito dal Consorzio di Bonifica Veronese, soggetti a pagamento del tributo consortile di bonifica e di irrigazione. L'importo dei tributi da versare è determinato ogni anno in base alle spese che il Consorzio sostiene per la manutenzione e l'esercizio delle opere idriche e per il funzionamento dell'ente.

#### **D.3.10 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita**

Il cespote di cui al presente lotto di vendita, rappresentano beni strumentali all'esercizio dell'attività d'impresa in capo alla società esecutata, a far tempo dal novembre del 2011.

---

### **D.3.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata**

Trattasi di Fondo agricolo non sono state reperite convenzioni con enti terzi.

### **D.3.12 Separazione in natura e progetto divisionale**

Il cespote oggetto di pignoramento è in proprietà alla ditta esecutata per la quota di intera piena proprietà. Non sono previsti progetti di divisione.

### **D.3.13 Valutazione del lotto – consistenza**

Fondo agricolo sito in Comune di Povegliano Veronese (Vr), località Ronchi, composto da:

<b>NCT</b>	<b>Comune di Povegliano Veronese (Vr) Catasto Terreni Foglio 16 e 19</b>
	Fg 16; Part 150; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha - are 34 cent 42
	Fg 16; Part 208; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha - are 15 cent 92
	Fg 16; Part 210; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha 07 are 32 cent 20
	Fg 16; Part 216; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha - are 33 cent 78
	Fg 19; Part 117; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 06 cent 80
	Fg 19; Part 119; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 01 are 74 cent 46

Il presente lotto si compone di Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000, di Fondo Rustico agricolo, pianeggiante ed irriguo di consistenza Ha 09 are 97 cent 58, pari a 99.758 metri quadri, di qualità catastale seminativo Irriguo, attualmente coltivati a mais, libero da contratti di locazione attivi.

#### **D.3.13.1 Criteri di Stima**

La sottoscritta C.T.U. ai fini della seguente perizia estimativa è chiamata a definire il più probabile valore di mercato del bene oggetto del presente lotto di vendita, del quale è stato riferito in merito alla tipologia del fondo agricolo, alla consistenza, all'ubicazione, all'assetto di regimentazione delle acque, alle colture pratica o all'utilizzo degli stessi.

Per la valutazione, adotto il procedimento di stima comparativo detto "Market Comparison Approach", metodo di stima adottato dagli standard internazionali di valutazione. Procedimento basato sul criterio di valutazione di mercato mediante una adeguata e coerente comparazione fra il fondo oggetto di valutazione, definito "Soggetto", ed alcuni fondi agricoli aventi caratteristiche similari definibili "Comparabili", compravenduti

---

recentemente, situati nella medesima regione agraria n. 6 di Pianura Veronese o nelle regioni agrarie limitrofe rientranti nell'area delle Pianura Veronese Alpone Guà o del Tartaro.

Nel caso in oggetto, ho rilevato la scarsa presenza di terreni comparabili ai beni in oggetto, dovuto alle esigue compravendite. Tuttavia ho verificato l'effettiva presenza di alcuni atti di compravendita, inerenti appezzamenti di terreno agricoli nel segmento di categoria catastale dei Terreni seminativo irriguo, situati nella medesima regione agraria di riferimento ed aventi caratteristiche orografiche e di fertilità similari, riferiti a categoria catastale affine, con destinazione d'uso comparabile ai terreni oggetto di valutazione, compravenduti fra novembre '22 e febbraio '24

Si effettua la valutazione dei prezzi predisponendo una tabella valutativa e comparativa dei fondi agricoli presi in esame da cui si determina il prezzo a mq/ettaro per ogni comparabile ed è determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico dei terreni agricoli del segmento di mercato.

I Valori medi comparabili riveriti alle reali vendite riscontrate, vengono comparati con un soggetto "campione" estrapolato fra i lotti di vendita predisposti per il presente procedimento. In questo caso ho provveduto a comparare le effettive vendite riscontrate, con il soggetto di stima corrispondente al Lotto n. 10 perché maggiormente rappresentativo del prezzo marginale del solo fattore Terreno, ovvero composto dal prezzo marginale della caratteristica Superficie Principale.

Dalla comparazione scaturisce il prezzo marginale o valore di base da applicare a tutti i lotti di vendita, a meno dei prezzi marginali delle caratteristiche qualitative che contraddistingue ognuno dei singoli lotti e che verrà calcolata come differenziale di calcolo del prezzo marginale della caratteristica in oggetto.

Per ogni lotto di vendita, Fanno seguito gli aggiustamenti dei prezzi reali di mercato determinati dalle caratteristiche qualitative dei terreni che caratterizzano ogni singolo lotto di vendita, in particolare le caratteristiche qualitative corrispondono a:

- Grado di Accessibilità del fondo oggetto di stima;
- Superficie principali coltivabile (SUL) e superfici secondarie ad uso agrario;
- Metratura utilizzata a totale vocazione di capezzagna primaria,
- metratura a capezzagna secondaria;
- Grado di manutenzione e/o fertilità dei fondi;

- 
- Facilità o meno di approvvigionamento idrico o presenza di impianti di irrigazione;
  - Servitù Passive: Esistenza di vincoli agrari e demaniali, servitù idrauliche, servitù di gasdotto / elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali, vincoli specifici trascritti o meno.
  - Costo di costruzione deprezzato per eventuale presenza di un pozzo artesiano denunciato;

Costo di costruzione deprezzato per eventuale presenza di un pozzo artesiano denunciato; Esistenza di vincoli agrari e demaniali, servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto / elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali, vincoli specifici trascritti o meno.

Dall'analisi dei prezzi, scaturisce il prezzo del lotto di vendita che è sempre riferito al prezzo per unità di superficie agricola.

#### **D.3.13.2 Fonti di Informazione**

Banca Dati: Agenzia delle Entrate – Banca dati dei valori immobiliari dichiarati

Conservatoria dei Registri Immobiliari – verifica di compravendita di terreni

Conservatoria dei Registri Immobiliari – acquisto atti notarili comparabili

#### **D.3.13.3 Rilievo di beni Comparabili – Sintesi degli atti notarili rilevati**

A - Terreno in qualità classe Prato Irriguo, di superficie Ha – are 22 cent 39, compravenduto nel 01/2024 al prezzo di 10.000,00 €, Atto Notaio Cristina Scutra n. 3702 RP, ubicato nel Comune di Villafranca di Verona (VR), ed identificata al Catasto dei Terreni Fg. 55 mapp. 504, parametri area €/mq 4,47.

B - Terreno in qualità classe Seminativo Irriguo, di superficie Ha 73 are 67 cent 75, compravenduto nel 02/2024 al prezzo di 503.000,00 €, Atto Notaio Giacomo Gelmi n. 2346 RP, ubicato nel Comune di Vigasio (VR), ed identificata al Catasto dei Terreni Fg 13 map 9 - Porz AA e AB; Fg 14 map 11, 12, 13, 56, 105, 397, 398 parametri area €/mq 4,68.

C - Terreno in qualità classe Seminativo Irriguo, di superficie Ha 03 are 01 cent 25, compravenduto nel 11/2022 al prezzo di 120.000,00 €, Atto Notaio Paolo Cherubino n. 35499 RP, ubicato nel Comune di Angiari (VR), ed identificata al Catasto dei Terreni Fg. 2 mapp. 44, parametri area €/mq 3,98.

#### D.3.13.4 Stima

Tabella di Valutazione

Prezzo e caratteristica	A	B	C	Subject L10
Comune	Villafranca V.	Vigasio	Angiari	Povegliano V
Identificazione Catastale	F55 Part 504	F14 Part 11	F2 Part 44	F16 Part 207
Data Stipula Atto	26/01/2024	07/02/2024	10/11/2022	Apr 2025 .
Superficie Principale	2139,00	69145,00	27805,00	126.178,00
Superfici Accessorie Capezzagna	100,00	4530,00	0,00	5934,00
Superficie Lorda Totale	2239,00	73675,00	27805,00	132.112,00
Prezzo di vendita	<b>10.000,00</b>	<b>503.000</b>	<b>120.000,00</b>	
costo marginale data compravendita	<i>4,17</i>	<i>126,25</i>	<i>50,00</i>	04/2025 .
Data (mesi)	-62,50	-1.767,50	-1.300,00	-
costo marginale superfici principali	<i>3,98</i>	<i>3,98</i>	<i>3,98</i>	
Valore Superfici agrarie principali	494.097,26	227.185,39	382.617,76	-
Prezzo marginale Sup. Sec. Capezzagne	<i>1,20</i>	<i>1,20</i>	<i>1,20</i>	
Valore Sup Secondarie Capezzagne	6.971,75	1.677,81	7.091,25	-
Prezzo marginale canali irrigazione	<i>13.200,00</i>	<i>13.200,00</i>	<i>13.200,00</i>	-
Stato canalizzazioni d'irrigazione	0,00	-13.200,00	0,00	-
Prezzo marginale accessibilità	<i>80,00</i>	<i>2.424,00</i>	<i>960,00</i>	
Accessibilità al Fondo	0,00	0,00	1.920,00	
Prezzo marginale disponibilità idrica	<i>10.000,00</i>	<i>10.000,00</i>	<i>15.000,00</i>	
Approvvigionamento Idrico	10.000,00	10.000,00	30.000,00	
Prezzo corretto	521.006,51	526.895,70	540.329,01	
Prezzo Scaturito Soggetto			<b>€/mq</b>	<b>4,01</b>

Analizzati i dati, valutati i prezzi marginali dei terreni agricoli di qualità catastale seminativo irriguo che rientrano in Regione Agraria n. 6, o nelle regioni agrarie limitrofe, in base alla comparazione scaturisce il prezzo marginale o valore di base da applicare a tutti i lotti di vendita, a meno dei prezzi marginali delle caratteristiche qualitative. Emerge un valore scaturito di compravendita che si assesta in 4.01 €/mq, pari ad 40.100,00 €/ Ettaro.

Prezzo rilevato a ettaro **€. 40.100,00 €/Ettaro**

Procedo ora a valutare i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative che contraddistinguono il presente lotto di vendita, calcolato come differenziale di calcolo del prezzo marginale della caratteristica principale e quella in oggetto, quindi considerando lo stato di eventuali impianti irrigui, la sussistenza di gravami o servitù, l'esistenza o meno di un pozzo artesiano, e altre caratteristiche elencate nel capitolo precedente.

**Tabella prezzi marginali caratteristiche Qualitative**

<b>LOTTO n. 3</b>			
<b>Caratteristiche Qualitative</b>	Coeff. Diff. applicato	Dimensione Mq	Valore Scaturito
Prezzo marginale applicato caratteristica principale	1	1	€ 4,01
Superficie principale coltivabile	1	94108	€ 377.373,08
Superficie capezzagna primaria	0,33	4970	€ 6.576,80
Superficie capezzagna secondaria	0,50	680	€ 1.363,40
Accessibilità del fondo buono 1; suff 0,97; scarso 0,94	1		€ 0,00
Fertilità e manut. del fondo buono 1; suff. 0,95; scarso 0,92	1		€ 0,00
Approvvigionamento idrico buono 1; suff. 0,89; scarso 0,80	1		€ 0,00
Servitù vincoli occ area demaniale assenti 1; presenti 0,97	1		€ 0,00
Costo deprezzato Pozzo Artesiano: Assente 0; Presente 1	10.000,00 €	0	€ 0,00
<b>Prezzo Scaturito Soggetto</b>			<b>€ 385.313,28</b>

Stima dell'Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000, di Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 09 are 97 cent 58, pari a 99.758 metri quadri, attualmente coltivati a mais, libero da contratti di locazione attivi, corrisponde a:

Stima Terreno di estensione Ha 09 are 97 cent 58 = €. 385.300,00

#### **D.3.13.5 Adeguamenti e correzioni di stima**

La ctu applica una riduzione del valore di mercato del fondo agricolo di circa l' 5% per lo stato di uso e di salvaguardia dei terreni, per eventuali vincoli agrari, vincoli demaniali, servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto o elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali o di inedificabilità. Nonché per eventuali ulteriori condizioni di vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo.

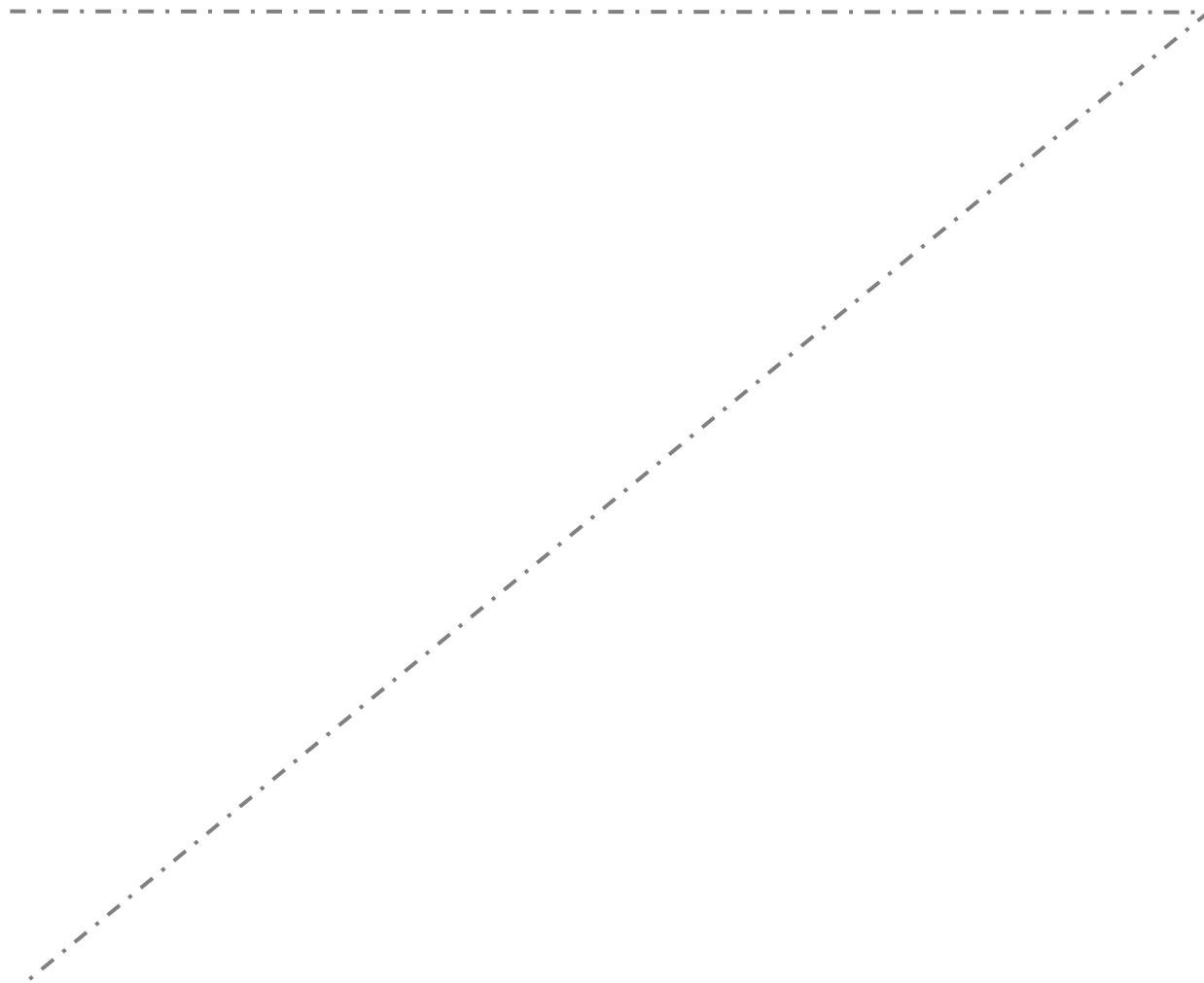
---

Inoltre la ctu applica una ulteriore riduzione del valore di mercato dei terreni di circa il 5% per eventuali differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per assenza di garanzie a possibili vizi del cespote venduto.

#### **D.3.13.6 Lotto 3 - Valore di stima netto delle decurtazioni**

Stima della quota di 1000/1000 di intera piena proprietà del Terreno in qualità Seminativo irriguo, al netto dell'abbattimento di stima, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

**€. 347.000,00 (Trecentoquarantasetteimilaeuro)**



---

#### D.4 LOTTO 4 – FONDO AGRICOLO SITO IN COMUNE DI VIGASIO E POVEGLIANO VERONESE (VR)



Con atto di pignoramento immobiliare del 19/07/2024, Pubblico Ufficiale U.N.E.P presso il Tribunale di Verona n. Rep. 6203/2024, Atto Esecutivo Verbale di Pignoramento Immobiliare, registrato a Verona in data 26/08/2024, ai n. 35072 R.G. e 26341 R.P, veniva colpita l'intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei beni così distinti:

**D.4 LOTTO n. 4** - Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei beni censiti in:  
Lotto n. 4 NCEU Comune di Povegliano Veronese (Vr) e comune di Vigasio (Vr)

<u>NCT</u>	Comune di <b>Vigasio</b> (Vr) – Catasto Terreni <b>Foglio 18</b>
	Fg 18; Part 182; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 02 are 62 cent 90
<u>NCT</u>	Comune di <b>Povegliano Veronese</b> (Vr) – Catasto Terreni <b>Foglio 19</b>
	Fg 19; Part 24; Qual Seminativo; cl 2; cons. ha - are 23 cent 30
	Fg 19; Part 145; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 85 cent 00

Intestati a: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

#### Breve descrizione

Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000, di Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 03 are 71 cent 20, pari a 37.120 metri quadri, di qualità catastale seminativo irriguo, attualmente coltivati a mais, libero da contratti di locazione attivi, situato fra i Comuni di Vigasio e Povegliano Veronese. Esistenza di occupazione area Demaniale idraulica priva di concessione, da sanare.

---

#### D.4.1 Proprietà

Al ventennio, dalla documentazione ipotecaria prodotta agli atti per iniziativa di parte risulta che i beni sono pervenuti all'attuale proprietà esecutata come segue:

**D.4.1.1** Per Scrittura privata di **Conferimento in Società** con sottoscrizione autenticata del 28 dicembre 1991 del Notaio Paola Mazza di Verona (VR) al Repertorio n. 130.381 del notaio Mazza, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 23 gennaio 1992 ai numeri 3807 R.G. e 3335 R.P.

A Favore di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Contro: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*,

Per la quota di 1/4 (un quarto) ciascuno di intera piena proprietà dei beni:

**D.4.1.2** Per **Atto di Compravendita** del 18/06/1997 a firma del Notaio Paolo Angelo Federici di Valeggio Sul Mincio, Verona, n. rep. 25832, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 14/07/1997 ai numeri 22012 R.G. e 15942 R.P.

A Favore di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Contro: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

**D.4.1.3** Atto di Trasformazione di società da società in accomandita semplice in società semplice con recesso di soci, nell'attuale denominazione, giusto atto del notaio Sergio Macchi di Legnago (VR) del 21 novembre 2011 al Rep. n. 149080, Racc. n. 24889, registrato a Verona il 24 novembre 2011 al n. 5803 serie 1T, Trascritto a Verona in data 25 novembre 2011 ai numeri 44237 R.G. e 28105 R. P., con il quale la società si trasforma

Da: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

A: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Provenienze ante ventennio

**D.4.1.4** Per **atto di Compravendita** del 18 giugno 1976 del Notaio Cesare Peloso di Verona (VR) al numero Rep 36929, Rac 4254, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 05 luglio 1976 ai numeri 13366 R.G. e 10580 R.P.

Contro: Cassa per la formazione della proprietà contadina

---

A Favore: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Per i beni censiti al Catasto Terreni in Comune di Vigasio e Povegliano Veronese (Vr)

#### **D.4.1.5 Giudizio di conformità nei passaggi di proprietà - note ventennali**

In riferimento allo studio della relazione notarile disposta agli atti per iniziativa di parte, relativamente al presente Lotto, è emerso che i Beni pignorati trascritti negli atti di Pignoramento corrispondono a quelli effettivamente di proprietà della ditta esecutata.

La scrivente dichiara la corrispondenza delle quote dei beni, nelle note di trascrizione dei passaggi di proprietà, verificando l'esattezza dei collegamenti al ventennio.

Gli attuali identificativi Catastali, se pur nel tempo variati e ricostituiti, sono esatti e riconducibili ai precedenti identificativi catastali, consentendo l'individuazione univoca dei beni oggetto di pignoramento.

#### **D.4.1.6 Richieste presso i Pubblici Uffici – Visura Camerale**

E' stato esercitato l'accesso agli atti presso la pubblica amministrazione al fine di reperire la documentazione di Visura Camerale della società esecutata.

Secondo la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Verona, la ditta esecutata risulta iscritta in qualità di Società di persone, come "\*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*" con formula giuridica di Società semplice, data di costituzione 29/12/1980, [REDACTED]

[REDACTED] – attività agricola di coltivazione di piante da foraggio e di altre colture non permanenti. La ditta, con sede legale in \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*, risulta attualmente attiva.

#### **D.4.2 Identificazione Catastale dei bei oggetto della vendita**

Gli immobili oggetto di pignoramento, che compongono il presente lotto, risultano oggi censiti all'Ufficio del Territorio come segue:

<u>NCT</u>	Comune di <b>Vigasio</b> (Vr) – Catasto Terreni <b>Foglio 18</b>
	Fg 18; Part 182; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 02 are 62 cent 90 Deduz BQB; F4A; 17A; Red Dom. € 198,23, Agr. € 142,57
<u>NCT</u>	Comune di <b>Povegliano Veronese</b> (Vr) – Catasto Terreni <b>Foglio 19</b>
	Fg 19; Part 24; Qual Seminativo; cl 2; cons. ha – are 23 cent 30 Deduz F4A; BQA; Red Dom. € 16,97, Agr. € 12,03

---

	Fg 19; Part 145; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 85 cent 00 Deduz BQA ; Red Dom. € 87,80, Agr. € 46,09
--	---

Dati anagrafici riportati: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*, per la quota di 1000/1000 di intera piena proprietà.

#### D. 4.2.1 Ricostruzione delle variazioni catastali di rilievo

Dallo studio delle risultanze catastali, eseguita a cura del notaio, emergono le variazioni catastali con soppressione e ricostituzioni, che hanno condotto agli aggiornati dei mappali censiti ai terreni, restituendo gli attuali identificativi catastali, così elencati:

L'unità immobiliare distinta al NCT Comune di Vigasio (Vr) Fg 18; Part 25, è stata soppressa con variazione d'ufficio del 15/04/2019, Pratica n. VR0047684 per riordino fondiario. La soppressione ha originato l'attuale mappale **182**.

L'unità immobiliare distinta al NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 19; Part **24**; Nat T risulta attualmente censita al medesimo identificativo catastale, dove trova corrispondenza.

L'unità immobiliare distinta al NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 19; Part 6; Nat T è stata soppressa con variazione del 07/12/2020, Pratica n. VR0171419.

La soppressione ha originato la Part. 144, **145**.

L'unità immobiliare distinta al NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 19; Part 18; Nat T è stata soppressa con variazione del 14/05/2019, Pratica n. VR0058676.

La soppressione ha originato le Part. 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115.

A sua volta il mapp 108 è stato soppresso e unito al mapp. 53;

Il mapp 109 è stato soppresso originando i mapp 139, 140, 141, tutti soppressi e uniti agli attuali mapp. 137, 138. Il mapp 110 è stato soppresso e unito al mapp. 109; il mapp 112 è stato soppresso ed ha originato i mapp. 146, 147, 148, 149; A loro volta i mapp 146, 147 sono stati soppressi ed uniti originando gli attuali mappali 144 e **145**.

---

In riferimento alla ricostruzione delle variazioni catastali fino ad oggi eseguite, riferite al presente lotto di vendita, è emerso che gli attuali identificativi Catastali, se pur alcuni differenti da quelli contenuti negli atti di pignoramento perché nel tempo variati e ricostituiti, sono esatti e riconducibili ai precedenti identificativi catastali, consentendo l'individuazione univoca dei beni oggetto di pignoramento.

#### **D.4.2.2 Localizzazione e Confini**

Il Fondo agricolo che compone il lotto n. 4 oggetto di pignoramento è situato fra i Comuni di Vigasio e Povegliano Veronese (Vr), località Ronchi, in area a avocazione strettamente agricola, meglio identificato come segue: Confina a Nord con Comune di Vigasio, fg 13 Part. 10 e Comune di Povegliano fg 19 Part 144; a Sud con Comune di Vigasio, fg 18 part 103, 183, 112, 133 e Comune di Povegliano fg 19 Part 146; confina ad Est con Comune di Vigasio, fg 18 part 106, 112; a Ovest con Comune di Povegliano fg 19 Part 111 capezzagna.

#### **D.4.3 Descrizione dei beni - Contesto**

Il cespote staggito e composto da Fondo agricolo pianeggiante e da capezzagne situato fra i comuni di Vigasio e Povegliano V. in zona denominata Ronchi, in area a sola vocazione strettamente agricola. Le caratteristiche della zona sono di seguito elencate:



Caratteristiche  
della zona

I Comuni di Povegliano V. e Vigasio (Vr), distano circa 15 Km dal capoluogo, km 7 da Villafranca di Verona. Nello specifico i beni del presente lotto di vendita distano in maniera equidistante di circa 3 km

	dai due rispettivi Comuni, in area primariamente dedita ad attività agricole e zootecniche.
Viabilità e Collegamenti pubblici	A breve distanza, l'area è collegata con Autostrada (km 4), strade statali, Ferrovia (Km 8) e Aeroporto (Km 12), Il trasporto pubblico interurbano è attivo con partenza dal centro di Povegliano V., ad orari prestabiliti.
Servizi istituzionali	L'area è agreste e dotata di canalizzazioni di approvvigionamento idrico gestito dal Consorzio di Bonifica. Nel Comune di Povegliano V. (Vr) e comune di Vigasio sono dislocati i maggiori servizi quali: polizia municipale, uffici postali banche e alti uffici istituzionali. Altri servizi, come vigili del fuoco, presidio medico veterinario, consorzi agrari o di bonifica, sono dislocati nel Comune di Villafranca V. o nel Capoluogo, Verona.
Servizi di zona attività commerciali	Il Cespite è dislocato in area agreste, poco distante dal centro storico della cittadina di Povegliano Veronese e di Vigasio. Nel centro del Comune sono presenti Farmacia, banca, distributori di carburante, mercato rionale settimanale, negozi al dettaglio, bar e locali pubblici. I maggiori supermercati, centri commerciali e grande distribuzione con diversificate merceologie, sono dislocati nella vicina Villafranca di Verona.

#### D.4.3.1 Descrizione dei Fondo Agricolo

Il Fondo agricolo rustico oggetto del presente lotto, è formato da n 3 mappali catastalmente contigui a formare un appezzamento di terreno a forma simil trapezoidale, pianeggiante ed irriguo di superficie complessiva di Ha 03 are 71 cent 20, per complessivi 37.120 metri quadri, corrispondenti circa “undici campi veronesi”, di qualità catastale seminativo irriguo.



L'accesso al fondo è assicurato da via Dei Ronchi, si svolta verso sud e per mezzo dei mappali 216 e 211 ad uso capezzagna si accede al fondo agricolo. A sua volta, il lotto è dotato di capezzagna, disposta a lato, e percorre il fondo da ovest verso est.



I terreni che compongono il fondo rustico sono compresi nella Regione Agraria n. 6 di "Pianura Veronese". Area caratterizzata dalla presenza di numerose sorgive e derivazioni d'acqua incanalate o derivanti dalla fossa "Liona Vecchia", fosso "Leona 1" o altre.

Il fondo è irriguo con acque provenienti dalle vicine risorgive e dal canale Leona 1 che corre longitudinalmente al fondo, percorrendolo da ovest verso est.

I terreni rientrano nel comprensorio consortile gestito dal Consorzio di Bonifica Veronese, soggetti a pagamento del tributo consortile di bonifica e di irrigazione. L'importo dei tributi da versare è determinato ogni anno in base alle spese che il Consorzio sostiene per la manutenzione e l'esercizio delle opere idriche e per il funzionamento dell'ente.

Data la conformazione orografica, l'ambiente irriguo e la buona qualità del terreno, la ditta esecutata coltiva il cespote a seminativo a rotazione, intercalando mais, frumento e cereali vari. Nella annualità precedente il terreno era stato posto a coltura di mais con produzione stimata media annua per la trinciatura che si aggirano in Q.li 500 ad ettaro con coltura singola, Q.li 350 circa a ciclo/ ettaro per due cicli produttivi annui, mentre la produzione stimata di Mais a granella si aggira intorno ai 120/130 Q.li ad ettaro annuo.



---

Il fondo gode del finanziamento delle quote PAC per l'anno dal 2023 al 2027, per il valore unitario relativo alla campagna 2025 di €. 264,69 ad ettaro.

Alla data del sopralluogo i terreni del presente lotto erano posti a riposo invernale.

Da una verifica eseguita presso l'Ufficio Delle Entrate, il cespote che compone il presente lotto, risulta libero da contratti attivi di conduzione fondo rustico.

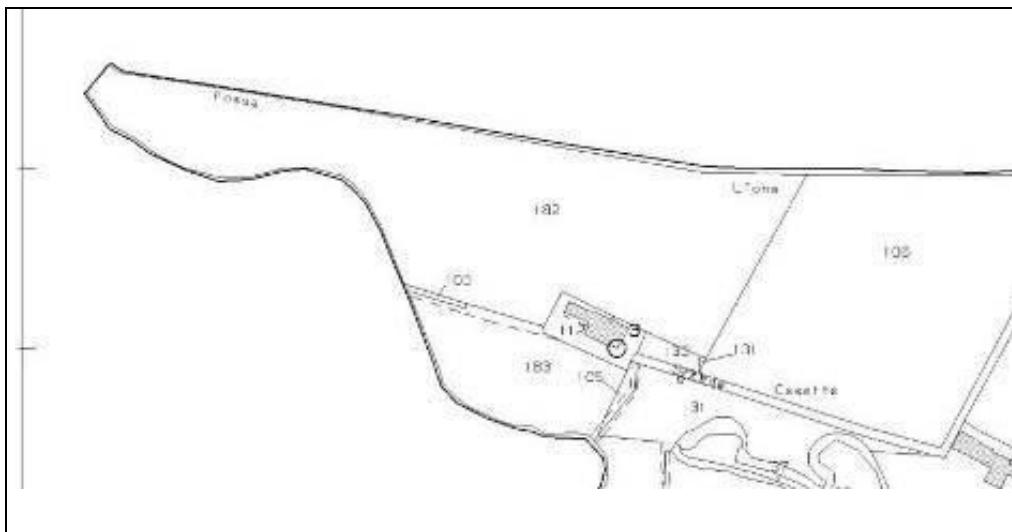
E' stato esercitato l'accesso agli atti presso l'ufficio Concessioni Demaniali, Polizia Idraulica, presso il Consorzio di Bonifica, ove è emerso che una porzione di canale demaniale appartenente alla rete idrica minore, è stato chiuso e derivato per esigenze agricole, privo di regolare autorizzazione. Trattandosi di una occupazione di area demaniale, l'Ufficio chiede l'indennità di occupazione del suolo, stimato ad oggi in €. 120,00 /anno



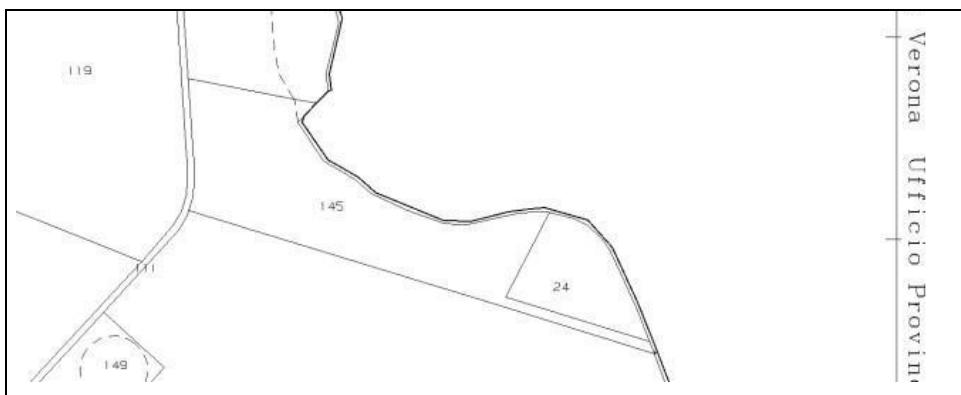
Si precisa infine che per effetto dell'art. 1062 del Codice Civile, in riferimento alle capezzagne, ai canali di attingimento acque, alle distanze e vedute, ai passaggi aerei, i sottoservizi e ad ogni altra situazione presente sui fondi agricoli, essendo stati in precedenza in proprietà di un unico possidente, si è costituita e consolidata la servitù per destinazione del Padre di famiglia a favore degli altri fondi, in quanto le capezzagne, i canali e vedute esistenti non vengono modificate in alcun modo, mantenendo la servitù così come riscontrate sui luoghi e tramandate.

Parte dei terreni sono assoggettati a vincoli e servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto o elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali o di inedificabilità. La Ctu segnala che data la particolare estensione dei fondi pignorati, risulta plausibile che vi siano ulteriori condizioni di vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

#### D.4.3.2 Catasto Terreni, Stralcio di mappa



Vigasio Fg 18 part 182



Povegliano Veronese Fg 19 part 24 e 145

#### D.4.3.3 Individuazione delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Trattasi di fondo agricolo, non è costituito condominio. I mappali che compongono il presente lotto, se pur variati nel tempo ed aggiornati, sono riconducibili a quelli individuati in atto di pignoramento.

#### D.4.3.4 Individuazione degli accessi ai beni immobili.

Dalla strada principale, la provinciale n. 24, giunti alla rotonda principale, si imbocca la strada verso sud via Nogarole, percorsi circa 800 metri, si svolta a sinistra imboccando via dei Ronchi. Oltrepassato il civico 40, svolgendo verso sud e per mezzo dei mappali 216 e 211 ad uso capezzagna si accede al fondo agricolo. A sua volta, il lotto è dotato di capezzagna, disposta a lato, e percorre il fondo da ovest verso est.

Risulta doveroso precisare infine che per effetto dell'art. 1062 del Codice Civile, in riferimento alle capezzagne, ai canali, distanze, vedute ed ogni altra situazione, riscontrata sui fondi agricoli, essendo stati in precedenza in proprietà di un unico proprietario, si è costituita e consolidata la servitù per destinazione del Padre di famiglia a favore degli altri fondi, in quanto le capezzagne, canali, distanze, vedute esistenti non vengono modificate in alcun modo, mantenendo la servitù così come tramandata e riscontrata sui luoghi.

#### D.4.4 Situazione Urbanistica - Descrizione Urbanistica

I terreni Censiti in **Comune di Vigasio (Vr)**, parte del presente lotto, sono classificati secondo lo strumento urbanistico vigente, attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica Prot 0003194 del 28/02/2025, rilasciato dal Comune di Vigasio come segue:

Secondo lo strumento Urbanistico **PAT- Piano di Assetto del Territorio**, approvato con delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 557 del 3 maggio 2013, nonché con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 4 giugno 2016 di approvazione della variante n. 4 al Piano degli interventi, il terreno contraddistinto al Catasto terreni del Comune di Vigasio al Foglio 18 Map. 182 risulta classificato in Z.T.O. – Zona Agricola



*Carta dei Vincoli della Pianificazione Vigasio*

Secondo la Carta dei vincoli e della Pianificazione territoriale

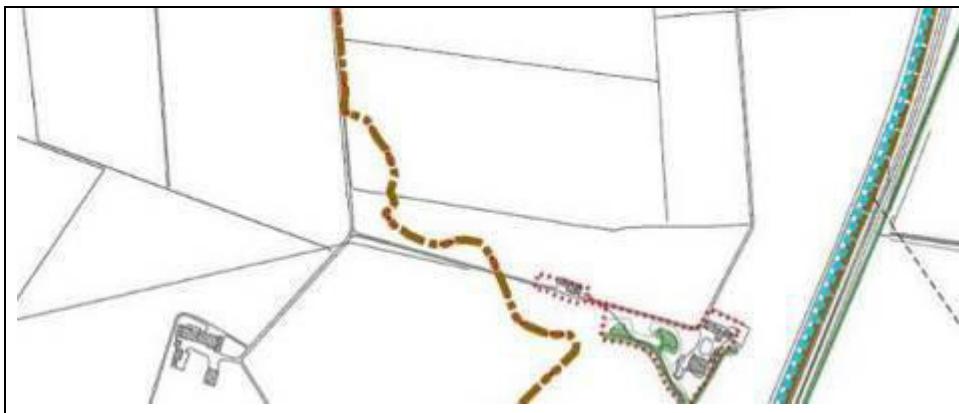
Tav 1, nonché secondo la carta delle invarianti  
Tav 2, la particella ricade in area bianca agricola,  
non si riscontra nessun rilievo.



*Carta delle Fragilità*

Secondo la Carta delle Fragilità:

Art. 31 N.T. – parte Area idonea a condizione di tipo 2,  
Art. 31 N.T. – parte Area idonea a condizione di tipo 4



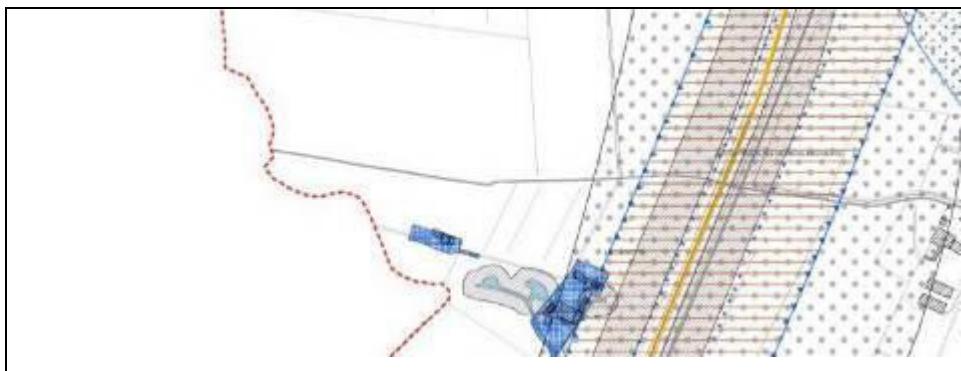
*Carta della Trasformabilità*

Secondo la Carta delle trasformabilità,

Art. 35 N.T. - l'area rientra in ATO 2 – Parco della Logistica

Vicinanza Art 29 N.T. – Vicinanza manufatti Rurali

Secondo la Variante Generale n. 4 **al Piano degli Interventi** approvata con delibera di Consiglio comunale n. 27 del 04.06.2016, l'area riguardante i terreni identificati al Nuovo Catasto Terreni (NCT) del Comune di Vigasio, foglio n. 18, mappale n. 182, risulta classificato in Z.T.O.: Zona agricola



*Piano degli Interventi – variante Generale n 4*

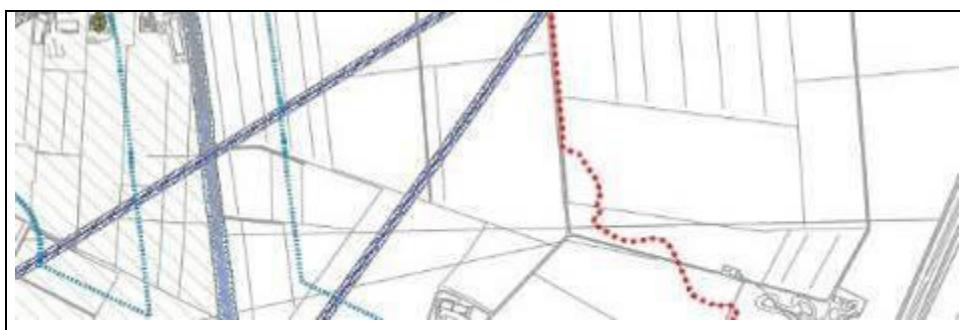
Detti Terreni ricadono interamente in Zona Territoriale Omogenea – Zona Agricola.

Prossimità di fasce di rispetto per presenza di fontanili

Prossimità di Nuclei Rurali – beni culturali ed ambientali

Per i terreni che ricadono in **Comune di Povegliano Veronese**, parte del presente lotto, sono classificati secondo lo strumento urbanistico vigente, attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica Prot 2204 del 20/02/2025, rilasciato dal Comune di Povegliano Veronese come segue:

Secondo lo strumento Urbanistico **PAT- Piano di Assetto del Territorio**, approvato dalla Conferenza di Servizi ina data 7 giugno 2018 e ratificato dal presidente della Provincia di Verona con deliberazione n. 77 del 9 agosto 2018, divenuto efficace in data 09/09/2018 a seguito di pubblicazione sul BUR della Regione Veneto, il terreno contraddistinto al Catasto terreni del Comune di Povegliano V.se al Foglio 19 Mapp. 24 e 145, ricadono totalmente in:



*Carta della Pianificazione Territoriale*

Art. 5 N.T. - Area soggetta a vincolo sismico di terza classe

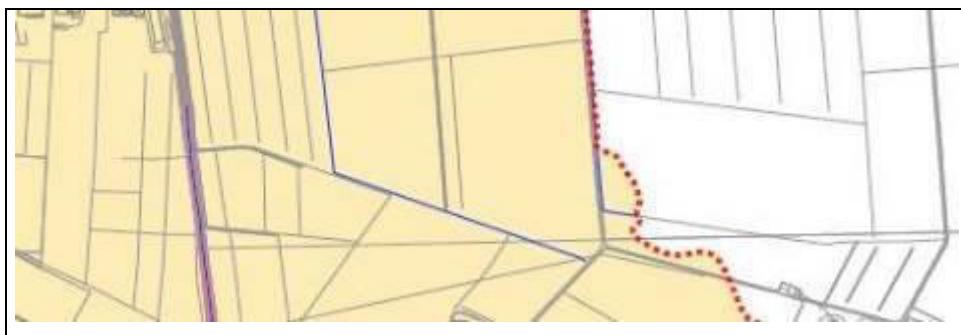
Art . 8 N.T. – Ambiti prioritari per la protezione del suolo

Art. 16 N.T. - Area soggetta a fascia di rispetto aeroportuale

Art. 41 N.T. – Area idonea a condizione di Tipo 1

Art. 61 N.T. - dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 4 Il grande territorio aperto

Art. 97 N.T. – Area di rinaturalizzazione



*Carta della Fragilità*

Art. 41 N.T. – Area idonea a condizione di Tipo 1

Confine Comunale



*Carta della Trasformabilità*

Art. 61 N.T. - dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 4 Il grande territorio aperto

Art. 97 N.T. – Area di rinaturalizzazione

Confine Comunale

Secondo il piano degli Interventi – PI - approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 28/03/2022, oltre a quanto definito dal PAT, il terreno contraddistinto al Catasto terreni del Comune di Povegliano V.se al Foglio 19 Mapp. 24 e 145, ricadono totalmente in:



*Piando degli Interventi Territorio comunale Sud*

Artt. 40, 41, 42, NTO del PI – **Area ZTO E – Agricola**

#### **D.4.5 Giudizio di conformità catastale**

In riferimento alla ricostruzione delle variazioni catastali fino ad oggi eseguite, riferite al presente lotto di vendita, è emerso che gli attuali identificativi Catastali, se pur nel tempo variati e ricostituiti, sono esatti e riconducibili ai precedenti identificativi catastali, consentendo l'individuazione univoca dei beni oggetto di pignoramento. La ctu conferma che gli Identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento, confermo la regolarità nei dati di classamento nonché la regolarità nei dati riguardanti la consistenza dei beni, e l'anagrafica.

#### **D.4.6 Situazione edilizia dell'immobile,**

Presso L'ufficio di edilizia privata dei Comuni di Vigasio e Povegliano, per il presente lotto di vendita, non sono stati reperiti titoli edilizi. Si segnala inoltre che sul lotto in oggetto, potrebbero essere presenti contenute opere atte alla regimentazione delle acque per il mantenimento del fondo come canaline irrigue, dislocate nei bordi estremi del terreno. Qualora presenti, sono da considerarsi vetuste e in parte frantumate. Il fondo agricolo non è caratterizzato da altri elementi edilizi.

Consorzio di Bonifica Veronese nel corso delle indagini peritali, è emerso che una porzione di canale demaniale appartenente alla rete idrica minore, è stato chiuso e derivato per esigenze agricole, privo di regolare autorizzazione. Trattandosi di una occupazione di area demaniale, l'Ufficio Polizia Idraulica del Consorzio di Bonifica chiede l'indennità di occupazione del suolo, stimato ad oggi in €. 120,00 /anno.

---

E' stato esercitato un accesso agli atti presso l'ufficio del Genio Civile ove non è emersa la presenza di pozzi artesiani denunciati.

La Ctu segnala che data la vastità del fondo, risulta plausibile che vi siano elementi, vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

#### **D.4.6.1 Giudizio di conformità edilizia**

Situazione edilizia dei Comuni di Vigasio e Povegliano: l'edificazione di opere atte alla regimentazione irrigua in territorio agricolo, rientra nelle attività ammesse sia dal Comune di Povegliano V, sia dal Comune di Vigasio, pertanto non sono previsti progetti.

Consorzio di Bonifica Veronese: All'ufficio Concessioni Demaniali, Polizia Idraulica, presso il Consorzio di Bonifica è emerso che una porzione di alveo demaniale appartenente alla rete idrica minore, è stato chiuso e derivato per esigenze agricole, privo di regolare concessione idraulica. È necessario avviare la procedura di sanatoria di regolarizzazione tramite richiesta di concessione per l'occupazione di area demaniale che sconta il costo di 150€ per la domanda oltre a due marche da bollo 36€. L'occupazione sarà soggetta ad un canone a decorrere dalla data di rilascio.

Genio Civile: Qualora si dovesse riscontrare la presenza di un pozzo artesiano non autorizzato dal Genio Civile, è necessario inoltrare una richiesta di Sanatoria ai fini della legittimazione del pozzo per scopi agricoli o zootecnici. Si dovrà poi allegare la Domanda per messa in funzione del pozzo con richiesta di accertamento e verranno richieste il pagamento delle annualità retroattive. Inoltre l'Ufficio del Genio Civile comunica l'avvenuto deposito di sanatoria al Comune di appartenenza che provvede a definire una sanzione amministrativa.

#### **D.4.7 Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti**

Alla data dei sopralluoghi avvenuto fra i mesi di maggio 2024 e marzo 2025, i beni che compongono il presente lotto di vendita risultavano nel possesso della società esecutata che conduceva il fondo agricolo gestendolo per finalità agricole, in particolare per la coltivazione di mais, svolgendo tutte le attività necessarie alla produzione e cura del terreno.

---

#### **D.4.7.1 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile**

In virtù della visura richiesta all'Agenzia delle Entrate, i beni risultano liberi da contratti locativi attivi. L'Agenzia delle Entrate ne rilascia quietanza.

#### **D.4.8 Vincoli ed oneri giuridici**

##### **D.4.8.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

**D.4.8.1.1 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo del 16/05/1997, a rogito del Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona, n. rep. 8368, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 16 maggio 1997, ai n. 14990 R.G. e 2554 R.P.

Importo ipoteca: Lire 1.500.000.000

Importo Capitale: Lire 3.000.000.000

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]na

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Note: Iscrizione non rinnovata al ventennio

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.4.8.1.2 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo del 15/02/2006, a rogito del Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona, n. rep. 141182/10481, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 23 febbraio 2006, ai n. 7751 R.G. e 2074 R.P.

Importo ipoteca: € 1.000.000.000

Importo Capitale: € 2.000.000.000

A Favore: [REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.4.8.1.3 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo del 21/11/2011, a rogito del Notaio Sergio Macchi di Legnago (Vr), n. rep.

---

149079/24888, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 28 novembre 2011, ai n. 44484 R.G. e 8785 R.P.

Importo ipoteca: € 800.000,00

Importo Capitale: € 1.600.000,00

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.4.8.1.4 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15/07/2013, a rogito del Notaio Giacomo Gelmi di Villafranca (Vr), n. rep. 13889/9545, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 17 luglio 2013, ai n. 25373 R.G. e 3147 R.P.

Importo ipoteca: € 750.000,00

Importo Capitale: € 500.000,00

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.4.8.1.5 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/10/2014, a rogito del Notaio Giacomo Gelmi di Villafranca (Vr), n. rep. 14460/10026, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 4 novembre 2014, ai n. 35489 R.G. e 5254 R.P.

Importo ipoteca: € 180.000,00

Importo Capitale: € 360.000,00

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Intervenuto: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*.

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

---

**D.4.8.1.6 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/09/2017, a rogito del Notaio Giacomo Gelmi di Villafranca (Vr), n. rep. 16195/11399, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 6 ottobre 2017, ai n. 40661 R.G. e 6712 R.P.

Importo ipoteca: € 2.500.000,00

Importo Capitale: € 5.000.000,00

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.4.8.1.7 Trascrizione di Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto Giudiziario Esecutivo di Verbale di Pignoramento immobiliare del 29/11/2023, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona cf 80010720235, n. Rep. 8733/2023 con sede Verona, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 28/12/2023, ai n 54140 RG e 40686 RP

A Favore di: [REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Trascrizione: €. 294,00

**D.4.8.1.8 Trascrizione di Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto Giudiziario Esecutivo di Verbale di Pignoramento immobiliare del 19/07/2024, Ufficiale Giudiziario UNEP, Tribunale di Verona cf 80010720235, n Rep. 6103/2024 con sede Verona, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 26/08/2024, ai n 35072 RG e 26341 RP

A Favore di: [REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Trascrizione: €. 294,00

#### **D.4.8.2 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente**

I terreni sono assoggettati a vincoli agrari e demaniali; in parte assoggettati a servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto o elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali o di inedificabilità. La Ctu segnala che data la particolare estensione dei fondi

---

pignorati, risulta plausibile che vi siano ulteriori condizioni di vincoli, servitù o circostanze agrarie, presenza di pozzi artesiani non rilevati, rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Si precisa infine che per effetto dell'art. 1062 del Codice Civile, in riferimento alle capezzagne, ai canali di attingimento acque, alle distanze e vedute, ai passaggi aerei, i sottoservizi e ad ogni altra situazione presente sui fondi agricoli, essendo stati in precedenza in proprietà di un unico possidente, si è costituita e consolidata la servitù per destinazione del Padre di famiglia a favore degli altri fondi, in quanto le capezzagne, i canali e vedute esistenti non vengono modificate in alcun modo, mantenendo la servitù così come riscontrate sui luoghi e tramandate.

In virtù di Ispezioni Ipotecarie svolte, e per esito della relazione notarile prodotta agli atti per iniziativa di parte, non sono emersi ulteriori vincoli ed oneri giuridici oltre a quelli elencati, opponibili al procedimento.

#### **D.4.8.3 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile**

La Ctu conferma che per effetto del comma 2 dell'art. 8 L. 590/1965, il diritto agrario di prelazione esercitato dal confinante, non è consentito in caso di vendita forzata.

Non sono presenti elementi naturali o architettonici assoggettati a vincoli storico culturali, inoltre non sono noti altri enti o persone muniti di diritto di prelazione sul fondo in oggetto.

#### **D.4.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali o enti terzi**

Oneri di gestione del Fondo – Consorzio di Bonifica Veronese

I terreni rientrano nel comprensorio consortile gestito dal Consorzio di Bonifica Veronese, soggetti a pagamento del tributo consortile di bonifica e di irrigazione. L'importo dei tributi da versare è determinato ogni anno in base alle spese che il Consorzio sostiene per la manutenzione e l'esercizio delle opere idriche e per il funzionamento dell'ente.

E' stato esercitato l'accesso agli atti presso l'ufficio Concessioni Demaniali Polizia Idraulica presso il Consorzio di Bonifica, ove è emerso che una porzione di canale demaniale è stato chiuso e derivato per esigenze agricole. Trattandosi di una

---

occupazione di area demaniale, l’Ufficio chiede l’indennità di occupazione del suolo, stimato ad oggi in €. 120 /anno

#### **D.4.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita**

I cespiti di cui al presente lotto di vendita, rappresentano beni strumentali all’esercizio dell’attività d’impresa in capo alla società esecutata, a far tempo dal novembre del 2011.

#### **D.4.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata**

Trattasi di Fondo agricolo non sono state reperite convenzioni con enti terzi.

#### **D.4.12 Separazione in natura e progetto divisionale**

Il cespote oggetto di pignoramento è in proprietà alla ditta esecutata per la quota di intera piena proprietà. Non sono previsti progetti di divisione.

#### **D.4.13 Valutazione del lotto – consistenza**

Fondo agricolo sito in Comune di Vigasio e Povegliano Veronese (Vr), località Ronchi, composto da:

<u>NCT</u>	Comune di <b>Vigasio</b> (Vr) – Catasto Terreni <b>Foglio 18</b>
	Fg 18; Part 182; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 02 are 62 cent 90
<u>NCT</u>	Comune di <b>Povegliano Veronese</b> (Vr) – Catasto Terreni <b>Foglio 19</b>
	Fg 19; Part 24; Qual Seminativo; cl 2; cons. ha - are 23 cent 30
	Fg 19; Part 145; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 85 cent 00

Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000, di Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 03 are 71 cent 20, pari a 37.120 metri quadri, di qualità catastale seminativo irriguo, attualmente coltivati a mais, libero da contratti di locazione attivi, situato fra i Comuni di Vigasio e Povegliano Veronese

##### **D.4.13.1 Criteri di Stima**

La sottoscritta C.T.U. ai fini della seguente perizia estimativa è chiamata a definire il più probabile valore di mercato del bene oggetto del presente lotto di vendita, del quale è stato

---

riferito in merito alla tipologia del fondo agricolo, alla consistenza, all'ubicazione, all'assetto di regimentazione delle acque, alle colture pratica o all'utilizzo degli stessi.

Per la valutazione, adotto il procedimento di stima comparativo detto "Market Comparison Approach", metodo di stima adottato dagli standard internazionali di valutazione. Procedimento basato sul criterio di valutazione di mercato mediante una adeguata e coerente comparazione fra il fondo oggetto di valutazione, definito "Soggetto", ed alcuni fondi agricoli aventi caratteristiche similari definibili "Comparabili", compravenduti recentemente, situati nella medesima regione agraria n. 6 di Pianura Veronese o nelle regioni agrarie limitrofe rientranti nell'area delle Pianura Veronese Alpone Guà o del Tartaro.

Nel caso in oggetto, ho rilevato la scarsa presenza di terreni comparabili ai beni in oggetto, dovuto alle esigue compravendite. Tuttavia ho verificato l'effettiva presenza di alcuni atti di compravendita, inerenti appezzamenti di terreno agricoli nel segmento di categoria catastale dei Terreni seminativo irriguo, situati nella medesima regione agraria di riferimento ed aventi caratteristiche orografiche e di fertilità similari, riferiti a categoria catastale affine, con destinazione d'uso comparabile ai terreni oggetto di valutazione, compravenduti fra novembre '22 e febbraio '24

Si effettua la valutazione dei prezzi predisponendo una tabella valutativa e comparativa dei fondi agricoli presi in esame da cui si determina il prezzo a mq/ettaro per ogni comparabile ed è determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico dei terreni agricoli del segmento di mercato.

I Valori medi comparabili riveriti alle reali vendite riscontrate, vengono comparati con un soggetto "campione" estrapolato fra i lotti di vendita predisposti per il presente procedimento. In questo caso ho provveduto a comparare le effettive vendite riscontrate, con il soggetto di stima corrispondente al Lotto n. 10 perché maggiormente rappresentativo del prezzo marginale del solo fattore Terreno, ovvero composto dal prezzo marginale della caratteristica Superficie Principale.

Dalla comparazione scaturisce il prezzo marginale o valore di base da applicare a tutti i lotti di vendita, a meno dei prezzi marginali delle caratteristiche qualitative che contraddistingue ognuno dei singoli lotti e che verrà calcolata come differenziale di calcolo del prezzo marginale della caratteristica in oggetto.

---

Per ogni lotto di vendita, Fanno seguito gli aggiustamenti dei prezzi reali di mercato determinati dalle caratteristiche qualitative dei terreni che caratterizzano ogni singolo lotto di vendita, in particolare le caratteristiche qualitative corrispondono a:

- Grado di Accessibilità del fondo oggetto di stima;
- Superficie principali coltivabile (SUL) e superfici secondarie ad uso agrario;
- Metratura utilizzata a totale vocazione di capezzagna primaria,
- metratura a capezzagna secondaria;
- Grado di manutenzione e/o fertilità dei fondi;
- Facilità o meno di approvvigionamento idrico o presenza di impianti di irrigazione;
- Servitù Passive: Esistenza di vincoli agrari e demaniali, servitù idrauliche, servitù di gasdotto / elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali, vincoli specifici trascritti o meno.
- Costo di costruzione deprezzato per eventuale presenza di un pozzo artesiano denunciato;

Costo di costruzione deprezzato per eventuale presenza di un pozzo artesiano denunciato; Esistenza di vincoli agrari e demaniali, servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto / elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali, vincoli specifici trascritti o meno.

Dall'analisi dei prezzi, scaturisce il prezzo del lotto di vendita che è sempre riferito al prezzo per unità di superficie agricola.

#### **D.4.13.2 Fonti di Informazione**

Banca Dati: Agenzia delle Entrate – Banca dati dei valori immobiliari dichiarati

Conservatoria dei Registri Immobiliari – verifica di compravendita di terreni

Conservatoria dei Registri Immobiliari – acquisto atti notarili comparabili

#### **D.4.13.3 Rilievo di beni Comparabili – Sintesi degli atti notarili rilevati**

A - Terreno in qualità classe Prato Irriguo, di superficie Ha – are 22 cent 39, compravenduto nel 01/2024 al prezzo di 10.000,00 €, Atto Notaio Cristina Scutra n. 3702 RP, ubicato nel Comune di Villafranca di Verona (VR), ed identificata al Catasto dei Terreni Fg. 55 mapp. 504, parametri area €/mq 4,47.

B - Terreno in qualità classe Seminativo Irriguo, di superficie Ha 73 are 67 cent 75, compravenduto nel 02/2024 al prezzo di 503.000,00 €, Atto Notaio Giacomo Gelmi n. 2346 RP, ubicato nel Comune di Vigasio (VR), ed identificata al Catasto dei Terreni Fg 13 map 9 - Porz AA e AB; Fg 14 map 11, 12, 13, 56, 105, 397, 398 parametri area €/mq 4,68.

C - Terreno in qualità classe Seminativo Irriguo, di superficie Ha 03 are 01 cent 25, compravenduto nel 11/2022 al prezzo di 120.000,00 €, Atto Notaio Paolo Cherubino n. 35499 RP, ubicato nel Comune di Angiari (VR), ed identificata al Catasto dei Terreni Fg. 2 mapp. 44, parametri area €/mq 3,98.

#### D.4.13.4 Stima

Tabella di Valutazione

Prezzo e caratteristica	A	B	C	Subject L10
Comune	Villafranca V.	Vigasio	Angiari	Povegliano V
Identificazione Catastale	F55 Part 504	F14 Part 11	F2 Part 44	F16 Part 207
Data Stipula Atto	26/01/2024	07/02/2024	10/11/2022	Apr 2025 .
Superficie Principale	2139,00	69145,00	27805,00	126.178,00
Superfici Accessorie Capezzagna	100,00	4530,00	0,00	5934,00
Superficie Lorda Totale	2239,00	73675,00	27805,00	132.112,00
<b>Prezzo di vendita</b>	<b>10.000,00</b>	<b>503.000</b>	<b>120.000,00</b>	
costo marginale data compravendita	4,17	126,25	50,00	04/2025 .
Data (mesi)	-62,50	-1.767,50	-1.300,00	-
costo marginale superfici principali	3,98	3,98	3,98	
Valore Superfici agrarie principali	494.097,26	227.185,39	382.617,76	-
Prezzo marginale Sup. Sec. Capezzagne	1,20	1,20	1,20	
Valore Sup Secondarie Capezzagne	6.971,75	1.677,81	7.091,25	-
Prezzo marginale canali irrigazione	13.200,00	13.200,00	13.200,00	-
Stato canalizzazioni d'irrigazione	0,00	-13.200,00	0,00	-
Prezzo marginale accessibilità	80,00	2.424,00	960,00	
Accessibilità al Fondo	0,00	0,00	1.920,00	
Prezzo marginale disponibilità idrica	10.000,00	10.000,00	15.000,00	
Approvvigionamento Idrico	10.000,00	10.000,00	30.000,00	
Prezzo corretto	521.006,51	526.895,70	540.329,01	
<b>Prezzo Scaturito Soggetto</b>			<b>€/mq</b>	<b>4,01</b>

Tribunale di Verona E.I. n. 381/2023 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli

Analizzati i dati, valutati i prezzi marginali dei terreni agricoli di qualità catastale seminativo irriguo che rientrano in Regione Agraria n. 6, o nelle regioni agrarie limitrofe, in base alla comparazione scaturisce il prezzo marginale o valore di base da applicare a tutti i lotti di vendita, a meno dei prezzi marginali delle caratteristiche qualitative. Emerge un valore scaturito di compravendita che si assesta in 4.01 €/mq, pari ad 40.100,00 €/ Ettaro.

Prezzo rilevato a ettaro **€. 40.100,00 €/Ettaro**

Procedo ora a valutare i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative che contraddistinguono il presente lotto di vendita, calcolato come differenziale di calcolo del prezzo marginale della caratteristica principale e quella in oggetto, quindi considerando lo stato di eventuali impianti irrigui, la sussistenza di gravami o servitù, l'esistenza o meno di un pozzo artesiano, e altre caratteristiche elencate nel capitolo precedente.

**Tabella prezzi marginali caratteristiche Qualitative**

<b>LOTTO n. 4</b>			
<b>Caratteristiche Qualitative</b>	Coeff. Diff. applicato	Dimensione Mq	Valore Scaturito
Prezzo marginale applicato caratteristica principale	1	1	€ 4,01
Superficie principale coltivabile	1	34620	€ 138.826,20
Superficie capezzagna primaria	0,33	2600	€ 3.440,58
Superficie capezzagna secondaria	0,50		€ 0,00
Accessibilità del fondo buono 1; suff 0,97; scarso 0,94	1		€ 0,00
Fertilità e manutenz. del fondo buono 1; suff. 0,95; scarso 0,92	1		€ 0,00
Provigionamento idrico buono 1; suff. 0,89; scarso 0,80	1		€ 0,00
Servitù vincoli occ area demaniale assenti 1; presenti 0,97	0,97	37220	-€ 1.083,10
Costo deprezzato Pozzo Artesiano: Assente 0; Presente 1	10.000,00 €	0	€ 0,00
<b>Prezzo Scaturito Soggetto</b>			<b>€ 141.183,68</b>

Stima dell'Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000, di Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 03 are 71 cent 20, pari a 37.120 metri quadri, attualmente coltivati a mais, libero da contratti di locazione attivi, corrisponde a:

**Stima Terreno di estensione Ha 03 are 71 cent 20 = €. 141.184,00**

---

#### **D.4.13.5 Adeguamenti e correzioni di stima**

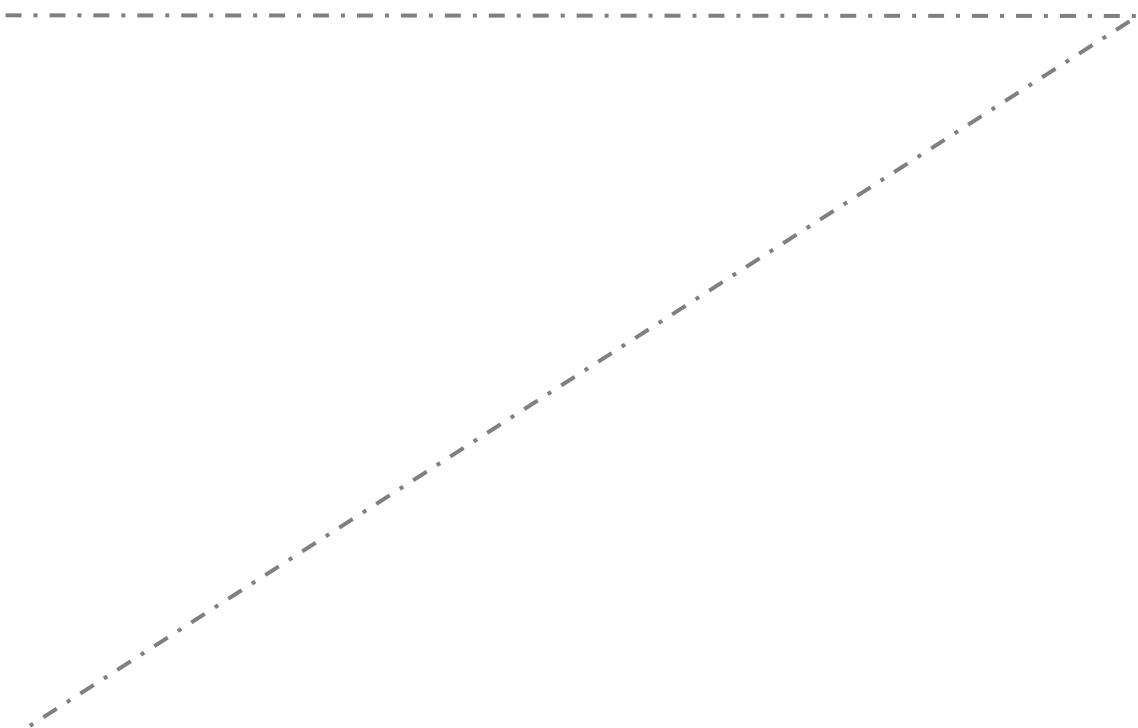
La ctu applica una riduzione del valore di mercato del fondo agricolo di circa l' 5% per lo stato di uso e di salvaguardia dei terreni, per eventuali vincoli agrari, vincoli demaniali, servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto o elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali o di inedificabilità. Nonché per eventuali ulteriori condizioni di vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo.

Inoltre la ctu applica una ulteriore riduzione del valore di mercato dei terreni di circa il 5% per eventuali differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per assenza di garanzie a possibili vizi del cespote venduto.

#### **D.4.13.6 Lotto 4 - Valore di stima netto delle decurtazioni**

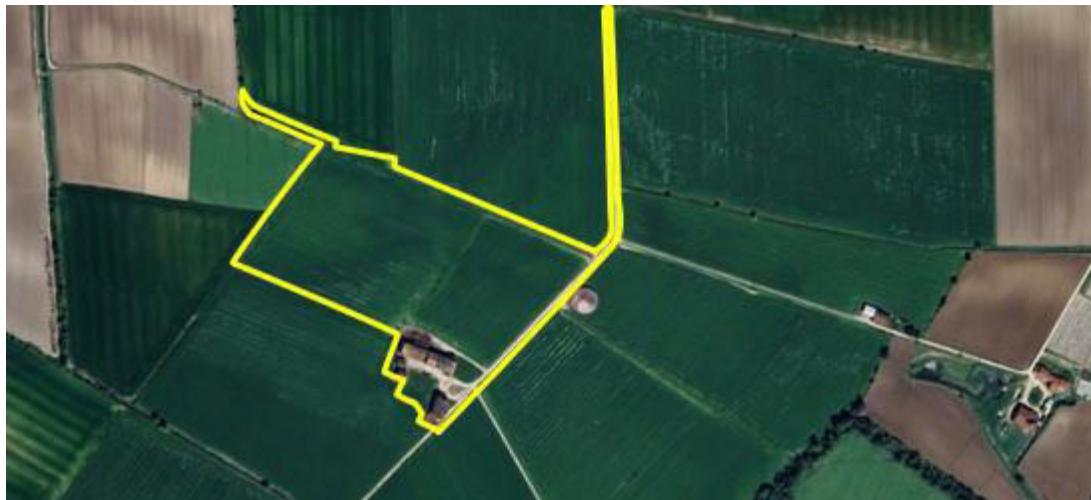
Stima della quota di 1000/1000 di intera piena proprietà del Terreno in qualità Seminativo irriguo, al netto dell'abbattimento di stima, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

**€. 127.000,00 (Centonoventisettamila euro)**



---

**D.5 LOTTO 5 – FONDO E FABBRICATI AGRICOLI IN COMUNE DI POVEGLIANO VERONESE (VR)**



Con atto di pignoramento immobiliare del 29/11/2023, Pubblico Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona n. Rep. 8733/2023, Atto Esecutivo Verbale di Pignoramento Immobiliare, registrato a Verona in data 28/12/2023, ai n. 54140 R.G. e 40686 R.P. ;

E Con atto di pignoramento immobiliare del 19/07/2024, Pubblico Ufficiale U.N.E.P presso il Tribunale di Verona n. Rep. 6203/2024, Atto Esecutivo Verbale di Pignoramento Immobiliare, registrato a Verona in data 26/08/2024, ai n. 35072 R.G. e 26341 R.P, veniva colpita l'intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei beni così distinti:

**D.5 LOTTO n. 5 - Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei beni censiti in:**

Lotto n. 5 NCEU Comune di Povegliano Veronese (Vr)

<u>NCEU</u>	Comune di <b>Povegliano Veronese (Vr)</b> – Via Ronchi n. 50 Catasto Fabbricati <b>Foglio 19</b>
	Fg 19; Part 53; Sub 1; Cat A/2, cons. 6 vani, Rendita €. 387,34
	Fg 19; Part 53; Sub 2; Cat A/2, cons 6 vani, Rendita €. 387,34
	Fg 19; Part 53; Sub 4; Cat A/2, cons. 4,5 vani, Rendita €. 290,51
	Fg 19; Part 53; Sub 6; Cat D/10, Rendita €. 6.050,00
	Fg 19; Part 53; Sub 3; Bene Comune Non Censibile
<u>NCT</u>	Fg 19; Part 53; Qual Ente Urbano; cons. ha - are 71 cent 35

---

<u>NCT</u>	Comune di <b>Povegliano Veronese</b> (Vr) – Catasto Terreni <b>Foglio 16</b>
	Fg 16; Part 29; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha - are 15 cent 05
	Fg 16; Part 221; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha - are 19 cent 37

<u>NCT</u>	Comune di <b>Povegliano Veronese</b> (Vr) – Catasto Terreni <b>Foglio 19</b>
	Fg 19; Part 75; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 00 cent 44
	Fg 19; Part 111; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 14 cent 55
	Fg 19; Part 116; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 03 cent 52
	Fg 19; Part 132; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 04 cent 78
	Fg 19; Part 134; Qual AREA ; classe - ; cons. ha - are 03 cent 31
	Fg 19; Part 136; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 07 cent 08
	Fg 19; Part 137; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 06 are 50 cent 63

Intestati a: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

### Breve descrizione

Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000, di Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 07 are 90 cent 08, pari a 79.008 metri quadri, di qualità catastale seminativo Irriguo, in parte con sovrastanti fabbricati, in area interessata da vincoli e servitù agresti, servitù idrauliche, distanze stradali, eventuali Vincoli Paesaggistici ed Ambientale, attualmente coltivati a mais, libero da contratti di locazione attivi, presenza di pozzo artesiano denunciato al Genio Civile.

Oltre a intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei fabbricati che compongono la corte agreste denominata Carbonara – Ronchi così composta:

Fg 19, Part. 53, Sub. 1 e Sub 2 – trattasi di una palazzina terra tetto, composta da due unità abitative per complessivi mq. 374, ognuna con ingresso e scala indipendente, distribuite su piano terra, primo e secondo di sottotetto.

Fg 19, Part. 53, Sub. 4 - fabbricato edificato a metà degli anni 50 del secolo scorso, addossato all'attuale struttura sub. 6, comprende il solo piano primo e secondo, di Mq 172, edificato ad uso abitativo. Si compone al piano primo di cucina, due camere ed un bagno, al piano secondo, prende posto una soffitta in sottotetto con Hm 3,10.

---

Fg 19, Part. 53, Sub. 6 - Fabbricato di grandi dimensioni edificato per attività agricole composto da magazzini e depositi per granaglie, derrate alimentari e attrezzatura agricola di mq 2543. Il fabbricato ha la copertura con strutture portanti sfrondate e copertura in fibra di amianto frantumata, versa in pessimo stato conservativo.

Fa parte del medesimo sub 6, un capannone aperto per ricovero di attrezzature agricole di mq 557 con copertura in fibra di amianto frantumata e versa in pessimo stato di conservazione con annessa concimaia; oltre ad un annesso rustico di piccole dimensioni mq 125, edificio sorto i primi del '900, con valenza di deposito e ricovero animali da cortile.

#### **D.5.1 Proprietà**

Al ventennio, dalla documentazione ipotecaria prodotta agli atti per iniziativa di parte risulta che i beni sono pervenuti all'attuale proprietà esecutata come segue:

**D.5.1.1** Per Scrittura Privata, Atto di **Cessione di Quote di società in accomandita e modificazione di patti sociali** del 02/01/1991 a firma del Notaio Paola Mazza di Verona, n. rep. 118223, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 15 aprile 1991 ai numeri 10302 R.G. e 8111 R.P.

A Favore di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Contro: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

**D.5.1.2** Per Scrittura privata di **Conferimento in Società** con sottoscrizione autenticata del 28 dicembre 1991 del Notaio Paola Mazza di Verona (VR) al Repertorio n. 130.381 del notaio Mazza, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 23 gennaio 1992 ai numeri 3807 R.G. e 3335 R.P.

A Favore di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Contro: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Per la quota di 1/4 (un quarto) ciascuno di intera piena proprietà dei beni

**D.5.1.3** Per Atto Notarile di **Trasformazione Societaria** da società in accomandita semplice, in società semplice con recesso di socio, atto sottoscritto il 21 novembre 2011 al rogito del Notaio Sergio Macchi di Legnago (Vr), n. Rep 149.080, raccolta 24.889, trascritto

---

presso l’Agenzia del Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliari in data 25/11/2011, ai n 44237 R.G. e 28105 R.P.

A Favore di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Contro: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Per i Beni: oltre ad altri, in Comune di Povegliano Veronese (Vr), località Ronchi

Provenienze ante ventennio

**D.5.1.4 Per atto di Compravendita** del 18 giugno 1976 del Notaio Cesare Peloso di Verona (VR) al numero Rep 36929, Rac 4254, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 05 luglio 1976 ai numeri 13366 R.G. e 10580 R.P.

Contro: Cassa per la formazione della proprietà contadina

A Favore di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Per i beni censiti al Catasto Terreni in Comune di Povegliano Veronese (Vr)

**D.5.1.5 Giudizio di conformità nei passaggi di proprietà - note ventennali**

In riferimento allo studio delle relazioni notarili disposte agli atti per iniziativa di parte, relativamente al presente Lotto, è emerso che i Beni pignorati trascritti negli atti di Pignoramento corrispondono a quelli effettivamente di proprietà della ditta esecutata.

La scrivente dichiara la corrispondenza delle quote dei beni, nelle note di trascrizione dei passaggi di proprietà, verificando l’esattezza dei collegamenti al ventennio.

Gli attuali identificativi Catastali, se pur nel tempo variati e ricostituiti, sono esatti e riconducibili ai precedenti identificativi catastali, consentendo l’individuazione univoca dei beni oggetto di pignoramento.

**D.5.1.6 Richieste presso i Pubblici Uffici – Visura Camerale**

E’ stato esercitato l’accesso agli atti presso la pubblica amministrazione al fine di reperire la documentazione di Visura Camerale della società esecutata.

Secondo l’ente Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Verona, la ditta esecutata risulta iscritta in qualità di Società di persone, come “\*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*”, con formula giuridica di Società semplice, data di costituzione 29/12/1980, con codice Ateco 01.19.9 – attività agricola di coltivazione di piante da foraggio e di altre colture non permanenti. La ditta, con sede legale \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* risulta attualmente attiva.

## D.5.2 Identificazione Catastale dei beni oggetto della vendita

Gli immobili oggetto di pignoramento, che compongono il presente lotto, risultano oggi censiti all'Ufficio del Territorio come segue:

<u>NCEU</u>	Comune di <b>Povegliano Veronese</b> (Vr) – Catasto Fabbricati <b>Foglio 19</b>
	Via Ronchi n. 50/C, Piano T-1-2 Fg 19; Part 53; Sub 1; Cat A/2, cl. 3, cons. 6 vani , Sup. Cat. 182 m <sup>2</sup> Esc. Aree scop. 182 m <sup>2</sup> ; Rendita €. 387,34
	Via Ronchi n. 50/B, Piano T-1-2 Fg 19; Part 53; Sub 2; Cat A/2, cl 3, cons 6 vani , Sup. Cat. 178 m <sup>2</sup> Esc. Aree scop. 178 m <sup>2</sup> ; Rendita €. 387,34
	Via Ronchi n 50/A, Piano T-1-2 Fg 19; Part 53; Sub 4; Cat A/2, cl 3, cons. 4,5 vani, Rendita €. 290,51
	Via Ronchi, Piano T-1-2 Fg 19; Part 53; Sub 6; Cat D/10, Rendita €. 6.050,00
	Via Ronchi, Piano T Fg 19; Part 53; Sub 3; Bene Comune Non Censibile
<u>NCT</u>	Fg 19; Part 53; Qual Ente Urbano; cons. ha - are 71 cent 35

<u>NCT</u>	Comune di <b>Povegliano Veronese</b> (Vr) – Catasto Terreni <b>Foglio 16</b>
	Fg 16; Part 29; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha - are 15 cent 05 Deduz F4A; BQA; Red Dom. € 17,88, Agr. € 9,33
	Fg 16; Part 221; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha - are 19 cent 37 Deduz F4A; BQA; Red Dom. € 23,01, Agr. € 12,00

<u>NCT</u>	Comune di <b>Povegliano Veronese</b> (Vr) – Catasto Terreni <b>Foglio 19</b>
	Fg 19; Part 75; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 00 cent 44 Deduz - ; Red Dom. € 0,49, Agr. € 0,24
	Fg 19; Part 111; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 14 cent 55 Deduz F4A; BQA; Red Dom. € 13,53, Agr. € 7,89
	Fg 19; Part 116; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 03 cent 52 Deduz F4A; BQA; Red Dom. € 3,52, Agr. € 1,91

---

	Fg 19; Part 132; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 04 cent 78 Deduz F4A; BQA; Red Dom. € 4,59, Agr. € 2,59
	Fg 19; Part 134; Qual AREA ; classe - ; cons. ha - are 03 cent 31 Deduz - ; Red Dom. € - ; Red Agr. € - ;
	Fg 19; Part 136; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 07 cent 08 Deduz F4A; BQB; Red Dom. € 6,80, Agr. € 3,84
	Fg 19; Part 137; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 06 are 50 cent 63 Deduz F4A; BQB; Red Dom. € 625,00, Agr. € 352,82

Dati anagrafici riportati: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* per la quota di 1000/1000 di intera piena proprietà.

#### **D.5.2.1 Ricostruzione delle variazioni catastali di rilievo**

Dallo studio delle risultanze catastali, eseguita a cura del notaio, emergono le variazioni catastali con soppressione e ricostituzioni, che hanno condotto agli aggiornati dei mappali restituendo gli attuali identificativi catastali, così elencati:

##### Per gli immobili censiti ai Terreni

L'unità immobiliare distinta al NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 16, Part 29, Nat T risulta attualmente censita al medesimo identificativo catastale, dove trova corrispondenza

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 16; Part 32; Nat T è stato soppresso con variazione del 07/05/2019, Pratica n. VR0055448.

La soppressione ha originato le Part. 221, 222. La Part. 222 a sua volta soppresso e unito all'attuale mappale 210.

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 19; Part 1; Nat T è stato soppresso con variazione del 27/05/2019, Pratica n. VR0065079.

La soppressione ha originato le Part. 137, 138.

---

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 19; Part 2; Nat T è stato soppresso con variazione del 14/05/2019, Pratica n. VR0058676.

La soppressione ha originato le Part. 116, 117, 118.

A sua volta il mapp 118 è stato soppresso e unito al mapp. 109.

A sua volta il mapp 109 è stato soppresso originando i mappali 139, 140, 141, tutti soppressi e riuniti agli attuali mappali 137, 138.

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 19; Part 3; Nat T è stato soppresso con variazione del 27/05/2019, Pratica n. VR0065079.

La soppressione ha originato le Part. 142, 143. A loro volta soppresse e unite agli attuali mappali 137, 138.

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 16; Part 4; Nat T è stato soppresso con variazione del 14/05/2019, Pratica n. VR0058676.

La soppressione ha originato le Part. 125, 126. A loro volta soppresi ed uniti al mapp 109 e 53. Il mapp 109 è stato soppresso originando i mappali 139, 140, 141, tutti soppressi e riuniti agli attuali mappali 137, 138.

Il mapp 53 veniva censito ai fabbricati come ente urbano in quanto edificati sopra gli immobili censiti a fabbricati part 53, subb 1, 2, 3, 4, 6.

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 19; Part 5; Nat T è stato soppresso con variazione del 14/05/2019, Pratica n. VR0058676.

La soppressione ha originato le Part. 127, 128, 129, 130, 131. A loro volta soppresse e unite agli attuali mappali 109, 53, 114, 115.

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 19; Part 18; Nat T è stato soppresso con variazione del 14/05/2019, Pratica n. VR0058676.

La soppressione ha originato le Part. 75, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 132, 133, 134, 135, 136

A sua volta il mapp 108 è stato soppresso e unito al mapp. 53;

Il mapp 109 è stato soppresso originando i mapp 139, 140, 141, tutti soppressi e uniti agli attuali mapp. 137, 138.

---

il mapp 110 è stato soppresso e unito al mapp. 109;  
il mapp 112 è stato soppresso ed ha originato i mapp. 146, 147, 148, 149;  
A loro volta i mapp 146, 147 sono stati soppressi ed uniti originando i mappali 144 e 145.  
La part 149 è stata poi censita ai fabbricati

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 19; Part 23;  
Nat T è stato soppresso con variazione del 14/05/2019, Pratica n. VR0058676.

La soppressione ha originato le Part. 119, 120, 121, 122. A loro volta:

Il mapp 120 è stato soppresso e unito al mapp 109;  
Il mapp 121 è stato soppresso e unito al mapp 111;  
Il mapp 122 è stato soppresso e unito al mapp 112;  
il mapp 112 è stato soppresso ed ha originato i mapp. 146, 147, 148, 149;

Per la particella censita al Comune di Povegliano Veronese, Fg 19, Map 53

L'insieme di edifici che compongono la corte agreste sita il Località Carbonare di Povegliano Veronese, trova la sua costituzione catastale come segue:

Per il Catasto Terreni: L'area di sedime dei fabbricati all'impianto meccanografico del 06 gennaio 1987 era distinta al Catasto Terreni del Comune di Povegliano Veronese (VR), al foglio 19, mappale 21 - fabbricato rurale di are 44 ca 40, partita 2676.

Con frazionamento del 01 giugno 2005 pratica n. VR0090527, in atti dal 01 giugno 2005 (n. 90527.1/1990) il sopradescritto mappale è stato soppresso, originando, tra gli altri, il mappale distinto al Catasto Terreni del Comune di Povegliano Veronese, foglio 19, mappale 53 - fabbricato rurale - are 04.28.

Con tipo mappale del 01 giugno 2005 pratica n. VR0090527 in atti dal 01 giugno 2005 (n. 90527.1/1990) quanto sopra risulta distinto in Catasto Terreni del Comune di Povegliano Veronese, foglio 19, mappale 53 – ente urbano - are 04.28 - partita 1.

Con tipo mappale del 01 giugno 2005 pratica n. VR0090527 in atti dal 01 giugno 2005 (n. 90527.2/1990) veniva compreso il mappale 74 al foglio 19 del medesimo comune, così soppresso, e il mappale risultava così distinto in Catasto Terreni del Comune di Povegliano Veronese, foglio 19, mappale 53 – ente urbano - are 04.40 - partita 1.

---

Con tipo mappale del 06 giugno 2005 pratica n. VR0090559 in atti dal 06 giugno 2005 (n. 90559.2/1990) il mappale risultava così distinto in Catasto Terreni del Comune di Povegliano Veronese, foglio 19, mappale 53 – ente urbano - are 04.40 - partita 1.

Con tipo mappale del 21 febbraio 2013 pratica n. VR0046994 in atti dal 21 febbraio 2013 presentato il 20 febbraio 2013 (n. 46994.1/2013) veniva compreso il mappale 54 al foglio 19 del medesimo comune, così soppresso, e il mappale risultava distinto in Catasto Terreni del Comune di Povegliano Veronese, foglio 19, mappale 53 - ente urbano - are 86.85 - partita 1.

A seguito di frazionamento del 14 maggio 2019 pratica n. VR0058676, in atti dal 14 maggio 2019 presentato il 13 maggio 2019 (n. 58676.1/2019) il sopradescritto mappale risultava distinto al Catasto Terreni del Comune di Povegliano Veronese, foglio 19, mappale 53 - ente urbano - are 57.10 - partita 1.

Con tipo mappale del 14 maggio 2019 pratica n. VR0058676, in atti dal 14 maggio 2019 presentato il 13 maggio 2019 (n. 58676.1/2019) venivano compresi i mappali 125, 127 e 108 al foglio 19 del medesimo comune, così soppressi, e il mappale risulta distinto e nell'attuale consistenza, in catasto Terreni del Comune di Povegliano Veronese, Fg 19, Map 53 – Ente Urbano – are 71.35 – partita 1

Per il Catasto Fabbricati: In riferimento ai subb. 1 e 2, vedono la loro costituzione in atti in data 08.10.1991, segue il classamento automatico del 16.10.1990 in atti dal 23.07.1992 (n. 9056/1990); variazione del 01.01.1992 per inserimento in visura dei dati di superficie; ulteriore variazione del 09.11.2015 per inserimento dei dati di superficie.

Con riferimento al sub. 4, unità afferenti edificate su area di corte, del 27.03.2013 pratica n. VR0093829 in atti dal 27/03/2013 (n. 1899.1/2013), variazione nel classamento del 20.03.2014 pratica n. VR0078174 in atti dal 20/03/2014 (n. 39228.1/2014).

Con riferimento al sub. 6, nascente dal soppresso sub 5, originando l'attuale sub 6, unità afferenti edificate su area di corte del 27.03.2013 pratica n. VR0093829 in atti dal 27/03/2013 (n. 1899.1/2013);

la soppressione del sub 5 ha originando l'attuale sub 6; segue variazione nel classamento del 20.03.2014 pratica n. VR0078175 in atti dal 20/03/2014 (n. 39229.1/2014), variazione del 14.10.2020 pratica n. VR0139318 in atti dal 15/10/2020 per ampliamento con demolizione parziale (n. 76194.1/2020), variazione nel classamento del 06.08.2021 pratica n. VR0115377 in atti dal 06/08/2021 (n. 55275.1/2021).

---

L'edificazione dei subb. 4 e 6 avveniva su area di corte sub. 3 attualmente censita in Catasto Fabbricati del Comune di Povegliano Veronese (VR) al foglio 19, particella 53, Via Ronchi n. CM, sub. 3, piano T in partita A. Segue variazione del 21.02.2013 pratica n. VR0048002 in atti dal 21/02/2013 recupero B.C.N.C. (n. 17309.1/2013); variazione del 27.03.2013 pratica n. VR0093828 in atti dal 27/03/2013 variazione consistenza B.C.N.C. (n. 45147.1/2013); variazione del 14.10.2020 pratica n. VR0139318 in atti dal 15/10/2020 per ampliamento con demolizione parziale (n. 76194.1/2020).

In riferimento alla ricostruzione delle variazioni catastali fino ad oggi eseguite, riferite a tutte le particelle che compongono il presente lotto di vendita, è emerso che gli attuali identificativi Catastali, se pur alcuni differenti da quelli contenuti negli atti di pignoramento perché nel tempo variati e ricostituiti, sono esatti e riconducibili ai precedenti identificativi catastali, consentendo l'individuazione univoca dei beni oggetto di pignoramento.

#### D.5.2.2 Localizzazione e Confini



Il Fondo agricolo che compone il lotto n. 5 oggetto di pignoramento è situato in Comune di Povegliano Veronese (Vr), località Carbonara / Ronchi, in area a vocazione strettamente agricola, meglio identificato come segue: Confina a Nord con fg 16 part 155, 149, 208, 210, 216, Fg 19 Part 117, 119; a Sud con fg 19 part 138, 115; ad Est con fg 19 part 144, 145, 148, 149, 113, 133, 135; ad Ovest con Fg 16 part 185, 43, 35.

---

### D.5.3 Descrizione dei beni - Contesto

Il cespote staggito e composto da Fondo agricolo pianeggiante e da capezzagne situato nel Comune di Povegliano Veronese (Vr), in zona Ronchi / Carbonara, in area a sola vocazione strettamente agricola. Le caratteristiche della zona sono di seguito elencate:

Caratteristiche della zona	Comune di Povegliano Veronese (Vr), dista circa 15 Km dal capoluogo, km 7 da Villafranca di Verona, 3 km dal Comune di Vigasio. Nello specifico i beni del presente lotto di vendita distano circa 3 km dal centro del Comune, in area primariamente dedita ad attività agricole e zootecniche.
Viabilità e Collegamenti pubblici	A breve distanza, l'area è collegata con Autostrada (km 4), strade statali, Ferrovia (Km 8) e Aeroporto (Km 12), Il trasporto pubblico interurbano è attivo con partenza dal centro di Povegliano V., ad orari prestabiliti.
Servizi istituzionali	L'area è agreste e dotata di canalizzazioni di approvvigionamento idrico gestito dal Consorzio di Bonifica. Nel Comune di Povegliano V. (Vr) e comune di Vigasio sono dislocati i maggiori servizi quali: polizia municipale, uffici postali banche e alti uffici istituzionali. Altri servizi, quali vigili del fuoco, presidio medico veterinario, consorzi agrari o di bonifica, sono dislocati nella vicina Villafranca V. o nel Capoluogo, Verona.
Servizi di zona attività commerciali	Il Cespote è dislocato in area agreste, poco distante dal centro storico della cittadina di Povegliano Veronese e di Vigasio. Nel centro del Comune sono presenti Farmacia, banca, distributori di carburante, mercato rionale settimanale, negozi al dettaglio, bar e locali pubblici. I maggiori supermercati, centri commerciali e grande distribuzione con diversificate merceologie, sono dislocati nella vicina Villafranca di Verona.

#### D.5.3.1 Descrizione dei beni oggetto del presente lotto, Fondo Agricolo e Fabbricati

Il presente lotto di vendita si compone di fondo rustico agricolo di 7,9 ettari circa, e di corte agreste denominata Carbonara – Ronchi composta da alcuni caseggiati di cui tre con destinazione abitativa, una struttura ad uso ricovero per animali da cortile, un capannone adibito ad essiccatore per tabacchi con concimaia, un grande fabbricato utilizzato per stoccaggio derrate alimentari, ricovero attrezzature agricole ed altri usi di carattere agricolo. Il cespote è di seguito descritto.

### D.5.3.2 Fondo Agricolo Rustico

Il Fondo agricolo rustico oggetto del presente lotto, è formato da n. 10 particelle catastalmente contigue a formare un appezzamento di terreno a forma rettangolare, pianeggiante ed irriguo di superficie complessiva di Ha 07 are 90 cent 08, pari a 79.008 metri quadri corrispondenti a poco meno di “ventiquattro campi veronesi”, di qualità catastale seminativo irriguo.



Il cespote comprende anche due part. 111 e 134, a vocazione capezzagna, oltre alla part. 53, censita ai fabbricati, ad uso corte agreste e sedime dei fabbricati.

L'accesso al fondo è assicurato da via Dei Ronchi, si svolta verso sud immettendosi sullo stradello individuato alla Part. 216 del fg 16, per poi proseguire sulle Part 111, 134 del fg 19, capezzagne ad uso agricolo. Il fondo, presenta altri stradelli secondari dislocati a lato del fondo.

I terreni che compongono il fondo agricolo sono compresi nella Regione Agraria n. 6 di “Pianura Veronese”. Area caratterizzata dalla presenza di numerose sorgive e derivazioni d'acqua incanalate o derivanti principalmente dalla fossa “Draga”, rio “Fracastora” e altre canalizzazioni.



I terreni sono interessati da vincoli e servitù agresti, inoltre parte dei terreni possono essere assoggettati ad altri vincoli e servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto o elettrodotto, possono persistere vincoli di inedificabilità dovute a fascia di rispetto stradale, presenza di corsi d'acqua, vincoli paesaggistici e ambientale.

Il fondo è irriguo con acque provenienti dal vicino fosso denominato "canale 238/633" che scorre a lato della part 29 fg 16 e Fossa Draga che corre al margine della vicina particella 138. Ambedue i canali scorrono a cielo aperto, si convogliano poi nelle canalizzazioni ai lati estremi del terreno. Il fondo è dotato di canalizzazione d'irrigazione costruita con tubature in calcestruzzo, intercalati da pozzetti. Le canalizzazioni sono poste in sottofilto di terreno, dislocate nei margini laterali estremi del fondo rustico e si presentano vetuste, in parte con rotture ed interruzioni e necessitano di manutenzione.

I terreni rientrano nel comprensorio consortile gestito dal Consorzio di Bonifica Veronese, soggetti a pagamento del tributo consortile di bonifica e di irrigazione. L'importo dei tributi da versare è determinato ogni anno in base alle spese che il Consorzio sostiene per la manutenzione e l'esercizio delle opere idriche e per il funzionamento dell'ente.



Data la conformazione orografica, l'ambiente irriguo e la buona qualità del terreno, la ditta esecutata coltiva il cespote a seminativo a rotazione, intercalando mais, frumento e cereali vari. Nella annualità precedente il terreno era stato posto a coltura di mais con produzione stimata media annua per la trinciatura che si aggirano in Q.li 500 ad ettaro con coltura singola, Q.li 350 circa a ciclo/ ettaro per due cicli produttivi annui, mentre la produzione stimata di Mais a granella si aggira intorno ai 120/130 Q.li ad ettaro annuo.



Alla data del sopralluogo i terreni del presente lotto erano posti a riposo invernale.

Da una verifica eseguita presso l'Ufficio Delle Entrate, i terreni che compongono il presente lotto, risultano liberi da contratti attivi di conduzione fondo rustico.

Il fondo gode del finanziamento delle quote PAC per l'anno dal 2023 al 2027, per il valore unitario relativo alla campagna 2025 di €. 264,69 ad ettaro.

E' stato esercitato un accesso agli atti presso l'ufficio del Genio Civile ed è emerso che la società esecutata ha presentato regolare denuncia presso la Regione Veneto al fine di identificare la presenza di pozzi artesiani. La denuncia riporta il Protocollo n. 18900/713 – 168 del 21 novembre 1995 e concede l'ottenimento della concessione di derivazione di acqua da falda sotterranea mediante un pozzo artesiano di diametro 30 mm, profondità 20 mt, con prelievo L. 1.400 giornalieri tramite pompa aspirante. Il Pozzo è identificato sulla ex part 21, oggi part. 75 fg 19. L'ufficio dei Genio Civile segnala che, secondo quanto previsto dall'art. 96 comma 7 D.Lgs 152/06, trattandosi di prelievo in atto dal 21/11/1995, si configura la condizione di concessione preferenziale, ovvero una concessione ex legge per la quale la derivazione è assentita con assolvimento del canone demaniale. La ctu segnala di non aver identificare fisicamente il pozzo pertanto di non è stato possibile verificare la presenza e/o funzionalità della pompa idraulica di sollevamento delle acque, quindi la si considera non funzionante.

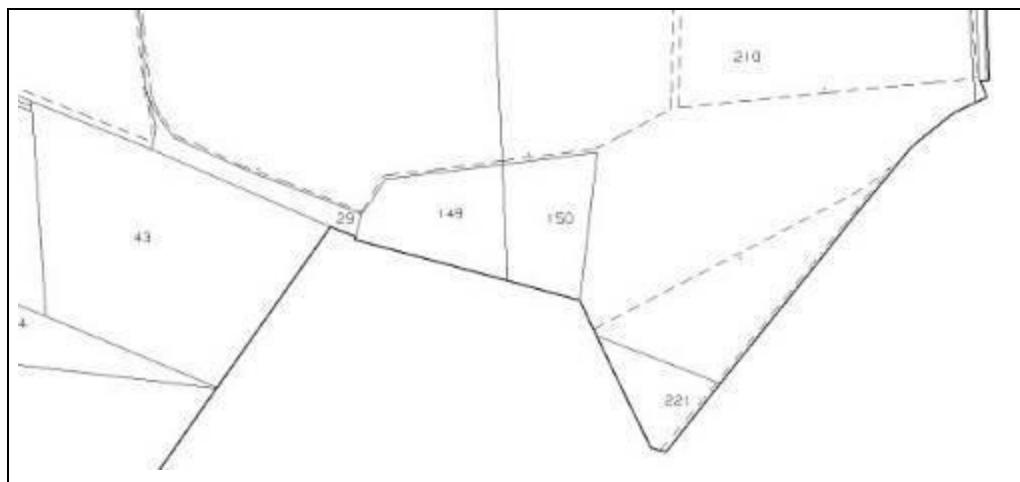


---

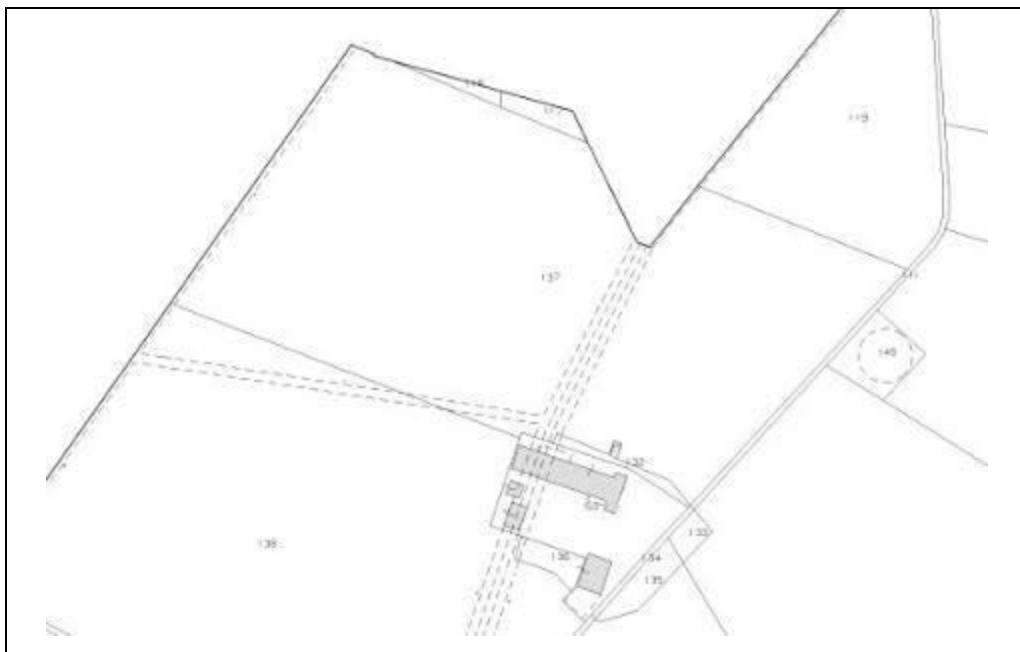
Si precisa infine che per effetto dell'art. 1062 del Codice Civile, in riferimento alle capezzagne, ai canali di attingimento acque, alle distanze e vedute, ai passaggi aerei, i sottoservizi e ad ogni altra situazione presente sui fondi agricoli, essendo stati in precedenza in proprietà di un unico possidente, si è costituita e consolidata la servitù per destinazione del Padre di famiglia a favore degli altri fondi, in quanto le capezzagne, i canali e vedute esistenti non vengono modificate in alcun modo, mantenendo la servitù così come riscontrate sui luoghi e tramandate.

La CtU segnala che data la particolare estensione dei fondi pignorati, risulta plausibile che vi siano ulteriori condizioni di vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

#### **D.5.3.2 Catasto Terreni, Stralcio di mappa**



*Povegliano Veronese Fg 16 part 29 e 221*



Povegliano Veronese Fg 19

#### D.5.3.3 Casa Terra Tetto – Fg 19, part 53 Subb 1 e 2

Caseggiato agreste composto da due unità immobiliari a vocazione abitativa ognuna con ingresso indipendente. Composto dal sub 1, porzione di immobile tipo terra tetto dislocato a sinistra del caseggiato e Sub. 2, porzione di immobile tipo terra tetto dislocato a destra del caseggiato. la struttura misura Mq. 450 circa commerciali.



Trattasi di struttura immobiliare del tipo rurale la cui costruzione è risalente presumibilmente agli anni '940 / 1950. Dalle indagini svolte presso il Comune di Povegliano V. non sono

---

emersi progetti autorizzativi l'edificazione tuttavia, dalla visione del sistema edificatorio e dai materiali impiegati, si presume edificata in data antecedente il 01/09/1967.

Casa Agreste Sub 1 L'unità immobiliare del tipo terra tetto di circa mq. 192 commerciali, si compone al piano terra di andito d'ingresso con scala di risalita ai piani, a lato prendo posto due stanze di cui una, dotata di camino, ad uso pranzo con retro cucina, uno spazio in sottoscala ed esternamente una struttura di piccole dimensioni tipo deposito mq. 4 circa.



Il piano primo si compone di due camere ed un servizio igienico, completa la casa il piano secondo di granaio.



Il caseggiato è edificato in materiale misto mattoni e sasso, rivestito con intonaco vetusto. presenta le murature perimetrali ammalorate da chiazze di umidità.



L'intero appartamento versa in pessime condizioni di conservazione: il tetto, spaccato in più punti, da cui percolano acque meteoriche, intonaci e calcinacci sono pericolanti e molti rovinati a terra, tutti gli impianti sono vetusti e non funzionanti così come le porte ed i

serramenti. La casa presenta le finiture coeve all'epoca di edificazione e versa in pessimo stato di manutenzione.



Altezze: la casa in piano terra misura h. 3,20, in piano primo h. 2,70, mentre in piano secondo misura hm. 2,25

#### D.5.3.3 Dimensioni - Casa Agreste Fg 19, part 53 Sub 1

	<b>Subalerno 1 Casa agreste</b>	Mq. Calpestio	altezza	Mq. Commerciali	coeff.	valore equivalente
PT	Ingresso e scale	m <sup>2</sup>	19,90	H. 3,20	m <sup>2</sup> 23,48	1,00 m <sup>2</sup> 23,48
PT	Stanza	m <sup>2</sup>	20,10	H. 3,20	m <sup>2</sup> 23,72	1,00 m <sup>2</sup> 23,72
PT	Cucina	m <sup>2</sup>	5,93	H. 3,20	m <sup>2</sup> 7,00	1,00 m <sup>2</sup> 7,00
PT	Stanza	m <sup>2</sup>	13,65	H. 3,20	m <sup>2</sup> 16,11	1,00 m <sup>2</sup> 16,11
PT	Sottoscala	m <sup>2</sup>	2,65	Hm 2,05	m <sup>2</sup> 3,13	1,00 m <sup>2</sup> 3,13
PT	Ripost. esterno	m <sup>2</sup>	4,00	H. 2,20	m <sup>2</sup> 4,72	1,00 m <sup>2</sup> 4,72
P1	scale e disomp.	m <sup>2</sup>	13,40		m <sup>2</sup> 15,81	1,00 m <sup>2</sup> 15,81
P1	Bagno	m <sup>2</sup>	7,00	H. 2,80	m <sup>2</sup> 8,26	1,00 m <sup>2</sup> 8,26
P1	Stanza	m <sup>2</sup>	20,18	H. 2,80	m <sup>2</sup> 23,81	1,00 m <sup>2</sup> 23,81
P1	Stanza	m <sup>2</sup>	20,35	H. 2,80	m <sup>2</sup> 24,01	1,00 m <sup>2</sup> 24,01
P2	scale e disomp.	m <sup>2</sup>	9,46		m <sup>2</sup> 11,16	1,00 m <sup>2</sup> 11,16
P2	Granaio	m <sup>2</sup>	11,00	Hm 2,47	m <sup>2</sup> 12,98	0,50 m <sup>2</sup> 6,49
P2	Granaio	m <sup>2</sup>	41,00	Hm 2,25	m <sup>2</sup> 48,38	0,50 m <sup>2</sup> 24,19
			<b>188,62</b>		<b>222,57</b>	
						<b>191,89</b>

#### D.5.3.3 Tipologia edilizia e finiture – la casa agreste sub 1, risulta così edificata

<b>Tipo / genere</b>	<b>composizione</b>	<b>Stato – condizione</b>
Fondazioni	Non presenti - Composte da mattoni pieni in laterizio, sasso e pietrame	Mancanti
Strutture verticali	Murature perimetrali portanti e muri di spina edificati in sasso, misto pietrame e laterizi	Condizioni scarse
Solaio	Edificato con strutture in laterocemento, con cappa in calcestruzzo e pavimento in piastrelle di conglomerato cementizio. I solai sono intonacati e versano in stato di	Condizioni Scarse

	deterioramento, con laterizi rotti, ferri a vista e chiazze umidità dovuta ad acqua meteorica. Condizioni scarso	
Copertura	Tipologia a quattro falde costruita con travi portanti in legno, assito superiore trasversale e tegole in cemento a finire. Copertura in pessimo stato di manutenzione, con percolamenti di acque meteoriche che rovinano lo stabile.	Condizioni Scarse
Murature esterne	Intonacato a calce grezza, in parte mancante, ammalorate da copiose chiazze di umidità di risalita	Condizioni scarse
Scala	In pietra e calcestruzzo, con lastre portanti ancorata al muro perimetrale o di spina. Condizioni Scarse	Condizioni Scarse
Murature interne	Finite a malta vetusta e logora, con visibili crepe, scatolamenti dovuti a umidità di risalita. Condizioni Scarse	Condizioni Scarse
Impianti	Impianto termico, gas, elettrico, idrico – assenti La casa è stata rinnovata negli anni '60 e dotata di impianto di riscaldamento con radiatori posti sotto le finestre, tuttavia si presenta non funzionante.	Non esistente
Portone d'ingresso	In legno condizioni vecchie	Condizioni insufficienti
Pavimenti e rivestimenti	La Casa si presenta pavimentata in parte con piastrelle in ceramica, in parte in conglomerato cementizio.	Condizioni Scarse
Bagno	Composto da water, bidet e lavandino modello a terra, in ceramica bianca, vasca da bagno in materiale metallico bianco. Il locale è pavimentato con piastrelle scure e rivestito con piastrelle color verde. Si presenta in pessimo stato di manutenzione, con calcinacci del soffitto caduti a terra, chiazze di umidità ai muri. Bagno non funzionante	Condizioni pessime
Porte e serramenti	Porte interne costruite in legno alcune con pannello chiuso, altre con specchiatura interna in lastra di vetro, con maniglia in materiale metallico. Tutte le porte sono rotte, alcune mancanti. Finestre costruite in legno con vetro singolo, tutte rotte o con legni marci. Oscuranti esterni in legno particolarmente vetusti e marci, alcuni mancanti.	Condizioni pessime
Impianto Gas	Assente – mai predisposto	Non esistente
Impianto termico	Assente – dismesso	Non esistente
Impianto idrico	Tipologia in sottotraccia non funzionante	Non esistente
Fognatura	Non rilevata	Non esistente
Altri impianti	Assenti	Non esistente

### D.5.3.3 Fabbricati stralcio Planimetrico Catastale

---

Tribunale di Verona E.I. n. 381/2023 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli

---

Casa Agreste Sub 2. L'unità immobiliare è del tipo terra tetto misura circa mq. 187 commerciali, si compone al piano terra di andito d'ingresso con scala di risalita ai piani, a lato prendo posto due stanze di cui una, dotata di camino, ad uso pranzo con retro cucina, oltre ad uno spazio in sottoscala.



Il piano primo si compone di due camere ed un servizio igienico, completa la casa il piano secondo di granaio.



Il caseggiato è edificato in materiale misto mattoni e sasso, rivestito con intonaco vetusto. presenta le murature perimetrali ammalorate da chiazze di umidità.



L'intero appartamento versa in pessime condizioni di conservazione: il tetto, spaccato in più punti, da cui percolano acque meteoriche, intonaci e calcinacci sono pericolanti e molti rovinati a terra, tutti gli impianti sono vetusti e non funzionanti così come le porte ed i

serramenti. La casa presenta le finiture coeve all'epoca di edificazione e versa in pessimo stato di manutenzione.



Altezze: la casa in piano terra misura h. 3,20, in piano primo h. 2,70, mentre in piano secondo misura hm. 2,25

#### D.5.3.3 Dimensioni - Casa Agreste Fg 19, part 53 Sub 2

	<b>Subalterno 2 Casa agreste</b>	Mq. Calpestio	altezza	Mq. Commerciali	coeff.	valore equivalente
PT	Ingresso e scale	m <sup>2</sup>	19,87	H. 3,20	m <sup>2</sup> 23,45	1,00 m <sup>2</sup> 23,45
PT	Stanza	m <sup>2</sup>	20,07	H. 3,20	m <sup>2</sup> 23,68	1,00 m <sup>2</sup> 23,68
PT	Cucina	m <sup>2</sup>	5,97	H. 3,20	m <sup>2</sup> 7,04	1,00 m <sup>2</sup> 7,04
PT	Stanza	m <sup>2</sup>	13,67	H. 3,20	m <sup>2</sup> 16,13	1,00 m <sup>2</sup> 16,13
PT	Sottoscala	m <sup>2</sup>	2,65	Hm 2,05	m <sup>2</sup> 3,13	1,00 m <sup>2</sup> 3,13
P1	scale e disomp.	m <sup>2</sup>	13,40		m <sup>2</sup> 15,81	1,00 m <sup>2</sup> 15,81
P1	Bagno	m <sup>2</sup>	7,03	H. 2,80	m <sup>2</sup> 8,30	1,00 m <sup>2</sup> 8,30
P1	Stanza	m <sup>2</sup>	20,12	H. 2,80	m <sup>2</sup> 23,74	1,00 m <sup>2</sup> 23,74
P1	Stanza	m <sup>2</sup>	20,33	H. 2,80	m <sup>2</sup> 23,99	1,00 m <sup>2</sup> 23,99
P2	scale e disomp.	m <sup>2</sup>	9,45		m <sup>2</sup> 11,15	1,00 m <sup>2</sup> 11,15
P2	Granaio	m <sup>2</sup>	11,00	Hm 2,47	m <sup>2</sup> 12,98	0,50 m <sup>2</sup> 6,49
P2	Granaio	m <sup>2</sup>	41,12	Hm 2,25	m <sup>2</sup> 48,52	0,50 m <sup>2</sup> 24,26
			<b>184,68</b>		<b>217,92</b>	
						<b>187,17</b>

#### D.5.3.3 Tipologia edilizia e finiture – la casa agreste sub 2, risulta così edificata

<b>Tipo / genere</b>	<b>composizione</b>	<b>Stato – condizione</b>
Fondazioni	Non presenti - Composte da mattoni pieni in laterizio, sasso e pietrame	Mancanti
Strutture verticali	Murature perimetrali portanti e muri di spina edificati in sasso, misto pietrame e laterizi	Condizioni scarse
Solaio	Edificato con strutture in laterocemento, con cappa in calcestruzzo e pavimento in piastrelle di conglomerato cementizio. I solai sono intonacati e versano in stato di deterioramento, con laterizi rotti, ferri a vista e chiazze umidità dovuta ad acqua meteorica. Condizioni scarso	Condizioni Scarse

Copertura	Tipologia a quattro falde costruita con travi portanti in legno, assito superiore trasversale e tegole in cemento a finire. Copertura in pessimo stato di manutenzione, con percolamenti di acque meteoriche che rovinano lo stabile.	Condizioni Scarse
Murature esterne	Intonacato a calce grezza, in parte mancante, ammalorate da copiose chiazze di umidità di risalita	Condizioni scarse
Scala	In pietra e calcestruzzo, con lastre portanti ancorata al muro perimetrale o di spina. Condizioni Scarse	Condizioni Scarse
Murature interne	Finite a malta vetusta e logora, con visibili crepe, scatolamenti dovuti a umidità di risalita.	Condizioni Scarse
Impianti	Impianto termico, gas, elettrico, idrico – assenti La casa era dotata d'impianto di riscaldamento con radiatori posti sotto le finestre, tuttavia si presenta non funzionante.	Non funzionante
Portone d'ingresso	In legno condizioni vecchie	Condizioni insufficienti
Pavimenti e rivestimenti	La Casa si presenta pavimentata in parte con piastrelle in ceramica, in parte in conglomerato cementizio.	Condizioni Scarse
Bagno	Composto da water, bidet e lavandino modello a terra, in ceramica bianca, vasca da bagno in materiale metallico bianco. Il locale è pavimentato con piastrelle scure e rivestito con piastrelle color verde. Si presenta in pessimo stato di manutenzione, con calcinacci del soffitto caduti a terra, chiazze di umidità ai muri. Bagno non funzionante	Condizioni pessime
Porte e serramenti	Porte interne costruite in legno alcune con pannello chiuso, altre con specchiatura interna in lastra di vetro, con maniglia in materiale metallico. Tutte le porte sono rotte, alcune mancanti. Finestre costruite in legno con vetro singolo, tutte rotte o con legni marci. Oscuranti esterni in legno particolarmente vetusti e marci, alcuni mancanti.	Condizioni pessime
Impianto Gas	Assente -	Non esistente
Impianto termico	Assente – dismesso	Non esistente
Impianto idrico	Tipologia in sottotraccia non funzionante	Non esistente
Fognatura	Non rilevata	Non esistente
Altri impianti	Assenti	Non esistente

### D.5.3.3 Fabbricati stralcio Planimetrico Catastale

---

Tribunale di Verona E.I. n. 381/2023 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli

---

#### D.5.3.4 Appartamento Agreste – Fg 19, Part 53 Sub 4

Appartamento Sub 4. Si tratta di unità immobiliare di contenute dimensioni edificata in testa alla grande struttura agreste ad uso magazzini e allevamento bovini.



Appartamento nato come alloggio per lavoratori, è distribuito al solo piano primo oltre al piano secondo di soffitta in sottotetto.



L'unità immobiliare misura circa mq. 172 commerciali, si compone al piano terra di ingresso con sola scala di risalita ai piani.



---

Il piano primo si compone di tre stanze adibite a cucina e camere, un ampio corridoio ed un servizio igienico. Salendo al piano secondo insiste un ampio ambiente con tetto a vista adibito a soffitta.



L'immobile è edificato per tramite di Licenza Edilizia n 441/1954, del 17/02/1954 concessa all'allora proprietario [REDACTED]. L'intera struttura edilizia, comprensivo dell'appartamento, si presenta ben costruito dal punto di vista strutturale, infatti l'immobile è caratterizzato centralmente dalla presenza di importanti pilastri portanti in calcestruzzo armato che sorreggono architravi anch'essi edificati in calcestruzzo armato.



Le murature perimetrali sono edificate in materiale misto mattoni e sasso, rivestito con intonaco vetusto, ammalorate da chiazze di umidità. La copertura si compone da tetto in doppia falda, edificato con utilizzo di travi a capriata in legno che sorreggono travicelli

longitudinali su cui poggia un tavolato di tavelloni in laterizio con soprastante manto di coppi.



La copertura è fortemente degradata, con tavelle in più punti rotte o mancanti, coppi frantumati da cui percola acqua piovana, provocando danni anche ai piani inferiori. L'intradosso del solaio del piano primo si presenta fortemente degradato, con calcinacci rovinati a terra. Tutti gli impianti sono vetusti e non funzionanti così come le porte ed i serramenti. La casa presenta le finiture coeve all'epoca di edificazione e versa in cattivo stato di manutenzione. Altezze: la casa in piano primo misura h. 3,00, mentre in piano secondo di sottotetto misura h 3,60 in colme, h. 2,60 in gronda, per una hm. 3,10

#### D.5.3.4 Dimensioni - Appartamento Agreste Fg 19, part 53 Sub 4

	<b>Appartamento sub 4</b>	Mq. Calpestio		altezza	Mq. Commerciali		coeff.	valore equivalente
PT	Ingresso e scale	m <sup>2</sup>	8,05		m <sup>2</sup>	9,50	1,00	m <sup>2</sup> 9,50
P1	scale	m <sup>2</sup>	8,05		m <sup>2</sup>	9,50	1,00	m <sup>2</sup> 9,50
P1	Soggiorno Cucina	m <sup>2</sup>	22,92	H. 3,00	m <sup>2</sup>	27,05	1,00	m <sup>2</sup> 27,05
	Balcone	m <sup>2</sup>	2,20		m <sup>2</sup>	2,20	0,25	m <sup>2</sup> 0,55
P1	camera	m <sup>2</sup>	18,51	H. 3,00	m <sup>2</sup>	21,84	1,00	m <sup>2</sup> 21,84
P1	corridoio	m <sup>2</sup>	16,47	H. 3,00	m <sup>2</sup>	19,43	1,00	m <sup>2</sup> 19,43
P1	camera	m <sup>2</sup>	20,12	H. 3,00	m <sup>2</sup>	23,74	1,00	m <sup>2</sup> 23,74
P2	scale e disomp.	m <sup>2</sup>	8,05		m <sup>2</sup>	9,50	1,00	m <sup>2</sup> 9,50
P2	Soffitta	m <sup>2</sup>	87,67	Hm 3,10	m <sup>2</sup>	103,45	0,50	m <sup>2</sup> 51,73
		<b>192,04</b>			<b>226,21</b>			<b>172,84</b>

#### D.5.3.4 Tipologia edilizia e finiture – l'appartamento sub 4, risulta così edificato

Tipo / genere	composizione	Stato – condizione
Fondazioni	Composte da mattoni pieni in laterizio, sasso e pietrame, centralmente insistono due pilastri in calcestruzzo armato	Condizioni discrete
Strutture verticali	Murature perimetrali portanti edificati in sasso, misto pietrame e laterizi, centralmente la casa è sorretta con	Condizioni discrete

	pilastri in cls armato	
Solaio	Edificato con strutture in laterocemento, con cappa in calcestruzzo e sovrastante pavimento in piastrelle. I solai sono intonacati e versano in stato di deterioramento, con chiazze umidità dovuta ad acqua meteorica.	Condizioni Scarse
Copertura	Tipologia a doppia falda Edificato in legno con capriate portanti e travicelli longitudinali su cui poggia un tavolato di tavelloni in laterizio con sovrastante manto di coppi. La copertura è in cattivo stato di manutenzione, con percolamenti di acque meteoriche che rovinano lo stabile.	Condizioni Scarse
Murature esterne	Intonacato a calce grezza, in parte mancante, ammalorate da copiose chiazze di umidità di risalita	Condizioni scarse
Scala	In pietra e calcestruzzo, con lastre portanti ancorata al muro perimetrale o di spina. Condizioni	Condizioni sufficienti
Murature interne	Finite a malta vetusta e logora, con visibili crepe, e malte scatolate, visibili ammaloramenti dovuti a umidità.	Condizioni Scarse
Impianti elettrico	Impianto termico, gas, elettrico, idrico: La casa se pur dotata di impianto elettrico, lo stesso risulta non funzionante	Non esistente
Impianto termico	l'impianto di riscaldamento è composto da bruciatore per riscaldamento che utilizza quale vettore energetico il gas metano che funge da riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, di marca Immergas con potenza presunta di 24 Kw di circa venticinque anni. L'Impianto di riscaldamento è vetusto e si presume non funzionante, si compone di tubature poste in sottottraccia e di corpi radianti terminali.	Non funzionante
Portone d'ingresso	In legno condizioni vecchie	Condizioni insufficienti
Pavimenti e rivestimenti	La Casa si presenta pavimentata nelle parti adibite ad abitazione, è rifinita con una cappa cementizia nelle parti di piano secondo di soffitta.	Condizioni Scarse
Bagno	Composto da water, bidet e lavandino modello a terra, in ceramica bianca, vasca da bagno in materiale metallico bianco, rubinetteria in materiale metallico, tutto risalente agli anni '60. Il locale è pavimentato con piastrelle scure e rivestito con piastrelle color verde. Si presenta in discreto stato di manutenzione, alcune chiazze di umidità ai muri.	Condizioni insufficienti
Porte e serramenti	Porte interne costruite in legno con pannello chiuso, anni '60 circa, con maniglia in materiale metallico. Finestre costruite in legno con vetro singolo e scuri esterni in legno. tutti gli infissi risalgono agli anni '60	Condizioni scarse
Impianto Gas	Presente, privo di certificazione si considera non funzionante	Non funzionante
Impianto termico	Presente, privo di certificazione si considera non funzionante	Non funzionante
Impianto idrico	Tipologia in sottottraccia non funzionante	Non funzionante
Fognatura	Non rilevata	Non funzionante
Altri impianti	Assenti	Non funzionante

#### D.5.3.4 Fabbricati stralcio Planimetrico Catastale

<p><b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona</b></p> <p>Scheda n. 1 Scala 1:200</p>	<p>Dichiarazione protocollo n. VR0093829 del 27/03/2013 Planimetria di u.i.u. in Comune di Povegliano Veronese Via Ronchi civ. 50/A</p> <p>Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 19 Particella: 53 Subalterno: 4</p> <p>Compilata da: Brunelli Angelo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona N. 02045</p>
<p><b>PIANO PRIMO</b>      <b>PIANO SECONDO</b></p>	
<p><b>PIANO TERRA</b></p>	
<p><small>Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/05/2024 - Comune di POVEGLIANO VERONENSE(C945) - &lt; Foglio 19 - Particella 53 - Subalterno 4 &gt; Cassa dei Fabbricati - Situazione al 14/05/2024 - Comune di POVEGLIANO VERONENSE(C945) - &lt; Foglio 19 - Particella 53 - Subalterno 4 &gt; VIA RONCHI n. 50/A PIANO T-1 - 2</small></p>	

Bima planimetria in atti  
 da: 14/05/2024 - n. T209522 - Richiedente: [REDACTED]  
 sulle schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

---

#### **D.5.3.5 Rustico Ricovero animali da cortile – Fg 19, Part 53 Sub 6 / parte**

Rustico Sub 6/ parte: Struttura edilizia edificata al fine allevamento avicolo, per il ricovero di piccoli animali da cortile e come deposito di attrezzatura agricola.



Si compone di un caseggiato disposto in piano terra e piano primo collegati da una scala interna del tipo semplice da granaio, misura complessivamente mq 125 commerciali. Il piano terra è suddiviso in locali a vario uso, il piano primo si compone di unico vano. La struttura, nata come pollaio, è edificata in maniera semplice con muratura misto sasso, rivestito con intonaco vetusto, ammalorate da chiazze di umidità.



Lo stabile è privo di impianti fatto eccezione della fornitura di energia elettrica. L'impianto si presenta rabberciato e mal funzionante. I serramenti di finestre sono mancanti, le porte in legno e portoncini in ferro versano in pessimo stato di manutenzione.



L'intradosso del solaio si presenta fortemente degradato, con calcinacci rovinati a terra. La copertura si compone da tetto in tipologia a due falde spioventi, costruita con travetti in calcestruzzo armato sorretti da muro di spina, con tavolato di tavelloni in laterizio e soprastante lastre di ondulina in fibrocemento e amianto tipo eternit.



La copertura e l'intero stabile è in cattivo stato di manutenzione, con percolamenti di acque meteoriche che rovinano l'immobile. Altezze: Il piano terra misura h. 2,80, mentre in piano primo di sottotetto misura h 3,30 in colme, h. 2,10 in gronda, per una hm. 2,68



Si segnala: il rustico avicolo è gravato dalla presenza di lastre in fibrocemento e amianto, detto Eternit che deve essere smaltito presso le discariche autorizzate a cura e spese dell'assegnatario; la Ctù tiene conto dei costi in fase di valutazione del cespote.

### D.5.3.5 Dimensioni - Rustico ricovero animali – Fg 19, Part 53 Sub 6 / parte

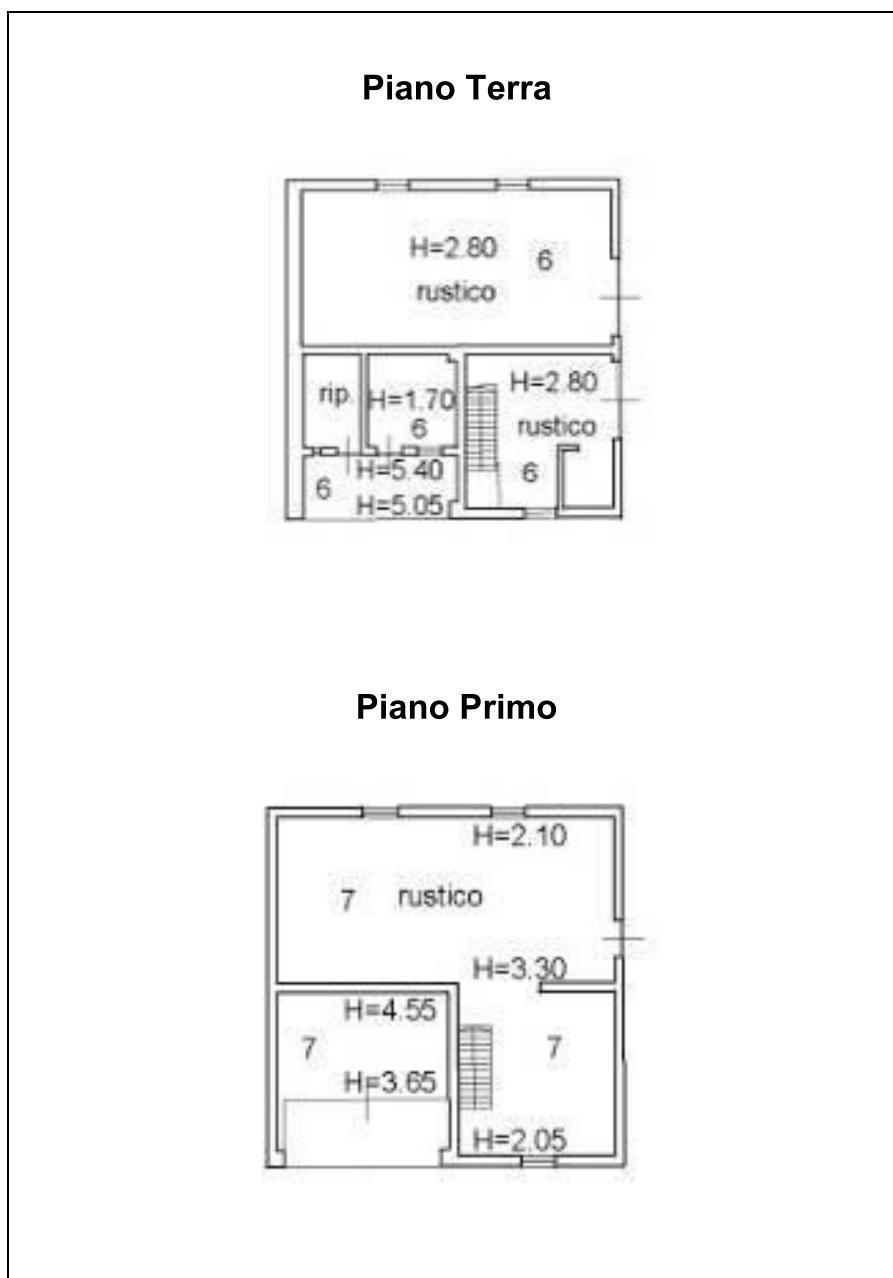
	Rustico sub 6	Mq. Calpestio	altezza	Mq. Commerciali	coeff.	valore equivalente
PT	Locale	m <sup>2</sup> 31,44	H 2,80	m <sup>2</sup> 37,10	1,00	m <sup>2</sup> 37,10
PT	Locale con scala	m <sup>2</sup> 15,40	H 2,80	m <sup>2</sup> 18,17	1,00	m <sup>2</sup> 18,17
PT	Locale Pollaio	m <sup>2</sup> 16,50	H 1,70	m <sup>2</sup> 19,47	0,50	m <sup>2</sup> 9,74
P1	Locale Sottotetto	m <sup>2</sup> 46,92	Hm 2,68	m <sup>2</sup> 55,37	1,00	m <sup>2</sup> 55,37
P1	vuoto piano inferiore	m <sup>2</sup> 16,50	Hm 4,10	m <sup>2</sup> 19,47	0,25	m <sup>2</sup> 4,87
		<b>126,76</b>		<b>149,58</b>		<b>125,24</b>

### D.5.3.5 Tipologia edilizia e finiture – Rustico Fg 19, Part 53 Sub 6 / parte

Tipo / genere	composizione	Stato – condizione
Fondazioni	Non presenti - Composte da mattoni pieni in laterizio, sasso e pietrame	Mancanti
Strutture verticali	Murature perimetrali portanti e muri di spina edificati in sasso, misto pietrame e laterizi	Condizioni scarse
Solaio	Edificato con strutture in laterocemento, con cappa in calcestruzzo e pavimento in piastrelle di conglomerato cementizio. I solai sono intonacati e versano in stato di deterioramento, con laterizi rotti, ferri a vista e chiazze umidità dovuta ad acqua meteorica. Condizioni scarso	Condizioni Scarse
Copertura	Tipologia a due falde spioventi, costruita con travetti in calcestruzzo armato sorretti da muro di spina, con tavolato di tavelloni in laterizio e soprastante lastre di ondulina in fibrocemento e amianto tipo eternit. La copertura è in cattivo stato di manutenzione, con percolamenti di acque meteoriche che rovinano lo stabile. Si segnala: il rustico avicolo è gravato dalla presenza di lastre in fibrocemento e amianto, detto Eternit che deve essere smaltito presso le discariche autorizzate a cura e spese dell'assegnatario; la Ctu tiene conto dei costi in fase di valutazione del cespite.	Condizioni Scarse
Murature esterne	Intonacato a calce grezza, in parte mancante, ammalorate da copiose chiazze di umidità di risalita	Condizioni scarse
Murature interne	Finite a malta vetusta e logora, con visibili crepe, scatolamenti dovuti a umidità di risalita.	Condizioni Scarse
Scala	Interna del tipo semplice da soffitta, costruita in tubolare metallico che sorregge piani di legno. Condizioni Scarse	Condizioni Scarse
Porte e serramenti	Porte solo nel pollaio, costruite con piane di legno semplice e catenaccio. Finestre non esistenti, mancanti. Scuri esterni in legno particolarmente vetusti e marci, alcuni mancanti.	Condizioni Pessime
Portoni	Due portoni in materiale metallico con apertura a doppia anta, in parte arrugginiti	Condizioni scarse
Pavimenti	L'immobile è pavimentato con battuto di cemento tirato al	Condizioni

rivestimenti	semicivile.	
Bagno	Assente	Assente
Impianto elettrico	Alcuni locali presentano un impianto elettrico vecchio, per sola illuminazione, raffigurato e non funzionante	Condizioni pessime
Impianto Gas	Assente	Non esistente
Impianto termico	Assente	Non esistente
Impianto idrico	Assente	Non esistente
Altri impianti	Assenti	Non esistente

#### D.5.3.5 Fabbricati stralcio Planimetrico Catastale



---

#### **D.5.3.6 Struttura magazzini deposito ricovero attrezzi Fg 19, part 53 Sub 6 / parte**

Si tratta di una imponente struttura edilizia edificata in zona Carbonara, nata per esigenze agricole e per esercitare l'imprenditorialità zootechnica, composta da circa 2500 mq, distribuiti in tre piani di altezza. L'immobile è stato oggetto di ristrutturazione nel 1989, la copertura è stata edificata con pannelli in cemento amianto conosciuto come Eternit tuttavia, oggi, l'intera struttura si presenta nello stato di abbandono, con gran parte della copertura crollata.



Data l'estensione della struttura agreste con funzioni pluriuso, al fine di maggiore chiarezza nel definire le dimensioni ed altezze degli ambienti, sviluppo gli schemi suddividendo l'edificio in parti, elencando dapprima gli ambienti posti in testa sul lato destro dell'edificio, poi prosegue con le restanti parti suddividendo per piani.



Posizionandomi all'interno della corte e guardando la struttura, partendo dagli spazi dislocati a destra, prende posto un vano multiuso d'ingresso, a destra uno spazio adibito a centrale termica dismessa, sulla sinistra si aprono due grandi ambienti adibiti a taverna con

---

ampio camino da cottura e lavabo da stoviglie oltre un servizio igienico composto da tre sanitari.



Il solaio superiore è composto da pilastri in calcestruzzo armato che sorreggono le travature in legno su cui poggia l'assito del solaio soprastante. Gli ambienti versano in scarso stato manutentivo, altezza dei locali h 3,70, locali di servizio 2,35, deposito h 2,80.



Dal fronte principale dello stabile, tramite un portone apribile a scorrimento in materiale metallico, si accede ad ambienti ad uso magazzino, a destra insiste il vano scala, a sinistra una stanza.



A seguire sono collocati altri ampi vani ad uso ufficio, controllo latte, wc.



Parte del magazzino è stato ripartito internamente con utilizzo di pannelli in cartongesso, la ripartizione degli spazi non è autorizzata da concessione edilizia, il cartongesso è fortemente ammalorato da percolamenti di acqua, pertanto la struttura deve essere demolita e smaltita a cura dell'assegnatario la ctu ne ammette i costi.

Altezza interna dei locali h 3,78, depositi e locali di servizio h 3,50. Gli ambienti versano in scarso stato manutentivo.



Il pavimento del vano scala è allagato da acqua e fango, per una altezza di pochi centimetri, risulta disagevole accedere alle scale. Le scale sono edificate in calcestruzzo armato con pianerottoli ai piani, in parte edificate in ferro o materiale metallico. Esternamente, sul fronte, insiste una tettoia.

Le stanze non sono direttamente collegate con la restante struttura, per passare negli altri ambienti è necessario accedere dall'esterno.

Sempre al piano terra prende posto il magazzino per il ricovero di attrezzatura agricola si presenta come un unico grande ambiente a doppia altezza, di misure Ml 25,2 x 14,7, per complessivi mq 370 circa, con altezze in colmo h 9,60, in gronda h 6,20 e 8,40.



Il magazzino internamento si presenta danneggiato da acqua per la copertura scoperchiata, la vecchia stalla si presenta rifinita internamente con spazi di stabulazione ed abbeveratoio per bovini, è edificata nel '54, con uso di calcestruzzo armato e travetti longitudinali sempre in cls che si presentano in pessimo stato di conservazione, con parte del cemento di solaio scoppiato e ferri a vista arrugginiti.



I piani superiori primo e secondo, sono caratterizzati da grandi ambienti in passato utilizzati come magazzini e depositi a scopo agricolo o zootecnico. Il piano primo gli ambienti misurano in altezza h. 3,45.



Il piano secondo di sottotetto il tetto è fortemente degradato, composto da travature in legno con listelli longitudinali che sorreggono lastre di fibrocemento e amianto conosciute come eternit. Le lastre si presentano tutte frantumate o mancanti con parte della copertura rovinata a terra.



Il tetto è fortemente compromesso, con travature portanti crollate, tanto da non fungere più da riparo per le acque che provocano il decadimento dello stabile. Il piano di sottotetto di altezze in colmo h 4,90, in gronda h 2,20.

#### D.5.3.6 Dimensioni - Grande fabbricato magazzini – Fg 19, Part 53 Sub 6 / porzione

	<b>Piano Terra zona taverna</b>		Mq. Calpestio	altezza	Mq. Commerciali	coeff.	valore equivalente
PT	Locale		m <sup>2</sup>	17,45	H. 3,72	m <sup>2</sup>	20,07
PT	Deposito C.T.		m <sup>2</sup>	10,89	H. 3,72	m <sup>2</sup>	12,52
PT	Dep uso Taverna		m <sup>2</sup>	29,94	H. 3,70	m <sup>2</sup>	34,43
PT	Dep uso Taverna		m <sup>2</sup>	59,35	H. 3,70	m <sup>2</sup>	68,25
PT	Bagno		m <sup>2</sup>	6,05	H. 2,35	m <sup>2</sup>	6,96
PT	deposito esterno		m <sup>2</sup>	21,31	H. 2,80	m <sup>2</sup>	24,51
				<b>144,99</b>		<b>166,74</b>	<b>166,74</b>

	<b>Piano Terra Magazzini</b>	Mq. Calpestio	altezza	Mq. Commerciali	coeff.	valore equivalente
PT	vano scale	m <sup>2</sup> 17,10		m <sup>2</sup> 19,67	1,00	m <sup>2</sup> 19,67
PT	Stanza	m <sup>2</sup> 25,56	H. 3,78	m <sup>2</sup> 29,39	1,00	m <sup>2</sup> 29,39
PT	Magazzino	m <sup>2</sup> 156,15	H. 3,78	m <sup>2</sup> 179,57	1,00	m <sup>2</sup> 179,57
PT	Magazzino	m <sup>2</sup> 73,06	H. 3,78	m <sup>2</sup> 84,02	1,00	m <sup>2</sup> 84,02
PT	disimpegno	m <sup>2</sup> 8,89	H. 3,50	m <sup>2</sup> 10,22	1,00	m <sup>2</sup> 10,22
PT	Servizio Igienico	m <sup>2</sup> 6,92	H. 3,50	m <sup>2</sup> 7,96	1,00	m <sup>2</sup> 7,96
PT	Stanza	m <sup>2</sup> 24,22	H. 3,50	m <sup>2</sup> 27,85	1,00	m <sup>2</sup> 27,85
PT	Ufficio Deposito	m <sup>2</sup> 30,45	H. 3,50	m <sup>2</sup> 35,02	1,00	m <sup>2</sup> 35,02
PT	Tettoia fronte	m <sup>2</sup> 38,40	Hm 4,50	m <sup>2</sup> 38,40	0,10	m <sup>2</sup> 3,84
		<b>380,75</b>		<b>432,10</b>		<b>397,54</b>

	<b>Piano Primo</b>	Mq. Calpestio	altezza	Mq. Commerciali	coeff.	valore equivalente
P1	Vano scale	m <sup>2</sup> 17,10		m <sup>2</sup> 19,67	1,00	m <sup>2</sup> 19,67
P1	Magazzino	m <sup>2</sup> 285,00	H. 3,45	m <sup>2</sup> 327,75	1,00	m <sup>2</sup> 327,75
P1	Deposito	m <sup>2</sup> 150,24	H. 3,35	m <sup>2</sup> 172,78	1,00	m <sup>2</sup> 172,78
P1	Dedosito	m <sup>2</sup> 21,31	H. 2,80	m <sup>2</sup> 24,51	1,00	m <sup>2</sup> 24,51
P1	Magazzino	m <sup>2</sup> 61,54	H. 4,90	m <sup>2</sup> 70,77	1,00	m <sup>2</sup> 70,77
P1	Dep. 3 stanze	m <sup>2</sup> 58,35	H. 3,45	m <sup>2</sup> 67,10	1,00	m <sup>2</sup> 67,10
		<b>593,54</b>		<b>682,57</b>		<b>682,57</b>

	<b>Piano Secondo</b>	Mq. Calpestio	altezza	Mq. Commerciali	coeff.	valore equivalente
P2	Scale e stanza	m <sup>2</sup> 17,10	Hm 2,40	m <sup>2</sup> 19,67	1,00	m <sup>2</sup> 19,67
P2	Soffitta	m <sup>2</sup> 285,00	Hm 3,55	m <sup>2</sup> 327,75	1,00	m <sup>2</sup> 327,75
P2	Soffitta	m <sup>2</sup> 150,24	Hm 3,65	m <sup>2</sup> 172,78	1,00	m <sup>2</sup> 172,78
P2	Sottotetto non accessibile	m <sup>2</sup> 141,20	Hm 1,40	m <sup>2</sup> 162,38	0,30	m <sup>2</sup> 48,71
		<b>593,54</b>		<b>682,57</b>		<b>568,91</b>

	<b>Piano Terra ricov. attrezzi</b>	Mq. Calpestio	altezza	Mq. Commerciali	coeff.	valore equivalente
PT	Locale ester dep.	m <sup>2</sup> 74,95	H. 3,90	m <sup>2</sup> 86,19	1,00	m <sup>2</sup> 86,19
PT	Ric Att. Agricoli	m <sup>2</sup> 369,94	Hm 8,45	m <sup>2</sup> 425,43	1,00	m <sup>2</sup> 425,43
PT	Ex stalla bovini	m <sup>2</sup> 71,61	H. 3,20	m <sup>2</sup> 82,35	1,00	m <sup>2</sup> 82,35
PT	Rip. Depositi CT	m <sup>2</sup> 16,13	H. 3,00	m <sup>2</sup> 18,55	1,00	m <sup>2</sup> 18,55
PT	Tettoia Retro	m <sup>2</sup> 100,00	Hm 4,12	m <sup>2</sup> 115,00	1,00	m <sup>2</sup> 115,00
		<b>632,63</b>		<b>727,52</b>		<b>727,52</b>

Tribunale di Verona E.I. n. 381/2023 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

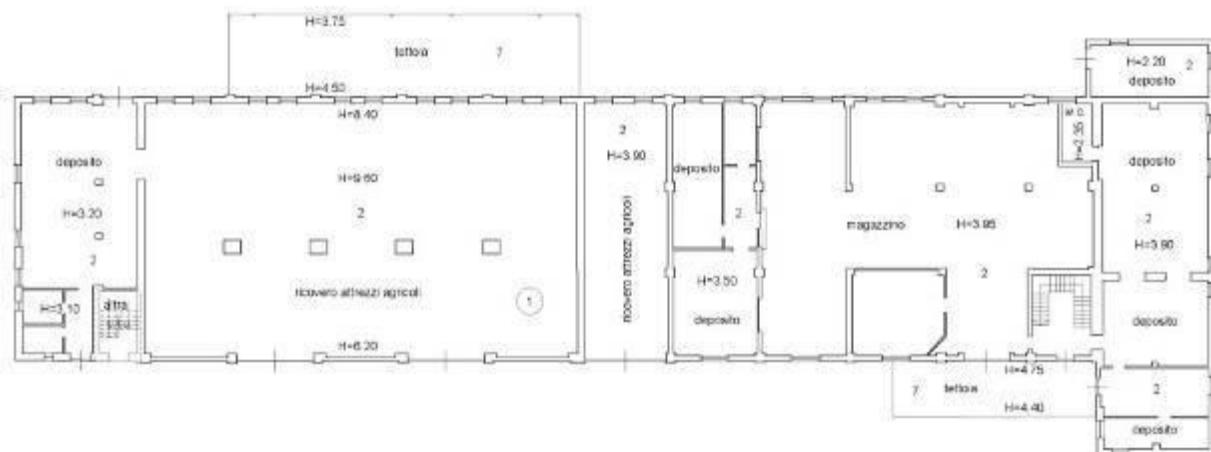
Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli

**D.5.3.6 Tipologia edilizia e finiture - Grande fabbricato - Fg 19 Part 53 Sub 6, porzione**

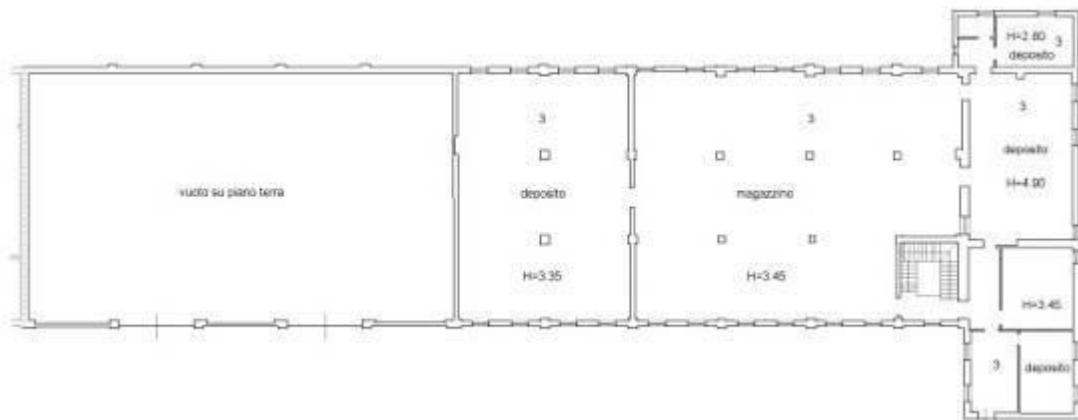
<b>Tipo / genere</b>	<b>composizione</b>	<b>Stato – condizione</b>
Fondazioni	Edificato con plinti in calcestruzzo armato, che sorreggono pilastri in calcestruzzo armato	Condizioni scarse
Strutture verticali	Edificato con pilastri in calcestruzzo armato e travi longitudinali anch'esse in cemento armato. Murature perimetrali portanti e muri di spina edificati in mattoni di laterizio, misto sasso e pietrame	Condizioni scarse
Solaio	In parte Edificato con strutture in laterocemento, con cappa in calcestruzzo e pavimento in battuto di cemento, parte dell'intradosso dei solai è al grezzo, non intonacato. I solai sono fortemente degradati da acqua meteorica e versano in stato di deterioramento, con laterizi rotti, ferri a vista e pozzanghere di umidità. Parte della struttura presenta il solaio costruito con travature portanti in legno e assito longitudinale.	Condizioni Scarse
		Condizioni Pessime
		Condizioni Scarse
Copertura	Tipologia pluri falda costruita con travi portanti in legno, assito leggero trasversale, completata con lastre di fibrocemento contenenti Etrnit. <u>Lo stato delle coperture è distrutto, in gran parte risulta demolito anche la struttura portante in legno. le lastre di eternit si presentano tutte frantumate.</u> Copertura inesistente – presenza di eternit.	Condizioni Pessime
Murature esterne	Intonacato a calce e cemento, con alcune parti mancanti o sciolte, il tutto scurito da umidità e muffe nere	Condizioni scarse
Scala	Scala unica per la struttura. Fino al piano primo edificata in lastre di cemento armato portante inserite nella muratura perimetrale, finita con sasso bianco e nero, levigata superficialmente con corrimano semplice in tubatura di ferro. Dal piano primo al secondo, scala edificata con travetti longitudinali in ferro tipo Hipe che sorreggono gradini in lamiera antiscivolo	Condizioni Insufficienti
Murature interne	Finite con malta tinteggiata, vetusta e logora, con visibili crolli, crepe e sciolamenti dovuti ad acqua meteoriche che precipita per mancanza della copertura	Condizioni Pessime
Impianti	L'edificio è dotato di impianto elettrico con impianto per parti ed in maniera disorganica, per parti o stanze. tutto l'impianto è non funzionante perché vetusto, alcuni tratti sono stati ripristinati in maniera rabbuciata e non certificata. L'intero impianto è da considerarsi non funzionante, non esistente. Impianto di riscaldamento: lo stabile era riscaldato con ventilconvettori, ora non più esistenti, mancanti o non funzionanti. La zona taverna dotata di vecchia centrale termica non funzionante. Il riscaldamento acqua sanitaria, ho rilevato la presenza di alcuni scaldacqua a gas di cui non si è accertato la funzionalità.	Non esistente
		Non esistente
		Non esistente
		Condizioni Scarse

Portoni d'ingresso	Area adibita a taverna e vano scala sono dotate di porta per solo accesso pedonale l'una in legno, l'altra in materiale metallico. Magazzino lato destro: dotato di portoncino in materiale metallico e vetro, del tipo industriale con apertura a scorrere laterale, adeguato all'accesso di una automobile. Magazzino lato sinistro: dotato di due alti portoni in materiale metallico del tipo industriale con apertura a scorrere laterale, adeguati all'accesso di grandi macchinari agricoli.	Condizioni Scarse Condizioni sufficienti
Pavimenti e rivestimenti	La Struttura è pavimentata in parte con battuto di cemento levigato, alcune stanze come i bagni sono piastrellati, parte della struttura è pavimentata con assito di legno grezzo.	Condizioni Scarse
Bagni	Presenti due locali ad uso servizio Igienico. Zona taverna: Composto da water, bidet e lavandino modello a terra, in ceramica bianca, pavimentazione e rivestimento in piastrelle color crema. Non è stata accertata la funzionalità dei sanitari. Zona magazzino: servizio igienico mancante di water, totalmente demolito con foro scavato a terra. Il locale è dotato di lavandino e bidet in ceramica, non utilizzabili, rivestito di piastrelle beige a terra, bianche alle pareti. Ambedue i bagni sono non funzionanti e vetusti.	Condizioni pessime
Porte e serramenti	Alcune porte interne sono costruite in legno, molte altre sono totalmente mancanti. Serramenti esterni di finestre: alcune costruite in legno, altre in materiale metallico o plastico con vetri rotti, le più sono rotte e mancanti. Scuri esterni mai installati.	Condizioni pessime
Altri impianti	Assenti	Non esistente

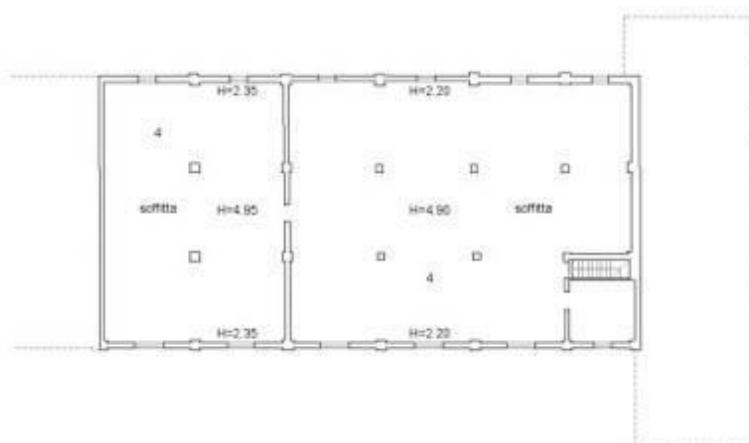
#### D.5.3.6 Fabbricati stralcio Planimetrico Catastale



Piano Terra



Piano Primo



Piano Secondo

#### D.5.3.7 Capannone essicazione tabacchi e concimaia - Fg 19 Part 53 Sub 6, parte

L'edificio ad uso essicazione tabacchi ed altri usi, è un capannone, composto da un grande ambiente di mt 15 X 21 circa, per complessivi 320 mq oltre, sul retro, lo spazio / vasca ad uso concimaia.



Tribunale di Verona E.I. n. 381/2023 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli

La struttura, appare costruita negli anni '70, si tratta di un capannone aperto, edificato con strutture portanti di alti pilastri legate da travi longitudinali costruite in calcestruzzo armato, con pareti di tamponamento edificate in parte con mattoni forati di laterizio, in parte in mattoni di conglomerato cementizio, tutti intonacati solo esternamente, nudi internamente.



Le murature di tamponamento laterali non partono da terra, bensì da una altezza di circa 2 mt, lasciando lo spazio alla base aperto con circolazione libera dell'aria.



Sui due fronti principale e posteriore, vi sono due aperture di accesso, con portone metallico dismesso sul fronte, libero sul retro. Internamente la pavimentazione è composta da battuto di cemento con scolo acque centrale coperto da griglia metallica.

Nella parte alta dell'edificio, prossimo al tetto, vi è una struttura in ferro, tipo grigliato, atta all'essicazione tabacchi, non più funzionante. Il tetto è edificato con travetti leggeri tralicciati in materiale metallico a doppia campata con sovrastante travetti longitudinali che sorreggono i pannelli di ondulina in fibrocemento e amianto totalmente frantumato.



Altezze: il deposito di piano terra presenta altezza h. 13,00 in colmo, e h 10,40 in gronda. Si segnala: il capannone è gravato dalla presenza di lastre in fibrocemento e amianto, meglio conosciuto come Eternit, in pessimo stato di conservazione lo stesso deve essere smaltito a cura e spese dell'assegnatario presso le discariche autorizzate, la Ctù tiene conto dei costi di smaltimento in fase di valutazione del cespite.

Sul retro prende posto la concimaia a cielo aperto, una sorta di vasca di dimensioni mq 225 circa, è edificata con struttura di base e muretti di contenimento in calcestruzzo armato.

#### D.5.3.7 Dimensioni - Capannone Tabacchi e concimaia, Fg 19, part 53 sub 6 /Parte

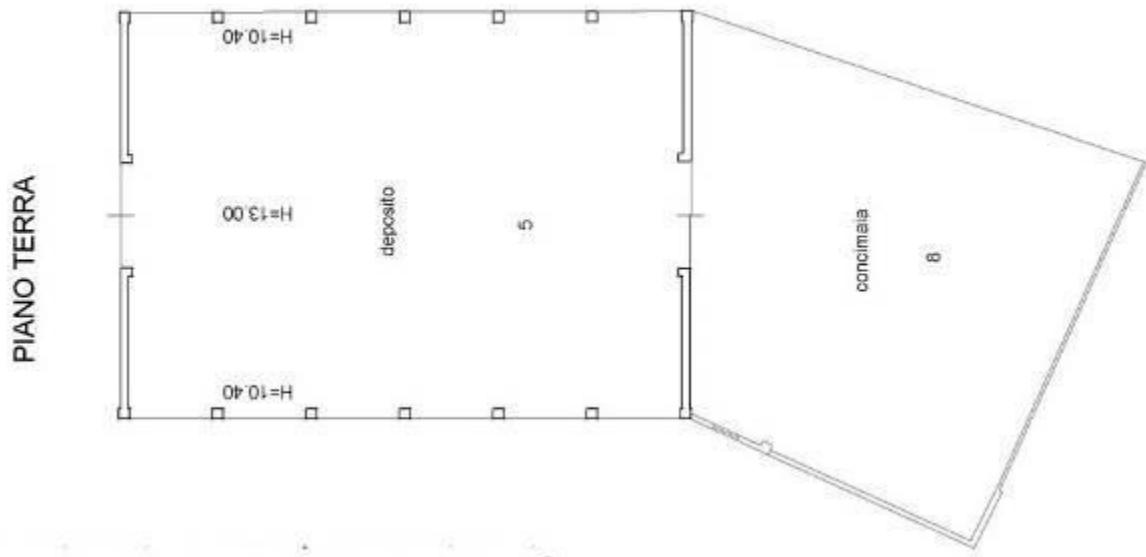
Capannone	Mq. Calpestio	altezza	Mq. Commerciali	coeff.	valore equivalente
Capannone Tabacchi	m <sup>2</sup>	319,89	Hm 11,70	m <sup>2</sup>	332,69
Concimaia	m <sup>2</sup>	225,00		m <sup>2</sup>	225,00
		<b>544,89</b>		<b>557,69</b>	<b>557,69</b>

#### D.5.3.7 Tipologia edilizia – Capannone tabacchi e concimaia - F 19 P 53 S 6, parte

Tipo / genere	composizione	Stato – condizione
Fondazioni	Fondazioni del tipo plinti in calcestruzzo armato.	Sufficiente
Strutture verticali	Strutture portanti in pilastri legati con travature longitudinali in getto di calcestruzzo armato.	Condizioni sufficienti
Copertura	Tipologia a doppia falda con travature tipo reticolari in materiale metallico e pannellatura in ondulina di eternit a copertura. le lastre in eternit si presentano tutte frantumate. <u>Confermo la necessità di eseguire lo smaltimento delle lastre in fibrocemento contenenti amianto, la ctù tiene conto dei costi in fase di valutazione del cespite.</u>	Condizioni Pessime Eternit da smaltire

Murature esterne	Diversificate per le pareti, in parte edificata in murature di tamponamento perimetrali composte da struttura di mattoni forati in laterizio, in parte mattoni forati in conglomerato cementizio, intonacato solo sui fronti esterni.	Condizioni scarse
Finestre	Assenti	Non esistenti
Portoni d'ingresso	L'immobile è dotato di un vecchio portone in materiale metallico e vetro a scorrimento laterale su rotaia. il portone è arrugginito e si presume non funzionante.	Condizioni pessime
Impianto Elettrico	Non ho rilevato alcun impianto elettrico	Non esistente
Impianti acqua	Assenti	Non esistente
Pavimenti	Pavimentazione in battuto di cemento con griglia raccolta acque centrale	Sufficiente

#### D.5.3.7 Fabbricati stralcio Planimetrico Catastale



#### D.5.3.8 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Il presente lotto di vendita si compone di alcuni immobili, corrispondenti ad un imponente edificio ad uso magazzino e deposito, una ex stalla con soprastante abitazione, una casa colonica composta da due unità abitative, nonché un capannone dismesso ad uso essiccatoio per tabacchi con concimaia, oltre a fondo agricolo seminativo irriguo.

---

Gli immobili censiti al catasto fabbricati, condividono il medesimo Bene Comune Non Censibile individuato al Sub 3, terreno di 7.135 mq, individuato nell'atto di pignoramento, in quanto derivante dalla part 4 fg 19 ai terreni.

In riferimento al lotto n. 5, trattasi di fabbricati agresti e di fondo agricolo, non è costituito condominio. I mappali censiti ai terreni che compongono il presente lotto, se pur variati nel tempo ed aggiornati, sono riconducibili a quelli individuati in atto di pignoramento. La ctu rimanda alla visione del capitolo D.5.2.1 “Ricostruzione delle variazioni catastali di rilievo”.

#### **D.5.3.9 Individuazione degli accessi ai beni immobili.**

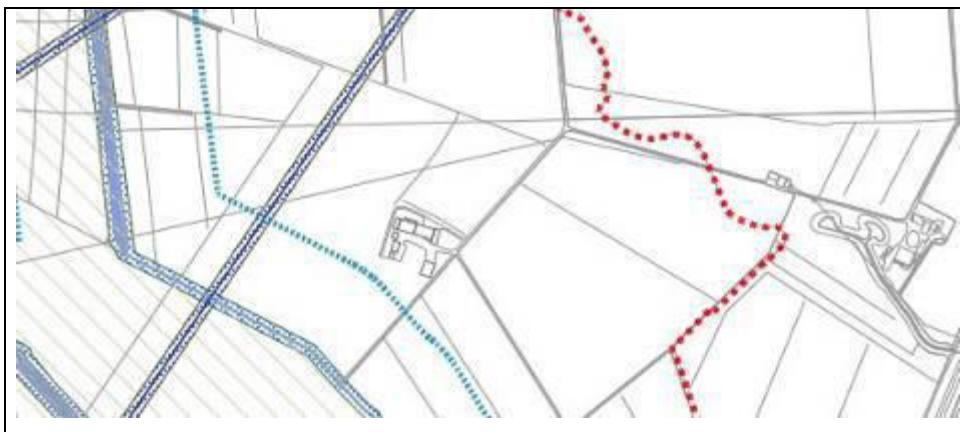
Dalla strada provinciale n. 24, giunti alla rotonda principale, si imbocca la strada verso sud via Nogarole, percorsi circa 800 metri, svolta a sinistra imboccando via dei Ronchi. Oltrepassato il civico 40, svoltando verso sud percorrendo la capezzagna censita ai terreni fg 16, part 216, nonché fg 19 part 111 e 134 di Povegliano che pone l'accesso alle part. 137 e 53. Le particelle succitate sono oggetto di pignoramento, tuttavia la part 216 non è inserita nel presente lotto di vendita.

La Ctū precisa infine che per effetto dell'art. 1062 del Codice Civile, in riferimento alle capezzagne, ai canali, distanze, vedute ed ogni altra situazione, riscontrata sui fondi agricoli, essendo stati in precedenza in proprietà di un unico proprietario, si è costituita e consolidata la servitù per destinazione del Padre di famiglia a favore degli altri fondi, in quanto le capezzagne, canali, distanze, vedute esistenti non vengono modificate in alcun modo, mantenendo la servitù così come tramandata e riscontrata sui luoghi.

#### **D.5.4 Situazione Urbanistica - Descrizione Urbanistica**

I terreni di cui al presente lotto, sono classificati secondo lo strumento urbanistico vigente, attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica Prot 2204 del 20/02/2025, rilasciato dal Comune di Povegliano Veronese come segue:

Secondo lo strumento Urbanistico **PAT- Piano di Assetto del Territorio**, approvato dalla Conferenza di Servizi in data 7 giugno 2018 e ratificato dal presidente della Provincia di Verona con deliberazione n. 77 del 9 agosto 2018, divenuto efficace in data 09/09/2018 a seguito di pubblicazione sul BUR della Regione Veneto, i terreni contraddistinti al Catasto terreni del Comune di Povegliano V.se al Foglio 19 Part 138 e 115 ricadono totalmente in:



*Carta della Pianificazione Territoriale*

Art. 5 N.T. - Area soggetta a vincolo sismico di terza classe

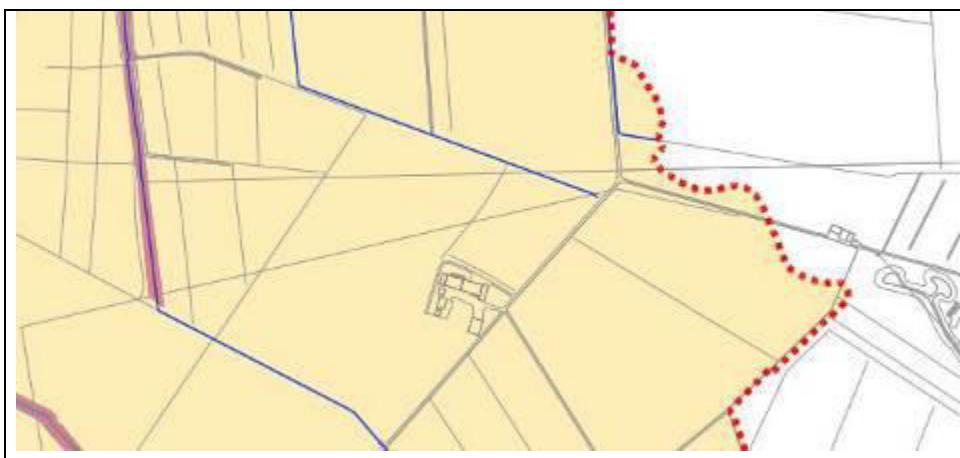
Art . 8 N.T. – Ambiti prioritari per la protezione del suolo

Art. 16 N.T. - Area soggetta a fascia di rispetto aeroportuale

Art. 41 N.T. – Area idonea a condizione di Tipo 1

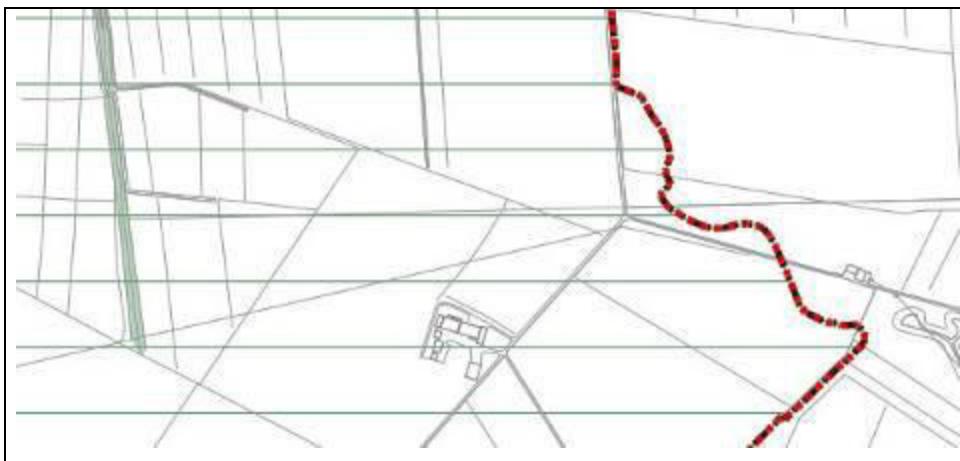
Art. 61 N.T. - Ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 4 Il grande territorio aperto

Art. 97 N.T. – Area di rinaturalizzazione



*Carta della Fragilità*

Art. 41 N.T. – Area idonea a condizione di Tipo 1



*Carta della Trasformabilità*

Art. 61 N.T. - dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 4 Il grande territorio aperto

Art. 97 N.T. – Area di rinaturalizzazione

Secondo il piano degli Interventi – PI - approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 28/03/2022, oltre a quanto definito dal PAT, I Terreni contraddistinti al Catasto terreni del Comune di Povegliano V.se ricadono totalmente in:



*Piando degli Interventi Territorio comunale Sud*

Artt. 40, 41, 42, NTO del PI – **Area ZTO E – Agricola**

#### **D.5.5 Giudizio di conformità catastale**

In riferimento ai beni censiti al catasto fabbricati, in particolare:

Tribunale di Verona E.I. n. 381/2023 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli

Fg 19, Part. 53, Sub. 1 e Sub 2 – casa terra tetto,

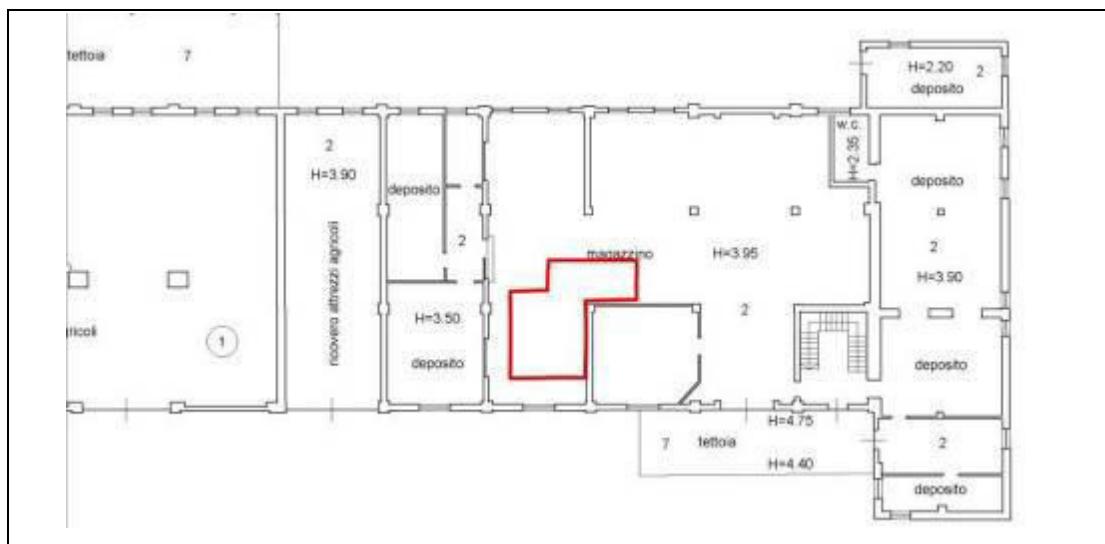
Fg 19, Part. 53, Sub. 4 - fabbricato adibito a residenza

Fg 19, Part. 53, Sub. 6 - Fabbricato di grandi dimensioni composto da magazzini, depositi, essiccatore tabacchi e concimaia, oltre ad un annesso rustico.

Gli Identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento, confermo la regolarità nei dati di classamento nonché la regolarità nei dati riguardanti la categoria dei beni e la consistenza, sussiste altresì conformità nei dati anagrafici di intestazione dei beni.

Visionati lo stato dei luoghi interni ad ognuno degli immobili, confrontati con le rispettive planimetrie catastali, la scrivente CTU conferma che sussiste conformità fra stato dei luoghi e Planimetrie Catastali dei subalterni 1, 2, 4 e la maggiore parte del sub 6 che riportano la giusta consistenza e distribuzione interna degli immobili, fatto eccezione di una parte del magazzino in sub 6 che è stato oggetto di una frammentazione degli spazi interni tramite strutture promiscue in cartongesso.

La ripartizione, individuata al piano terra, consiste nella suddivisione degli spazi con utilizzo di pannelli in cartongesso, la ripartizione degli spazi non è autorizzata da concessione edilizia e non è assentita in planimetria catastale. Se ne dispone la demolizione e smaltimento a cura e spese dell'assegnatario, la ctu ne tiene conto in fase valutativa del cespite, ripristinando così conformità fra planimetria catastale e stato dei luoghi.



---

In riferimento ai beni censiti al catasto terreni ed alla ricostruzione delle variazioni catastali fino ad oggi eseguite, riferite al presente lotto di vendita, è emerso che gli attuali identificativi Catastali, se pur nel tempo alcuni variati e ricostituiti, sono esatti e riconducibili ai precedenti identificativi catastali, consentendo l'individuazione univoca dei beni oggetto di pignoramento.

La ctu conferma che gli Identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento, confermo la regolarità nei dati di classamento nonché la regolarità nei dati riguardanti la consistenza dei beni, e l'anagrafica.

#### **D.5.6 Situazione edilizia dei beni immobili – atti legittimanti l’edificazione**

##### **D.5.6.1 Situazione edilizia dei Beni censiti al Catasto Terreni**

E' stato esercitato un accesso agli atti presso l'ufficio di edilizia privata del Comune di Povegliano V, per gli immobili censiti al catasto terreni che compongono il Lotto n. 5 di vendita, sono state edificate contenute opere atte alla regimentazione delle acque per il mantenimento del fondo come canaline irrigue in calcestruzzo, dislocate nei bordi estremi del terreno. Dette canalizzazioni attualmente si presentano con interruzioni di percorso dovute a rotture. L'edificazione di opere atte alla regimentazione irrigua in territorio agricolo, rientra nelle attività ammesse dal Comune di Povegliano V, pertanto non sono previsti progetti.

E' stata presentata la richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio del Genio Civile ed è emerso che la società esecutata ha presentato regolare denuncia presso la Regione Veneto al fine di identificare la presenza di pozzi artesiani. La denuncia riporta il Protocollo n. 18900/713 – 168 del 21 novembre 1995 e concede l'ottenimento della concessione di derivazione di acqua da falda sotterranea mediante un pozzo artesiano di diametro 30 mm, profondità 20 mt, con prelievo L. 1.400 giornalieri tramite pompa aspirante. Il Pozzo è identificato sulla ex part 21, oggi part. 75 fg 19. L'ufficio del Genio Civile segnala che, secondo quanto previsto dall'art. 96 comma 7 D.Lgs 152/06, trattandosi di prelievo in atto dal 21/11/1995, si configura la condizione di concessione preferenziale, ovvero una concessione ex legge per la quale la derivazione è assentita con assolvimento del canone demaniale. La ctu segnala di non aver identificare fisicamente il pozzo pertanto di non è stato possibile verificare la presenza e/o funzionalità della pompa idraulica di sollevamento delle acque, quindi la si considera non funzionante.

La CtU segnala, data la vastità del fondo, risulta plausibile che vi siano elementi, vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

#### D.5.6.2 Situazione edilizia Fabbricati - Casa Terra Tetto

Caseggiato agreste composto da due unità immobiliari a vocazione abitativa ognuna con ingresso indipendente. Composto dal sub 1, porzione di immobile tipo terra tetto dislocato a sinistra del caseggiato e Sub. 2, porzione di immobile tipo terra tetto dislocato a destra del caseggiato. la struttura misura Mq. 450 circa commerciali.



Casa Terra Tetto: caseggiato composto da due unità abitative del tipo terra tetto, è definita storica e si presume esistente agli anni 1940 circa.

Non sono state reperite concessioni edilizie o progetti rilasciate dal Comune di Povegliano legittimanti la costruzione dello stabile, tuttavia la datazione ante 1967 è certa in quanto il caseggiato appare come già esistente, nelle planimetrie catastali storiche redatte fra il 1949 e il 1957.



Altresì il Piano di Fabbricazione adottato dal Comune di Povegliano ed adottato nel 1977 e aggiornato negli anni successivi, in particolare la Tavola n. 2 rileva il tessuto agreste edificato dando indicazioni in merito alla data presunta di edificazione. La casa terra tetto risulta evidenziata dalla colorazione "Verde edifici costruiti al 1907 al 1945



#### D.5.6.2 Casa Terra Tetto - Giudizio di conformità edilizia

In riferimento alle ricerche eseguite presso l'ufficio di edilizia privata del comune, per la casa terra tetto non sono emersi titoli progettuali autorizzativi; tuttavia la stessa è edificata in data ante l° settembre 1967 in quanto compare nelle Planimetrie catastali redatte fra il 1949 ed il 1957, inoltre il piano di fabbricazione del Comune, colloca tale edificio in data ante 1945.

#### D.5.6.3 Situazione edilizia Fabbricati - Appartamento Agreste

Appartamento edificato ai fini di alloggio per lavoratori composto da piano primo e piano secondo di soffitta risulta edificata nel 1954.



**Licenza Edilizia n. 441/1954** del 17 febbraio 1954 a firma dell'allora proprietario Ing. Cavazzocca Mazzanti. Il progetto, prettamente ingegneristico in cui sono evidenziate le strutture in cemento armato progettate così come edificate, prevede l'edificazione di una stalla al piano terra, un alloggio di tre vani al piano primo e piano secondo di soffitta non abitabile, con scala che collega i tre piani.

Il progetto del 1954 rappresenta l'ultimo progetto presentato e ne legittima l'edificazione dell'abitazione, la quale si presenta conforme allo stato dei luoghi.

#### **D.5.6.3 Appartamento Agreste – Giudizio di conformità edilizia**

In riferimento a ricerche svolte presso il Comune di Povegliano Veronese (Vr), ufficio Edilizia Privata, relativo ai titoli abilitativi edilizi che hanno generato l'immobile, è emersa la concessione edilizia che ne assente l'edificazione dell'immobile.

I titoli abilitativi e i progetti che hanno condotto all'edificazione del caseggiato consentono la costruzione dello stesso a destinazione d'uso casa colonica.

L'ultimo progetto presentato raffigura l'immobile, in tre piani di elevazione, in dimensioni, aspetto, forma e distribuzioni interne, così come effettivamente riscontrati in occasione del sopralluogo. Non è stato ritrovato fra gli atti il certificato di abitabilità.

#### **D.5.6.4 Situazione edilizia Fabbricati - Rustico Ricovero animali da cortile**



In riferimento alla struttura edilizia, nata come annesso rustico ad uso ricovero piccoli animali da cortile e deposito attrezzatura agricola, svolte le dovute ricerche presso il comune di Povegliano non emersi progetti legittimanti l'edificazione.

Dalla visione dell'annesso rustico, in riferimento alla tipologia edilizia, alla metodologia di costruzione, all'utilizzo del canniccio in copertura dell'intradosso del solaio, rappresentano elementi concreti che fanno presumere una sua datazione ante l° settembre 1967.

Ciò nonostante, la struttura è evidenziata, come semplice sagoma, nel riferimento “aerofotogrammetria” e “Pianimetria” riportato in tavola progettuale di concessione edilizia n.11 del 1989 recante la legittimazione di altri edifici. Altresì la struttura agreste appare rilevata nel Piano di Fabbricazione del Comune del 1977, tuttavia non è stata assegnata alcuna colorazione che possa dare indicazioni della data presunta di fabbricazione.

#### **D.5.6.4 Rustico ricovero animali da cortile – Giudizio di conformità edilizia**

Preso atto di quanto sopra, non essendo disposti agli atti del Comune di Povegliano V. disegni o documenti che ne comprovino lo stato legittimo, la scrivente Ctù non provvede ad asserire la legittimazione progettuale dell’immobile, dichiarando la sola corrispondenza fra stato dei luoghi e porzione di Pianimetria Catastale depositata agli atti presso l’Ufficio del Territorio.

#### **D.5.6.5 Situazione edilizia Fabbricati - Struttura magazzini**



Il caseggiato appare come esistente già negli anni ‘60 e inserito nel Piano di Fabbricazione adottato dal Comune di Povegliano nel 1977 e aggiornato negli anni successivi, in particolare la Tavola n. 2 rileva il tessuto agreste edificato dando indicazioni in merito alla data presunta di edificazione. Il Fabbricato magazzini e depositi, risulta inserito in Piano di Fabbricazione ed evidenziato dalla colorazione “giallo edifici esistenti al 1977”

In riferimento a ricerche svolte presso il Comune di Povegliano Veronese (Vr), ufficio Edilizia Privata, relativo ai titoli abilitativi edilizi che hanno generato l’immobile, sono emersi i seguenti titoli abilitativi:

**Concessione Edilizia n. 11/89** del 16/01/1989, Prot. n. 219, rilasciato in 15/03/1989, recante l’edificazione e/o le variazioni edilizie dell’edificio definito Fabbricato Rurale da

---

adibirsi ad annesso rustico, con installazione di un impianto di raccolta latte, sito in località Carbonara di Povegliano V., a cui fa seguito

**Concessione Edilizia n. 48/89** del 10/04/1989, Prot. n. 1852, rilasciato in 11/10/1989, in variante alla concessione n. 11/89, per installazione di un impianto di raccolta latte e ridistribuzione interna di un fabbricato rurale, in località Carbonara. Si tratta dell'edificazione della parte di caseggiato rivolta ad est, ancorata alla struttura già esistente di magazzino.

#### **D.5.6.5 Struttura Magazzini – Giudizio di conformità edilizia**

I Titoli abilitativi edilizi che hanno condotto all'edificazione della struttura edilizia agreste polifunzionale, sono esatti e concedono l'edificazione della stessa.

Per quanto concerne la struttura edificata (ad est della corte), I progetti presentati allegati alle Concessioni 11/1989 e 48/1989, raffigurano lo stabile in dimensioni, aspetto e forma conforme a quanto riscontrato in sopralluogo.

Tuttavia la Ctu riscontra alcune difformità consistenti in una diversa settorializzazione degli spazi interni tramite edificazione di tramezzi in muratura al fine di creare un deposito di mq 11 circa ed una stanza di mq 25 circa. Dette settorializzazioni non appaiono in progetto, tuttavia sono attestate in planimetria catastale del Sub 6.

La ctu riferisce di aver riscontrato ulteriori settorializzazioni dello spazio interno per aver creato dei divisorii in cartongesso, attualmente in rovina dovuto a percolamenti di acqua, non presente in progetto e non assenti in planimetria catastale. Di questi setti in cartongesso se ne dispone la demolizione.



Per la struttura individuata nella porzione Ovst del caseggiato, corrispondente al Magazzino di 425 mq, appare come già edificato nelle concessioni edilizie del 1989. Non sono state reperite concessioni edilizie o progetti precedenti il 1989, rilasciate dal Comune di Povegliano, legittimanti la costruzione della stalla, tuttavia la datazione ante 1967 è certa in

---

quanto il caselliato appare come già esistente, nelle planimetrie catastali storiche redatte fra il 1949 e il 1957.



La concessione edilizia n. 11/1989 e successiva variante n. 48/1989, ne riportano una porzione a lato come già legittimata, al fine del proseguo dell'edificazione in aderenza del nuovo stabile. I progetti sopra elencati raffigurano una classica stalla con soprastante fienile con, frontalmente, un porticato. Lo stato dei luoghi riscontrato, vede la demolizione delle parti interne di stalla e fienile, la chiusura con portoni sezionali e muratura del portico per creare un unico ambiente di deposito attrezzatura agricola.

Si segnala di aver riscontrato numerosi progetti disposti presso il comune di Povegliano Veronese recanti la principale azienda agricola sita in via Palazzina Nuova. Numerose concessioni edilizie recano una commissione di progetti per gli immobili situati anche in località Carbonara, pertanto i progetti legittimanti la chiusura del portico potrebbero sussistere, tuttavia dato che l'ufficio di edilizia privata non ha saputo darmi informazioni in merito, la ctu ammette i costi di sanatoria.

Le difformità sono sanabili tramite presentazione di "SCIA in Sanatoria – Segnalazione Certificata di Inizio Attività", per opere già eseguite ed è subordinato al pagamento di sanzione amministrativa. Costi di regolarizzazione progettuale: trattandosi di Scia in Sanatoria sconta la sanzione amministrativa il cui importo è stabilito dal regolamento del Comune; la ctu stima €. 5.000,00 per costi amministrativi e sanzione amministrativa, oltre ad € 4.000,00 per costi tecnici e progettuali, per un ammontare totale di €. 9.000,00. La Ctù ne tiene conto in fase valutativa del cespote.

La struttura ad uso ricovero attrezzatura agricola, risulta conforme alla planimetria catastale.

---

#### D.5.6.6 Situazione edilizia Fabbricati - Capannone ex tabacchi e concimaia



L'edificio ad uso ex essiccazione tabacchi e concimaia, già presente in Piano di Fabbricazione adottato dal Comune nel 1977, è stato edificato con giusti titoli abilitativi, fra cui le ultime concessioni edilizie, sono di seguito elencate:

**Concessione Edilizia n. 9/2002** del 08/03/2002, intesa ad ottenere la concessione per la copertura di spazi adibiti a stabulazione libera con modifica delle corsie di alimentazione e adeguamento e riordino delle concimaie all'interno [REDACTED]

Alla concessione sono allegate alcune tavole progettuali riguardanti principalmente il riordino dell'azienda in località Palazzina Nuova, tuttavia una tavola progettuale riguarda la località Ronchi e reca la demolizione di una struttura detta ex centrale termica per l'essiccatore tabacchi con la costruzione di una platea ad uso concimaia. Il progetto evidenzia la presenza anche del capannone per essiccazione tabacchi, che diviene fienile.

Denuncia di Inizio Attività **DIA n. 81 del 2002** del 05/07/2002, prot. n. 6169 e la **DIA n 45 del 2004** del 09/07/2004 Prot. n. 6174 in variante alla Concessione Edilizia 9/2002 recanti alcune modifiche, a cui fa seguito il **Certificato di Agibilità prot. n. 9152 / 2004** in data 28/10/2004 viene concessa l'agibilità alla maggiore azienda agricola sita in via Palazzina Nuova, compreso "adeguamento con riordino delle concimaie" in località Carbonara.

**Permesso di Costruire n. 32/2005** del 08/09/2005 recante opere di completamento ed in variante alla Concessione Edilizia n. 9/2002 dell'08/03/2002 recante, oltre ad una porzione sita in via Palazzina Nuova, restituisce il progetto completo dell'ex essiccatore individuato in località Carbonara e identificato al catasto foglio 19, mappale 54.

Al progetto fa seguito il **Certificato di Agibilità Prot. n. 2617** del 10 marzo 2006, il progetto, certifica la presenza del capannone ex essiccatore per tabacchi, ne descrive planimetrie, prospetti, con dimensioni ed altezze corrispondenti allo stato edificato, inoltre

---

ammette la costruzione di vasche per la raccolta liquami e platea per concime secco, che risultano pertanto conformi

#### **D.5.6.6 Capannone ex tabacchi e concimaia – Giudizio di conformità edilizia**

I Titoli abilitativi edilizi che hanno condotto all’edificazione dell’ex essiccatore per tabacchi, sono esatti e legittimano il progetto del capannone e della concimaia. Le concessioni edilizie 9/2002, 81/2002, Dia 45 del 2004 e PdC 32 del 2005, a cui ha fatto seguito il certificato di agibilità, certifica la presenza del capannone e concimaia, ne descrive planimetrie, prospetti, con dimensioni ed altezze corrispondenti allo stato edificato, inoltre ammette la costruzione di vasche per la raccolta liquami e platea per concime secco, raffigurano lo stato di progetto in dimensioni, aspetto e forma conforme a quanto riscontrato nello stato dei luoghi.

#### **D.5.7 Stato di occupazione dell’immobile e identificazione degli occupanti**

Alla data dei sopralluoghi avvenuto fra i mesi di maggio 2024 e marzo 2025, i beni che compongono il presente lotto di vendita risultavano nel possesso della società esecutata che conduceva il fondo agricolo gestendolo per finalità agricole, in particolare per la coltivazione di mais, svolgendo tutte le attività necessarie alla produzione e cura del terreno.

I fabbricati parte del Lotto 5, risultavano nel possesso della società esecutata che li impiega per la sua attività agrotecnica e per deposito attrezzatura agricola.

La ctu riferisce che gli immobili a vocazione abitativa risultavano disabitati, privi di mobilia, privi di riscaldamento e versano nello stato di rudere non abitabile.

##### **D.5.7.1 Opponibilità o inopponibilità dello stato d’occupazione dell’immobile**

In virtù della visura richiesta all’Agenzia delle Entrate, i beni oggetto del presente lotto, censiti ai terreni ed ai fabbricati, risultano liberi da contratti locativi attivi, pertanto non è opponibile al procedimento.

---

#### **D.5.8. Vincoli ed oneri giuridici**

##### **D.5.8.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

**D.5.8.1.1 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo del 16/05/1997, a rogito del Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona, n. rep. 8368, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 16 maggio 1997, ai n. 14990 R.G. e 2554 R.P.

Importo ipoteca: Lire 1.500.000.000

Importo Capitale: Lire 3.000.000.000

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Note: Iscrizione non rinnovata al ventennio

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.5.8.1.2 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo del 15/02/2006, a rogito del Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona, n. rep. 141182/10481, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 23 febbraio 2006, ai n. 7751 R.G. e 2074 R.P.

Importo ipoteca: € 1.000.000.000

Importo Capitale: € 2.000.000.000

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.5.8.1.3 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo del 21/11/2011, a rogito del Notaio Sergio Macchi di Legnago (Vr), n. rep. 149079/24888, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 28 novembre 2011, ai n. 44484 R.G. e 8785 R.P.

Importo ipoteca: € 800.000,00

Importo Capitale: € 1.600.000,00

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.5.8.1.4 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15/07/2013, a rogito del Notaio Giacomo Gelmi di Villafranca (Vr), n. rep. 13889/9545, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 17 luglio 2013, ai n. 25373 R.G. e 3147 R.P.

Importo ipoteca: € 750.000,00

Importo Capitale: € 500.000,00

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.5.8.1.5 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/10/2014, a rogito del Notaio Giacomo Gelmi di Villafranca (Vr), n. rep. 14460/10026, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 4 novembre 2014, ai n. 35489 R.G. e 5254 R.P.

Importo ipoteca: € 180.000,00

Importo Capitale: € 360.000,00

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Intervenuto: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.5.8.1.6 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/09/2017, a rogito del Notaio Giacomo Gelmi di Villafranca (Vr), n. rep. 16195/11399, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 6 ottobre 2017, ai n. 40661 R.G. e 6712 R.P.

Importo ipoteca: € 2.500.000,00

Importo Capitale: € 5.000.000,00

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.5.8.1.7 Trascrizione di Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto Giudiziario Esecutivo di Verbale di Pignoramento immobiliare del 29/11/2023, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona cf 80010720235, n. Rep. 8733/2023 con sede Verona, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 28/12/2023, ai n 54140 RG e 40686 RP

A Favore di: [REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Trascrizione: €. 294,00

**D.5.8.1.8 Trascrizione di Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto Giudiziario Esecutivo di Verbale di Pignoramento immobiliare del 19/07/2024, Ufficiale Giudiziario UNEP, Tribunale di Verona cf 80010720235, n Rep. 6103/2024 con sede Verona, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 26/08/2024, ai n 35072 RG e 26341 RP

A Favore di: [REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Trascrizione: €. 294,00

### **D.5.8.2 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente**

- **Per i Fabbricati: Atto di costituzione di vincolo** trattasi di vincolo di destinazione che riguarda la copertura di spazi adibiti a stabulazione libera con riordino delle concime sui terreni in Povegliano Veronese, atto a firma del Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona, numero di repertorio 114125 del 19 febbraio 2002, vincolo trascritto a Verona il 22 febbraio 2002 ai n. 6971 RG e 4897 RP.

Trattasi di Vincolo di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 6 Legge Regionale Veneto n. 24 del 5 marzo 1985

- 
- Altre domande giudiziali o trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
  - Convenzioni matrimoniali o provv. di assegnazione casa coniugale: nessuna
  - Diritti d'uso, d'abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione di ipoteca del creditore precedente: non noti
  - Fondo Patrimoniale ed i negozi di destinazione ex art. 2645-ter c.c.: nessuno
  - Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: non noti
  - Vincoli Condominiali: non noti
  - Atti di asservimento edilizio: non noti
  - Altre limitazioni: non noti

Per i beni censiti ai Terreni: I terreni sono assoggettati a vincoli agrari, demaniali, a servitù idrauliche, possono anche essere assoggettati a vincoli Paesaggistici Ambientali e di inedificabilità, a distanze stradali, servitù di gasdotto o elettrodotto.

La Ctù segnala che data la particolare estensione dei fondi pignorati, risulta plausibile che vi siano ulteriori condizioni di vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Si precisa infine che per effetto dell'art. 1062 del Codice Civile, in riferimento alle capezzagne, ai canali di attingimento acque, alle distanze e vedute, ai passaggi aerei, i sottoservizi e ad ogni altra situazione presente sui fondi agricoli, essendo stati in precedenza in proprietà di un unico possidente, si è costituita e consolidata la servitù per destinazione del Padre di famiglia a favore degli altri fondi, in quanto le capezzagne, i canali, vedute e affacci esistenti non vengono modificate in alcun modo, mantenendo la servitù così come riscontrate sui luoghi e tramandate.

In virtù di Ispezioni Ipotecarie svolte, e per esito della relazione notarile prodotta agli atti per iniziativa di parte, non sono emersi ulteriori vincoli ed oneri giuridici oltre a quelli elencati, opponibili al procedimento.

#### **D.5.8.3 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile**

La Ctù conferma che per effetto del comma 2 dell'art. 8 L. 590/1965, il diritto agrario di prelazione esercitato dal confinante, non è consentito in caso di vendita forzata.

---

Gli immobili non risultano assoggettati a vincoli storico culturali o vincoli architettonici, per i terreni non sono presenti elementi naturali o architettonici assoggettati a vincoli storico culturali, inoltre non sono noti altri enti o persone muniti di diritto di prelazione sugli immobili e sul fondo in oggetto.

#### **D.5.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali o enti terzi**

Gli immobili oggetto del Lotto n 5, non costituiscono condominio, non sono note spese condominiali accertate.

I terreni rientrano nel comprensorio consortile gestito dal Consorzio di Bonifica Veronese, soggetti a pagamento del tributo consortile di bonifica e di irrigazione. L'importo dei tributi da versare è determinato ogni anno in base alle spese che il Consorzio sostiene per la manutenzione e l'esercizio delle opere idriche e per il funzionamento dell'ente.

#### **D.5.10 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita**

Il cespote di cui al presente lotto di vendita, rappresentano beni strumentali all'esercizio dell'attività d'impresa in capo alla società esecutata, a far tempo dal novembre del 2011.

#### **D.5.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata**

Trattasi di Fondo agricolo non sono state reperite convenzioni con enti terzi.

#### **D.5.12 Separazione in natura e progetto divisionale**

Il cespote oggetto di pignoramento è in proprietà alla ditta esecutata per la quota di intera piena proprietà. Non sono previsti progetti di divisione.

#### **D.5.13 Valutazione del lotto**

##### **D.5.13.1 Consistenza**

**D.5 LOTTO n. 5 – Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei beni censiti in Comune di Povegliano Veronese (Vr) Via Ronchi n. 50**

<u>NCEU</u>	Fg 19; Part 53; Sub 1; Cat A/2, cons. 6 vani, Rendita €. 387,34
	Fg 19; Part 53; Sub 2; Cat A/2, cons 6 vani, Rendita €. 387,34
	Fg 19; Part 53; Sub 4; Cat A/2, cons. 4,5 vani, Rendita €. 290,51

---

	Fg 19; Part 53; Sub 6; Cat D/10, Rendita €. 6.050,00
	Fg 19; Part 53; Sub 3; Bene Comune Non Censibile
<u>NCT</u>	Fg 19; Part 53; Qual Ente Urbano; cons. ha - are 71 cent 35

<u>NCT</u>	Comune di <b>Povegliano Veronese</b> (Vr) – Catasto Terreni <b>Foglio 16</b>
	Fg 16; Part 29; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha - are 15 cent 05
	Fg 16; Part 221; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha - are 19 cent 37

<u>NCT</u>	Comune di <b>Povegliano Veronese</b> (Vr) – Catasto Terreni <b>Foglio 19</b>
	Fg 19; Part 75; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 00 cent 44
	Fg 19; Part 111; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 14 cent 55
	Fg 19; Part 116; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 03 cent 52
	Fg 19; Part 132; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 04 cent 78
	Fg 19; Part 134; Qual AREA ; classe - ; cons. ha - are 03 cent 31
	Fg 19; Part 136; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 07 cent 08
	Fg 19; Part 137; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 06 are 50 cent 63

Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000, immobili che compongono la corte agreste denominata Ronchi – Carbonara, edificati per esigenze agricole, e di Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 07 are 90 cent 08, pari a 79.008 metri quadri, di qualità catastale seminativo Irriguo, in parte con sovrastanti fabbricati, in area interessata da vincoli e servitù agresti, servitù idrauliche, distanze stradali, eventuali Vincoli Paesaggistici ed Ambientale, attualmente coltivati a mais, libero da contratti di locazione attivi, presenza di pozzo artesiano denunciato al Genio Civile.

#### **D.5.13.2 Criteri di Stima**

La sottoscritta C.T.U. ai fini della seguente perizia estimativa è chiamata a definire il più probabile valore di mercato dei beni che compongono il lotto n. 5 della presente procedura, del quale è stato riferito in merito alla tipologia edilizia, alla consistenza, alla data di costruzione dei beni, al grado di finiture, all'utilizzo e all'ubicazione. E per i terreni è stato riferito in merito alla tipologia del fondo agricolo, alla consistenza, all'ubicazione, all'assetto di regimentazione delle acque, alle colture pratica o all'utilizzo degli stessi.

---

Per le unità abitative e per i terreni, al fine della valutazione, adotto il procedimento di stima comparativo detto "Market Comparison Approach", metodo di stima adottato dagli standard internazionali di valutazione. Procedimento basato sul criterio di valutazione di mercato mediante una adeguata e coerente comparazione fra l'immobile oggetto di valutazione, definito "Soggetto", ed alcuni immobili aventi caratteristiche similari definibili "Comparabili", compravenduti recentemente. Per i fabbricati, ho reperito atti di compravendita comparabili situati nella medesima zona dei beni da stimare, mentre i terreni, sono stati confrontati con alcuni fondi agricoli aventi caratteristiche similari definibili "Comparabili", compravenduti recentemente, situati nella medesima regione agraria n. 6 di Pianura Veronese o nelle regioni agrarie limitrofe rientranti nell'area delle Pianura Veronese Alpone Guà o del Tartaro.

Procedo ad effettuare una ricerca di immobili e terreni compravenduti recentemente riferiti ad un segmento di mercato affine. Mediante poi aggiustamenti dei prezzi reali di mercato determinati dalle caratteristiche qualitative degli immobili resi disponibili, quali: superfici principali e superfici secondarie, grado di manutenzione, stato degli impianti tecnologici, e per i terreni accessibilità del fondo; superfici principali o secondarie ad uso agrario, metratura a vocazione di capezzagna, capacità di approvvigionamento idrico e altri, si effettua la valutazione dei prezzi predisponendo una tabella valutativa e comparativa degli immobili presi in esame da cui si determina il prezzo a metro quadro commerciale per ogni comparabile preso in considerazione. Dall'analisi dei prezzi, scaturisce il prezzo medio, che è sempre riferito al prezzo per unità di superficie commerciale ed è determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato.

#### **Casa agreste Terra Tetto – Fg 19, Part 53, Subb 1 e 2**

Per gli appartamenti che compongono la casa terra tetto, ho rilevato l'effettiva compravendita di n. 3 immobili del medesimo segmento, ovvero immobili situati in Comune di Povegliano Veronese, in zona semi periferica, aventi caratteristiche tecniche ed edilizie similari, con stato di manutenzione e data di costruzione affini agli immobili soggetto di stima, compravenduti fra aprile 2024 e gennaio 2025

#### **Appartamento Agreste – Fg 19, Part 53, Sub 4**

In riferimento all'appartamento identificato al Sub 4, ho rilevato la compravendita di n. 3 immobili similari, ovvero immobili situati in Comune di Povegliano Veronese, in zona semi periferica, aventi caratteristiche tecniche ed edilizie similari, con stato di manutenzione e

---

data di costruzione affini agli immobili soggetto di stima, compravenduti fra aprile 24 e gennaio 25

#### **Magazzino D/10 – Fg 19, part 53, sub 6**

Come evidenziato, il subalterno 6 accorda alcuni beni immobiliari differenti in qualità, finiture e tipologia edilizia i quali devono essere stimati in maniera differente. Pertanto come elencato in descrizione, alla medesima maniera accordo i beni al fine di eseguire la stima del probabile valore di vendita.

#### **Annesso Rustico, Fg 19, part 53, Sub 6 / parte - ricovero animali da cortile**

In riferimento all'annesso rustico, si adotta il criterio di Market Comparison Approach, applicando gli elementi già emersi nelle analisi comparative studiate per gli immobili precedenti, e sviluppando gli adeguamenti e abbattimenti di stima del caso.

#### **Magazzino D/10, Porzione fg 19 part 53 sub 6 – grande fabbricato in muratura**

Nel caso in oggetto, ho rilevato la sostanziale mancanza di atti di compravendita riferiti a Magazzini affini compravenduti nella zona del Comune di Povegliano Veronese in dimensioni e caratteristiche similari compravenduti e comparabili.

Detta mancanza di atti comparabili è dovuta principalmente all'imponente dimensione del manufatto, alla sua destinazione d'uso ma soprattutto all'assenza di domanda riferita a manufatti con le caratteristiche elencate.

Preso atto di quanto sopra, la scrivente Ctu procede ad eseguire la valutazione del manufatto mediante l'approccio di Stima per costo di costruzione riferito a magazzini in muratura, procedendo poi all'applicazione di particolari coefficienti di abbattimento di stima dovuti alla tipologia edilizia del bene, al tipo e qualità di impianti presenti, al grado di finiture e vetustà del bene, decurtando infine gli eventuali costi dovuti a smaltimento eternit e al grado di decadimento riscontato.

#### **Capannone ex essiccatore Tabacchi fg 19 part 53 sub 6 – Porzione**

Anche nel caso in oggetto, ho rilevato la sostanziale mancanza di atti di compravendita riferiti a Capannoni affini compravenduti nella zona del Comune di Povegliano Veronese in dimensioni e caratteristiche similari compravenduti e comparabili.

Detta mancanza di atti comparabili è dovuta principalmente all'assenza di domanda riferita a manufatti con le caratteristiche elencate, pertanto si procede ad eseguire la valutazione del manufatto mediante l'approccio di Stima per costo di costruzione riferito a capannoni edificati con strutture portanti similari, procedendo poi all'applicazione di particolari

---

coefficienti di abbattimento di stima dovuti alla tipologia edilizia del bene, al tipo e qualità di impianti presenti, al grado di finiture e vetustà del bene, decurtando infine gli eventuali costi dovuti a smaltimento eternit e al grado di decadimento riscontato.

**Terreni seminativo irriguo** – Nel caso in oggetto, ho rilevato la scarsa presenza di terreni comparabili ai beni in oggetto, dovuto alle esigue compravendite. Tuttavia ho verificato l'effettiva presenza di alcuni atti di compravendita, inerenti appezzamenti di terreno agricoli nel segmento di categoria catastale dei Terreni seminativo irriguo, situati nella medesima regione agraria di riferimento ed aventi caratteristiche orografiche e di fertilità similari, riferiti a categoria catastale affine, con destinazione d'uso comparabile ai terreni oggetto di valutazione, compravenduti fra novembre '22 e febbraio '24

Si effettua la valutazione dei prezzi predisponendo una tabella valutativa e comparativa dei fondi agricoli presi in esame da cui si determina il prezzo a mq/ettaro per ogni comparabile ed è determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico dei terreni agricoli del segmento di mercato.

I Valori medi comparabili riveriti alle reali vendite riscontrate, vengono comparati con un soggetto "campione" estrapolato fra i lotti di vendita predisposti per il presente procedimento. In questo caso ho provveduto a comparare le effettive vendite riscontrate, con il soggetto di stima corrispondente al Lotto n. 10 perché maggiormente rappresentativo del prezzo marginale del solo fattore Terreno, ovvero composto dal prezzo marginale della caratteristica Superficie Principale.

Dalla comparazione scaturisce il prezzo marginale o valore di base da applicare a tutti i lotti di vendita, a meno dei prezzi marginali delle caratteristiche qualitative che contraddistingue ognuno dei singoli lotti e che verrà calcolata come differenziale di calcolo del prezzo marginale della caratteristica in oggetto.

Per ogni lotto di vendita, fanno seguito gli aggiustamenti dei prezzi reali di mercato determinati dalle caratteristiche qualitative dei terreni che caratterizzano ogni singolo lotto di vendita, in particolare le caratteristiche qualitative corrispondono a:

- Grado di Accessibilità del fondo oggetto di stima;
- Superficie principali coltivabile (SUL) e superfici secondarie ad uso agrario;
- Metratura utilizzata a totale vocazione di capezzagna primaria,
- metratura a capezzagna secondaria;
- Grado di manutenzione e/o fertilità dei fondi;

- 
- Facilità o meno di approvvigionamento idrico o presenza di impianti di irrigazione;
  - Servitù Passive: Esistenza di vincoli agrari e demaniali, servitù idrauliche, servitù di gasdotto / elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali, vincoli specifici trascritti o meno.
  - Costo di costruzione deprezzato per eventuale presenza di un pozzo artesiano denunciato;

Costo di costruzione deprezzato per eventuale presenza di un pozzo artesiano denunciato; Esistenza di vincoli agrari e demaniali, servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto / elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali, vincoli specifici trascritti o meno.

Dall'analisi dei prezzi, scaturisce il prezzo del lotto di vendita che è sempre riferito al prezzo per unità di superficie agricola.

#### **D.5.13.2 Fonti di Informazione**

Banca Dati: Agenzia delle Entrate – Banca dati dei valori immobiliari dichiarati

Conservatoria dei Registri Immobiliari – verifica di compravendita di terreni

Conservatoria dei Registri Immobiliari – acquisto atti notarili comparabili

#### **D.5.13.3 Terreni Rilievo di beni Comparabili – Sintesi degli atti notarili rilevati**

A - Terreno in qualità classe Prato Irriguo, di superficie Ha – are 22 cent 39, compravenduto nel 01/2024 al prezzo di 10.000,00 €, Atto Notaio Cristina Scutra n. 3702 RP, ubicato nel Comune di Villafranca di Verona (VR), ed identificata al Catasto dei Terreni Fg. 55 mapp. 504, parametri area €/mq 4,47.

B - Terreno in qualità classe Seminativo Irriguo, di superficie Ha 73 are 67 cent 75, compravenduto nel 02/2024 al prezzo di 503.000,00 €, Atto Notaio Giacomo Gelmi n. 2346 RP, ubicato nel Comune di Vigasio (VR), ed identificata al Catasto dei Terreni Fg 13 map 9 - Porz AA e AB; Fg 14 map 11, 12, 13, 56, 105, 397, 398 parametri area €/mq 4,68.

C - Terreno in qualità classe Seminativo Irriguo, di superficie Ha 03 are 01 cent 25, compravenduto nel 11/2022 al prezzo di 120.000,00 €, Atto Notaio Paolo Cherubino n. 35499 RP, ubicato nel Comune di Angiari (VR), ed identificata al Catasto dei Terreni Fg. 2 mapp. 44, parametri area €/mq 3,98.

#### D.5.13.4 Stima Terreni

Tabella di Valutazione

Prezzo e caratteristica	A	B	C	Soggetto L10
Comune	Villafranca V.	Vigasio	Angiari	Povegliano
Identificazione Catastale	F55 Part 504	F14 Part 11	F2 Part 44	F16 Part 207
Data Stipula Atto	26/01/2024	07/02/2024	10/11/2022	Apr 2025 .
Superficie Principale	2139,00	69145,00	27805,00	126.178,00
Superfici Accessorie Capezzagna	100,00	4530,00	0,00	5934,00
Superficie Lorda Totale	2239,00	73675,00	27805,00	132.112,00
Prezzo di vendita	<b>10.000,00</b>	<b>503.000</b>	<b>120.000,00</b>	
costo marginale data compravendita	<b>4,17</b>	<b>126,25</b>	<b>50,00</b>	04/2025 .
Data (mesi)	-62,50	-1.767,50	-1.300,00	-
costo marginale superfici principali	<b>3,98</b>	<b>3,98</b>	<b>3,98</b>	
Valore Superfici agrarie principali	494.097,26	227.185,39	382.617,76	-
Prezzo marginale Sup. Sec. Capezzagne	<b>1,20</b>	<b>1,20</b>	<b>1,20</b>	
Valore Sup Secondarie Capezzagne	6.971,75	1.677,81	7.091,25	-
Prezzo marginale canali irrigazione	<b>13.200,00</b>	<b>13.200,00</b>	<b>13.200,00</b>	-
Stato canalizzazioni d'irrigazione	0,00	-13.200,00	0,00	-
Prezzo marginale accessibilità	<b>80,00</b>	<b>2.424,00</b>	<b>960,00</b>	
Accessibilità al Fondo	0,00	0,00	1.920,00	
Prezzo marginale disponibilità idrica	<b>10.000,00</b>	<b>10.000,00</b>	<b>15.000,00</b>	
Approvvigionamento Idrico	10.000,00	10.000,00	30.000,00	
Prezzo corretto	<b>521.006,51</b>	<b>526.895,70</b>	<b>540.329,01</b>	
Prezzo Scaturito Soggetto			<b>€/mq</b>	<b>4,01</b>

Analizzati i dati, valutati i prezzi marginali dei terreni agricoli di qualità catastale seminativo irriguo che rientrano in Regione Agraria n. 6, o nelle regioni agrarie limitrofe, in base alla comparazione scaturisce il prezzo marginale o valore di base da applicare a tutti i lotti di vendita, a meno dei prezzi marginali delle caratteristiche qualitative. Emerge un valore scaturito di compravendita che si assesta in 4.01 €/mq, pari ad 40.100,00 €/ Ettaro.

Prezzo rilevato a ettaro **€. 40.100,00 €/Ettaro**

Procedo ora a valutare i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative che contraddistinguono il presente lotto di vendita, calcolato come differenziale di calcolo del

prezzo marginale della caratteristica principale e quella in oggetto, quindi considerando lo stato di eventuali impianti irrigui, la sussistenza di gravami o servitù, l'esistenza o meno di un pozzo artesiano, e altre caratteristiche elencate nel capitolo precedente.

**Tabella prezzi marginali caratteristiche Qualitative**

<b>LOTTO n. 5</b>				
<b>Caratteristiche Qualitative</b>		Coeff. Diff. applicato	Dimensione Mq	Valore Scaturito
Prezzo marginale applicato caratteristica principale		1	1	€ 4,01
Superficie principale coltivabile		1	67708	€ 271.509,08
Superficie capezzagna primaria / corte		0,33	10470	€ 13.854,95
Superficie capezzagna secondaria		0,50	830	€ 1.664,15
Accessibilità del fondo buono 1; suff 0,97; scarso 0,94		1		€ 0,00
Fertilità e manuten del fondo buono 1; suff. 0,95; scarso 0,92		1		€ 0,00
Approvvigionamento idrico buono 1; suff. 0,89; scarso 0,80		1		€ 0,00
Servitù vincoli occ area demaniale assenti 1; presenti 0,97		1		€ 0,00
Costo deprezzato Pozzo Artesiano: Assente 0; Presente 1		10.000,00 €	1	€ 10.000,00
<b>Prezzo Scaturito Soggetto</b>				<b>€ 297.028,18</b>

Stima dell'Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000, di Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di di Ha 07 are 90 cent 08, pari a 79.008 metri quadri, attualmente coltivati a mais, libero da contratti di locazione attivi, comprensivo della presenza di pozzo artesiano denunciato al Genio Civile, corrisponde a:

Stima Terreno di estensione di Ha 07 are 90 cent 08 = **€. 297.000,00**

#### **D.5.13.5 Adeguamenti e correzioni di stima**

La ctu applica una riduzione del valore di mercato del fondo agricolo di circa l' 5% per lo stato di uso e di salvaguardia dei terreni, per eventuali vincoli agrari, vincoli demaniali, servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto o elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali o di inedificabilità. Nonché per eventuali ulteriori condizioni di vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo.

---

Inoltre la ctu applica una ulteriore riduzione del valore di mercato dei terreni di circa il 5% per eventuali differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per assenza di garanzie a possibili vizi del cespote venduto.

#### **D.5.13.6 TERRENI Lotto 5 - Valore di stima netto delle decurtazioni**

Stima della quota di 1000/1000 di intera piena proprietà del Terreno in qualità Seminativo irriguo, al netto dell'abbattimento di stima, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

**€. 267.000,00 (Duecentosessantasettemila euro)**

#### **D.5.13.7 Fabbricati - Casa agreste Terra Tetto – Fg 19, Part 53, Sub 1 e 2 Consistenza**

Casa Agreste Sub 1	Superficie Netta		Superficie Lorda		Superficie Commerciale	
Casa Piano T e I°	m <sup>2</sup>	136,62	m <sup>2</sup>	161,21	m <sup>2</sup>	161,21
Granaio	m <sup>2</sup>	52,00	m <sup>2</sup>	61,36	m <sup>2</sup>	30,68
<b>Risultanti</b>	m <sup>2</sup>	<b>188,62</b>	m <sup>2</sup>	<b>222,57</b>	m <sup>2</sup>	<b>191,89</b>

Casa Agreste Sub 2	Superficie Netta		Superficie Lorda		Superficie Commerciale	
Casa Piano T e I°	m <sup>2</sup>	132,56	m <sup>2</sup>	156,42	m <sup>2</sup>	156,42
Granaio	m <sup>2</sup>	52,12	m <sup>2</sup>	61,50	m <sup>2</sup>	30,75
<b>Risultanti</b>	m <sup>2</sup>	<b>184,68</b>	m <sup>2</sup>	<b>217,92</b>	m <sup>2</sup>	<b>187,17</b>

#### **D.5.13.8 Rilievo di beni Comparabili – Sintesi degli atti notarili rilevati**

A - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 04/2024 al prezzo di 197.000,00 €, ubicato nel comune di Povegliano Veronese (VR), via Mascagni 14, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 8 mapp. 1163, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 208,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 01/2025 al prezzo di 137.000,00 €, ubicato nel comune di Vigasio (VR), via Zambonina n. 102, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 17 mapp. 459, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 190,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 11/2024 al prezzo di 155.000,00 €, ubicato nel comune di Povegliano Veronese (VR), via Mazzini 30, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 8 mapp. 496, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 161,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

#### D.5.13.9 Sintesi delle schede – Immobili comparabili

**Tabella di Valutazione**

Prezzo e caratteristica	A	B	C	Soggetto
Comune	Povegliano	Vigasio	Povegliano	Povegliano
Località - Indirizzo	via Mascagni	Località Zambonina	via Mazzini	località Ronchi Carbonata
Identificazione Catastale	F8 P1163	F17 P459	F8 P496	F19 P53 S1
Anno di Costruzione Agibilità	1959 .	1960 .	1960 .	1940 .
Atto Registrato in Data	17/05/2024	01/01/2025	04/11/2024	apr-25
Superficie Abitativa	200,00	179,00	148,00	161,21
Superfici Corte o Terreno al 10 %	14,00	40,00	45,00	30,68
Superficie Lorda principale Totale	214,00	219,00	193,00	191,89
<b>Prezzo Corrisposto</b>	<b>197.000,00</b>	<b>137.000,00</b>	<b>155.000,00</b>	
Costo Marginale Mese	€ 328,33	€ 228,33	€ 258,33	
Data (mesi)	-3.940,00	-685,00	-1.291,67	
Prezzo marginale superficie principale	€ 696,07	€ 696,07	€ 696,07	
Superficie principale (mq)	-27.823,19	-12.760,37	9.475,24	
Prezzo marginale superficie secondaria	€ 208,82	€ 208,82	€ 208,82	
Balconi (mq) corte al 10%, granaio pertin.	3.589,26	-2.005,51	-3.081,42	
Prezzo marginale servizi / manutenz.	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	
Servizi (bagni) (n.)	-8.000,00	0,00	0,00	
Prezzo marginale livello di piano	€ 985,00	€ 685,00	€ 785,00	
Livello di Piano (n.)	985,00	0,00	775,00	
P. Marg. Manutenzione	€ 30.250,00	€ 30.250,00	€ 30.250,00	

Tribunale di Verona E.I. n. 381/2023 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli

Stato di Manutenzione /Conservazione	-84.500,00	-42.250,00	-84.500,00	
Prezzo marginale Autorimessa	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00	
Autorimessa (n)	15.000,00	15.000,00	15.000,00	
Prezzo marginale Posto Auto	€ 4.500,00	€ 4.500,00	€ 4.500,00	
Posto Auto (n)	0,00	0,00	0,00	
<b>Prezzo corretto</b>	<b>92.311,06</b>	<b>94.299,13</b>	<b>91.377,14</b>	
<b>Prezzo corretto euro metro quadro</b>			€/mq	€ 482,89

Calcolando la media dei prezzi rilevati a metro quadro commerciale corrisposti per unità di misura, per immobili a vocazione abitativa, calcolati i prezzi marginali di ogni immobile ricavati tramite aggiustamenti di mercato dovuti al mese di vendita, alla data di costruzione o ristrutturazione del bene, e ad altri fattori, emerge che il prezzo medio attuale corrisponde a:

Prezzo Medio a Metro Quadro = €. 482,89

Tale valore di mercato, possiamo renderlo prossimo ad € 483,00 / Mq

Che determina un valore di stima ricavato, il quale, data la similitudine edificatoria e manutentiva dei due subalterni sub 1 e sub 2, possiamo applicarlo all'intero immobile censito ai Fabbricati Fg 19, Part 53, Sub 1 e Sub 2, della consistenza sopra descritta,

pari a: €. 183.086,00

La Ctu segnala che gli atti notarili presi in esame per le valutazioni di comparazione, vengono allegati fra i documenti della perizia

#### D.5.13.10 Adeguamenti e correzioni della Stima

Costi di regolarizzazione per predisposizione di certificazione Energetica dell'immobile, nessuno, immobile sprovvisto di impianto termico.

La Ctu applica una riduzione del valore di mercato di circa il 8% dovuta alla condizione di immobile che versa nello stato di rudere, dovuto ad eventuali costi di regolarizzazione per possibili difformità urbanistica dell'immobile risultati occulti al momento del sopralluogo, e per lo stato di uso manutenzione e vetustà del bene

---

Inoltre la ctu applica una riduzione del valore di mercato del cespote di circa il 8% dovuto ad oneri di regolarizzazione, dovuto all'assenza delle certificazioni d'impianti, per lo stato di uso e di manutenzione dei cespiti, per eventuali spese condominiali rimaste insolute, per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per assenza di garanzie a possibili vizi del cespote venduto.

#### **D.5.13.11 Valore di stima netto delle decurtazioni Fabbricati Fg 19 Part 53, Sub 1 e 2**

Stima della quota di 1000/1000 di intera piena proprietà del fabbricato fg 19, part 53, Sub 1 e 2, derivante dal valore immobiliare di libero mercato del caseggiato agreste terra tetto, composta da due unità abitative, nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicate gli abbattimenti di stima, le correzioni e gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

**€. 153.800,00 (Centocinquantatremilaottocentoeuro)**

#### **D.5.13.12 Fabbricati – Appartamento Agreste – Fg 19, Part 53, Sub 4 - Consistenza**

Appartamento Agreste Sub 4	Superficie Netta		Superficie Lorda		Superficie Commerciale	
Appartamento	m <sup>2</sup>	104,37	m <sup>2</sup>	123,16	m <sup>2</sup>	121,11
Soffitta Granaio	m <sup>2</sup>	87,67	m <sup>2</sup>	103,45	m <sup>2</sup>	51,73
<b>Risultanti</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>192,04</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>226,61</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>172,84</b>

#### **D.5.13.13 Rilievo di beni Comparabili – Sintesi degli atti notarili rilevati**

A - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 04/2024 al prezzo di 197.000,00 €, ubicato nel comune di Povegliano Veronese (VR), via Mascagni 14, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 8 mapp. 1163, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 208,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 01/2025 al prezzo di 137.000,00 €, ubicato nel comune di Vigasio (VR), via Zambonina n. 102, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 17 mapp. 459, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 190,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 11/2024 al prezzo di 155.000,00 €, ubicato nel comune di Povegliano Veronese (VR), via Mazzini 30, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 8 mapp. 496, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 161,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

#### D.5.13.14 Sintesi delle schede – Immobili comparabili

Tabella di Valutazione

Prezzo e caratteristica	A	B	C	Subjet
Comune	Povegliano	Vigasio	Povegliano	Povegliano
Località - Indirizzo	via Mascagni	Località Zambonina	via Mazzini	loc Carbonata Ronchi
Identificazione Catastale	F8 P1163	F17 P459	F8 P496	F5 P375 S4
Anno di Costruzione Agibilità	1959 .	1960 .	1960 .	1954 .
Atto Registrato in Data	17/05/2024	01/01/2025	04/11/2024	apr-25
Superficie Abitativa	200,00	179,00	148,00	121,11
Superfici secondarie o Corte al 10 %	14,00	40,00	45,00	51,73
Superficie Lorda principale Totale	214,00	219,00	193,00	172,84
<b>Prezzo Corrisposto</b>	<b>197.000,00</b>	<b>137.000,00</b>	<b>155.000,00</b>	
Costo Marginale Mese	€ 328,33	€ 228,33	€ 258,33	
Data (mesi)	-3.940,00	-685,00	-1.291,67	
Prezzo marginale superficie principale	€ 696,07	€ 696,07	€ 696,07	
Superficie principale (mq)	-56.586,02	-41.523,19	-19.287,59	
Prezzo marginale superficie secondaria	€ 208,82	€ 208,82	€ 208,82	
Balconi (mq) corte al 10%, granaio pertin.	8.118,86	2.524,10	1.448,18	
Prezzo marginale servizi / manutenz.	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	
Servizi (bagni) (n.)	-8.000,00	0,00	0,00	
Prezzo marginale livello di piano	€ 985,00	€ 685,00	€ 785,00	
Livello di Piano (n.)	0,00	685,00	0,00	
P. Marg. Manutenzione	€ 30.250,00	€ 30.250,00	€ 30.250,00	
Stato di Manutenzione /Conservaz.	-30.250,00	0,00	-30.250,00	
Prezzo marginale Autorimessa	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00	
Autorimessa (n)	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	
Prezzo marginale Posto Auto	€ 4.500,00	€ 4.500,00	€ 4.500,00	

Posto Auto (n)	0,00	0,00	0,00	
<b>Prezzo corretto</b>	<b>91.342,84</b>	<b>83.000,91</b>	<b>90.618,92</b>	
<b>Prezzo corretto euro a metro quadro</b>			<b>€/mq</b>	<b>€ 511,00</b>

Calcolando la media dei prezzi rilevati a metro quadro commerciale corrisposti per unità di misura, per immobili a vocazione abitativa, calcolati i prezzi marginali di ogni immobile ricavati tramite aggiustamenti di mercato dovuti al mese di vendita, alla data di costruzione o ristrutturazione del bene, e ad altri fattori, emerge che il prezzo medio attuale corrisponde a:

Prezzo Medio a Metro Quadro = €. 511,00

Tale valore di mercato, possiamo mantenerlo all'importo di € 511,00 / Mq

Che determina un valore di stima ricavato, applicato all'intero immobile censito ai Fabbricati Fg 19, Part 53, Sub 4, della consistenza sopra descritta,

pari a: €. 88.321,00

La Ctu segnala che gli atti notarili presi in esame per le valutazioni di comparazione, vengono allegati fra i documenti della perizia

#### **D.5.13.15 Adeguamenti e correzioni della Stima**

Costi di regolarizzazione per predisposizione di certificazione Energetica dell'immobile, nessuno, immobile sprovvisto di impianto termico.

La Ctu applica una riduzione del valore di mercato di circa il 4% dovuta alla condizione in cui versa l'immobile, dovuto ad eventuali costi di regolarizzazione per possibili difformità urbanistica dell'immobile risultati occulti al momento del sopralluogo, e per lo stato di uso manutenzione e vetustà del bene

Inoltre la ctu applica una riduzione del valore di mercato del cespite di circa il 4% dovuto ad oneri di regolarizzazione, dovuto all'assenza delle certificazioni d'impianti, per lo stato di uso e di manutenzione dei cespiti, per eventuali spese condominiali rimaste insolute, per

---

differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per assenza di garanzie a possibili vizi del cespite venduto.

#### **D.5.13.16 Valore di stima netto delle decurtazioni Fabbricati Fg 19, Part 53, Sub 4**

Stima della quota di 1000/1000 di intera piena proprietà del fabbricato fg 19, part 53, Sub 4, derivante dal valore immobiliare di libero mercato del caseggiato agreste, composta da unità abitativa, nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicate gli abbattimenti di stima, le correzioni e gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

**€. 81.250,00 (Ottantunmiladuecentocinquantaeuro)**

#### **D.5.13.17 Fabbricato - Rustico ricovero animali – Fg 19, Part 53 Sub 6 / parte**

	<b>Rustico sub 6</b>	Mq. Calpestio		altezza	Mq. Commerciali		coeff.	valore equivalente	
PT	Locale	m <sup>2</sup>	31,44	H 2,80	m <sup>2</sup>	37,10	1,00	m <sup>2</sup>	37,10
PT	Locale con scala	m <sup>2</sup>	15,40	H 2,80	m <sup>2</sup>	18,17	1,00	m <sup>2</sup>	18,17
PT	Locale Pollaio	m <sup>2</sup>	16,50	H 1,70	m <sup>2</sup>	19,47	0,50	m <sup>2</sup>	9,74
P1	Locale Sottotetto	m <sup>2</sup>	46,92	Hm 2,68	m <sup>2</sup>	55,37	1,00	m <sup>2</sup>	55,37
P1	vuoto piano inferiore	m <sup>2</sup>	16,50	Hm 4,10	m <sup>2</sup>	19,47	0,25	m <sup>2</sup>	4,87
		<b>126,76</b>			<b>149,58</b>			<b>125,24</b>	

#### **D.5.13.18 Rilievo di beni Comparabili – Sintesi degli atti notarili rilevati**

A - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 04/2024 al prezzo di 197.000,00 €, ubicato nel comune di Povegliano Veronese (VR), via Mascagni 14, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 8 mapp. 1163, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 208,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 01/2025 al prezzo di 137.000,00 €, ubicato nel comune di Vigasio (VR), via Zambonina n. 102, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 17 mapp. 459, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 190,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 11/2024 al prezzo di 155.000,00 €, ubicato nel comune di Povegliano Veronese (VR), via Mazzini 30, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 8 mapp. 496, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 161,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

#### D.5.13.19 Sintesi delle schede – Immobili comparabili

Tabella di Valutazione

Prezzo e caratteristica	A	B	C	Subjet
Comune	Povegliano	Vigasio	Povegliano	Povegliano
Località - Indirizzo	via Mascagni	loc Zambonina	via Mazzini	loc Carbonata Ronchi
Identificazione Catastale	F8 P1163	F17 P459	F8 P496	F5 P375 S6
Anno di Costruzione Agibilità	1959 .	1960 .	1960 .	1954 .
Atto Registrato in Data	17/05/2024	01/01/2025	04/11/2024	apr-25
Superficie Abitativa	200,00	179,00	148,00	110,64
Superfici secondarie o Corte al 10 %	14,00	40,00	45,00	14,61
Superficie Lorda principale Totale	214,00	219,00	193,00	125,25
<b>Prezzo Corrisposto</b>	<b>197.000,00</b>	<b>137.000,00</b>	<b>155.000,00</b>	
Costo Marginale Mese	€ 328,33	€ 228,33	€ 258,33	
Data (mesi)	-3.940,00	-685,00	-1.291,67	
Prezzo marginale superficie principale	€ 696,07	€ 696,07	€ 696,07	
Superficie principale (mq)	-64.095,92	-49.033,09	-26.797,49	
Prezzo marginale superficie secondaria	€ 208,82	€ 208,82	€ 208,82	
Balconi (mq) corte al 10%, granaio pertin.	131,26	-5.463,50	-6.539,42	
Prezzo marginale servizi / manutenz.	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	
Servizi (bagni) (n.)	-16.000,00	-8.000,00	-8.000,00	
Prezzo marginale livello di piano	€ 985,00	€ 685,00	€ 785,00	
Livello di Piano (n.)	-1.960,20	-681,59	-1.542,29	
P. Marg. Manutenzione	€ 30.250,00	€ 30.250,00	€ 30.250,00	
Stato di Manutenzione /Conservaz.	-60.500,00	-30.250,00	-60.500,00	
Prezzo marginale Autorimessa	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00	
Autorimessa (n)	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	
Prezzo marginale Posto Auto	€ 4.500,00	€ 4.500,00	€ 4.500,00	
Posto Auto (n)	0,00	0,00	0,00	

Tribunale di Verona E.I. n. 381/2023 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli

Prezzo corretto	35.635,15	27.886,82	35.329,14	
Prezzo corretto euro a metro quadro			€/mq	€ 263,08

Calcolando la media dei prezzi rilevati a metro quadro commerciale corrisposti per unità di misura, per immobili a vocazione abitativo, opportunamente corretti al fine di equipararli alla struttura di annesso rustico, calcolati i prezzi marginali di ogni immobile ricavati tramite aggiustamenti di mercato dovuti al mese di vendita, alla data di costruzione o ristrutturazione del bene, e ad altri fattori, emerge che il prezzo medio attuale corrisponde a:

Prezzo Medio a Metro Quadro = €. 263,08

Tale valore di mercato, possiamo renderlo prossimo ad € 263,00 / Mq

Che determina un valore di stima ricavato, applicato al fabbricato per ricovero animali da cortile censito ai Fabbricati Fg 19, Part 53, Sub 6 / porzione, nella consistenza sopra descritta, tenuto conto della vetustà e all'uso, al lordo degli abbattimenti di stima.

pari a: €. 32.938,00

La Ctu segnala che gli atti notarili presi in esame per le valutazioni di comparazione, vengono allegati fra i documenti della perizia

#### D.5.13.20 Adeguamenti e correzioni della Stima

Fabbricato per ricovero animali da cortile: la ctu, al fine della dismissione delle lastre di ondulina contenente amianto corrispondente al solo smaltimento e conferimento in discarica autorizzata delle lastre di copertura, compreso l'impalcato, si ammette l'importo di €. 16.000,00

Costi di regolarizzazione per predisposizione di certificazione Energetica dell'immobile, nessuno, immobile sprovvisto di impianto termico.

La Ctu applica una riduzione del valore di mercato di circa il 4% dovuta alla condizione di immobile che versa nello stato di rudere, dovuto ad eventuali costi di regolarizzazione per

possibili difformità urbanistica dell'immobile risultati occulti al momento del sopralluogo, e per lo stato di uso manutenzione e vetustà del bene

Inoltre la ctu applica una riduzione del valore di mercato del cespote di circa il 4% dovuto ad oneri di regolarizzazione, dovuto all'assenza delle certificazioni d'impianti, per lo stato di uso e di manutenzione dei cespiti, per eventuali spese condominiali rimaste insolute, per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per assenza di garanzie a possibili vizi del cespote venduto.

**D.5.13.21 Valore di stima netto delle decurtazioni** Fabbricati Fg 19, Part 53, Sub 6 Porz

Stima della quota di 1000/1000 di intera piena proprietà del fabbricato a vocazione ricovero animali da cortile fg 19, part 53, Sub 6 Porzione, derivante dal valore immobiliare di libero mercato del caseggiato agreste, detratti i costi di smaltimento delle lastre in fibrocemento e amianto ricoprenti la copertura, nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicate gli abbattimenti di stima, le correzioni e gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

**€. 15.500,00 (Quindicimilacinquecento euro)**

**D.5.13.22 Grande fabbricato magazzini – Fg 19, Part 53 Sub 6 / porz - Consistenza**

Fabbricato Magazzini	Mq. Calpestio	altezza	Mq. Commerciali	valore equivalente
Locali uso Taverna depositi	m <sup>2</sup> 144,99	Hm 3,70	m <sup>2</sup> 166,74	m <sup>2</sup> <b>166,74</b>
Locali Piano Terra Magazzini e Uffici	m <sup>2</sup> 380,75	Hm 3,70	m <sup>2</sup> 432,10	m <sup>2</sup> <b>397,54</b>
Locali Piano Primo Magazzini e Depositi	m <sup>2</sup> 593,54	Hm 3,60	m <sup>2</sup> 682,57	m <sup>2</sup> <b>682,57</b>
Locali Piano Secondo Soffitta e Sottotetto	m <sup>2</sup> 593,54	Hm 2,95	m <sup>2</sup> 682,57	m <sup>2</sup> <b>568,91</b>
				<b>1815,76</b>

Piano Terra ricov. attrezzi	Mq. Calpestio	altezza	Mq. Commerciali	valore equivalente
Struttura Ricovero Att. Agricoli	m <sup>2</sup> 369,94	Hm 8,45	m <sup>2</sup> 425,43	m <sup>2</sup> <b>425,43</b>
Ex stalla bovini Locali Depositi	m <sup>2</sup> 162,69	H. 3,20	m <sup>2</sup> 187,09	m <sup>2</sup> <b>187,09</b>
Tettoia Retro	m <sup>2</sup> 100,00	Hm 4,12	m <sup>2</sup> 115,00	m <sup>2</sup> <b>115,00</b>
	<b>632,63</b>		<b>727,52</b>	<b>727,52</b>

#### D.5.13.23 Stima per Costo di Costruzione – Grande fabbricato magazzini – Fg 19,

Part 53 Sub 6 / porzione

Stima per calcolo sommario del costo di costruzione sviluppato per un Fabbricato di circa mq 2550, di altezza interna fino a m 12.00, composto di tre piani in elevazione, edificato in muratura, con l'impiego di strutture portanti di pilastri e travature in calcestruzzo armato, solati in laterocemento e travature di copertura in legno predisposti a doppia falda ancorate alle murature perimetrali e sovrastante pannellatura in ondulina.

Opera	prezzo
Scavi, rimozioni e reinterri eseguito meccanicamente per uno spessore di cm 40	42.600,00 €
Fondazioni - scavo a sezione ristretta, sottofondo per plinti prefabbricati	168.000,00 €
Pavimento industriale in calcestruzzo armato	255.000,00 €
Strutture portanti - pilastri in calcestruzzo armato	565.000,00 €
Strutture portanti copertura intravi in legno	91.200,00 €
Murature perimetrali di tamponamento in pietrame e mattoni	284.000,00 €
Copertura in lastre di pannelli in materiale di fibrocemento	65.400,00 €
Portoni e serramenti	183.600,00 €
Impianti elettrici	86.800,00 €
Spese di Progettazione e dir cantiere, di sicurezza e geologo	78.000,00 €
Costo Totale	<b>1819.600,00 €</b>

Grande Fabbricato Magazzini: il costo totale stimato necessario per edificare una struttura polivalente magazzini e deposito ai fini agresti, di mq 2550, nelle caratteristiche similari all'immobile in oggetto identificato ai fabbricati Fg 19, Part 53 sub 6 / Porzione, escluso il terreno su cui insiste, si aggira in €. 1.819.600,00/ 2550 mq, ne consegue che il prezzo medio a metro quadro ammonta a:

Prezzo Medio a Metro Quadro nuovo = €. 713,00

---

corrispondente ad un edificio polivalente magazzini depositi, edificato con struttura portante similare, di nuova costruzione

#### **D.5.13.24 Abbattimento di stima per Vetustà dei beni**

Preso atto tuttavia che il succitato fabbricato con magazzini e depositi edificato per esigenze agricole, appare edificato circa a metà degli anni 1960 e versa nello stato di vecchio con alcune parti quali la copertura, che versano nello stato di rovina, la scrivente ctu applica un abbattimento di stima delle quotazioni immobiliari pubblicate sui Borsini immobiliari, per capannoni industriali, commerciali e agricoli

Coefficienti di Vetustà

Anno	Coeff.	Anno	Coeff.	Anno	Coeffi.
1	0.99	10	0.90	35	0.75
2	0.98	15	0.85	40	0.725
3	0.97	20	0.825	45	0.70
4	0.96	25	0.80		
5	0.95	30	0.775		

ne consegue che il costo di costruzione, applicati i coefficienti di vetustà, escluso il terreno su cui sorgono gli immobili, corrisponde a €. 713,00 X 0,70 = €. 499,10

Prezzo medio a Metro Quadro vecchio = € 499,10

Tale valore di mercato, possiamo renderlo prossimo ad € 499,00 / Mq

**Stima** della quota di 1000/1000 di intera piena proprietà del grande fabbricato uso magazzini e depositi, distribuito su tre piani per mq 1.815,76, oltre ad ex stalla bovina e struttura per ricovero attrezzatura agricola, di mq 727,52, individuati ai fabbricati Fg 19, Part 53 sub 6 / Porzione, al netto delle decurtazioni

	Superficie Commerciale		Superficie Equivalente		Valutazione a mq. equivalente		Valore immobiliare Lordo
	Mq		Mq		€/mq	€	€
Grande fabbricato Magazzini	Mq	1815,76	Mq	1815,76	€/mq	€ 499,00	€ 906.064,00
Stalla ricovero attrezzi	Mq	727,52	Mq	727,52	€/mq	€ 499,00	€ 363.032,00
					Valore Totale		€ 1.269.096,00

Che determina un valore di stima ricavato, applicato al grande fabbricato agreste uso magazzini e depositi e alla ex stalla e struttura ricovero attrezzi, nelle consistenze sopra descritte, tenuto conto della vetustà e all'uso, al lordo degli abbattimenti di stima.

Stima pari a €. 1.269.096,00

#### D.5.13.25 Adeguamenti e correzioni della Stima

Grande fabbricato magazzini e depositi, comprensivo lo smaltimento delle lastre in fibocemento e amianto ricoprenti la tettoia, la ctu ammette un costo corrispondente al risanamento della copertura e tettoia con dismissione delle lastre di ondulina contenente amianto corrispondente al solo smaltimento e conferimento in discarica autorizzata delle lastre di copertura, compreso l'impalcato, si ammette l'importo di €. 162.000,00;

Costo per Scia in Sanatoria legittimante le difformità edilizie riscontrate, si ammette la somma di € 9.000,00.

La Ctu applica una riduzione del valore di mercato di circa il 12% dovuto a rotture, spaccature, stato di degrado, incuria ed abbandono di murature, serramenti, coperture ed ogni altro elemento costruttivo, ad eventuali costi di regolarizzazione e per difformità progettuali, dovuto a possibili ulteriori danni occorsi all'immobile, e per eventuali difformità urbanistica dei beni e dei manufatti risultati occulti al momento del sopralluogo.

Inoltre la ctu applica una riduzione del valore di mercato del grande fabbricato in cls armato ad uso deposito e magazzini di circa il 8% dovuto ad oneri di regolarizzazione, dovuto all'assenza delle certificazioni, per lo stato di uso e di manutenzione dei cespiti, per eventuali differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per assenza di garanzie a possibili vizi del cespote venduto.

---

**D.5.13.26 Valore di stima netto delle decurtazioni – Grande Magazzino ex stalla e deposito Fg 19 part 53 Sub 6 – Porzione**

Stima della quota di 1000/1000 di intera piena proprietà della grande struttura edilizia a vocazione deposito magazzini oltre alla ex stalla ed al deposito attrezzature agricole, individuato ai fabbricati del Comune di Povegliano Veronese, Fg 19 Part 53 Sub 6 - Porzione, che versano nello stato di rovina, con esclusione del terreno di sedime, al netto dell'abbattimento di stima, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta:

**€. 885.000, 00 (Ottocentoottantaseimila euro)**

**D.5.13.27 Capannone essiccatore Tabacchi F19 P53 S6 – Porzione - Consistenza**

Capannone	Mq. Calpestio		altezza	Mq. Commerciali	coeff.	valore	equivalente
Capannone Tabacchi	m <sup>2</sup>	319,89	Hm 11,70	m <sup>2</sup>	332,69	1,00	m <sup>2</sup> <b>332,69</b>
Concimaia	m <sup>2</sup>	225,00		m <sup>2</sup>	225,00	1,00	m <sup>2</sup> <b>225,00</b>

**D.5.13.28 Stima per Costo di Costruzione – Capannone essiccatore tabacchi**

Stima per calcolo sommario del costo di costruzione sviluppato per un capannone di circa mq 500, di altezza interna fino a m 12,00, edificato in modalità mista di strutture portanti in pilastri snelli di calcestruzzo armato, con travature di copertura in travature di ferro a doppia pendenza costruiti in travi leggere reticolari di ferro e sovrastante pannellatura in ondulina.

Opera	prezzo
Scavi, rimozioni e reinterri eseguito meccanicamente per uno spessore di cm 40	12.300,00 €
Fondazioni - scavo a sezione ristretta, sottofondo per plinti prefabbricati	26.400,00 €
Pavimento industriale in calcestruzzo armato	14.500,00 €
Strutture portanti - pilastri in calcestruzzo armato	44.400,00 €
Strutture portanti copertura intravi reticolari snelle in ferro	48.000,00 €
Murature perimetrali di tamponamento in mattoni di conglomerato cementizio	28.800,00 €
Copertura in lastre di pannelli in materiale di fibrocemento	18.000,00 €
Portoni e serramenti mancanti	- €
Impianto elettrico assente	- €
Spese di Progettazione e dir cantiere, di sicurezza e geologo	28.000,00 €
Costo Totale capannone 500mq	<b>220.400,00 €</b>

Essiccatoio Tabacchi: il costo totale stimato necessario per edificare un capannone di mq 500, nelle caratteristiche similari all'essiccatoio tabacchi identificato ai fabbricati Fg 19, Part 53 sub 6 / Porzione, escluso il terreno su cui insiste, si aggira in €. 220.400,00/ 500mq, ne consegue che il prezzo medio a metro quadro,

Prezzo Medio a Metro Quadro nuovo = €. 440,80

corrispondente ad un capannone con struttura portante similare, di nuova costruzione

Platea CLS Concimaia: per la vasca di liquami, detta concimaia, la stima per calcolo sommario del costo di costruzione sviluppato per una platea in calcestruzzo armato, con murature di contenimento, in dimensione di circa mq 500, corrisponde a:

Opera	prezzo
Scavi, rimozioni e reinterri eseguito meccanicamente per uno spessore di cm 40	8.600,00 €
Fondazioni - scavo a sezione ristretta, sottofondo per plinti prefabbricati	11.200,00 €
Pavimento industriale in calcestruzzo armato e murature di contenimento	28.600,00 €
Spese di Progettazione e dir cantiere, di sicurezza e geologo	6.000,00 €
Costo Totale capannone 500mq	<b>54.400,00 €</b>

il costo totale stimato necessario per edificare una concimaia a platea in calcestruzzo armato di mq 500, nelle caratteristiche similari all'esistente, escluso il terreno su cui insiste, si aggira in €. 54.400,00/ 500mq, ne consegue che il prezzo medio a metro quadro,

---

Prezzo Medio a Metro Quadro nuovo = €. 108,80

corrispondente ad una platea similare, di nuova costruzione

#### **D.5.13.29 Abbattimento di stima per Vetustà dei beni**

Preso atto tuttavia che il succitato capannone appare edificato circa negli anni 1970 e versa nello stato di vecchio, mentre per la platea in calcestruzzo armato risulta edificata nel 2002, la scrivente ctu applica un abbattimento di stima delle quotazioni immobiliari pubblicate sui Borsini immobiliari, per capannoni industriali e commerciali

Coefficienti di Vetustà

Anno	Coeff.	Anno	Coeff.	Anno	Coeff.
1	0.99	10	0.90	35	0.75
2	0.98	15	0.85	40	0.725
3	0.97	20	0.825	45	0.70
4	0.96	25	0.80		
5	0.95	30	0.775		

Essiccatoio Tabacchi: ne consegue che il costo di costruzione, applicati i coefficienti di vetustà, escluso il terreno su cui sorgono gli immobili, corrisponde a €. 440,80 X 0,70 = €. 308,56

Prezzo medio a Metro Quadro vecchio = € 308,56

Tale valore di mercato, possiamo renderlo prossimo ad € 308,00 / Mq

Platea CLS Concimaia: costo di costruzione, applicati i coefficienti di vetustà, escluso il terreno su cui sorge la concimaia, corrisponde a €. 108,80 X 0,825 = €. 89,76

Prezzo medio a Metro Quadro vecchio = € 89,76

Tale valore di mercato, possiamo renderlo prossimo ad € 90,00 / Mq

---

**Stima** della quota di 1000/1000 di intera piena proprietà del capannone ad uso essiccatoio per tabacchi, comprensivo di platea in calcestruzzo armato ad uso concimaia, individuata ai fabbricati Fg 19, Part 53 sub 6 / Porzione, al netto delle decurtazioni

	Superficie Commerciale		Superficie Equivalente		Valutazione a mq. equivalente		Valore immobiliare Lordo
Essiccatoio Tabacchi	Mq	332,69	Mq	332,69	€/mq	€ 308,00	€ 102.468,00
Concimaia	Mq	225,00	Mq	225,00	€/mq	€ 90,00	€ 20.250,00
					Valore Totale		€ 122.718,00

Che determina un valore di stima ricavato, applicato al capannone essiccatoio tabacchi e platea CLS concimaia, nelle consistenze sopra descritte, tenuto conto della vetustà e all'uso, al lordo degli abbattimenti di stima.

Stima pari a €. 122.718,00

#### **D.5.13.30 Adeguamenti e correzioni della Stima**

Costi ammessi per risanamento della copertura con dismissione delle lastre di ondulina in fibro amianto corrispondente al solo smaltimento e conferimento in discarica autorizzata delle lastre di copertura, compreso l'impalcato, si ammette l'importo di €. 47.000,00

La Ctu applica una riduzione del valore di mercato di circa il 4% dovuto ad eventuali costi di regolarizzazione e per difformità progettuali, dovuto a possibili ulteriori danni occorsi all'immobile, e per eventuali difformità urbanistica dei beni e dei manufatti risultati occulti al momento del sopralluogo.

Inoltre la ctu applica una riduzione del valore di mercato del capannone essiccatoio Tabacchi e platea in cls armato ad uso concimaia di circa il 4% dovuto ad oneri di regolarizzazione, dovuto all'assenza delle certificazioni, per lo stato di uso e di manutenzione dei cespiti, per eventuali differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per assenza di garanzie a possibili vizi del cespote venduto.

#### **D.5.13.31 Valore di stima netto delle decurtazioni – Essiccatoio Tabacchi Fg 19 part 53 Sub 6 – Porzione**

---

Stima della quota di 1000/1000 di intera piena proprietà del capannone a vocazione essiccatore Tabacchi e platea in cls armato ad uso concimaia, individuato ai fabbricati del Comune di Povegliano Veronese, Fg 19 Part 53 Sub 6 - Porzione, che versano nello stato di vecchio, con esclusione del terreno di sedime, al netto dell'abbattimento di stima, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta:

**€. 69.700, 00 (sessantanove milasettecento euro)**

#### **D. 5.14 LOTTO n. 5 – RIEPILOGO FINALE VALORI DI STIMA**

Il lotto n. 5 si compone di intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 07 are 90 cent 08, pari a 79.008 metri quadri, di qualità catastale seminativo Irriguo, in parte con sovrastanti fabbricati, in area interessata da vincoli e servitù agresti, servitù idrauliche, distanze stradali, eventuali Vincoli Paesaggistici ed Ambientale, attualmente coltivati a mais, libero da contratti di locazione attivi, presenza di pozzo artesiano denunciato al Genio Civile.

Oltre a intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei fabbricati che compongono la corte agreste denominata Carbonara – Ronchi così composta:

##### **D. 5.14.1 Lotto 5 – tabella Riassuntiva**

<b>Beni Immobili</b>	<b>Identificazione Catastale</b>	<b>Valore di Stima</b>
Casa terra Tetto	Fg 19; Part 53; Sub 1 e 2; Cat A/2,	€ 153.800,00
Appartamento agreste	Fg 19; Part 53; Sub 4; Cat A/2,	€ 81.250,00
Pollaio	Fg 19; Part 53; Sub 6 Porzione	€ 15.500,00
Grande Fabbricato	Fg 19; Part 53; Sub 6 Porzione	€ 885.000,00
Essiccatore Tabacchi	Fg 19; Part 53; Sub 6 Porzione	€ 69.700,00
Terreni Semin. Irriguo	Fg 16 Part 29; 221 – Fg 19 Part 53, 75, 111, 116, 132, 134, 136, 137	€ 267.000,00
	<b>Stima Totale Lotto 5</b>	<b>€ 1.472.250,00</b>

---

#### **D. 5.14.2 Lotto n 5 – valore di stima al netto delle decurtazioni**

Intera piena proprietà pari a 1000/1000 del cespite che compone il lotto n 5 costituito da immobili abitativi, magazzini, capannone e concimaia vocazione agreste e fondo agricolo seminativo irriguo, situati in Comune di Povegliano Veronese, di cui è stato dato conto delle dimensioni e stato conservazione degli immobili, nonché dei terreni, dello stato d'uso e di manutenzione, delle colture praticate.

Prezzo base d'asta, derivante dal valore immobiliare di libero mercato del cespite nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicate gli abbattimenti di stima, le correzioni e gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

**€. 1.472.250,00**

**(un milione quattrocentosettanta due mila duecentocinquanta euro)**

---

**D.6 LOTTO 6 – FONDO AGRICOLO SITO IN COMUNE DI VIGASIO E POVEGLIANO VERONESE (VR)**



Con atto di pignoramento immobiliare del 19/07/2024, Pubblico Ufficiale U.N.E.P presso il Tribunale di Verona n. Rep. 6203/2024, Atto Esecutivo Verbale di Pignoramento Immobiliare, registrato a Verona in data 26/08/2024, ai n. 35072 R.G. e 26341 R.P, veniva colpita l'intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei beni così distinti:

**D.6 LOTTO n. 6** - Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei beni censiti in:  
Lotto n. 6 NCEU Comune di Povegliano Veronese (Vr) e comune di Vigasio (Vr)

<u>NCT</u>	Comune di <b>Vigasio</b> (Vr) – Catasto Terreni <b>Foglio 18</b>
	Fg 18; Part 183; Qual Semin. Irriguo; cons. ha - are 54 cent 75
<u>NCT</u>	Comune di <b>Povegliano Veronese</b> (Vr) – Catasto Terreni <b>Foglio 19</b>
	Fg 19; Part 148; Qual Semin. Irriguo; cons. ha 05 are 09 cent 25
<u>NCEU</u>	Comune di <b>Povegliano Veronese</b> (Vr) – Catasto Terreni <b>Foglio 19</b>
	Via Ronchi n. CM, Piano T Fg 19; Part 149, Sub - , Cat D/10, Rendita €. 1.977,02 Che trova corrispondenza ai terreni Fg 19; Part 149, Qual Ente Urbano; cons. ha - are 17 cent 57

Intestati a: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

---

## Breve descrizione

Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000, di Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 05 are 81 cent 57, pari a 58.157 metri quadri, di qualità catastale seminativo irriguo, in parte coltivati a mais, in parte occupato da una vasca da digestato, del tipo a fossa seminterrata con capienza 5.130 mc stimati, per raccolta digestato non palabile proveniente da allevamento zootecnico, libero da contratti di locazione attivi, situato fra i Comuni di Vigasio e Povegliano Veronese. Il Fondo è gravato da servitù aerea ENEL; Presenza di occupazione area demaniale idraulica priva di concessione, da sanare.

### D.6.1 Proprietà

Al ventennio, dalla documentazione ipotecaria prodotta agli atti per iniziativa di parte risulta che i beni sono pervenuti all'attuale proprietà esecutata come segue:

**D.6.1.1** Per Scrittura privata di **Conferimento in Società** con sottoscrizione autenticata del 28 dicembre 1991 del Notaio Paola Mazza di Verona (VR) al Repertorio n. 130.381 del notaio Mazza, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 23 gennaio 1992 ai numeri 3807 R.G. e 3335 R.P.

A Favore di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Contro: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*,

Per la quota di 1/4 (un quarto) ciascuno di intera piena proprietà dei beni:

**D.6.1.2** Per **Atto di Compravendita** del 18/06/1997 a firma del Notaio Paolo Angelo Federici di Valeggio Sul Mincio, Verona, n. rep. 25832, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 14/07/1997 ai numeri 22012 R.G. e 15942 R.P.

A Favore di:\*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Contro: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

**D.6.1.3** Atto di Trasformazione di società da società in accomandita semplice in società semplice con recesso di soci, nell'attuale denominazione, giusto atto del notaio Sergio Macchi di Legnago (VR) del 21 novembre 2011 al Rep. n. 149080, Racc. n. 24889, registrato a Verona il 24 novembre 2011 al n. 5803 serie 1T, Trascritto a Verona in data 25 novembre 2011 ai numeri 44237 R.G. e 28105 R. P., con il quale la società si trasforma

---

Da: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*  
A \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Provenienze ante ventennio

**D.6.1.4** Per **atto di Compravendita** del 18 giugno 1976 del Notaio Cesare Peloso di Verona (VR) al numero Rep 36929, Rac 4254, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 05 luglio 1976 ai numeri 13366 R.G. e 10580 R.P.

Contro: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

A Favore: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Per i beni censiti al Catasto Terreni in Comune di Vigasio e Povegliano Veronese (Vr)

**D.6.1.5 Giudizio di conformità nei passaggi di proprietà - note ventennali**

In riferimento allo studio della relazione notarile disposta agli atti per iniziativa di parte, relativamente al presente Lotto, è emerso che i Beni pignorati trascritti negli atti di Pignoramento corrispondono a quelli effettivamente di proprietà della ditta esecutata.

La scrivente dichiara la corrispondenza delle quote dei beni, nelle note di trascrizione dei passaggi di proprietà, verificando l'esattezza dei collegamenti al ventennio.

Gli attuali identificativi Catastali, se pur nel tempo variati e ricostituiti, sono esatti e riconducibili ai precedenti identificativi catastali, consentendo l'individuazione univoca dei beni oggetto di pignoramento.

**D.6.1.6 Richieste presso i Pubblici Uffici – Visura Camerale**

E' stato esercitato l'accesso agli atti presso la pubblica amministrazione al fine di reperire la documentazione di Visura Camerale della società esecutata.

Secondo la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Verona, la ditta esecutata risulta iscritta in qualità di Società di persone, come [REDACTED]

[REDACTED]  
con formula giuridica di Società semplice, data di costituzione 29/12/1980, [REDACTED]  
[REDACTED] – attività agricola di coltivazione di piante da foraggio e di altre colture non permanenti. [REDACTED]

---

## D.6.2 Identificazione Catastale dei bei oggetto della vendita

Gli immobili oggetto di pignoramento, che compongono il presente lotto, risultano oggi censiti all'Ufficio del Territorio come segue:

<u>NCT</u>	Comune di <b>Vigasio (Vr)</b> – Catasto Terreni <b>Foglio 18</b>
	Fg 18; Part 183; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 54 cent 75 Deduz 17A; BQB; F4A; Red Dom. € 41,28, Agr. € 29,69
<u>NCT</u>	Comune di <b>Povegliano Veronese (Vr)</b> – Catasto Terreni <b>Foglio 19</b>
	Fg 19; Part 148; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 05 are 09 cent 25 Deduz F4A; BQA; Red Dom. € 473,41, Agr. € 276,16
<u>NCEU</u>	Comune di <b>Povegliano Veronese (Vr)</b> – Catasto Terreni <b>Foglio 19</b>
	Via Ronchi n. CM, Piano T Fg 19; Part 149, Sub - , Cat D/10, Rendita €. 1.977,02 Che trova corrispondenza ai terreni Fg 19; Part 149, Qual Ente Urbano; cons. ha - are 17 cent 57

Dati anagrafici riportati: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* per la quota di 1000/1000 di intera piena proprietà.

### D.6.2.1 Ricostruzione delle variazioni catastali di rilievo

Dallo studio delle risultanze catastali, eseguita a cura del notaio, emergono le variazioni catastali con soppressione e ricostituzioni, che hanno condotto agli aggiornati dei mappali censiti ai terreni, restituendo gli attuali identificativi catastali, così elencati:

Esisteva l'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 19; Part 18; Nat T è stato soppresso con variazione del 14/05/2019, Pratica n. VR0058676.

La soppressione ha originato le Part. 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115.

A sua volta il mapp 108 è stato soppresso e unito al mapp. 53;

Il mapp 109 è stato soppresso originando i mapp 139, 140, 141;

Tutti soppressi e uniti agli attuali mapp. 137, 138;

Il mapp 112 è stato soppresso ed ha originato i mapp. 146, 147, **148, 149**;

---

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 19; Part 23; Nat T è stato soppresso con variazione del 14/05/2019, Pratica n. VR0058676.

La soppressione ha originato le Part. 119, 120, 121, 122. A loro volta:

Il mapp 120 è stato soppresso e unito al mapp 109;

Il mapp 121 è stato soppresso e unito al mapp 111;

Il mapp 122 è stato soppresso e unito al mapp 112;

il mapp 112 è stato soppresso ed ha originato i mapp. 146, 147, **148, 149**;

A sua volta l'unità immobiliare distinta al NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 19; Part **149**, a seguito di edificazione, con tipo mappale pratica n. VR0171419 in atti dal 07/12/2020 è divenuta ente urbano ai terreni e costituita ai fabbricati in categoria D/10.

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Vigasio (Vr) Fg 18; Part 29, 30, 116, sono stati soppressi con variazione d'ufficio del 15/05/2019, Pratica n. VR0047691 per riordino fondiario. Le soppressioni hanno originato l'attuale mappale **183**.

In riferimento alla ricostruzione delle variazioni catastali fino ad oggi eseguite, riferite al presente lotto di vendita, è emerso che gli attuali identificativi Catastali, se pur differenti da quelli contenuti negli atti di pignoramento perché nel tempo variati e ricostituiti, sono esatti e riconducibili ai precedenti identificativi catastali, consentendo l'individuazione univoca dei beni oggetto di pignoramento.

#### **D.6.2.2 Localizzazione e Confini**

Il Fondo agricolo che compone il lotto n. 6 oggetto di pignoramento è situato fra i Comuni di Vigasio e Povegliano Veronese (Vr), località Ronchi, in area a avocazione strettamente agricola, meglio identificato come segue: Confina a Nord con Comune di Vigasio, fg 18 Part. 103, 182, 112 e Comune di Povegliano fg 19 Part 145; a Sud con Comune di Povegliano, fg 19 part 113; confina ad Est con Comune di Povegliano fg 19 Part 26, tratto demaniale canale B2 e Comune di Vigasio, fg 18 part 42; a Ovest con Comune di Povegliano fg 19 Part 111 capezzagna.

### D.6.3 Descrizione dei beni - Contesto

Il cespote staggito e composto da Fondo agricolo pianeggiante e da capezzagne situato fra i comuni di Vigasio e Povegliano V. in zona denominata Ronchi / Carbonara, in area a sola vocazione strettamente agricola. Le caratteristiche della zona sono di seguito elencate:



Caratteristiche della zona	I Comuni di Povegliano V. e Vigasio (Vr), distano circa 15 Km dal capoluogo, km 7 da Villafranca di Verona. Nello specifico i beni del presente lotto di vendita distano in maniera equidistante di circa 3 km dai due rispettivi Comuni, in area primariamente dedita ad attività agricole e zootecniche.
Viabilità e Collegamenti pubblici	A breve distanza, l'area è collegata con Autostrada (km 4), strade statali, Ferrovia (Km 8) e Aeroporto (Km 12), Il trasporto pubblico interurbano è attivo con partenza dal centro di Povegliano V., ad orari prestabiliti.
Servizi istituzionali	L'area è agreste e dotata di canalizzazioni di approvvigionamento idrico gestito dal Consorzio di Bonifica. Nel Comune di Povegliano V. (Vr) e comune di Vigasio sono dislocati i maggiori servizi quali: polizia municipale, uffici postali banche e alti uffici istituzionali. Altri servizi, come vigili del fuoco, presidio medico veterinario, consorzi agrari o di bonifica, sono dislocati nel Comune di Villafranca V. o nel Capoluogo, Verona.
Servizi di zona attività commerciali	Il Cespote è dislocato in area agreste, poco distante dal centro storico della cittadina di Povegliano Veronese e di Vigasio. Nel centro del

Comune sono presenti Farmacia, banca, distributori di carburante, mercato rionale settimanale, negozi al dettaglio, bar e locali pubblici. I maggiori supermercati, centri commerciali e grande distribuzione con diversificate merceologie, sono dislocati nella vicina Villafranca di Verona.

#### D.6.3.1 Descrizione dei Fondo Agricolo

Il Fondo agricolo rustico oggetto del presente lotto, è formato da n 3 mappali catastalmente contigui a formare un appezzamento di terreno a forma simil rettangolare, pianeggiante ed irriguo di superficie complessiva di Ha 05 are 81 cent 57, per complessivi 58.157 metri quadri, corrispondenti circa “diciassette e mezzo campi veronesi”, di qualità catastale seminativo irriguo.

L'accesso al fondo è assicurato da via Dei Ronchi, si svolta verso sud e per mezzo dei mappali 216 e 111 ad uso capezzagna si accede al fondo agricolo.



I terreni che compongono il fondo rustico sono compresi nella Regione Agraria n. 6 di “Pianura Veronese”. Area caratterizzata dalla presenza di numerose sorgive e derivazioni d'acqua incanalate o derivanti dalla fossa “Liona Vecchia”, fosso “Leona 1” e altre. Il fondo è irriguo con acque provenienti dalle vicine risorgive e dal canale “B 2” che corre longitudinalmente al fondo, percorrendolo da nord est verso sud ovest.

Dotato di canaletto d'irrigazione costruito con tubature in calcestruzzo, alcune con interno delle tubature in materiale metallico, intercalati da pozzetti. Le canalizzazioni sono poste in parte esterne, in parte in sottofilto al piano di campagna, dislocate sul lato nord ovest e a sud est del fondo e si presentano, in parte, con rotture o interruzioni e necessitano di manutenzione.



I terreni rientrano nel comprensorio consortile gestito dal Consorzio di Bonifica Veronese, soggetti a pagamento del tributo consortile di bonifica e di irrigazione. L'importo dei tributi da versare è determinato ogni anno in base alle spese che il Consorzio sostiene per la manutenzione e l'esercizio delle opere idriche e per il funzionamento dell'ente.



Data la conformazione orografica, l'ambiente irriguo e la buona qualità del terreno, la ditta esecutata coltiva il cespote a seminativo a rotazione, intercalando mais, frumento e cereali vari. Nella annualità precedente il terreno era stato posto a coltura di mais con produzione stimata media annua per la trinciatura che si aggirano in Q.li 500 ad ettaro con coltura singola, Q.li 350 circa a ciclo/ ettaro per due cicli produttivi annui, mentre la produzione stimata di Mais a granella si aggira intorno ai 120/130 Q.li ad ettaro annuo.



Il fondo gode del finanziamento delle quote PAC per l'anno dal 2023 al 2027, per il valore unitari relativo alla campagna 2025 di €. 264,69 ad ettaro.

Alla data del sopralluogo i terreni del presente lotto erano posti a riposo invernale.

Da una verifica eseguita presso l'Ufficio Delle Entrate, il cespote che compone il presente lotto, risulta libero da contratti attivi di conduzione fondo rustico.

Vasca per digestato non palabile a cielo aperto.

E' stata portata a termine, nel 2016, la costruzione di una vasca per digestato, detta concimaia, del tipo a fossa esterna ad uso raccolta e stoccaggio del letame non palabile proveniente dall'allevamento zootecnico.



La struttura è stata edificata in calcestruzzo armato gettato entro casseri con spessore rilevato da progetto di cm 30. La vasca è circolare ed è del tipo semi interrata e libera alla sommità, detta a cielo aperto. Misura in diametro m. 33,00, e di altezza H. 6,00 m., per complessivi 5130,00 mc circa. È interrata per una quota di circa 2 metri, i restanti 4,00 metri emergono dal piano campagna



Dotata di impianto di estrazione liquami mediante pompa ad immersione, valvola di estrazione posta a circa tre metri di altezza e tubature appositamente predisposte.

E' stato esercitato l'accesso agli atti presso l'ufficio Concessioni Demaniali, Polizia Idraulica, presso il Consorzio di Bonifica, ove è emerso che una porzione di canale demaniale appartenente alla rete idrica minore, è stato chiuso e derivato per esigenze agricole, privo di regolare autorizzazione. Trattandosi di una occupazione di area demaniale, l'Ufficio chiede l'indennità di occupazione del suolo, stimato ad oggi in €. 120,00 /anno

Il terreno è gravato da servitù di elettrodotto a favore di ENEL dovuto a passaggio di elettrodotto aereo, del tratto cabina Pignola, cabina Roverina, con tre sostegni a terra. Rientra nella servitù anche una striscia di terreno di larghezza 11 metri, percorrenza ml 470. La servitù è attualmente attiva.

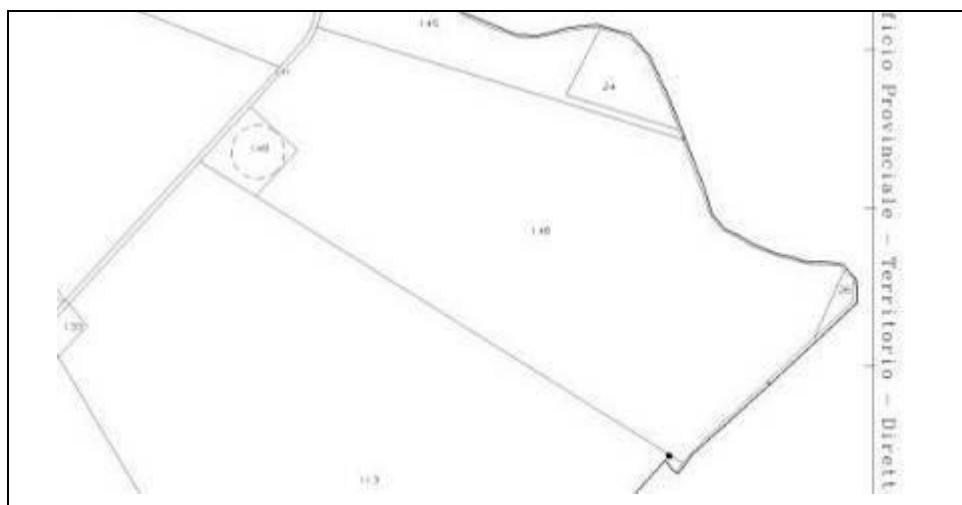


Si precisa infine che per effetto dell'art. 1062 del Codice Civile, in riferimento alle capezzagne, ai canali di attingimento acque, alle distanze e vedute, ai passaggi aerei, i sottoservizi e ad ogni altra situazione presente sui fondi agricoli, essendo stati in precedenza in proprietà di un unico possidente, si è costituita e consolidata la servitù

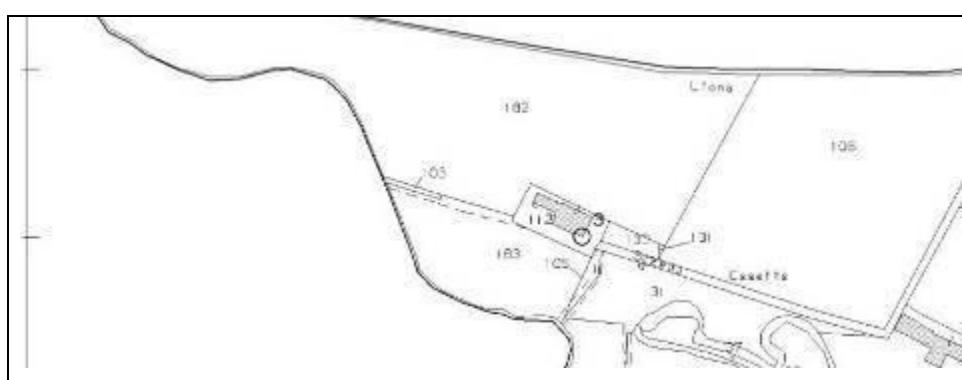
per destinazione del padre di famiglia a favore degli altri fondi, in quanto le capezzagne, i canali e vedute esistenti non vengono modificate in alcun modo, mantenendo la servitù così come riscontrate sui luoghi e tramandate.

Parte dei terreni sono assoggettati a vincoli e servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto o elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali o di inedificabilità. La Ctu segnala che data la particolare estensione dei fondi pignorati, risulta plausibile che vi siano ulteriori condizioni di vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

#### D.6.3.2 Catasto Terreni, Stralcio di mappa ai Terreni



Povegliano Veronese Fg 19 part 148 e 149



Vigasio Fg 18 part 183

### D.6.3.3 Catasto Terreni, Stralcio di Planimetria del Fabbricato

---

Tribunale di Verona E.I. n. 381/2023 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli

---

#### **D.6.3.4 Individuazione delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali**

Trattasi di fondo agricolo, non è costituito condominio. I mappali che compongono il presente lotto, se pur variati nel tempo ed aggiornati, sono riconducibili a quelli individuati in atto di pignoramento.

#### **D.6.3.5 Individuazione degli accessi ai beni immobili.**

Dalla strada principale, la provinciale n. 24, giunti alla rotonda principale, si imbocca la strada verso sud via Nogarole, percorsi circa 800 metri, si svolta a sinistra imboccando via dei Ronchi. Oltrepassato il civico 40, svoltando verso sud e per mezzo dei mappali 216 e 211 ad uso capezzagna si accede al fondo agricolo.

Risulta doveroso precisare infine che per effetto dell'art. 1062 del Codice Civile, in riferimento alle capezzagne, ai canali, distanze, vedute ed ogni altra situazione, riscontrata sui fondi agricoli, essendo stati in precedenza in proprietà di un unico proprietario, si è costituita e consolidata la servitù per destinazione del Padre di famiglia a favore degli altri fondi, in quanto le capezzagne, canali, distanze, vedute esistenti non vengono modificate in alcun modo, mantenendo la servitù così come tramandata e riscontrata sui luoghi.

#### **D.6.4 Situazione Urbanistica - Descrizione Urbanistica**

I terreni Censiti in Comune di Vigasio (Vr), parte del presente lotto, sono classificati secondo lo strumento urbanistico vigente, attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica Prot 0003194 del 28/02/2025, rilasciato dal Comune di Vigasio come segue:

Secondo lo strumento Urbanistico PAT- Piano di Assetto del Territorio, approvato con delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 557 del 3 maggio 2013, nonché con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 4 giugno 2016 di approvazione della variante n. 4 al Piano degli interventi, il terreno contraddistinto al Catasto terreni del Comune di Vigasio al Foglio 18 Map. 183 risulta classificato in Z.T.O. – Zona Agricola



*Carta dei Vincoli della Pianificazione Vigasio*

Secondo la Carta dei vincoli e della Pianificazione territoriale

Tav 1, nonché secondo la carta delle invarianti

Tav 2, la particella ricade in area bianca agricola,  
non si riscontra nessun rilievo.

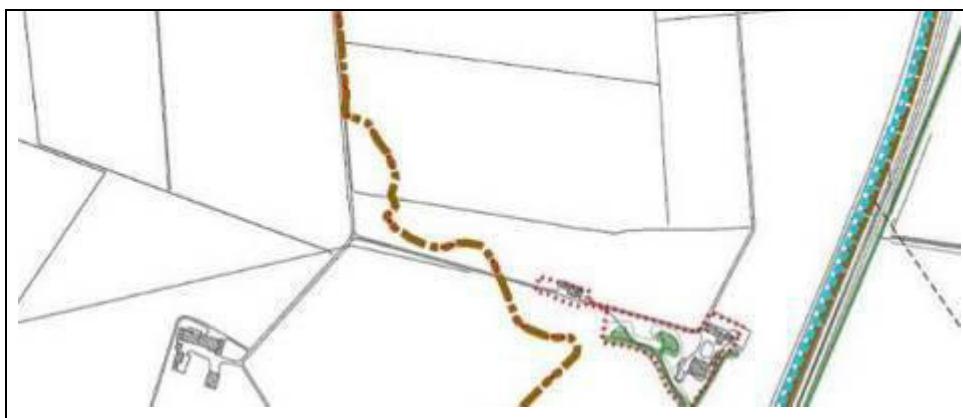


*Carta delle Fragilità*

Secondo la Carta delle Fragilità:

Art. 31 N.T. – parte Area idonea a condizione di tipo 2,

Art. 31 N.T. – parte Area idonea a condizione di tipo 4



---

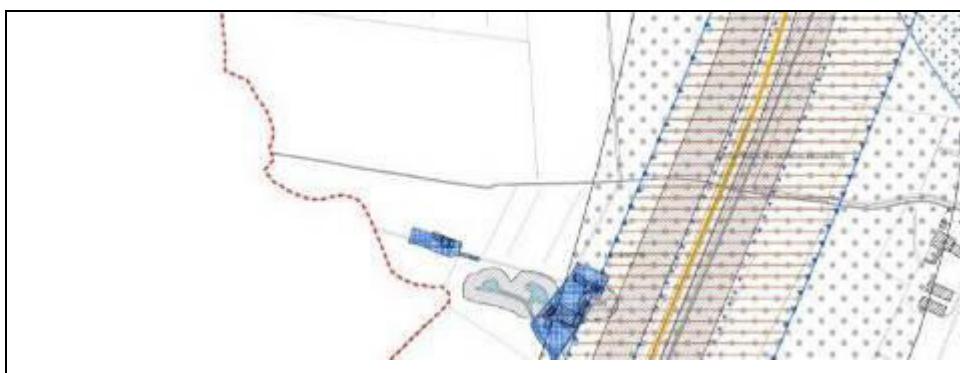
### *Carta della Trasformabilità*

Secondo la Carta delle trasformabilità,

Art. 35 N.T. - l'area rientra in ATO 2 – Parco della Logistica

Vicinanza Art 29 N.T. – Vicinanza manufatti Rurali

Secondo la Variante Generale n. 4 **al Piano degli Interventi** approvata con delibera di Consiglio comunale n. 27 del 04.06.2016, l'area riguardante i terreni identificati al Nuovo Catasto Terreni (NCT) del Comune di Vigasio, foglio n. 18, mappale n. 183, risulta classificato in Z.T.O.: Zona agricola



*Piano degli Interventi – variante Generale n 4*

Detti Terreni ricadono interamente in Zona Territoriale Omogenea – Zona Agricola.

Prossimità di fasce di rispetto per presenza di fontanili

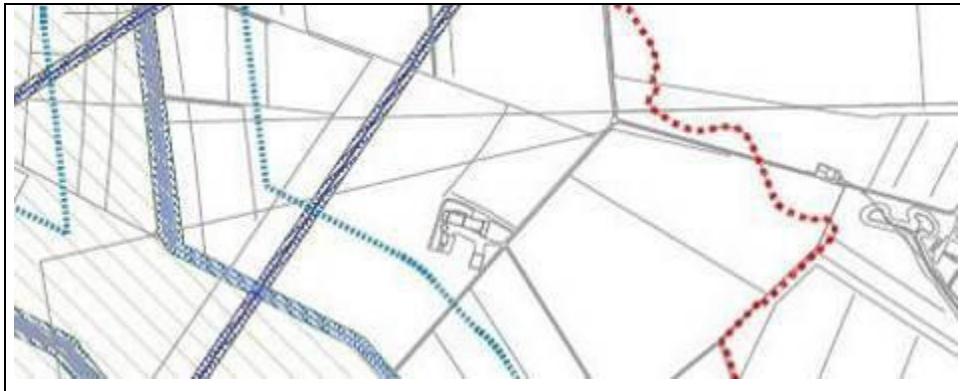
Prossimità di Nuclei Rurali – beni culturali ed ambientali

Per i terreni che ricadono in Comune di Povegliano Veronese, parte del presente lotto, sono classificati secondo lo strumento urbanistico vigente, attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica Prot 2204 del 20/02/2025, rilasciato dal Comune di Povegliano Veronese come segue:

Secondo lo strumento Urbanistico PAT- Piano di Assetto del Territorio, approvato dalla Conferenza di Servizi in data 7 giugno 2018 e ratificato dal presidente della Provincia di Verona con deliberazione n. 77 del 9 agosto 2018, divenuto efficace in data 09/09/2018 a seguito di pubblicazione sul BUR della Regione Veneto, il terreno

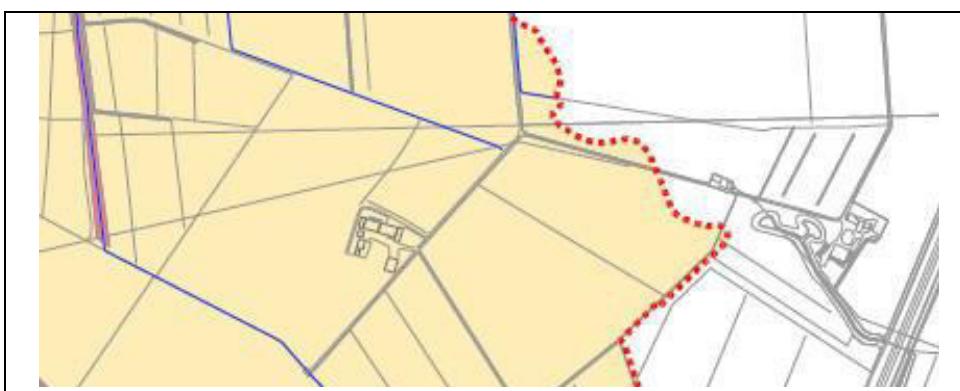
---

contraddistinto al Catasto terreni del Comune di Povegliano V.se al Foglio 19 Mapp. 148 e 149, ricadono totalmente in:



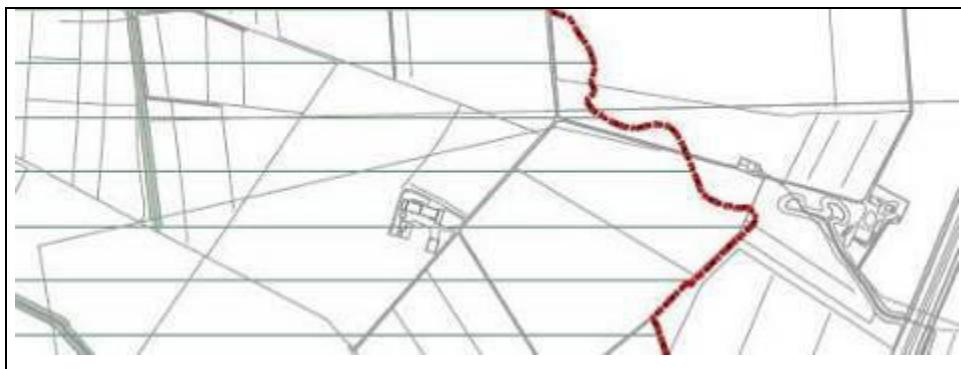
*Carta della Pianificazione Territoriale*

- Art. 5 N.T. - Area soggetta a vincolo sismico di terza classe
- Art . 8 N.T. – Ambiti prioritari per la protezione del suolo
- Art. 16 N.T. - Area soggetta a fascia di rispetto aeroportuale
- Art. 41 N.T. – Area idonea a condizione di Tipo 1
- Art. 61 N.T. - dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 4 Il grande territorio aperto
- Art. 97 N.T. – Area di rinaturalizzazione



*Carta della Fragilità*

- Art. 41 N.T. – Area idonea a condizione di Tipo 1
- Confine Comunale



*Carta della Trasformabilità*

Art. 61 N.T. - dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 4 Il grande territorio aperto

Art. 97 N.T. – Area di rinaturalizzazione

Confine Comunale

Secondo il piano degli Interventi – PI - approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 28/03/2022, oltre a quanto definito dal PAT, il terreno contraddistinto al Catasto terreni del Comune di Povegliano V.se al Foglio 19 Mapp. 148 e 149, ricadono totalmente in:



*Piano degli Interventi Territorio comunale Sud*

Artt. 40, 41, 42, NTO del PI – **Area ZTO E – Agricola**

#### **D.6.5 Giudizio di conformità catastale**

In riferimento alla ricostruzione delle variazioni catastali fino ad oggi eseguite, riferite al presente lotto di vendita, è emerso che gli attuali identificativi Catastali, se pur nel tempo

---

Tribunale di Verona E.I. n. 381/2023 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli

variati e ricostituiti, sono esatti e riconducibili ai precedenti identificativi catastali, consentendo l'individuazione univoca dei beni oggetto di pignoramento.

La planimetria catastale ai fabbricati identifica univocamente la vasca per digestato che risulta corretta. La ctu conferma che gli Identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento, confermo la regolarità nei dati di classamento nonché la regolarità nei dati riguardanti la consistenza dei beni, e l'anagrafica.

#### **D.4.6 Situazione edilizia dell'immobile,**

Presso L'ufficio di edilizia privata dei Comuni di Povegliano Veronese, per il presente lotto di vendita, sono stati reperiti i seguenti titoli edili.

Permesso di Costruire n. 22 del 31/05/2013, rilasciato dal Comune di Povegliano V. alla [REDACTED] il [REDACTED]

Permesso di Costruire per la costruzione di una Vasca per digestato non palabile a cielo aperto. Il progetto prevedeva la costruzione della vasca a forma ovale, in calcestruzzo armato, delle dimensioni di ml 38,30 x 24,80, h 4,00 metri.

**Variante n. 26 del 18/08/2016**, al Permesso di costruire 22/2013. Il progetto allegato alla variante prevede la costruzione della vasca a cielo aperto non più in pianta ovale, bensì in pianta circolare. La costruzione della vasca per digestato è stata edificata, tuttavia la pratica non è stata conclusa tramite il protocollo del documento di Fine Lavori.

Presso L'ufficio di edilizia privata dei Comuni di Vigasio, per il presente lotto di vendita, non sono stati reperiti titoli edilizi.

Si segnala inoltre che sul lotto in oggetto, potrebbero essere presenti contenute opere atte alla regimentazione delle acque per il mantenimento del fondo come canaline irrigue, dislocate nei bordi estremi del terreno. Qualora presenti, sono da considerarsi vetuste e in parte frantumate. Il fondo agricolo non è caratterizzato da altri elementi edilizi oltre a quelli elencati.

Consorzio di Bonifica Veronese: nel corso delle indagini peritali, è emerso che una porzione di canale demaniale appartenente alla rete idrica minore, è stato chiuso e derivato per esigenze agricole, privo di regolare autorizzazione. Trattandosi di una occupazione di area demaniale, l’Ufficio Polizia Idraulica del Consorzio di Bonifica chiede l’indennità di occupazione del suolo, stimato ad oggi in €. 120,00 /anno.

---

E' stato esercitato un accesso agli atti presso l'ufficio del Genio Civile ove non è emersa la presenza di pozzi artesiani denunciati.

La Ctu segnala che data la vastità del fondo, risulta plausibile che vi siano elementi, vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

#### **D.6.6.1 Giudizio di conformità edilizia**

In riferimento a ricerche svolte presso il Comune di Povegliano Veronese (Vr), ufficio Edilizia Privata, relative ai progetti edilizi che hanno assentito l'edificazione della vasca per digestato, sono emersi i giusti permessi e titoli edilizi che ne consentono l'edificazione. Alla Prima concessione edilizia riguardante il progetto della vasca in formato ovale, ne segue una variante alla Concessione Edilizia che assente l'edificazione della vasca in formato circolare.

Tuttavia la pratica è da considerarsi **difforme** perché non conclusa con la Fine Lavori. Sentito il parere dei tecnici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Povegliano V., trattandosi di opere ad uso zootecnico, assentite ma non concluse, sono sanabili tramite presentazione di "SCIA in Sanatoria – Segnalazione Certificata di Inizio Attività", per opere già eseguite ed è subordinato al pagamento di sanzione amministrativa.

E' doveroso produrre tutta la documentazione necessaria quali ad esempio autorizzazioni Ulss, denuncia dei cementi armati, relazioni ambientali ed altro, al fine di depositare il "Certificato di collaudo e dichiarazione asseverata di conformità delle opere realizzate" e concludere con la fine lavori.

Costi di regolarizzazione progettuale: trattandosi di Scia in Sanatoria sconta la sanzione amministrativa il cui importo è stabilito dal regolamento del Comune, oltre alle pratiche Ulss e cementi armati.

La ctu stima €. 3.032,00 per costi amministrativi e sanzione amministrativa, oltre ad € 4.000,00 per pratiche relative ad enti correlati, oltre ai costi tecnici e progettuali, per un ammontare totale di €. 12.000,00. La Ctu ne tiene conto in fase valutativa del cespite.

Ulteriore situazione edilizia dei Comuni di Vigasio e Povegliano: l'edificazione di opere atte alla regimentazione irrigua in territorio agricolo, rientra nelle attività ammesse sia dal Comune di Povegliano V, sia dal Comune di Vigasio, pertanto non sono previsti progetti.

---

Consorzio di Bonifica Veronese: All'ufficio Concessioni Demaniali, Polizia Idraulica, presso il Consorzio di Bonifica è emerso che una porzione di alveo demaniale appartenente alla rete idrica minore, è stato chiuso e derivato per esigenze agricole, privo di regolare concessione idraulica. È necessario avviare la procedura di sanatoria di regolarizzazione tramite richiesta di concessione per l'occupazione di area demaniale che sconta il costo di 150€ per la domanda oltre a due marche da bollo 36€. L'occupazione sarà soggetta ad un canone a decorrere dalla data di rilascio.

Genio Civile: Qualora si dovesse riscontrare la presenza di un pozzo artesiano non autorizzato dal Genio Civile, è necessario inoltrare una richiesta di Sanatoria ai fini della legittimazione del pozzo per scopi agricoli o zootecnici. Si dovrà poi allegare la Domanda per messa in funzione del pozzo con richiesta di accertamento e verranno richieste il pagamento delle annualità retroattive. Inoltre l'Ufficio del Genio Civile comunica l'avvenuto deposito di sanatoria al Comune di appartenenza che provvede a definire una sanzione amministrativa.

#### **D.6.7 Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti**

Alla data dei sopralluoghi avvenuto fra i mesi di maggio 2024 e marzo 2025, in riferimento al NCEU Fg 19, part 149, cat D/10 e relativo terreno NCT fg 19 part 149, del Comune di Povegliano V., terreno su cui sorge l'impianto per stoccaggio digestato, risultava utilizzato dalla [REDACTED]

[REDACTED] al fine di stoccare i liquami provenienti dalla propria azienda zootecnica. L'utilizzo avviene privo di contratto di locazione.

Per i terreni censiti al NCT del Comune di Povegliano V., fg 19, part 148, e Comune i Vigasio, Fg 18, part 183, i restanti beni che compongono il presente lotto di vendita risultavano nel possesso della società esecutata che conduceva il fondo agricolo gestendolo per finalità agricole, in particolare per la coltivazione di mais, svolgendo tutte le attività necessarie alla produzione e cura del terreno.

##### **D.6.7.1 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile**

In virtù della visura richiesta all'Agenzia delle Entrate, i beni risultano liberi da contratti locativi attivi. L'Agenzia delle Entrate ne rilascia quietanza.

---

## D.6.8 Vincoli ed oneri giuridici

### D.6.8.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

**D.6.8.1.1 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo del 16/05/1997, a rogito del Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona, n. rep. 8368, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 16 maggio 1997, ai n. 14990 R.G. e 2554 R.P.

Importo ipoteca: Lire 1.500.000.000

Importo Capitale: Lire 3.000.000.000

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Note: Iscrizione non rinnovata al ventennio

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.4.8.1.2 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo del 15/02/2006, a rogito del Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona, n. rep. 141182/10481, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 23 febbraio 2006, ai n. 7751 R.G. e 2074 R.P.

Importo ipoteca: € 1.000.000.000

Importo Capitale: € 2.000.000.000

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.4.8.1.3 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo del 21/11/2011, a rogito del Notaio Sergio Macchi di Legnago (Vr), n. rep. 149079/24888, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 28 novembre 2011, ai n. 44484 R.G. e 8785 R.P.

Importo ipoteca: € 800.000,00

Importo Capitale: € 1.600.000,00

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.4.8.1.4 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15/07/2013, a rogito del Notaio Giacomo Gelmi di Villafranca (Vr), n. rep. 13889/9545, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 17 luglio 2013, ai n. 25373 R.G. e 3147 R.P.

Importo ipoteca: € 750.000,00

Importo Capitale: € 500.000,00

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.4.8.1.5 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/10/2014, a rogito del Notaio Giacomo Gelmi di Villafranca (Vr), n. rep. 14460/10026, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 4 novembre 2014, ai n. 35489 R.G. e 5254 R.P.

Importo ipoteca: € 180.000,00

Importo Capitale: € 360.000,00

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Intervenuto: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.4.8.1.6 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/09/2017, a rogito del Notaio Giacomo Gelmi di Villafranca (Vr), n. rep. 16195/11399, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 6 ottobre 2017, ai n. 40661 R.G. e 6712 R.P.

Importo ipoteca: € 2.500.000,00

Importo Capitale: € 5.000.000,00

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.4.8.1.7 Trascrizione di Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto Giudiziario Esecutivo di Verbale di Pignoramento immobiliare del 19/07/2024, Ufficiale Giudiziario UNEP, Tribunale di Verona cf 80010720235, n Rep. 6103/2024 con sede Verona, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 26/08/2024, ai n 35072 RG e 26341 RP

A Favore di: [REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Trascrizione: €. 294,00

**D.6.8.2 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente**

**D.6.8.2.1 Atto di costituzione di servitù di elettrodotto** del 14 aprile 1983 del Notaio Giuseppe Fauci di Verona (VR) al numero Rep 7438, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 02 giugno 1983 ai numeri 11625 RG e 8771 RP.

A Favore: [REDACTED]

Contro: Cassa per la formazione della proprietà contadina

\*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Per la quota di 1/4 (un quarto) ciascuno di intera piena proprietà dei beni:

Per i beni censiti al Catasto Terreni in Comune di Vigasio e Povegliano Veronese (Vr)

I terreni possono essere inoltre assoggettati a vincoli agrari e demaniali o in parte assoggettati a servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto o elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali o di inedificabilità. La Ctu segnala che data la particolare estensione dei fondi pignorati, risulta plausibile che vi siano ulteriori condizioni di vincoli, servitù o circostanze agrarie, presenza di pozzi artesiani non rilevati, rimaste occulte e non

---

rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Si precisa infine che per effetto dell'art. 1062 del Codice Civile, in riferimento alle capezzagne, ai canali di attingimento acque, alle distanze e vedute, ai passaggi aerei, i sottoservizi e ad ogni altra situazione presente sui fondi agricoli, essendo stati in precedenza in proprietà di un unico possidente, si è costituita e consolidata la servitù per destinazione del Padre di famiglia a favore degli altri fondi, in quanto le capezzagne, i canali e vedute esistenti non vengono modificate in alcun modo, mantenendo la servitù così come riscontrate sui luoghi e tramandate.

In virtù di Ispezioni Ipotecarie svolte, e per esito della relazione notarile prodotta agli atti per iniziativa di parte, non sono emersi ulteriori vincoli ed oneri giuridici oltre a quelli elencati, opponibili al procedimento.

#### **D.6.8.3 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile**

La Ctu conferma che per effetto del comma 2 dell'art. 8 L. 590/1965, il diritto agrario di prelazione esercitato dal confinante, non è consentito in caso di vendita forzata.

Non sono presenti elementi naturali o architettonici assoggettati a vincoli storico culturali, inoltre non sono noti altri enti o persone muniti di diritto di prelazione sul fondo in oggetto.

#### **D.6.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali o enti terzi**

Oneri di gestione del Fondo – Consorzio di Bonifica Veronese

I terreni rientrano nel comprensorio consortile gestito dal Consorzio di Bonifica Veronese, soggetti a pagamento del tributo consortile di bonifica e di irrigazione. L'importo dei tributi da versare è determinato ogni anno in base alle spese che il Consorzio sostiene per la manutenzione e l'esercizio delle opere idriche e per il funzionamento dell'ente.

E' stato esercitato l'accesso agli atti presso l'ufficio Concessioni Demaniali Polizia Idraulica presso il Consorzio di Bonifica, ove è emerso che una porzione di canale demaniale è stato chiuso e derivato per esigenze agricole. Trattandosi di una

---

occupazione di area demaniale, l’Ufficio chiede l’indennità di occupazione del suolo, stimato ad oggi in €. 120 /anno

#### **D.6.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita**

I cespiti di cui al presente lotto di vendita, rappresentano beni strumentali all’esercizio dell’attività d’impresa in capo alla società esecutata, a far tempo dal novembre del 2011.

#### **D.6.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata**

Per quanto concerne la struttura edilizia gravante sul map 149 fg 19 di Povegliano, trattasi di immobile edificato per funzioni zootechnica, costruito in regime di edilizia libera, non sono state riscontrate convenzioni o finanziamenti pubblici.

Per quanto concerne la restante parte del cespote, trattasi di Fondo agricolo non sono state reperite convenzioni con enti terzi.

#### **D.6.12 Separazione in natura e progetto divisionale**

Il cespote oggetto di pignoramento è in proprietà alla ditta esecutata per la quota di intera piena proprietà. Non sono previsti progetti di divisione.

#### **D.6.13 Valutazione del lotto – consistenza**

Fondo agricolo sito in Comune di Vigasio e Povegliano Veronese (Vr), località Ronchi / Carbonara, composto da:

<u>NCT</u>	Comune di <b>Vigasio</b> (Vr) – Catasto Terreni <b>Foglio 18</b>
	Fg 18; Part 183; Qual Semin. Irriguo; cons. ha - are 54 cent 75
<u>NCT</u>	Comune di <b>Povegliano Veronese</b> (Vr) – Catasto Terreni <b>Foglio 19</b>
	Fg 19; Part 148; Qual Semin. Irriguo; cons. ha 05 are 09 cent 25
<u>NCEU</u>	Comune di <b>Povegliano Veronese</b> (Vr) – Catasto Terreni <b>Foglio 19</b>
	Via Ronchi n. CM, Piano T Fg 19; Part 149, Sub - , Cat D/10, Rendita €. 1.977,02 Che trova corrispondenza ai terreni Fg 19; Part 149, Qual Ente Urbano; cons. ha - are 17 cent 57

---

Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000, di Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 05 are 81 cent 57, pari a 58.157 metri quadri, di qualità catastale seminativo irriguo, in parte coltivati a mais, in parte occupato da una vasca da digestato, del tipo a fossa seminterrata con capienza 5.130 mc stimati, per raccolta digestato non palabile proveniente dall'allevamento zootecnico, libero da contratti di locazione attivi, situato fra i Comuni di Vigasio e Povegliano Veronese. Il Fondo è gravato da servitù aerea ENEL; Presenza di occupazione area demaniale idraulica priva di concessione, da sanare.

#### **D.6.13.1 Criteri di Stima**

La sottoscritta C.T.U. ai fini della seguente perizia estimativa è chiamata a definire il più probabile valore di mercato del bene oggetto del presente lotto di vendita, del quale è stato riferito in merito alla tipologia del fondo agricolo, alla consistenza, all'ubicazione, all'assetto di regimentazione delle acque, alle colture pratica o all'utilizzo degli stessi, e per i fabbricati è stato riferito in merito alla consistenza e utilizzo della vasca, la data di costruzione e dimensionamento della stessa.

Per la valutazione, adotto il procedimento di stima comparativo detto "Market Comparison Approach", metodo di stima adottato dagli standard internazionali di valutazione. Procedimento basato sul criterio di valutazione di mercato mediante una adeguata e coerente comparazione fra il fondo oggetto di valutazione, definito "Soggetto", ed alcuni fondi agricoli aventi caratteristiche similari definibili "Comparabili", compravenduti recentemente, situati nella medesima regione agraria n. 6 di Pianura Veronese o nelle regioni agrarie limitrofe rientranti nell'area delle Pianura Veronese Alpone Guà o del Tartaro.

**Vasca per Digestato** fg 19 part 149. Nel caso in oggetto, ho rilevato la sostanziale mancanza di atti di compravendita riferiti a fabbricati similari compravenduti e comparabili; detta mancanza è dovuta principalmente all'assenza di domanda riferita a manufatti con le caratteristiche elencate. Si procede pertanto ad eseguire la valutazione del manufatto mediante l'approccio di Stima per costo di costruzione riferito ai quantitativi di cementi e ferro utilizzati oltre la manodopera e margine d'impresa, al fine di edificare strutture similari, procedendo poi all'applicazione di particolari coefficienti di abbattimento di stima dovuti alla tipologia edilizia e al grado di vetustà del bene, decurtando infine gli eventuali costi dovuti alla presentazione del progetto in sanatoria.

---

**Terreni seminativo Irriguo.** Nel caso in oggetto, ho rilevato la scarsa presenza di terreni comparabili ai beni in oggetto, dovuto alle esigue compravendite. Tuttavia ho verificato l'effettiva presenza di alcuni atti di compravendita, inerenti appezzamenti di terreno agricoli nel segmento di categoria catastale dei Terreni seminativo irriguo, situati nella medesima regione agraria di riferimento ed aventi caratteristiche orografiche e di fertilità similari, riferiti a categoria catastale affine, con destinazione d'uso comparabile ai terreni oggetto di valutazione, compravenduti fra novembre '22 e febbraio '24

Si effettua la valutazione dei prezzi predisponendo una tabella valutativa e comparativa dei fondi agricoli presi in esame da cui si determina il prezzo a mq/ettaro per ogni comparabile ed è determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico dei terreni agricoli del segmento di mercato.

I Valori medi comparabili riveriti alle reali vendite riscontrate, vengono comparati con un soggetto "campione" estrapolato fra i lotti di vendita predisposti per il presente procedimento. In questo caso ho provveduto a comparare le effettive vendite riscontrate, con il soggetto di stima corrispondente al Lotto n. 10 perché maggiormente rappresentativo del prezzo marginale del solo fattore Terreno, ovvero composto dal prezzo marginale della caratteristica Superficie Principale.

Dalla comparazione scaturisce il prezzo marginale o valore di base da applicare a tutti i lotti di vendita, a meno dei prezzi marginali delle caratteristiche qualitative che contraddistingue ognuno dei singoli lotti e che verrà calcolata come differenziale di calcolo del prezzo marginale della caratteristica in oggetto.

Per ogni lotto di vendita, Fanno seguito gli aggiustamenti dei prezzi reali di mercato determinati dalle caratteristiche qualitative dei terreni che caratterizzano ogni singolo lotto di vendita, in particolare le caratteristiche qualitative corrispondono a:

- Grado di Accessibilità del fondo oggetto di stima;
- Superficie principali coltivabile (SUL) e superfici secondarie ad uso agrario;
- Metratura utilizzata a totale vocazione di capezzagna primaria;
- metratura a capezzagna secondaria;
- Grado di manutenzione e/o fertilità dei fondi;
- Facilità o meno di approvvigionamento idrico o presenza di impianti di irrigazione;

- Servitù Passive: Esistenza di vincoli agrari e demaniali, servitù idrauliche, servitù di gasdotto / elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali, vincoli specifici trascritti o meno.
- Costo di costruzione deprezzato per eventuale presenza di un pozzo artesiano denunciato;

Costo di costruzione deprezzato per eventuale presenza di un pozzo artesiano denunciato; Esistenza di vincoli agrari e demaniali, servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto / elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali, vincoli specifici trascritti o meno. Dall'analisi dei prezzi, scaturisce il prezzo del lotto di vendita che è sempre riferito al prezzo per unità di superficie agricola.

#### D.6.13.2 Fonti di Informazione

Banca Dati: Agenzia delle Entrate – Banca dati dei valori immobiliari dichiarati  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari – verifica di compravendita di terreni  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari – acquisto atti notarili comparabili

#### D.6.13.3 Consistenza – Vasca per Digestato - Fg 19, Part 149

Stima per calcolo sommario del costo di costruzione sviluppato per una struttura in calcestruzzo armato, con finiture al grezzo, edificata nel 2016

La struttura è stata edificata in calcestruzzo armato gettato entro casseri con spessore rilevato da progetto di cm 30. La vasca è cilindrica ed è del tipo semi interrata e libera alla sommità, detta a cielo aperto, con basamento a platea in C15. Misura in diametro m. 33,00, spessore Cm 30, e di altezza H. 6,00 m., per complessivi 5130,00 mc circa. È interrata per una quota di circa 2 metri, i restanti 4,00 metri emergono dal piano campagna.

Opere	mc	€/mc	costo
Scavi, rimozioni e reinterri eseguiti meccanicamente per una profondità di m. 3,00	2567	10,31 €	26.465,77 €
Vespaio e sottofondo in ghiaia per platea di pavimentazione contro terra	427	32,26 €	13.775,02 €
F/P calcestruzzo compreso armatura in ferro FeB44K fondazioni a platea	427	282,92 €	120.806,84 €
F/P calcestruzzo compreso armatura in ferro FeB44K entro casseri per elevazione	300	465,40 €	139.620,00 €
Spese di progetto, dir cantiere, sicurezza e relazione geologica	corpo		7.000,00 €

Tribunale di Verona E.I. n. 381/2023 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli

---

		<b>Totale</b>	<b>307.667,63 €</b>
--	--	---------------	---------------------

Il costo totale stimato, applicando i valori del preziario opere edili pubblicati dalla Regione Veneto per l'anno 2023, determinano un costo necessario per edificare una concimaia cilindrica corrispondente ad una vasca di nuova costruzione

Prezzo Totale stimato del nuovo = €. 307.670,00

#### **D.6.13.3.1 Abbattimento di stima per Vetustà dei beni**

Preso atto tuttavia che la succitata vasca è stata edificata nel 2016 e versa nello stato di costruzione in utilizzo ad una azienda zootecnica, la scrivente ctu valuta un abbattimento di stima riferito alle quotazioni immobiliari pubblicate sui borsini immobiliari, applicati ai beni immobili del tipo industriale

Coefficienti di Vetustà

Anno	Coeff.	Anno	Coeff.	Anno	Coeffi.
1	0.99	10	0.90	35	0.75
2	0.98	15	0.85	40	0.725
3	0.97	20	0.825	45	0.70
4	0.96	25	0.80		
5	0.95	30	0.775		

ne consegue che il costo di costruzione, applicati i coefficienti di vetustà, escluso il terreno su cui sorge l'immobile di utilizzo industriale, corrisponde a

€. 307.670,00 X 0,90 = €. 276.900,00

#### **D.6.13.3.2 Adeguamenti e correzioni di stima**

Costi di regolarizzazione urbanistica della vasca per digestato conseguente alla mancata conclusione del progetto tramite deposito di Certificato di chiusura lavori.

---

La CtU riconosce l'importo di €. 3.032,00 per costi amministrativi e sanzione amministrativa dovuti alla Sanatoria, oltre ad € 4.000,00 per pratiche relative ad enti correlati, e ai costi tecnici e progettuali, per un ammontare totale di €. 12.000,00.

La CtU applica una riduzione del valore di mercato di circa il 8% dovuto ad eventuali ulteriori costi di regolarizzazione o per difformità progettuali, dovuto a possibili ulteriori danni occorsi alla struttura e per eventuali difformità urbanistica del manufatto risultati occulti al momento del sopralluogo.

Inoltre la ctu applica una riduzione del valore di mercato della struttura cementizia di circa il 5% dovuto ad oneri di regolarizzazione, dovuto all'assenza delle certificazioni, per lo stato di uso e di manutenzione dei cespiti, per eventuali differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per assenza di garanzie a possibili vizi del cespote venduto.

#### **D.1.13.3.3 Valore di stima netto delle decurtazioni – Vasca per digestato**

Stima della quota di 1000/1000 di intera piena proprietà di una vasca per digestato detta concimaia che versa nello stato di utilizzato, con esclusione del terreno di sedime, al netto dell'abbattimento di stima, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta:

**€. 230.000, 00 (duecentotrentamila euro)**

#### **D.6.13.4 Per i Beni censiti ai Terreni – consistenza**

Fondo agricolo sito in Comune di Vigasio e Povegliano Veronese (Vr), località Ronchi / Carbonara, composto da:

<u>NCT</u>	Comune di <b>Vigasio</b> (Vr) – Catasto Terreni <b>Foglio 18</b>
	Fg 18; Part 183; Qual Semin. Irriguo; cons. ha - are 54 cent 75
<u>NCT</u>	Comune di <b>Povegliano Veronese</b> (Vr) – Catasto Terreni <b>Foglio 19</b>
	Fg 19; Part 148; Qual Semin. Irriguo; cons. ha 05 are 09 cent 25
	Fg 19; Part 149, Qual Ente Urbano; cons. ha - are 17 cent 57

#### **D.6.13.4.1 Terreni Rilievo di beni Comparabili – Sintesi degli atti notarili rilevati**

A - Terreno in qualità classe Prato Irriguo, di superficie Ha – are 22 cent 39, compravenduto nel 01/2024 al prezzo di 10.000,00 €, Atto Notaio Cristina Scutra n. 3702 RP, ubicato nel Comune di Villafranca di Verona (VR), ed identificata al Catasto dei Terreni Fg. 55 mapp. 504, parametri area €/mq 4,47.

B - Terreno in qualità classe Seminativo Irriguo, di superficie Ha 73 are 67 cent 75, compravenduto nel 02/2024 al prezzo di 503.000,00 €, Atto Notaio Giacomo Gelmi n. 2346 RP, ubicato nel Comune di Vigasio (VR), ed identificata al Catasto dei Terreni Fg 13 map 9 - Porz AA e AB; Fg 14 map 11, 12, 13, 56, 105, 397, 398 parametri area €/mq 4,68.

C - Terreno in qualità classe Seminativo Irriguo, di superficie Ha 03 are 01 cent 25, compravenduto nel 11/2022 al prezzo di 120.000,00 €, Atto Notaio Paolo Cherubino n. 35499 RP, ubicato nel Comune di Angiari (VR), ed identificata al Catasto dei Terreni Fg. 2 mapp. 44, parametri area €/mq 3,98.

#### **D.6.13.4.2 Stima**

**Tabella di Valutazione**

<b>Prezzo e caratteristica</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>Subject L10</b>
Comune	Villafranca V.	Vigasio	Angiari	Povegliano V
Identificazione Catastale	F55 Part 504	F14 Part 11	F2 Part 44	F16 Part 207
Data Stipula Atto	26/01/2024	07/02/2024	10/11/2022	Apr 2025 .
Superficie Principale	2139,00	69145,00	27805,00	126.178,00
Superfici Accessorie Capezzagna	100,00	4530,00	0,00	5934,00
Superficie Lorda Totale	2239,00	73675,00	27805,00	132.112,00
<b>Prezzo di vendita</b>	<b>10.000,00</b>	<b>503.000</b>	<b>120.000,00</b>	
costo marginale data compravendita	4,17	126,25	50,00	04/2025 .
Data (mesi)	-62,50	-1.767,50	-1.300,00	-
costo marginale superfici principali	3,98	3,98	3,98	
Valore Superfici agrarie principali	494.097,26	227.185,39	382.617,76	-
Prezzo marginale Sup. Sec. Capezzagne	1,20	1,20	1,20	
Valore Sup Secondarie Capezzagne	6.971,75	1.677,81	7.091,25	-
Prezzo marginale canali irrigazione	13.200,00	13.200,00	13.200,00	-

Stato canalizzazioni d'irrigazione	0,00	-13.200,00	0,00	-
Prezzo marginale accessibilità	80,00	2.424,00	960,00	
Accessibilità al Fondo	0,00	0,00	1.920,00	
Prezzo marginale disponibilità idrica	10.000,00	10.000,00	15.000,00	
Approvvigionamento Idrico	10.000,00	10.000,00	30.000,00	
Prezzo corretto	521.006,51	526.895,70	540.329,01	
<b>Prezzo Scaturito Soggetto</b>			<b>€/mq</b>	<b>4,01</b>

Analizzati i dati, valutati i prezzi marginali dei terreni agricoli di qualità catastale seminativo irriguo che rientrano in Regione Agraria n. 6, o nelle regioni agrarie limitrofe, in base alla comparazione scaturisce il prezzo marginale o valore di base da applicare a tutti i lotti di vendita, a meno dei prezzi marginali delle caratteristiche qualitative. Emerge un valore scaturito di compravendita che si assesta in 4.01 €/mq, pari ad 40.100,00 €/ Ettaro.

Prezzo rilevato a ettaro **€. 40.100,00 €/Ettaro**

Procedo ora a valutare i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative che contraddistinguono il presente lotto di vendita, calcolato come differenziale di calcolo del prezzo marginale della caratteristica principale e quella in oggetto, quindi considerando lo stato di eventuali impianti irrigui, la sussistenza di gravami o servitù, l'esistenza o meno di un pozzo artesiano, e altre caratteristiche elencate nel capitolo precedente.

**Tabella prezzi marginali caratteristiche Qualitative**

TERRENI LOTTO n. 6				
Caratteristiche Qualitative		Coeff. Diff. applicato	Dimensione Mq	Valore Scaturito
Prezzo marginale applicato caratteristica principale		1	1	€ 4,01
Superficie principale coltivabile		1	55757	€ 223.585,57
Superficie capezzagna primaria / corte		0,33		€ 0,00
Superficie capezzagna secondaria		0,50	2300	€ 4.611,50
Accessibilità del fondo buono 1; suff 0,97; scarso 0,94		1		€ 0,00
Fertilità e manuten del fondo buono 1; suff. 0,95; scarso 0,92		1		€ 0,00
Approvvigionamento idrico buono 1; suff. 0,89; scarso 0,80		1		€ 0,00
Servitù vincoli occ area demaniale assenti 1; presenti 0,97	0,97	58157	-€ 1.692,37	

Servitù ENEL assenti 1; presenti 1,28	1,28	58157	-€ 2.233,23
Costo deprezzato Pozzo Artesiano: Assente 0; Presente 1	10.000,00 €		€ 0,00
<b>Prezzo Scaturito Soggetto</b>			<b>€ 224.271,47</b>

Stima dell'Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000, di Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 05 are 81 cent 57, pari a 58.157 metri quadri, attualmente coltivati a mais, libero da contratti di locazione attivi, corrisponde a:

Stima Terreno di estensione Ha 05 are 81 cent 57 = **€. 224.270,00**

#### **D.6.13.4.3 Adeguamenti e correzioni di stima**

La ctu applica una riduzione del valore di mercato del fondo agricolo di circa l' 5% per lo stato di uso e di salvaguardia dei terreni, per eventuali vincoli agrari, vincoli demaniali, servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto o elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali o di inedificabilità. Nonché per eventuali ulteriori condizioni di vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo.

Inoltre la ctu applica una ulteriore riduzione del valore di mercato dei terreni di circa il 5% per eventuali differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per assenza di garanzie a possibili vizi del cespote venduto.

#### **D.6.13.4.5 Terreni Lotto 6 - Valore di stima netto delle decurtazioni**

Stima della quota di 1000/1000 di intera piena proprietà del Terreno in qualità Seminativo irriguo, al netto dell'abbattimento di stima, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

**€. 202.000,00 (Duecento due mila euro)**

#### **D.6.13.5 Stima Lotto 6 - Valore di stima netto delle decurtazioni**

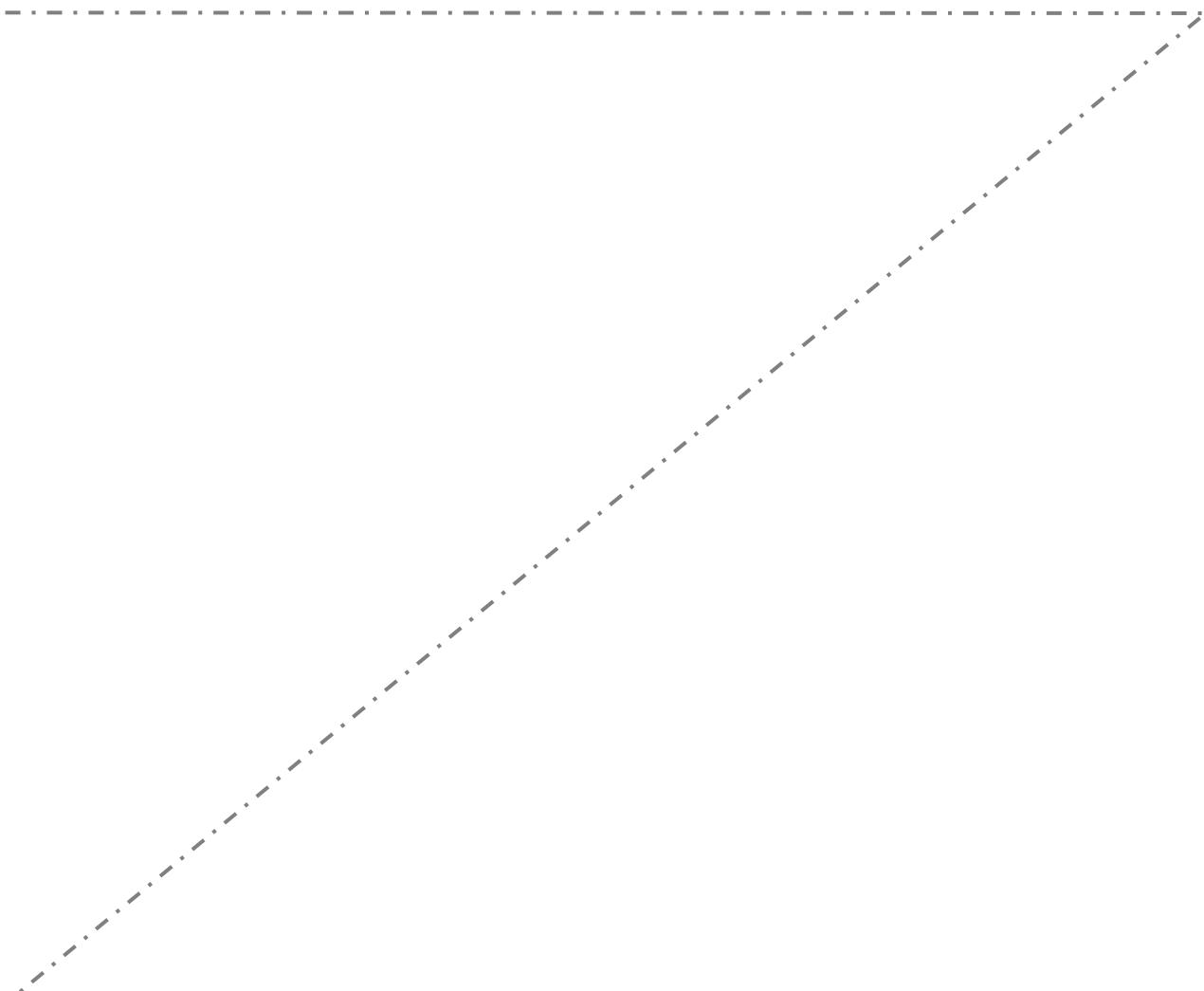
Il prezzo Base d'asta dell'intera piena proprietà della quota di 1000/1000 dei cespiti che compongono il lotto n. 6, di Terreni in Comune di Povegliano Veronese e Comune di Vigasio, oltre a struttura edilizia edificata per esigenze agricole ad uso stoccaggi Digestato, al netto dell'abbattimento di stima, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a

---

<b>Beni Lotto 6</b>	<b>Valore di Stima</b>
Vasca Digestato	230.000,00 €
Terreni	202.000,00 €
	<b>432.000,00 €</b>

Valore base d'asta dell'intero Lotto 6

**€ 432.000,00 (quattrocentotrentaduemila euro)**



---

## D.7 LOTTO 7 – FONDO AGRICOLO SITO IN COMUNE DI POVEGLIANO V. (VR)



Con atto di pignoramento immobiliare del 19/07/2024, Pubblico Ufficiale U.N.E.P presso il Tribunale di Verona n. Rep. 6203/2024, Atto Esecutivo Verbale di Pignoramento Immobiliare, registrato a Verona in data 26/08/2024, ai n. 35072 R.G. e 26341 R.P, veniva colpita l'intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei beni così distinti:

**D.7 LOTTO n. 7** - Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei beni censiti in:

Lotto n. 7 NCEU Comune di Povegliano Veronese (Vr)

<b>NCT</b>	Comune di <b>Povegliano Veronese</b> (Vr) Catasto Terreni <b>Foglio 19</b>
	Fg 19; Part 115; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 07 cent 32
	Fg 19; Part 138; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 06 are 96 cent 03

Intestati a: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

### Breve descrizione

Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000, di Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 07 are 03 cent 35, pari a 70.335 metri quadri, di qualità catastale seminativo Irriguo, in area soggetta a Vincolo Paesaggistico, Ambientale e di inedificabilità per presenza di corsi d'acqua attualmente coltivati a mais, libero da contratti di locazione attivi.

---

#### **D.7.1 Proprietà**

Al ventennio, dalla documentazione ipotecaria prodotta agli atti per iniziativa di parte risulta che i beni sono pervenuti all'attuale proprietà esecutata come segue:

**D.7.1.1** Per Scrittura Privata, Atto di **Cessione di Quote di società in accomandita e modificazione di patti sociali** del 02/01/1991 a firma del Notaio Paola Mazza di Verona, n. rep. 118223, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 15 aprile 1991 ai numeri 10302 R.G. e 8111 R.P.

A Favore di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Contro: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

**D.7.1.2** Per Scrittura privata di **Conferimento in Società** con sottoscrizione autenticata del 28 dicembre 1991 del Notaio Paola Mazza di Verona (VR) al Repertorio n. 130.381 del notaio Mazza, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 23 gennaio 1992 ai numeri 3807 R.G. e 3335 R.P.

A Favore di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Contro: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Per la quota di 1/4 (un quarto) ciascuno di intera piena proprietà dei beni:

**D.7.1.3** Atto di Trasformazione di società da società in accomandita semplice in società semplice con recesso di soci, nell'attuale denominazione, giusto atto del notaio Sergio Macchi di Legnago (VR) del 21 novembre 2011 al Rep. n. 149080, Racc. n. 24889, registrato a Verona il 24 novembre 2011 al n. 5803 serie 1T, Trascritto a Verona in data 25 novembre 2011 ai numeri 44237 R.G. e 28105 R. P., con il quale la società si trasforma

Da: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

A: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

#### **D.7.1.5 Giudizio di conformità nei passaggi di proprietà - note ventennali**

In riferimento allo studio della relazione notarile disposta agli atti per iniziativa di parte, relativamente al presente Lotto, è emerso che i Beni pignorati trascritti negli atti di Pignoramento corrispondono a quelli effettivamente di proprietà della ditta esecutata.

---

La scrivente dichiara la corrispondenza delle quote dei beni, nelle note di trascrizione dei passaggi di proprietà, verificando l'esattezza dei collegamenti al ventennio.

Gli attuali identificativi Catastali, se pur nel tempo variati e ricostituiti, sono esatti e riconducibili ai precedenti identificativi catastali, consentendo l'individuazione univoca dei beni oggetto di pignoramento.

#### **D.7.1.6 Richieste presso i Pubblici Uffici – Visura Camerale**

E' stato esercitato l'accesso agli atti presso la pubblica amministrazione al fine di reperire la documentazione di Visura Camerale della società esecutata.

Secondo l'ente Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Verona, la ditta esecutata risulta iscritta in qualità di Società di persone, come \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* con formula giuridica di Società semplice, data di costituzione 29/12/1980, [REDACTED]

[REDACTED] – attività agricola di coltivazione di piante da foraggio e di altre colture non permanenti. La ditta, con sede legale \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* risulta attualmente attiva.

#### **D.7.2 Identificazione Catastale dei bei oggetto della vendita**

Gli immobili oggetto di pignoramento, che compongono il presente lotto, risultano oggi censiti all'Ufficio del Territorio come segue:

<u>NCT</u>	Comune di <b>Povegliano Veronese (Vr)</b> Catasto Terreni <b>Foglio 19</b>
	Fg 19; Part 115; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 07 cent 32 Deduz F4A; BQA; Red Dom. € 6,80, Agr. € 3,97
	Fg 19; Part 138; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 06 are 96 cent 03 Deduz F4A; BQB; Red Dom. € 668,61, Agr. € 377,44

Dati anagrafici riportati: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* per la quota di 1000/1000 di intera piena proprietà.

#### **D.7.2.1 Ricostruzione delle variazioni catastali di rilievo**

Dallo studio delle risultanze catastali, eseguita a cura del notaio, emergono le variazioni catastali con soppressione e ricostituzioni, che hanno condotto agli aggiornati dei mappali censiti ai terreni, restituendo gli attuali identificativi catastali, così elencati:

---

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 19; Part 1; Nat T è stato soppresso con variazione del 27/05/2019, Pratica n. VR0065079.

La soppressione ha originato le Part. 137, **138**.

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 19; Part 2; Nat T è stato soppresso con variazione del 14/05/2019, Pratica n. VR0058676.

La soppressione ha originato le Part. 116, 117, 118.

A sua volta il mapp 118 è stato soppresso e unito al mapp. 109.

A sua volta il mapp 109 è stato soppresso originando i mappali 139, 140, 141, tutti soppressi e riuniti agli attuali mappali 137, **138**.

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 19; Part 3; Nat T è stato soppresso con variazione del 27/05/2019, Pratica n. VR0065079.

La soppressione ha originato le Part. 142, 143. A loro volta soppresse e unite agli attuali mappali 137, **138**.

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 16; Part 4; Nat T è stato soppresso con variazione del 14/05/2019, Pratica n. VR0058676.

La soppressione ha originato le Part. 125, 126. A loro volta soppressi ed uniti al mapp 109 e 53. Il mapp 109 è stato soppresso originando i mappali 139, 140, 141, tutti soppressi e riuniti agli attuali mappali 137, **138**.

Il mapp 53 veniva censito ai fabbricati come ente urbano in quanto edificati sopra gli immobili censiti a fabbricati part 53, subb 1, 2, 3, 4, 6.

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 19; Part 5; Nat T è stato soppresso con variazione del 14/05/2019, Pratica n. VR0058676.

La soppressione ha originato le Part. 127, 128, 129, 130, 131. A loro volta soppresse e unite agli attuali mappali 109, 53, 114, **115**.

è stato soppresso con variazione del 14/05/2019, Pratica n. VR0058676.

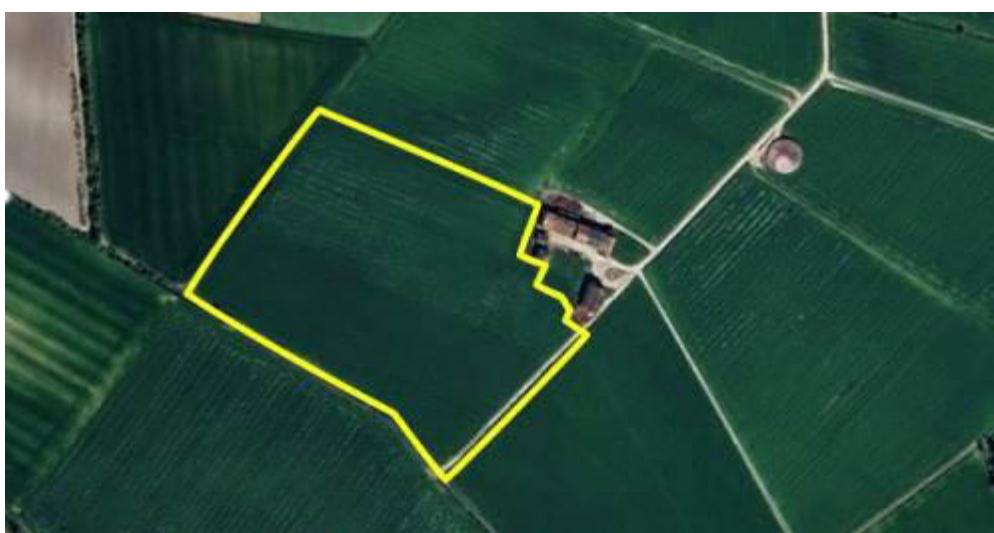
La soppressione ha originato le Part. 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, **115**,

---

A sua volta il mapp. 108 è stato soppresso e unito al mapp. 53;  
Il mapp. 109 è stato soppresso originando i mapp. 139, 140, 141,  
tutti soppressi e uniti agli attuali mapp. 137, **138**.  
il mapp. 110 è stato soppresso e unito al mapp. 109;  
il mapp. 112 è stato soppresso ed ha originato i mapp. 146, 147, 148, 149;  
A loro volta i mapp. 146, 147 sono stati soppressi ed uniti originando i mappali 144 e 145.

In riferimento alla ricostruzione delle variazioni catastali fino ad oggi eseguite, riferite al presente lotto di vendita, è emerso che gli attuali identificativi Catastali, se pur alcuni differenti da quelli contenuti negli atti di pignoramento perché nel tempo variati e ricostituiti, sono esatti e riconducibili ai precedenti identificativi catastali, consentendo l'individuazione univoca dei beni oggetto di pignoramento.

#### D.7.2.2 Localizzazione e Confini



Il Fondo agricolo che compone il lotto n. 7 oggetto di pignoramento è situato in Comune di Povegliano Veronese (Vr), località Carbonara / Ronchi, in area a vocazione strettamente agricola, meglio identificato come segue: Confina a Nord con fg 19 part 137, 136, 134, 53; a Sud con fg 19 part 76 e Fossa Draga; ad Est con fg 19 part 53, 136, 114; ad Ovest con Fg 16 part 181, 185.

---

### D.7.3 Descrizione dei beni - Contesto

Il cespote staggito e composto da Fondo agricolo pianeggiante e da capezzagne situato nel Comune di Povegliano Veronese (Vr), in zona Ronchi / Carbonara, in area a sola vocazione strettamente agricola. Le caratteristiche della zona sono di seguito elencate:

Caratteristiche della zona	Comune di Povegliano Veronese (Vr), dista circa 15 Km dal capoluogo, km 7 da Villafranca di Verona, 3 km dal Comune di Vigasio. Nello specifico i beni del presente lotto di vendita distano circa 3 km dal centro del Comune, in area primariamente dedita ad attività agricole e zootecniche.
Viabilità e Collegamenti pubblici	A breve distanza, l'area è collegata con Autostrada (km 4), strade statali, Ferrovia (Km 8) e Aeroporto (Km 12), Il trasporto pubblico interurbano è attivo con partenza dal centro di Povegliano V., ad orari prestabiliti.
Servizi istituzionali	L'area è agreste e dotata di canalizzazioni di approvvigionamento idrico gestito dal Consorzio di Bonifica. Nel Comune di Povegliano V. (Vr) e comune di Vigasio sono dislocati i maggiori servizi quali: polizia municipale, uffici postali banche e altri uffici istituzionali. Altri servizi, quali vigili del fuoco, presidio medico veterinario, consorzi agrari o di bonifica, sono dislocati nella vicina Villafranca V. o nel Capoluogo, Verona.
Servizi di zona attività commerciali	Il Cespote è dislocato in area agreste, poco distante dal centro storico della cittadina di Povegliano Veronese e di Vigasio. Nel centro del Comune sono presenti Farmacia, banca, distributori di carburante, mercato rionale settimanale, negozi al dettaglio, bar e locali pubblici. I maggiori supermercati, centri commerciali e grande distribuzione con diversificate merceologie, sono dislocati nella vicina Villafranca di Verona.

#### D.7.3.1 Descrizione dei Fondo Agricolo

Il Fondo agricolo rustico oggetto del presente lotto, è formato dal mappale 138 e il 115 ad uso Capezzagna. Le due particelle sono catastalmente contigue a formare un appezzamento di terreno a forma rettangolare, pianeggiante ed irriguo di superficie complessiva di Ha 07 are 03 cent 35, pari a 70.335 metri quadri, corrispondenti a circa “ventuno campi veronesi”, di qualità catastale seminativo irriguo.

L'accesso al fondo è assicurato da via Dei Ronchi, si svolta verso sud immettendosi sullo stradello individuato alla Part. 216 del fg 16, per poi proseguire sulle Part 111, 134 e 115 del fg 19, capezzagne ad uso agricolo. Il fondo, oltre allo stradello compreso nel presente lotto di vendita, individuato alla Part. 115 ad uso capezzagna, non presenta altri stradelli. I margini dislocati a sud e ad ovest, sono caratterizzati dal passaggio del canale demaniale Fossa Draga.



I terreni che compongono il fondo agricolo sono compresi nella Regione Agraria n. 6 di "Pianura Veronese". Area caratterizzata dalla presenza di numerose sorgive e derivazioni d'acqua incanalate o derivanti principalmente dalla fossa "Draga" e altre canalizzazioni. L'area è assoggettata a Vincolo Paesaggistico ed Ambientale per presenza di corsi d'acqua, i terreni sono interessati da servitù idraulica con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto Paesaggistica Ambientale. Inoltre parte dei terreni possono essere assoggettati ad altri vincoli e servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto o elettrodotto, vincoli ambientali.



Il fondo è irriguo con acque provenienti dal vicino canale denominato Fossa Draga, che scorre in parte a cielo aperto, in parte risulta convogliato in canalizzazione

d'irrigazione costruita con tubature in calcestruzzo, intercalati da pozzetti. Le canalizzazioni sono poste in sottofilo di terreno, dislocate sul margine estremo del fondo rustico, e si presentano vetuste, in parte, con rotture ed interruzioni, necessitano di manutenzione.

I terreni rientrano nel comprensorio consortile gestito dal Consorzio di Bonifica Veronese, soggetti a pagamento del tributo consortile di bonifica e di irrigazione. L'importo dei tributi da versare è determinato ogni anno in base alle spese che il Consorzio sostiene per la manutenzione e l'esercizio delle opere idriche e per il funzionamento dell'ente.

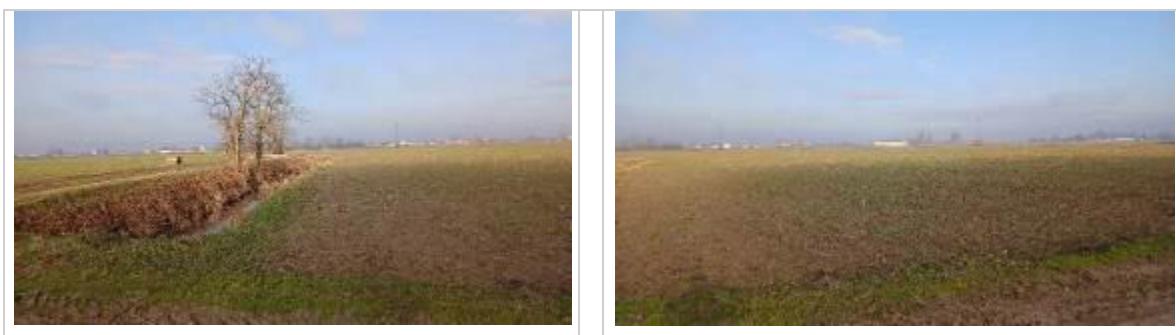


Data la conformazione orografica, l'ambiente irriguo e la buona qualità del terreno, la ditta esecutata coltiva il cespote a seminativo a rotazione, intercalando mais, frumento e cereali vari. Nella annualità precedente il terreno era stato posto a coltura di mais con produzione stimata media annua per la trinciatura che si aggirano in Q.li 500 ad ettaro con coltura singola, Q.li 350 circa a ciclo/ ettaro per due cicli produttivi annui, mentre la produzione stimata di Mais a granella si aggira intorno ai 120/130 Q.li ad ettaro annuo.

Alla data del sopralluogo i terreni del presente lotto erano posti a riposo invernale.

Da una verifica eseguita presso l'Ufficio Delle Entrate, il cespote che compone il presente lotto, risulta libero da contratti attivi di conduzione fondo rustico.

Il fondo gode del finanziamento delle quote PAC per l'anno dal 2023 al 2027, per il valore unitario relativo alla campagna 2025 di €. 264,69 ad ettaro.

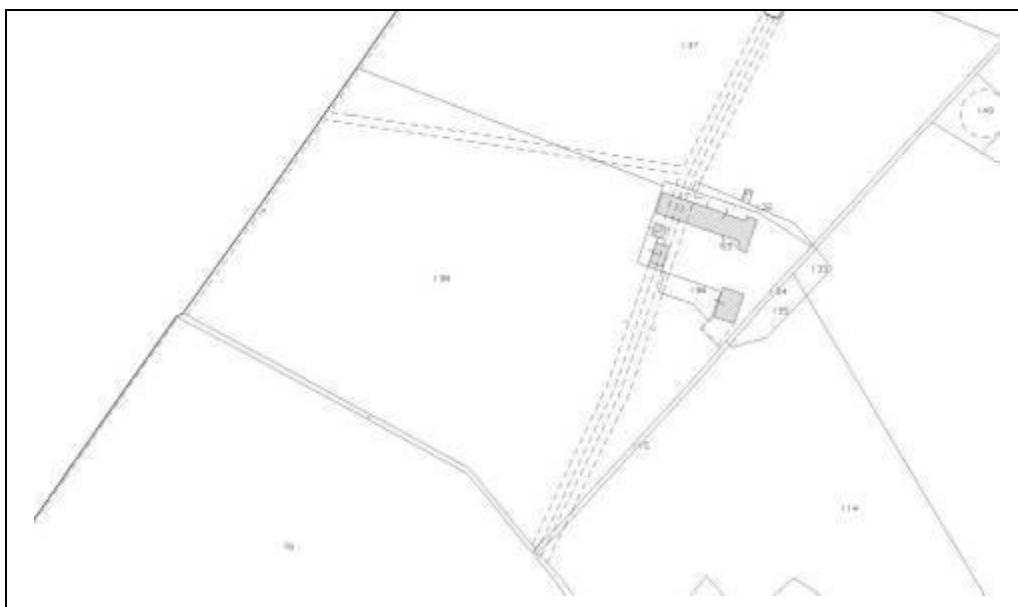


E' stato esercitato un accesso agli atti presso l'ufficio del Genio Civile e non sono emerse denunce alla Regione Veneto al fine di assentire eventuali pozzi artesiani.

Si precisa infine che per effetto dell'art. 1062 del Codice Civile, in riferimento alle capezzagne, ai canali di attingimento acque, alle distanze e vedute, ai passaggi aerei, i sottoservizi e ad ogni altra situazione presente sui fondi agricoli, essendo stati in precedenza in proprietà di un unico possidente, si è costituita e consolidata la servitù per destinazione del Padre di famiglia a favore degli altri fondi, in quanto le capezzagne, i canali e vedute esistenti non vengono modificate in alcun modo, mantenendo la servitù così come riscontrate sui luoghi e tramandate.

La Ctu segnala che data la particolare estensione dei fondi pignorati, risulta plausibile che vi siano ulteriori condizioni di vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

### D.7.3.2 Catasto Terreni, Stralcio di mappa



Povegliano Veronese Fg 19 part 138, 115

---

#### **D.7.3.3 Individuazione delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali**

Trattasi di fondo agricolo, non è costituito condominio. I mappali che compongono il presente lotto, se pur variati nel tempo ed aggiornati, sono riconducibili a quelli individuati in atto di pignoramento.

#### **D.7.3.4 Individuazione degli accessi ai beni immobili.**

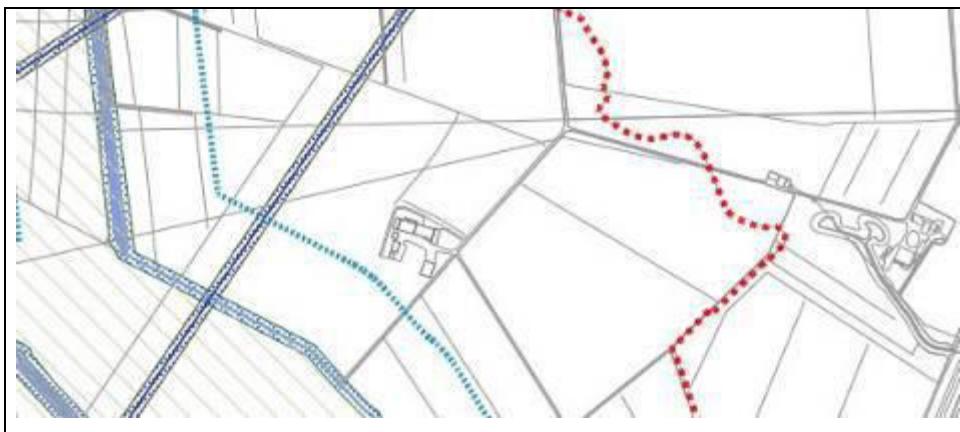
Dalla strada provinciale n. 24, giunti alla rotonda principale, si imbocca la strada verso sud via Nogarole, percorsi circa 800 metri, svolta a sinistra imboccando via dei Ronchi. Oltrepassato il civico 40, svolgendo verso sud percorrendo la capezzagna censita ai terreni fg 16, part 216 e fg 19 part 111 e 134 di Povegliano, di seguito la capezzagna diviene censita al fg 19 part 115, oggetto del presente lotto, ove al fianco nord ovest, si estende la maggiore particella 138 del fondo agricolo.

La Ctu precisa infine che per effetto dell'art. 1062 del Codice Civile, in riferimento alle capezzagne, ai canali, distanze, vedute ed ogni altra situazione, riscontrata sui fondi agricoli, essendo stati in precedenza in proprietà di un unico proprietario, si è costituita e consolidata la servitù per destinazione del Padre di famiglia a favore degli altri fondi, in quanto le capezzagne, canali, distanze, vedute esistenti non vengono modificate in alcun modo, mantenendo la servitù così come tramandata e riscontrata sui luoghi.

#### **D.7.4 Situazione Urbanistica - Descrizione Urbanistica**

I terreni di cui al presente lotto, sono classificati secondo lo strumento urbanistico vigente, attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica Prot 2204 del 20/02/2025, rilasciato dal Comune di Povegliano Veronese come segue:

Secondo lo strumento Urbanistico **PAT- Piano di Assetto del Territorio**, approvato dalla Conferenza di Servizi in data 7 giugno 2018 e ratificato dal presidente della Provincia di Verona con deliberazione n. 77 del 9 agosto 2018, divenuto efficace in data 09/09/2018 a seguito di pubblicazione sul BUR della Regione Veneto, i terreni contraddistinti al Catasto terreni del Comune di Povegliano V.se al Foglio 19 Part 138 e 115 ricadono totalmente in:



#### *Carta della Pianificazione Territoriale*

Art. 5 N.T. - Area soggetta a vincolo sismico di terza classe

Art . 8 N.T. – Ambiti prioritari per la protezione del suolo

Art. 16 N.T. - Area soggetta a fascia di rispetto aeroportuale

Art. 41 N.T. – Area idonea a condizione di Tipo 1

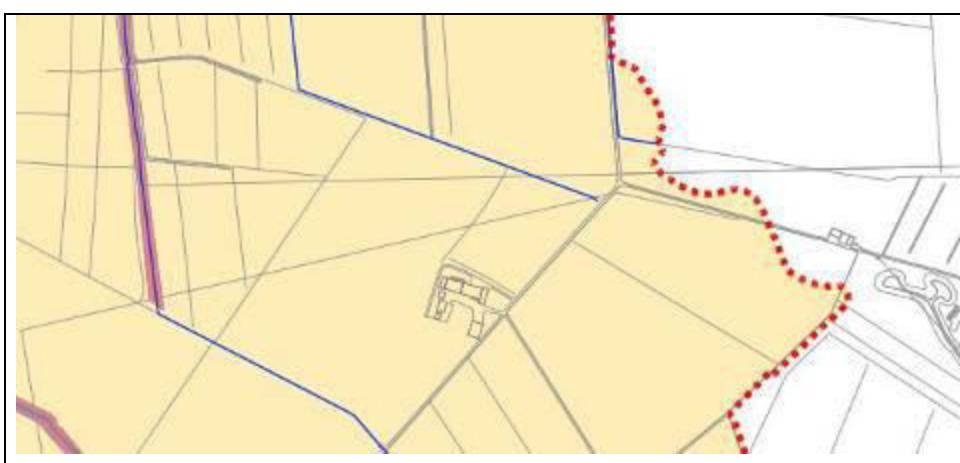
Art. 61 N.T. - Ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 4 Il grande territorio aperto

Art. 97 N.T. – Area di rinaturalizzazione

Inoltre ricadono Parzialmente in:

Art. 2 N.T. – area soggetta a Vincolo Paesaggistico presenza di corsi d'acqua

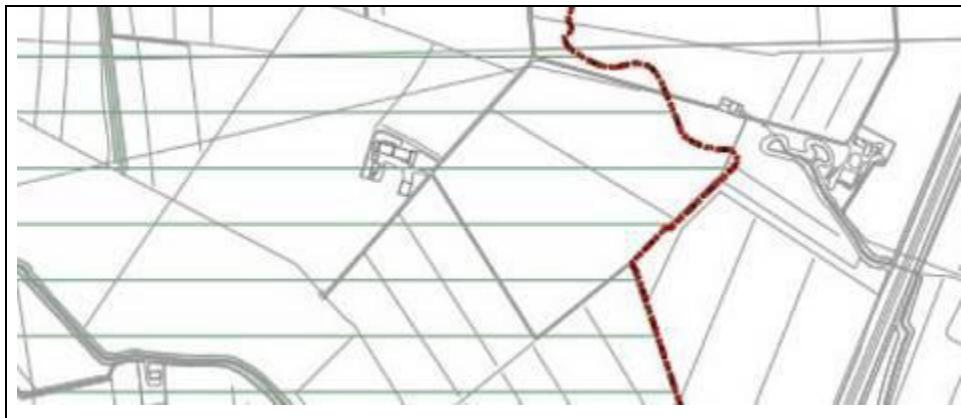
Art. 10 N.T. PAQE – “ambiti rurali di interesse paesaggistico ed ambientale”, e in “ambiti di interesse paesaggistico ed ambientale”



---

*Carta della Fragilità*

Art. 41 N.T. – Area idonea a condizione di Tipo 1



*Carta della Trasformabilità*

Art. 61 N.T. - dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 4 Il grande territorio aperto

Art. 97 N.T. – Area di rinaturalizzazione

Secondo il piano degli Interventi – PI - approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 28/03/2022, oltre a quanto definito dal PAT, I Terreni contraddistinti al Catasto terreni del Comune di Povegliano V.se al Foglio 19 Part 138 e 115 ricadono totalmente in:



*Piando degli Interventi Territorio comunale Sud*

Artt. 40, 41, 42, NTO del PI – **Area ZTO E – Agricola**

---

Tribunale di Verona E.I. n. 381/2023 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli

---

Inoltre i mappali 138 e 115 del Fg 19, sono assoggettati a:

Artt. 4, 6, 8 NTO del PI – risultano parzialmente sovrapposti da servitù idraulica

Art. 6 NTO del PI – vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto Paesaggistica Ambientale

#### **D.7.5 Giudizio di conformità catastale**

In riferimento alla ricostruzione delle variazioni catastali fino ad oggi eseguite, riferite al presente lotto di vendita, è emerso che gli attuali identificativi Catastali, se pur nel tempo alcuni variati e ricostituiti, sono esatti e riconducibili ai precedenti identificativi catastali, consentendo l'individuazione univoca dei beni oggetto di pignoramento. La ctu conferma che gli Identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento, confermo la regolarità nei dati di classamento nonché la regolarità nei dati riguardanti la consistenza dei beni, e l'anagrafica.

#### **D.7.6 Situazione edilizia dell'immobile,**

E' stato esercitato un accesso agli atti presso l'ufficio di edilizia privata del Comune di Povegliano V, per il presente lotto di vendita, non sono stati reperiti titoli edilizi. Si segnala inoltre che sul lotto in oggetto, sono state edificate contenute opere atte alla regimentazione delle acque per il mantenimento del fondo come canaline irrigue in calcestruzzo, dislocate nei bordi estremi del terreno. Dette canalizzazioni attualmente si presentano con interruzioni di percorso dovute a rotture. Il fondo agricolo non è caratterizzato da altri elementi edilizi.

E' stata presentata la richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio del Genio Civile ove non è emersa la presenza di pozzi artesiani denunciati.

La Ctù segnala, data la vastità del fondo, risulta plausibile che vi siano elementi, vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

##### **D.7.6.1 Giudizio di conformità edilizia**

Situazione edilizia, Comune di Povegliano: l'edificazione di opere atte alla regimentazione irrigua in territorio agricolo, rientra nelle attività ammesse dal Comune di Povegliano V, pertanto non sono previsti progetti.

---

## **D.7.7 Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti**

Alla data dei sopralluoghi avvenuto fra i mesi di maggio 2024 e marzo 2025, i beni che compongono il presente lotto di vendita risultavano nel possesso della società esecutata che conduceva il fondo agricolo gestendolo per finalità agricole, in particolare per la coltivazione di mais, svolgendo tutte le attività necessarie alla produzione e cura del terreno.

### **D.7.7.1 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile**

In virtù della visura richiesta all'Agenzia delle Entrate, i beni risultano liberi da contratti locativi attivi. L'Agenzia delle Entrate ne rilascia quietanza.

## **D.7.8. Vincoli ed oneri giuridici**

### **D.7.8.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

**D.7.8.1.1 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo del 16/05/1997, a rogito del Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona, n. rep. 8368, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 16 maggio 1997, ai n. 14990 R.G. e 2554 R.P.

Importo ipoteca: Lire 1.500.000.000

Importo Capitale: Lire 3.000.000.000

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Note: Iscrizione non rinnovata al ventennio

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.7.8.1.2 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo del 15/02/2006, a rogito del Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona, n. rep. 141182/10481, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 23 febbraio 2006, ai n. 7751 R.G. e 2074 R.P.

Importo ipoteca: € 1.000.000.000

---

Importo Capitale: € 2.000.000.000

A Favore: [REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.7.8.1.3 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo del 21/11/2011, a rogito del Notaio Sergio Macchi di Legnago (Vr), n. rep. 149079/24888, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 28 novembre 2011, ai n. 44484 R.G. e 8785 R.P.

Importo ipoteca: € 800.000,00

Importo Capitale: € 1.600.000,00

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.7.8.1.4 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15/07/2013, a rogito del Notaio Giacomo Gelmi di Villafranca (Vr), n. rep. 13889/9545, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 17 luglio 2013, ai n. 25373 R.G. e 3147 R.P.

Importo ipoteca: € 750.000,00

Importo Capitale: € 500.000,00

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.7.8.1.5 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/10/2014, a rogito del Notaio Giacomo Gelmi di Villafranca (Vr), n. rep. 14460/10026, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 4 novembre 2014, ai n. 35489 R.G. e 5254 R.P.

Importo ipoteca: € 180.000,00

Importo Capitale: € 360.000,00

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Intervenuto: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*.

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.7.8.1.6 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/09/2017, a rogito del Notaio Giacomo Gelmi di Villafranca (Vr), n. rep. 16195/11399, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 6 ottobre 2017, ai n. 40661 R.G. e 6712 R.P.

Importo ipoteca: € 2.500.000,00

Importo Capitale: € 5.000.000,00

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.7.8.1.7 Trascrizione di Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto Giudiziario Esecutivo di Verbale di Pignoramento immobiliare del 29/11/2023, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona cf 80010720235, n. Rep. 8733/2023 con sede Verona, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 28/12/2023, ai n 54140 RG e 40686 RP

A Favore di: [REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Trascrizione: €. 294,00

**D.7.8.1.8 Trascrizione di Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto Giudiziario Esecutivo di Verbale di Pignoramento immobiliare del 19/07/2024, Ufficiale Giudiziario UNEP, Tribunale di Verona cf 80010720235, n Rep. 6103/2024 con sede Verona, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 26/08/2024, ai n 35072 RG e 26341 RP

---

A Favore di: [REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Trascrizione: €. 294,00

#### **D.7.8.2 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente**

I terreni sono assoggettati a vincoli agrari, demaniali, a servitù idrauliche, a vincoli Paesaggistici Ambientali e di inedificabilità; possono anche essere assoggettati a distanze stradali, servitù di gasdotto o elettrodotto.

La Ctu segnala che data la particolare estensione dei fondi pignorati, risulta plausibile che vi siano ulteriori condizioni di vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Si precisa infine che per effetto dell'art. 1062 del Codice Civile, in riferimento alle capezzagne, ai canali di attingimento acque, alle distanze e vedute, ai passaggi aerei, i sottoservizi e ad ogni altra situazione presente sui fondi agricoli, essendo stati in precedenza in proprietà di un unico possidente, si è costituita e consolidata la servitù per destinazione del Padre di famiglia a favore degli altri fondi, in quanto le capezzagne, i canali e vedute esistenti non vengono modificate in alcun modo, mantenendo la servitù così come riscontrate sui luoghi e tramandate.

In virtù di Ispezioni Ipotecarie svolte, e per esito della relazione notarile prodotta agli atti per iniziativa di parte, non sono emersi ulteriori vincoli ed oneri giuridici oltre a quelli elencati, opponibili al procedimento.

#### **D.7.8.3 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile**

La Ctu conferma che per effetto del comma 2 dell'art. 8 L. 590/1965, il diritto agrario di prelazione esercitato dal confinante, non è consentito in caso di vendita forzata.

Non sono presenti elementi naturali o architettonici assoggettati a vincoli storico culturali, inoltre non sono noti altri enti o persone muniti di diritto di prelazione sul fondo in oggetto.

---

#### **D.7.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali o enti terzi**

I terreni rientrano nel comprensorio consortile gestito dal Consorzio di Bonifica Veronese, soggetti a pagamento del tributo consortile di bonifica e di irrigazione. L'importo dei tributi da versare è determinato ogni anno in base alle spese che il Consorzio sostiene per la manutenzione e l'esercizio delle opere idriche e per il funzionamento dell'ente.

#### **D.7.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita**

Il cespote di cui al presente lotto di vendita, rappresentano beni strumentali all'esercizio dell'attività d'impresa in capo alla società esecutata, a far tempo dal novembre del 2011.

#### **D.7.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata**

Trattasi di Fondo agricolo non sono state reperite convenzioni con enti terzi.

#### **D.7.12 Separazione in natura e progetto divisionale**

Il cespote oggetto di pignoramento è in proprietà alla ditta esecutata per la quota di intera piena proprietà. Non sono previsti progetti di divisione.

#### **D.7.13 Valutazione del lotto – consistenza**

Fondo agricolo sito in Comune di Povegliano Veronese (Vr), località Ronchi, composto da:

<u>NCT</u>	Comune di <b>Povegliano Veronese</b> (Vr) Catasto Terreni <b>Foglio 19</b>
	Fg 19; Part 115; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 07 cent 32
	Fg 19; Part 138; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 06 are 96 cent 03

Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000, di Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 07 are 03 cent 35, pari a 70.335 metri quadri, di qualità catastale seminativo Irriguo, in area soggetta a Vincolo Paesaggistico, Ambientale e di inedificabilità per presenza di corsi d'acqua attualmente coltivati a mais, libero da contratti di locazione attivi.

---

#### D.7.13.1 Criteri di Stima

La sottoscritta C.T.U. ai fini della seguente perizia estimativa è chiamata a definire il più probabile valore di mercato del bene oggetto del presente lotto di vendita, del quale è stato riferito in merito alla tipologia del fondo agricolo, alla consistenza, all'ubicazione, all'assetto di regimentazione delle acque, alle colture pratica o all'utilizzo degli stessi.

Per la valutazione, adotto il procedimento di stima comparativo detto "Market Comparison Approach", metodo di stima adottato dagli standard internazionali di valutazione. Procedimento basato sul criterio di valutazione di mercato mediante una adeguata e coerente comparazione fra il fondo oggetto di valutazione, definito "Soggetto", ed alcuni fondi agricoli aventi caratteristiche similari definibili "Comparabili", compravenduti recentemente, situati nella medesima regione agraria n. 6 di Pianura Veronese o nelle regioni agrarie limitrofe rientranti nell'area delle Pianura Veronese Alpone Guà o del Tartaro.

Nel caso in oggetto, ho rilevato la scarsa presenza di terreni comparabili ai beni in oggetto, dovuto alle esigue compravendite. Tuttavia ho verificato l'effettiva presenza di alcuni atti di compravendita, inerenti appezzamenti di terreno agricoli nel segmento di categoria catastale dei Terreni seminativo irriguo, situati nella medesima regione agraria di riferimento ed aventi caratteristiche orografiche e di fertilità similari, riferiti a categoria catastale affine, con destinazione d'uso comparabile ai terreni oggetto di valutazione, compravenduti fra novembre '22 e febbraio '24

Si effettua la valutazione dei prezzi predisponendo una tabella valutativa e comparativa dei fondi agricoli presi in esame da cui si determina il prezzo a mq/ettaro per ogni comparabile ed è determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico dei terreni agricoli del segmento di mercato.

I Valori medi comparabili riveriti alle reali vendite riscontrate, vengono comparati con un soggetto "campione" estrapolato fra i lotti di vendita predisposti per il presente procedimento. In questo caso ho provveduto a comparare le effettive vendite riscontrate, con il soggetto di stima corrispondente al Lotto n. 10 perché maggiormente rappresentativo del prezzo marginale del solo fattore Terreno, ovvero composto dal prezzo marginale della caratteristica Superficie Principale.

Dalla comparazione scaturisce il prezzo marginale o valore di base da applicare a tutti i lotti di vendita, a meno dei prezzi marginali delle caratteristiche qualitative che contraddistingue

---

ognuno dei singoli lotti e che verrà calcolata come differenziale di calcolo del prezzo marginale della caratteristica in oggetto.

Per ogni lotto di vendita, Fanno seguito gli aggiustamenti dei prezzi reali di mercato determinati dalle caratteristiche qualitative dei terreni che caratterizzano ogni singolo lotto di vendita, in particolare le caratteristiche qualitative corrispondono a:

- Grado di Accessibilità del fondo oggetto di stima;
- Superficie principali coltivabile (SUL) e superfici secondarie ad uso agrario;
- Metratura utilizzata a totale vocazione di capezzagna primaria,
- metratura a capezzagna secondaria;
- Grado di manutenzione e/o fertilità dei fondi;
- Facilità o meno di approvvigionamento idrico o presenza di impianti di irrigazione;
- Servitù Passive: Esistenza di vincoli agrari e demaniali, servitù idrauliche, servitù di gasdotto / elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali, vincoli specifici trascritti o meno.
- Costo di costruzione deprezzato per eventuale presenza di un pozzo artesiano denunciato;

Costo di costruzione deprezzato per eventuale presenza di un pozzo artesiano denunciato; Esistenza di vincoli agrari e demaniali, servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto / elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali, vincoli specifici trascritti o meno.

Dall'analisi dei prezzi, scaturisce il prezzo del lotto di vendita che è sempre riferito al prezzo per unità di superficie agricola.

#### **D.7.13.2 Fonti di Informazione**

Banca Dati: Agenzia delle Entrate – Banca dati dei valori immobiliari dichiarati

Conservatoria dei Registri Immobiliari – verifica di compravendita di terreni

Conservatoria dei Registri Immobiliari – acquisto atti notarili comparabili

#### **D.7.13.3 Rilievo di beni Comparabili – Sintesi degli atti notarili rilevati**

A - Terreno in qualità classe Prato Irriguo, di superficie Ha – are 22 cent 39, compravenduto nel 01/2024 al prezzo di 10.000,00 €, Atto Notaio Cristina Scutra n. 3702 RP, ubicato nel Comune di Villafranca di Verona (VR), ed identificata al Catasto dei Terreni Fg. 55 mapp. 504, parametri area €/mq 4,47.

B - Terreno in qualità classe Seminativo Irriguo, di superficie Ha 73 are 67 cent 75, compravenduto nel 02/2024 al prezzo di 503.000,00 €, Atto Notaio Giacomo Gelmi n. 2346 RP, ubicato nel Comune di Vigasio (VR), ed identificata al Catasto dei Terreni Fg 13 map 9 - Porz AA e AB; Fg 14 map 11, 12, 13, 56, 105, 397, 398 parametri area €/mq 4,68.

C - Terreno in qualità classe Seminativo Irriguo, di superficie Ha 03 are 01 cent 25, compravenduto nel 11/2022 al prezzo di 120.000,00 €, Atto Notaio Paolo Cherubino n. 35499 RP, ubicato nel Comune di Angiari (VR), ed identificata al Catasto dei Terreni Fg. 2 mapp. 44, parametri area €/mq 3,98.

#### D.7.13.4 Stima

Tabella di Valutazione

Prezzo e caratteristica	A	B	C	Subject L10
Comune	Villafranca V.	Vigasio	Angiari	Povegliano V
Identificazione Catastale	F55 Part 504	F14 Part 11	F2 Part 44	F16 Part 207
Data Stipula Atto	26/01/2024	07/02/2024	10/11/2022	Apr 2025 .
Superficie Principale	2139,00	69145,00	27805,00	126.178,00
Superfici Accessorie Capezzagna	100,00	4530,00	0,00	5934,00
Superficie Lorda Totale	2239,00	73675,00	27805,00	132.112,00
Prezzo di vendita	<b>10.000,00</b>	<b>503.000</b>	<b>120.000,00</b>	
costo marginale data compravendita	<i>4,17</i>	<i>126,25</i>	<i>50,00</i>	04/2025 .
Data (mesi)	-62,50	-1.767,50	-1.300,00	-
costo marginale superfici principali	<i>3,98</i>	<i>3,98</i>	<i>3,98</i>	
Valore Superfici agrarie principali	494.097,26	227.185,39	382.617,76	-
Prezzo marginale Sup. Sec. Capezzagne	<i>1,20</i>	<i>1,20</i>	<i>1,20</i>	
Valore Sup Secondarie Capezzagne	6.971,75	1.677,81	7.091,25	-
Prezzo marginale canali irrigazione	<i>13.200,00</i>	<i>13.200,00</i>	<i>13.200,00</i>	-
Stato canalizzazioni d'irrigazione	0,00	-13.200,00	0,00	-
Prezzo marginale accessibilità	<i>80,00</i>	<i>2.424,00</i>	<i>960,00</i>	
Accessibilità al Fondo	0,00	0,00	1.920,00	
Prezzo marginale disponibilità idrica	<i>10.000,00</i>	<i>10.000,00</i>	<i>15.000,00</i>	
Approvvigionamento Idrico	10.000,00	10.000,00	30.000,00	
Prezzo corretto	<b>521.006,51</b>	<b>526.895,70</b>	<b>540.329,01</b>	
Prezzo Scaturito Soggetto			<b>€/mq</b>	<b>4,01</b>

Analizzati i dati, valutati i prezzi marginali dei terreni agricoli di qualità catastale seminativo irriguo che rientrano in Regione Agraria n. 6, o nelle regioni agrarie limitrofe, in base alla comparazione scaturisce il prezzo marginale o valore di base da applicare a tutti i lotti di vendita, a meno dei prezzi marginali delle caratteristiche qualitative. Emerge un valore scaturito di compravendita che si assesta in 4.01 €/mq, pari ad 40.100,00 €/ Ettaro.

Prezzo rilevato a ettaro **€. 40.100,00 €/Ettaro**

Procedo ora a valutare i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative che contraddistinguono il presente lotto di vendita, calcolato come differenziale di calcolo del prezzo marginale della caratteristica principale e quella in oggetto, quindi considerando lo stato di eventuali impianti irrigui, la sussistenza di gravami o servitù, l'esistenza o meno di un pozzo artesiano, e altre caratteristiche elencate nel capitolo precedente.

**Tabella prezzi marginali caratteristiche Qualitative**

<b>LOTTO n. 7</b>			
<b>Caratteristiche Qualitative</b>	Coeff. Diff. applicato	Dimensione Mq	Valore Scaturito
Prezzo marginale applicato caratteristica principale	1	1	€ 4.01
Superficie principale coltivabile	1	69603	€ 279.108,03
Superficie capezzagna primaria / corte	0,33	732	€ 968,66
Superficie capezzagna secondaria	0,50		€ 0,00
Accessibilità del fondo buono 1; suff 0,97; scarso 0,94	1		€ 0,00
Fertilità e manuten del fondo buono 1; suff. 0,95; scarso 0,92	1		€ 0,00
Approvvigionamento idrico buono 1; suff. 0,89; scarso 0,80	1		€ 0,00
Servitù vincoli occ area demaniale assenti 1; presenti 0,97	1		€ 0,00
Costo deprezzato Pozzo Artesiano: Assente 0; Presente 1	10.000,00 €		€ 0,00
<b>Prezzo Scaturito Soggetto</b>			<b>€ 280.076,69</b>

Stima dell'Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000, di Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 07 are 03 cent 35, pari a 70.335 metri quadri, attualmente coltivati a mais, libero da contratti di locazione attivi, corrisponde a:

**Stima Terreno di estensione Ha 07 are 03 cent 35 = €. 280.000,00**

---

#### **D.7.13.5 Adeguamenti e correzioni di stima**

La ctu applica una riduzione del valore di mercato del fondo agricolo di circa l' 5% per lo stato di uso e di salvaguardia dei terreni, per eventuali vincoli agrari, vincoli demaniali, servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto o elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali o di inedificabilità. Nonché per eventuali ulteriori condizioni di vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo.

Inoltre la ctu applica una ulteriore riduzione del valore di mercato dei terreni di circa il 5% per eventuali differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per assenza di garanzie a possibili vizi del cespote venduto.

#### **D.7.13.6 Lotto 7 - Valore di stima netto delle decurtazioni**

Stima della quota di 1000/1000 di intera piena proprietà del Terreno in qualità Seminativo irriguo, al netto dell'abbattimento di stima, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

**€. 252.000,00 (Duecentocinquantaduemila euro)**

---

## D.8 LOTTO 8 – FONDO AGRICOLO SITO IN COMUNE DI POVEGLIANO V. (VR)



Con atto di pignoramento immobiliare del 19/07/2024, Pubblico Ufficiale U.N.E.P presso il Tribunale di Verona n. Rep. 6203/2024, Atto Esecutivo Verbale di Pignoramento Immobiliare, registrato a Verona in data 26/08/2024, ai n. 35072 R.G. e 26341 R.P, veniva colpita l'intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei beni così distinti:

### D.8 LOTTO n. 8 - Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei beni censiti in:

Lotto n. 8 NCEU Comune di Povegliano Veronese (Vr)

NCT	Comune di <b>Povegliano Veronese</b> (Vr) Catasto Terreni <b>Foglio 19</b>
	Fg 19; Part 113; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 07 are 60 cent 60
	Fg 19; Part 133; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 04 cent 66

Intestati a: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

#### Breve descrizione

Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000, di Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 07 are 65 cent 26, pari a 76.526 metri quadri, di qualità catastale seminativo Irriguo, attualmente coltivati a mais, libero da contratti di locazione attivi.

#### D.8.1 Proprietà

Al ventennio, dalla documentazione ipotecaria prodotta agli atti per iniziativa di parte risulta che i beni sono pervenuti all'attuale proprietà esecutata come segue:

---

Tribunale di Verona E.I. n. 381/2023 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli

---

**D.8.1.1** Per Scrittura privata di **Conferimento in Società** con sottoscrizione autenticata del 28 dicembre 1991 del Notaio Paola Mazza di Verona (VR) al Repertorio n. 130.381 del notaio Mazza, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 23 gennaio 1992 ai numeri 3807 R.G. e 3335 R.P.

A Favore di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Contro: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Per la quota di 1/4 (un quarto) ciascuno di intera piena proprietà dei beni:

**D.8.1.2** Atto di Trasformazione di società da società in accomandita semplice in società semplice con recesso di soci, nell'attuale denominazione, giusto atto del notaio Sergio Macchi di Legnago (VR) del 21 novembre 2011 al Rep. n. 149080, Racc. n. 24889, registrato a Verona il 24 novembre 2011 al n. 5803 serie 1T, Trascritto a Verona in data 25 novembre 2011 ai numeri 44237 R.G. e 28105 R. P., con il quale la società si trasforma

Da: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

A: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Provenienze ante ventennio

**D.8.1.3** Per **atto di Compravendita** del 18 giugno 1976 del Notaio Cesare Peloso di Verona (VR) al numero Rep 36929, Rac 4254, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 05 luglio 1976 ai numeri 13366 R.G. e 10580 R.P.

Contro: Cassa per la formazione della proprietà contadina

A Favore: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Per i beni censiti al Catasto Terreni in Comune di Vigasio e Povegliano Veronese (Vr)

#### **D.8.1.4 Giudizio di conformità nei passaggi di proprietà - note ventennali**

In riferimento allo studio della relazione notarile disposta agli atti per iniziativa di parte, relativamente al presente Lotto, è emerso che i Beni pignorati trascritti negli atti di Pignoramento corrispondono a quelli effettivamente di proprietà della ditta esecutata.

La scrivente dichiara la corrispondenza delle quote dei beni, nelle note di trascrizione dei passaggi di proprietà, verificando l'esattezza dei collegamenti al ventennio.

---

Gli attuali identificativi Catastali, se pur nel tempo variati e ricostituiti, sono esatti e riconducibili ai precedenti identificativi catastali, consentendo l'individuazione univoca dei beni oggetto di pignoramento.

#### **D.8.1.5 Richieste presso i Pubblici Uffici – Visura Camerale**

E' stato esercitato l'accesso agli atti presso la pubblica amministrazione al fine di reperire la documentazione di Visura Camerale della società esecutata.

Secondo l'ente Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Verona, la ditta esecutata risulta iscritta in qualità di Società di persone, come \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* con formula giuridica di Società semplice, data di costituzione 29/12/1980, [REDACTED] [REDACTED] – attività agricola di coltivazione di piante da foraggio e di altre colture non permanenti. La ditta, con sede legale \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* risulta attualmente attiva.

#### **D.8.2 Identificazione Catastale dei bei oggetto della vendita**

Gli immobili oggetto di pignoramento, che compongono il presente lotto, risultano oggi censiti all'Ufficio del Territorio come segue:

<u>NCT</u>	Comune di <b>Povegliano Veronese (Vr)</b> Catasto Terreni <b>Foglio 19</b>
	Fg 19; Part 113; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 07 are 60 cent 60 Deduz F4A; BQA; Red Dom. € 707,07, Agr. € 412,46
	Fg 19; Part 133; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 04 cent 66 Deduz F4A; BQA; Red Dom. € 4,48, Agr. € 2,53

Dati anagrafici riportati: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* per la quota di 1000/1000 di intera piena proprietà.

#### **D.8.2.1 Ricostruzione delle variazioni catastali di rilievo**

Dallo studio delle risultanze catastali, eseguita a cura del notaio, emergono le variazioni catastali con soppressione e ricostituzioni, che hanno condotto agli aggiornati dei mappali censiti ai terreni, restituendo gli attuali identificativi catastali, così elencati:

Esisteva l'unità immobiliare distinta al NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 19, Part 18, Nat T. la stessa è stata soppressa con variazione del 14/05/2019, Pratica n. VR0058676.

La soppressione ha originato le Part. 107, 108, 109, 110, 111, 112, **113**, 114, 115, 132, 133, 135, 134, 136. A sua volta il mapp 108 è stato soppresso e unito al mapp. 53; Il mapp 109 è stato soppresso originando i mapp 139, 140, 141, tutti soppressi e uniti agli attuali mapp. 137, 138. il mapp 110 è stato soppresso e unito al mapp. 109; il mapp 112 è stato soppresso ed ha originato i mapp. 146, 147, 148, 149; A loro volta i mapp 146, 147 sono stati soppressi ed uniti originando i mappali 144 e 145.

In riferimento alla ricostruzione delle variazioni catastali fino ad oggi eseguite, riferite al presente lotto di vendita, è emerso che gli attuali identificativi Catastali, se pur differenti da quelli contenuti negli atti di pignoramento perché nel tempo variati e ricostituiti, sono esatti e riconducibili ai precedenti identificativi catastali, consentendo l'individuazione univoca dei beni oggetto di pignoramento.

#### D.8.2.2 Localizzazione e Confini



Il Fondo agricolo che compone il lotto n. 8 oggetto di pignoramento è situato in Comune di Povegliano Veronese (Vr), località Carbonara / Ronchi, in area a vocazione strettamente agricola, meglio identificato come segue: Confina a Nord con fg 19 part 148, 149 e 111

---

capezzagna; a Sud con fg 19 part 107; ad Est con Comune di Vigasio, fg 18 part 70; ad Ovest con comune di Povegliano, Fg 19 part 135 e 114.

### **D.8.3 Descrizione dei beni - Contesto**

Il cespite staggito e composto da Fondo agricolo pianeggiante e da capezzagne situato nel Comune di Povegliano Veronese (Vr), in zona Ronchi / Carbonara, in area a sola vocazione strettamente agricola. Le caratteristiche della zona sono di seguito elencate:

Caratteristiche della zona	Comune di Povegliano Veronese (Vr), dista circa 15 Km dal capoluogo, km 7 da Villafranca di Verona, 3 km dal Comune di Vigasio. Nello specifico i beni del presente lotto di vendita distano circa 3 km dal centro del Comune, in area primariamente dedita ad attività agricole e zootecniche.
Viabilità e Collegamenti pubblici	A breve distanza, l'area è collegata con Autostrada (km 4), strade statali, Ferrovia (Km 8) e Aeroporto (Km 12), Il trasporto pubblico interurbano è attivo con partenza dal centro di Povegliano V., ad orari prestabiliti.
Servizi istituzionali	L'area è agreste e dotata di canalizzazioni di approvvigionamento idrico gestito dal Consorzio di Bonifica. Nel Comune di Povegliano V. (Vr) e comune di Vigasio sono dislocati i maggiori servizi quali: polizia municipale, uffici postali banche e alti uffici istituzionali. Altri servizi, quali vigili del fuoco, presidio medico veterinario, consorzi agrari o di bonifica, sono dislocati nella vicina Villafranca V. o nel Capoluogo, Verona.
Servizi di zona attività commerciali	Il Cespite è dislocato in area agreste, poco distante dal centro storico della cittadina di Povegliano Veronese e di Vigasio. Nel centro del Comune sono presenti Farmacia, banca, distributori di carburante, mercato rionale settimanale, negozi al dettaglio, bar e locali pubblici. I maggiori supermercati, centri commerciali e grande distribuzione con diversificate merceologie, sono dislocati nella vicina Villafranca di Verona.

#### **D.8.3.1 Descrizione dei Fondo Agricolo**

Il Fondo agricolo rustico oggetto del presente lotto, è formato da n 2 mappali catastalmente contigui a formare un appezzamento di terreno a forma simil rettangolare, pianeggiante ed

irriguo di superficie complessiva di Ha 07 are 65 cent 26, pari a 76.526 metri quadri, corrispondenti a circa “ventitre campi veronesi”, di qualità catastale seminativo irriguo.

L'accesso al fondo è assicurato da via Dei Ronchi, si svolta verso sud immettendosi sullo stradello individuato alla Part. 216, per poi proseguire sulla Part 111, capezzagna ad uso agricolo. Il fondo presenta altri due stradelli secondari dislocati rispettivamente al margine nord e margine sud ovest.



I terreni che compongono il fondo agricolo sono compresi nella Regione Agraria n. 6 di “Pianura Veronese”. Area caratterizzata dalla presenza di numerose sorgive e derivazioni d'acqua incanalate o derivanti dalla fossa “liona Vecchia”, fossa “Calfura”, “Canale B2” e altre.



Il fondo è irriguo con acque provenienti dal vicino canale B2; dotato di canalina d'irrigazione costruita con tubature in calcestruzzo, intercalati da pozzetti. Le canalizzazioni sono poste in sottofilto di terreno, dislocate sui margini estremi del fondo rustico, le quali si presentano vetuste ed, in parte, con rotture ed interruzioni.

---

I terreni rientrano nel comprensorio consortile gestito dal Consorzio di Bonifica Veronese, soggetti a pagamento del tributo consortile di bonifica e di irrigazione. L'importo dei tributi da versare è determinato ogni anno in base alle spese che il Consorzio sostiene per la manutenzione e l'esercizio delle opere idriche e per il funzionamento dell'ente.



Data la conformazione orografica, l'ambiente irriguo e la buona qualità del terreno, la ditta esecutata coltiva il cespote a seminativo a rotazione, intercalando mais, frumento e cereali vari. Nella annualità precedente il terreno era stato posto a coltura di mais con produzione stimata media annua per la trinciatura che si aggirano in Q.li 500 ad ettaro con coltura singola, Q.li 350 circa a ciclo/ ettaro per due cicli produttivi annui, mentre la produzione stimata di Mais a granella si aggira intorno ai 120/130 Q.li ad ettaro annuo.

Alla data del sopralluogo i terreni del presente lotto erano posti a riposo invernale.

Da una verifica eseguita presso l'Ufficio Delle Entrate, il cespote che compone il presente lotto, risulta libero da contratti attivi di conduzione fondo rustico.

Il fondo gode del finanziamento delle quote PAC per l'anno dal 2023 al 2027, per il valore unitario relativo alla campagna 2025 di €. 264,69 ad ettaro.

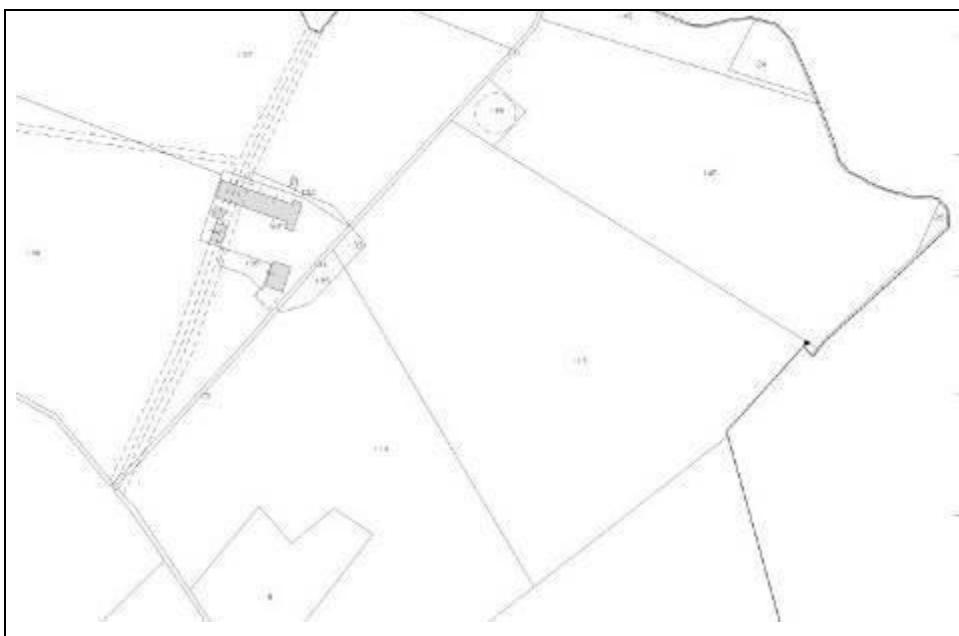


E' stato esercitato un accesso agli atti presso l'ufficio del Genio Civile e non sono emerse denunce alla Regione Veneto al fine di assentire eventuali pozzi artesiani.

Si precisa infine che per effetto dell'art. 1062 del Codice Civile, in riferimento alle capezzagne, ai canali di attingimento acque, alle distanze e vedute, ai passaggi aerei, i sottoservizi e ad ogni altra situazione presente sui fondi agricoli, essendo stati in precedenza in proprietà di un unico possidente, si è costituita e consolidata la servitù per destinazione del Padre di famiglia a favore degli altri fondi, in quanto le capezzagne, i canali e vedute esistenti non vengono modificate in alcun modo, mantenendo la servitù così come riscontrate sui luoghi e tramandate.

Parte dei terreni sono assoggettati a vincoli e servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto o elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali o di inedificabilità. La Ctu segnala che data la particolare estensione dei fondi pignorati, risulta plausibile che vi siano ulteriori condizioni di vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

### D.8.3.2 Catasto Terreni, Stralcio di mappa



Povegliano Veronese Fg 19 part 113, 133

---

#### **D.8.3.3 Individuazione delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali**

Trattasi di fondo agricolo, non è costituito condominio. I mappali che compongono il presente lotto, se pur variati nel tempo ed aggiornati, sono riconducibili a quelli individuati in atto di pignoramento.

#### **D.8.3.4 Individuazione degli accessi ai beni immobili.**

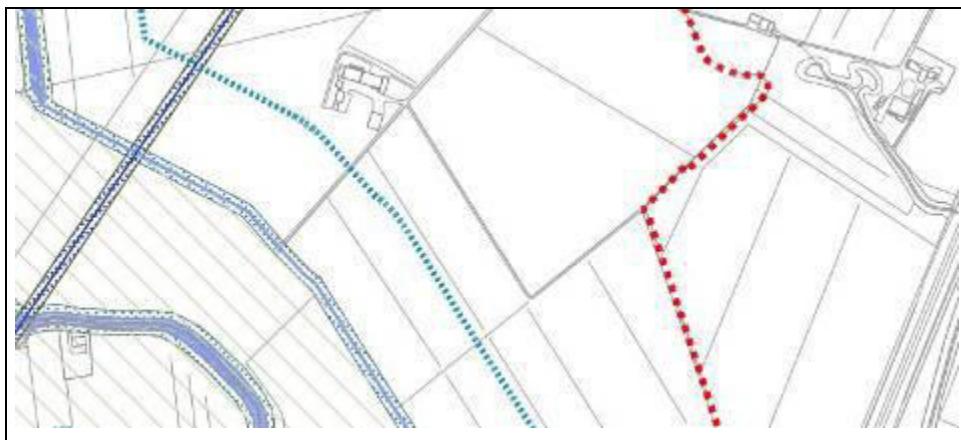
Dalla strada provinciale n. 24, giunti alla rotonda principale, si imbocca la strada verso sud via Nogarole, percorsi circa 800 metri, si svolta a sinistra imboccando via dei Ronchi. Oltrepassato il civico 40, svolgendo verso sud percorrendo la capezzagna censita ai terreni fg 16, part 216 e fg 19 part 111 di Povegliano, si giunge al fondo oggetto del presente lotto.

La Ctu precisa infine che per effetto dell'art. 1062 del Codice Civile, in riferimento alle capezzagne, ai canali, distanze, vedute ed ogni altra situazione, riscontrata sui fondi agricoli, essendo stati in precedenza in proprietà di un unico proprietario, si è costituita e consolidata la servitù per destinazione del Padre di famiglia a favore degli altri fondi, in quanto le capezzagne, canali, distanze, vedute esistenti non vengono modificate in alcun modo, mantenendo la servitù così come tramandata e riscontrata sui luoghi.

#### **D.8.4 Situazione Urbanistica - Descrizione Urbanistica**

I terreni di cui al presente lotto, sono classificati secondo lo strumento urbanistico vigente, attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica Prot 2204 del 20/02/2025, rilasciato dal Comune di Povegliano Veronese come segue:

Secondo lo strumento Urbanistico **PAT- Piano di Assetto del Territorio**, approvato dalla Conferenza di Servizi in data 7 giugno 2018 e ratificato dal presidente della Provincia di Verona con deliberazione n. 77 del 9 agosto 2018, divenuto efficace in data 09/09/2018 a seguito di pubblicazione sul BUR della Regione Veneto, i terreni contraddistinti al Catasto terreni del Comune di Povegliano V.se al Foglio 19 Part 113, 133, ricadono totalmente in:



*Carta della Pianificazione Territoriale*

Art. 5 N.T. - Area soggetta a vincolo sismico di terza classe

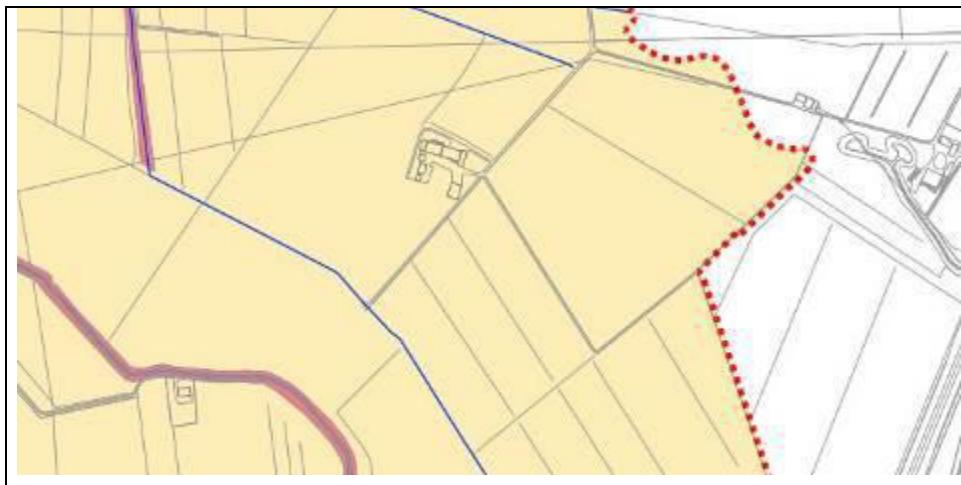
Art . 8 N.T. – Ambiti prioritari per la protezione del suolo

Art. 16 N.T. - Area soggetta a fascia di rispetto aeroportuale

Art. 41 N.T. – Area idonea a condizione di Tipo 1

Art. 61 N.T. - Ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 4 Il grande territorio aperto

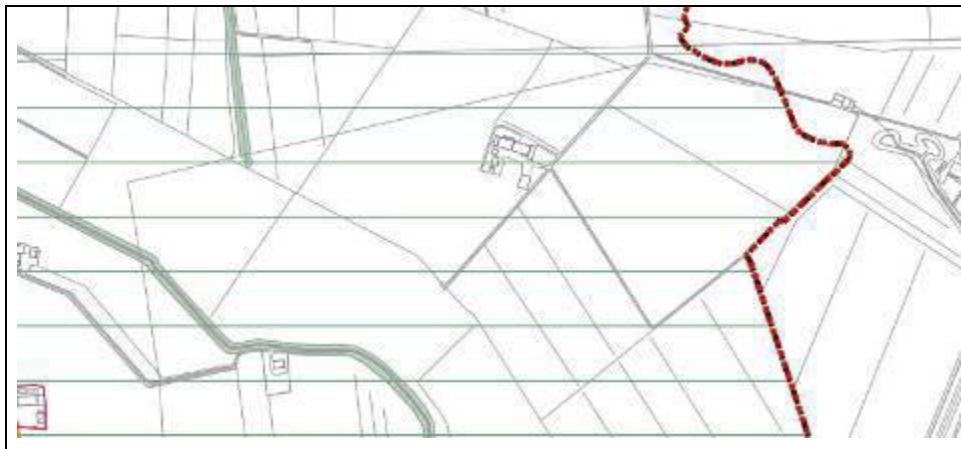
Art. 97 N.T. – Area di rinaturalizzazione



*Carta della Fragilità*

Art. 41 N.T. – Area idonea a condizione di Tipo 1

Confine Comunale



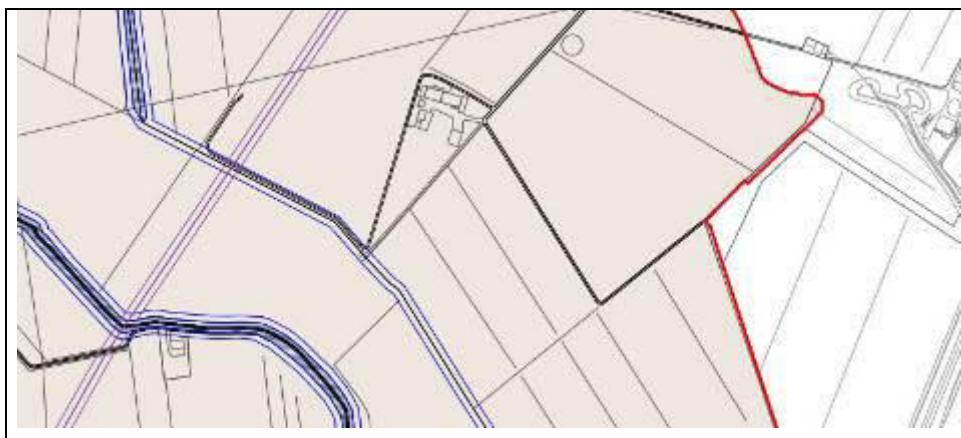
*Carta della Trasformabilità*

Art. 61 N.T. - dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 4 Il grande territorio aperto

Art. 97 N.T. – Area di rinaturalizzazione

Confine Comunale

Secondo il piano degli Interventi – PI - approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 28/03/2022, oltre a quanto definito dal PAT, I Terreni contraddistinti al Catasto terreni del Comune di Povegliano V.se al Foglio 19 Part 113, 133, ricadono totalmente in:



*Piando degli Interventi Territorio comunale Sud*

Artt. 40, 41, 42, NTO del PI – **Area ZTO E – Agricola**

---

Tribunale di Verona E.I. n. 381/2023 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli

---

#### **D.8.5 Giudizio di conformità catastale**

In riferimento alla ricostruzione delle variazioni catastali fino ad oggi eseguite, riferite al presente lotto di vendita, è emerso che gli attuali identificativi Catastali, se pur nel tempo variati e ricostituiti, sono esatti e riconducibili ai precedenti identificativi catastali, consentendo l'individuazione univoca dei beni oggetto di pignoramento. La ctu conferma che gli Identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento, confermo la regolarità nei dati di classamento nonché la regolarità nei dati riguardanti la consistenza dei beni, e l'anagrafica.

#### **D.8.6 Situazione edilizia dell'immobile,**

E' stato esercitato un accesso agli atti presso l'ufficio di edilizia privata del Comune di Povegliano V, per il presente lotto di vendita, non sono stati reperiti titoli edilizi. Si segnala inoltre che sul lotto in oggetto, sono state edificate contenute opere atte alla regimentazione delle acque per il mantenimento del fondo come canaline irrigue in Calcestruzzo, dislocate nei bordi estremi del terreno. Dette canalizzazioni attualmente si presentano con interruzioni di percorso dovute a rotture. Il fondo agricolo non è caratterizzato da altri elementi edilizi.

E' stata presentata la richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio del Genio Civile ove non è emersa la presenza di pozzi artesiani denunciati.

La Ctù segnala che data la vastità del fondo, risulta plausibile che vi siano elementi, vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

##### **D.8.6.1 Giudizio di conformità edilizia**

Situazione edilizia, Comune di Povegliano: l'edificazione di opere atte alla regimentazione irrigua in territorio agricolo, rientra nelle attività ammesse dal Comune di Povegliano V, pertanto non sono previsti progetti.

#### **D.8.7 Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti**

Alla data dei sopralluoghi avvenuto fra i mesi di maggio 2024 e marzo 2025, i beni che compongono il presente lotto di vendita risultavano nel possesso della società esecutata che conduceva il fondo agricolo gestendolo per finalità agricole, in particolare per la

---

coltivazione di mais, svolgendo tutte le attività necessarie alla produzione e cura del terreno.

#### **D.8.7.1 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile**

In virtù della visura richiesta all'Agenzia delle Entrate, i beni risultano liberi da contratti locativi attivi. L'Agenzia delle Entrate ne rilascia quietanza.

#### **D.8.8. Vincoli ed oneri giuridici**

##### **D.8.8.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

**D.8.8.1.1 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo del 16/05/1997, a rogito del Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona, n. rep. 8368, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 16 maggio 1997, ai n. 14990 R.G. e 2554 R.P.

Importo ipoteca: Lire 1.500.000.000

Importo Capitale: Lire 3.000.000.000

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Note: Iscrizione non rinnovata al ventennio

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.8.8.1.2 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo del 15/02/2006, a rogito del Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona, n. rep. 141182/10481, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 23 febbraio 2006, ai n. 7751 R.G. e 2074 R.P.

Importo ipoteca: € 1.000.000.000

Importo Capitale: € 2.000.000.000

A Favore: [REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

---

**D.8.8.1.3 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo del 21/11/2011, a rogito del Notaio Sergio Macchi di Legnago (Vr), n. rep. 149079/24888, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 28 novembre 2011, ai n. 44484 R.G. e 8785 R.P.

Importo ipoteca: € 800.000,00

Importo Capitale: € 1.600.000,00

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.8.8.1.4 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15/07/2013, a rogito del Notaio Giacomo Gelmi di Villafranca (Vr), n. rep. 13889/9545, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 17 luglio 2013, ai n. 25373 R.G. e 3147 R.P.

Importo ipoteca: € 750.000,00

Importo Capitale: € 500.000,00

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.8.8.1.5 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/10/2014, a rogito del Notaio Giacomo Gelmi di Villafranca (Vr), n. rep. 14460/10026, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 4 novembre 2014, ai n. 35489 R.G. e 5254 R.P.

Importo ipoteca: € 180.000,00

Importo Capitale: € 360.000,00

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

---

Intervenuto: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.8.8.1.6 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/09/2017, a rogito del Notaio Giacomo Gelmi di Villafranca (Vr), n. rep. 16195/11399, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 6 ottobre 2017, ai n. 40661 R.G. e 6712 R.P.

Importo ipoteca: € 2.500.000,00

Importo Capitale: € 5.000.000,00

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.8.8.1.7 Trascrizione di Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto Giudiziario Esecutivo di Verbale di Pignoramento immobiliare del 29/11/2023, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona cf 80010720235, n. Rep. 8733/2023 con sede Verona, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 28/12/2023, ai n 54140 RG e 40686 RP

A Favore di: [REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Trascrizione: €. 294,00

**D.8.8.1.8 Trascrizione di Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto Giudiziario Esecutivo di Verbale di Pignoramento immobiliare del 19/07/2024, Ufficiale Giudiziario UNEP, Tribunale di Verona cf 80010720235, n Rep. 6103/2024 con sede Verona, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 26/08/2024, ai n 35072 RG e 26341 RP

A Favore di: [REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Trascrizione: €. 294,00

---

#### **D.8.8.2 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente**

I terreni sono assoggettati a vincoli agrari, demaniali e a servitù idrauliche; possono anche essere assoggettati a distanze stradali, servitù di gasdotto o elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali o di inedificabilità. La Ctu segnala che data la particolare estensione dei fondi pignorati, risulta plausibile che vi siano ulteriori condizioni di vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Si precisa infine che per effetto dell'art. 1062 del Codice Civile, in riferimento alle capezzagne, ai canali di attingimento acque, alle distanze e vedute, ai passaggi aerei, i sottoservizi e ad ogni altra situazione presente sui fondi agricoli, essendo stati in precedenza in proprietà di un unico possidente, si è costituita e consolidata la servitù per destinazione del Padre di famiglia a favore degli altri fondi, in quanto le capezzagne, i canali e vedute esistenti non vengono modificate in alcun modo, mantenendo la servitù così come riscontrate sui luoghi e tramandate.

In virtù di Ispezioni Ipotecarie svolte, e per esito della relazione notarile prodotta agli atti per iniziativa di parte, non sono emersi ulteriori vincoli ed oneri giuridici oltre a quelli elencati, opponibili al procedimento.

#### **D.8.8.3 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile**

La Ctu conferma che per effetto del comma 2 dell'art. 8 L. 590/1965, il diritto agrario di prelazione esercitato dal confinante, non è consentito in caso di vendita forzata.

Non sono presenti elementi naturali o architettonici assoggettati a vincoli storico culturali, inoltre non sono noti altri enti o persone muniti di diritto di prelazione sul fondo in oggetto.

#### **D.8.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali o enti terzi**

Oneri di gestione del Fondo – Consorzio di Bonifica Veronese

I terreni rientrano nel comprensorio consortile gestito dal Consorzio di Bonifica Veronese, soggetti a pagamento del tributo consortile di bonifica e di irrigazione. L'importo dei tributi da versare è determinato ogni anno in base alle spese che il

---

Consorzio sostiene per la manutenzione e l'esercizio delle opere idriche e per il funzionamento dell'ente.

#### **D.8.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita**

Il cespote di cui al presente lotto di vendita, rappresentano beni strumentali all'esercizio dell'attività d'impresa in capo alla società esecutata, a far tempo dal novembre del 2011.

#### **D.8.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata**

Trattasi di Fondo agricolo non sono state reperite convenzioni con enti terzi.

#### **D.8.12 Separazione in natura e progetto divisionale**

Il cespote oggetto di pignoramento è in proprietà alla ditta esecutata per la quota di intera piena proprietà. Non sono previsti progetti di divisione.

#### **D.8.13 Valutazione del lotto – consistenza**

Fondo agricolo sito in Comune di Povegliano Veronese (Vr), località Ronchi, composto da:

<u>NCT</u>	Comune di <b>Povegliano Veronese (Vr)</b> Catasto Terreni <b>Foglio 19</b>
	Fg 19; Part 113; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 07 are 60 cent 60
	Fg 19; Part 133; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 04 cent 66

Il presente lotto si compone Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000, di Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 07 are 65 cent 26, pari a 76.526 metri quadri, di qualità catastale seminativo Irriguo, attualmente coltivati a mais, libero da contratti di locazione attivi.

##### **D.8.13.1 Criteri di Stima**

La sottoscritta C.T.U. ai fini della seguente perizia estimativa è chiamata a definire il più probabile valore di mercato del bene oggetto del presente lotto di vendita, del quale è stato riferito in merito alla tipologia del fondo agricolo, alla consistenza, all'ubicazione, all'assetto di regimentazione delle acque, alle colture pratica o all'utilizzo degli stessi.

---

Per la valutazione, adotto il procedimento di stima comparativo detto “Market Comparison Approach”, metodo di stima adottato dagli standard internazionali di valutazione. Procedimento basato sul criterio di valutazione di mercato mediante una adeguata e coerente comparazione fra il fondo oggetto di valutazione, definito “Soggetto”, ed alcuni fondi agricoli aventi caratteristiche similari definibili “Comparabili”, compravenduti recentemente, situati nella medesima regione agraria n. 6 di Pianura Veronese o nelle regioni agrarie limitrofe rientranti nell’area delle Pianura Veronese Alpone Guà o del Tartaro.

Nel caso in oggetto, ho rilevato la scarsa presenza di terreni comparabili ai beni in oggetto, dovuto alle esigue compravendite. Tuttavia ho verificato l’effettiva presenza di alcuni atti di compravendita, inerenti appezzamenti di terreno agricoli nel segmento di categoria catastale dei Terreni seminativo irriguo, situati nella medesima regione agraria di riferimento ed aventi caratteristiche orografiche e di fertilità similari, riferiti a categoria catastale affine, con destinazione d’uso comparabile ai terreni oggetto di valutazione, compravenduti fra novembre ‘22 e febbraio ‘24

Si effettua la valutazione dei prezzi predisponendo una tabella valutativa e comparativa dei fondi agricoli presi in esame da cui si determina il prezzo a mq/ettaro per ogni comparabile ed è determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico dei terreni agricoli del segmento di mercato.

I Valori medi comparabili riveriti alle reali vendite riscontrate, vengono comparati con un soggetto “campione” estrapolato fra i lotti di vendita predisposti per il presente procedimento. In questo caso ho provveduto a comparare le effettive vendite riscontrate, con il soggetto di stima corrispondente al Lotto n. 10 perché maggiormente rappresentativo del prezzo marginale del solo fattore Terreno, ovvero composto dal prezzo marginale della caratteristica Superficie Principale.

Dalla comparazione scaturisce il prezzo marginale o valore di base da applicare a tutti i lotti di vendita, a meno dei prezzi marginali delle caratteristiche qualitative che contraddistingue ognuno dei singoli lotti e che verrà calcolata come differenziale di calcolo del prezzo marginale della caratteristica in oggetto.

Per ogni lotto di vendita, fanno seguito gli aggiustamenti dei prezzi reali di mercato determinati dalle caratteristiche qualitative dei terreni che caratterizzano ogni singolo lotto di vendita, in particolare le caratteristiche qualitative corrispondono a:

- 
- Grado di Accessibilità del fondo oggetto di stima;
  - Superficie principali coltivabile (SUL) e superfici secondarie ad uso agrario;
  - Metratura utilizzata a totale vocazione di capezzagna primaria,
  - metratura a capezzagna secondaria;
  - Grado di manutenzione e/o fertilità dei fondi;
  - Facilità o meno di approvvigionamento idrico o presenza di impianti di irrigazione;
  - Servitù Passive: Esistenza di vincoli agrari e demaniali, servitù idrauliche, servitù di gasdotto / elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali, vincoli specifici trascritti o meno.
  - Costo di costruzione deprezzato per eventuale presenza di un pozzo artesiano denunciato;

Costo di costruzione deprezzato per eventuale presenza di un pozzo artesiano denunciato;  
Esistenza di vincoli agrari e demaniali, servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto / elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali, vincoli specifici trascritti o meno.

Dall'analisi dei prezzi, scaturisce il prezzo del lotto di vendita che è sempre riferito al prezzo per unità di superficie agricola.

#### **D.8.13.2 Fonti di Informazione**

Banca Dati: Agenzia delle Entrate – Banca dati dei valori immobiliari dichiarati

Conservatoria dei Registri Immobiliari – verifica di compravendita di terreni

Conservatoria dei Registri Immobiliari – acquisto atti notarili comparabili

#### **D.8.13.3 Rilievo di beni Comparabili – Sintesi degli atti notarili rilevati**

A - Terreno in qualità classe Prato Irriguo, di superficie Ha – are 22 cent 39, compravenduto nel 01/2024 al prezzo di 10.000,00 €, Atto Notaio Cristina Scutra n. 3702 RP, ubicato nel Comune di Villafranca di Verona (VR), ed identificata al Catasto dei Terreni Fg. 55 mapp. 504, parametri area €/mq 4,47.

B - Terreno in qualità classe Seminativo Irriguo, di superficie Ha 73 are 67 cent 75, compravenduto nel 02/2024 al prezzo di 503.000,00 €, Atto Notaio Giacomo Gelmi n. 2346 RP, ubicato nel Comune di Vigasio (VR), ed identificata al Catasto dei Terreni Fg 13 map 9 - Porz AA e AB; Fg 14 map 11, 12, 13, 56, 105, 397, 398 parametri area €/mq 4,68.

C - Terreno in qualità classe Seminativo Irriguo, di superficie Ha 03 are 01 cent 25, compravenduto nel 11/2022 al prezzo di 120.000,00 €, Atto Notaio Paolo Cherubino n. 35499 RP, ubicato nel Comune di Angiari (VR), ed identificata al Catasto dei Terreni Fg. 2 mapp. 44, parametri area €/mq 3,98.

#### D.8.13.4 Stima

Tabella di Valutazione

Prezzo e caratteristica	A	B	C	Subject L10
Comune	Villafranca V.	Vigasio	Angiari	Povegliano V
Identificazione Catastale	F55 Part 504	F14 Part 11	F2 Part 44	F16 Part 207
Data Stipula Atto	26/01/2024	07/02/2024	10/11/2022	Apr 2025 .
Superficie Principale	2139,00	69145,00	27805,00	126.178,00
Superfici Accessorie Capezzagna	100,00	4530,00	0,00	5934,00
Superficie Lorda Totale	2239,00	73675,00	27805,00	132.112,00
<b>Prezzo di vendita</b>	<b>10.000,00</b>	<b>503.000</b>	<b>120.000,00</b>	
costo marginale data compravendita	4,17	126,25	50,00	04/2025 .
Data (mesi)	-62,50	-1.767,50	-1.300,00	-
costo marginale superfici principali	3,98	3,98	3,98	
Valore Superfici agrarie principali	494.097,26	227.185,39	382.617,76	-
Prezzo marginale Sup. Sec. Capezzagne	1,20	1,20	1,20	
Valore Sup Secondarie Capezzagne	6.971,75	1.677,81	7.091,25	-
Prezzo marginale canali irrigazione	13.200,00	13.200,00	13.200,00	-
Stato canalizzazioni d'irrigazione	0,00	-13.200,00	0,00	-
Prezzo marginale accessibilità	80,00	2.424,00	960,00	
Accessibilità al Fondo	0,00	0,00	1.920,00	
Prezzo marginale disponibilità idrica	10.000,00	10.000,00	15.000,00	
Approvvigionamento Idrico	10.000,00	10.000,00	30.000,00	
Prezzo corretto	521.006,51	526.895,70	540.329,01	
<b>Prezzo Scaturito Soggetto</b>			<b>€/mq</b>	<b>4,01</b>

Analizzati i dati, valutati i prezzi marginali dei terreni agricoli di qualità catastale seminativo irriguo che rientrano in Regione Agraria n. 6, o nelle regioni agrarie limitrofe, in base alla comparazione scaturisce il prezzo marginale o valore di base da applicare a tutti i lotti di

vendita, a meno dei prezzi marginali delle caratteristiche qualitative. Emerge un valore scaturito di compravendita che si assesta in 4.01 €/mq, pari ad 40.100,00 €/ Ettaro.

Prezzo rilevato a ettaro **€. 40.100,00 €/Ettaro**

Procedo ora a valutare i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative che contraddistinguono il presente lotto di vendita, calcolato come differenziale di calcolo del prezzo marginale della caratteristica principale e quella in oggetto, quindi considerando lo stato di eventuali impianti irrigui, la sussistenza di gravami o servitù, l'esistenza o meno di un pozzo artesiano, e altre caratteristiche elencate nel capitolo precedente.

**Tabella prezzi marginali caratteristiche Qualitative**

<b>LOTTO n. 8</b>				
<b>Caratteristiche Qualitative</b>		Coeff. Diff. applicato	Dimensione Mq	Valore Scaturito
Prezzo marginale applicato caratteristica principale		1	1	€ 4,01
Superficie principale coltivabile		1	75126	€ 301.255,26
Superficie capezzagna primaria / corte		0,33		€ 0,00
Superficie capezzagna secondaria		0,50	1400	€ 2.807,00
Accessibilità del fondo buono 1; suff 0,97; scarso 0,94		1		€ 0,00
Fertilità e manutenz. del fondo buono 1; suff. 0,95; scarso 0,92		1		€ 0,00
Approvvigionamento idrico buono 1; suff. 0,89; scarso 0,80		1		€ 0,00
Servitù vincoli occ area demaniale assenti 1; presenti 0,97		1		€ 0,00
Costo deprezzato Pozzo Artesiano: Assente 0; Presente 1		10.000,00 €		€ 0,00
<b>Prezzo Scaturito Soggetto</b>				<b>€ 304.062,26</b>

Stima dell'Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000, di Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 07 are 65 cent 26, pari a 76.526 metri quadri, attualmente coltivati a mais, libero da contratti di locazione attivi, corrisponde a:

Stima Terreno di estensione Ha 07 are 65 cent 26 = **€. 304.000,00**

---

#### **D.8.13.5 Adeguamenti e correzioni di stima**

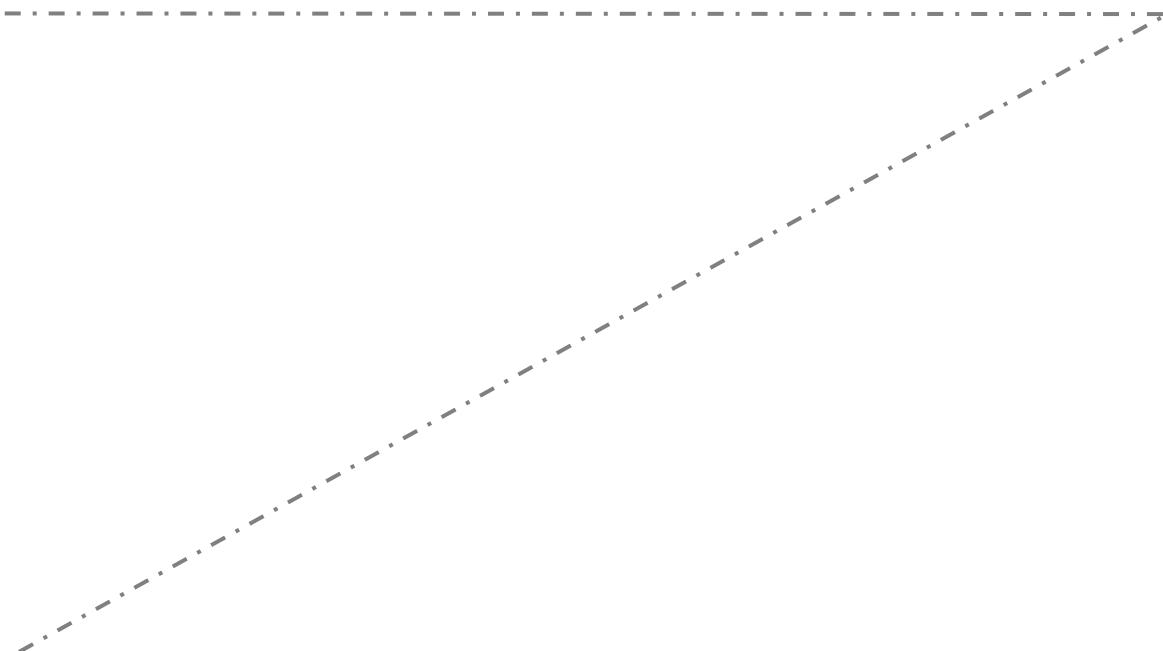
La ctu applica una riduzione del valore di mercato del fondo agricolo di circa l' 5% per lo stato di uso e di salvaguardia dei terreni, per eventuali vincoli agrari, vincoli demaniali, servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto o elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali o di inedificabilità. Nonché per eventuali ulteriori condizioni di vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo.

Inoltre la ctu applica una ulteriore riduzione del valore di mercato dei terreni di circa il 5% per eventuali differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per assenza di garanzie a possibili vizi del cespote venduto.

#### **D.8.13.6 Lotto 8 - Valore di stima netto delle decurtazioni**

Stima della quota di 1000/1000 di intera piena proprietà del Terreno in qualità Seminativo irriguo, al netto dell'abbattimento di stima, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

**€. 273.600,00 (Duecentosettantatremilaseicento euro)**



---

#### D.9 LOTTO 9 – FONDO AGRICOLO SITO IN COMUNE DI POVEGLIANO V. (VR)



Con atto di pignoramento immobiliare del 19/07/2024, Pubblico Ufficiale U.N.E.P presso il Tribunale di Verona n. Rep. 6203/2024, Atto Esecutivo Verbale di Pignoramento Immobiliare, registrato a Verona in data 26/08/2024, ai n. 35072 R.G. e 26341 R.P, veniva colpita l'intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei beni così distinti:

**D.9 LOTTO n. 9** - Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei beni censiti in:  
Lotto n. 9 NCEU Comune di Povegliano Veronese (Vr)

<u>NCT</u>	Comune di <b>Povegliano Veronese</b> (Vr) Catasto Terreni <b>Foglio 19</b>
	Fg 19; Part 9; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 01 are 12 cent 60
	Fg 19; Part 114; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 06 are 32 cent 25
	Fg 19; Part 135; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 09 cent 92

Intestati a: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* per la quota di 1/1.

#### Breve descrizione

Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000, di Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 07 are 54 cent 77, pari a 75.477 metri quadri, di qualità catastale seminativo Irriguo, in area soggetta a Vincolo Paesaggistico, Ambientale e di inedificabilità per presenza di corsi d'acqua attualmente coltivati a mais, libero da contratti di locazione attivi.

---

Tribunale di Verona E.I. n. 381/2023 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli

---

#### D.9.1 Proprietà

Al ventennio, dalla documentazione ipotecaria prodotta agli atti per iniziativa di parte risulta che i beni sono pervenuti all'attuale proprietà esecutata come segue:

**D.9.1.1** Per Scrittura Privata, Atto di **Cessione di Quote di società in accomandita e modificazione di patti sociali** del 02/01/1991 a firma del Notaio Paola Mazza di Verona, n. rep. 118223, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 15 aprile 1991 ai numeri 10302 R.G. e 8111 R.P.

A Favore di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Contro: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

**D.9.1.2** Per Scrittura privata di **Conferimento in Società** con sottoscrizione autenticata del 28 dicembre 1991 del Notaio Paola Mazza di Verona (VR) al Repertorio n. 130.381 del notaio Mazza, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 23 gennaio 1992 ai numeri 3807 R.G. e 3335 R.P.

A Favore di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Contro: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Per la quota di 1/4 (un quarto) ciascuno di intera piena proprietà dei beni:

**D.9.1.3** Atto di Trasformazione di società da società in accomandita semplice in società semplice con recesso di soci, nell'attuale denominazione, giusto atto del notaio Sergio Macchi di Legnago (VR) del 21 novembre 2011 al Rep. n. 149080, Racc. n. 24889, registrato a Verona il 24 novembre 2011 al n. 5803 serie 1T, Trascritto a Verona in data 25 novembre 2011 ai numeri 44237 R.G. e 28105 R. P., con il quale la società si trasforma

Da: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

A: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Provenienze ante ventennio

**D.9.1.4** Per **atto di Compravendita** del 18 giugno 1976 del Notaio Cesare Peloso di Verona (VR) al numero Rep 36929, Rac 4254, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 05 luglio 1976 ai numeri 13366 R.G. e 10580 R.P.

Contro: Cassa per la formazione della proprietà contadina

A Favore: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*,

Per la quota di 1/4 (un quarto) ciascuno di intera piena proprietà dei beni:

Per i beni censiti al Catasto Terreni in Comune di Vigasio e Povegliano Veronese (Vr)

#### **D.9.1.5 Giudizio di conformità nei passaggi di proprietà - note ventennali**

In riferimento allo studio della relazione notarile disposta agli atti per iniziativa di parte, relativamente al presente Lotto, è emerso che i Beni pignorati trascritti negli atti di Pignoramento corrispondono a quelli effettivamente di proprietà della ditta esecutata.

La scrivente dichiara la corrispondenza delle quote dei beni, nelle note di trascrizione dei passaggi di proprietà, verificando l'esattezza dei collegamenti al ventennio.

Gli attuali identificativi Catastali, se pur nel tempo variati e ricostituiti, sono esatti e riconducibili ai precedenti identificativi catastali, consentendo l'individuazione univoca dei beni oggetto di pignoramento.

#### **D.9.1.6 Richieste presso i Pubblici Uffici – Visura Camerale**

E' stato esercitato l'accesso agli atti presso la pubblica amministrazione al fine di reperire la documentazione di Visura Camerale della società esecutata.

Secondo l'ente Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Verona, la ditta esecutata risulta iscritta in qualità di Società di persone, come "\*\*\*\* DATO OSCURATO" [REDACTED] data di costituzione 29/12/1980, con codice [REDACTED] – attività agricola di coltivazione di piante da foraggio e di altre colture non permanenti. La ditta, con sede legale \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* risulta attualmente attiva.

#### **D.9.2 Identificazione Catastale dei bei oggetto della vendita**

Gli immobili oggetto di pignoramento, che compongono il presente lotto, risultano oggi censiti all'Ufficio del Territorio come segue:

<u>NCT</u>	Comune di <b>Povegliano Veronese (Vr)</b> Catasto Terreni <b>Foglio 19</b>
	Fg 19; Part 9; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 01 are 12 cent 60 Deduz BQA; Red Dom. € 116,31, Agr. € 61,06
	Fg 19; Part 114; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 06 are 32 cent 25 Deduz F4A; BQA; Red Dom. € 587,75, Agr. € 342,86

---

	Fg 19; Part 135; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 09 cent 92 Deduz F4A; BQB; Red Dom. € 9,53, Agr. € 5,38
--	---

Dati anagrafici riportati: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* per la quota di 1000/1000 di intera piena proprietà.

#### D.9.2.1 Ricostruzione delle variazioni catastali di rilievo

Dallo studio delle risultanze catastali, eseguita a cura del notaio, emergono le variazioni catastali con soppressione e ricostituzioni, che hanno condotto agli aggiornati dei mappali censiti ai terreni, restituendo gli attuali identificativi catastali, così elencati:

L'unità immobiliare distinta al NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 19; Part 9; Nat T risulta attualmente censita al medesimo identificativo catastale, dove trova corrispondenza.

Esisteva l'unità immobiliare distinta al NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 19, Part 18, Nat T. la stessa è stata soppressa con variazione del 14/05/2019, Pratica n. VR0058676.

La soppressione ha originato le Part. 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, **114**, 115, 132, 133, **135**, 134, 136. A sua volta il mapp 108 è stato soppresso e unito al mapp. 53;

Il mapp 109 è stato soppresso originando i mapp 139, 140, 141, tutti soppressi e uniti agli attuali mapp. 137, 138.

il mapp 110 è stato soppresso e unito al mapp. 109;

il mapp 112 è stato soppresso ed ha originato i mapp. 146, 147, 148, 149;

A loro volta i mapp 146, 147 sono stati soppressi ed uniti originando i mappali 144 e 145.

In riferimento alla ricostruzione delle variazioni catastali fino ad oggi eseguite, riferite al presente lotto di vendita, è emerso che gli attuali identificativi Catastali, se pur alcuni differenti da quelli contenuti negli atti di pignoramento perché nel tempo variati e ricostituiti, sono esatti e riconducibili ai precedenti identificativi catastali, consentendo l'individuazione univoca dei beni oggetto di pignoramento.

---

#### D.9.2.2 Localizzazione e Confini



Il Fondo agricolo che compone il lotto n. 9 oggetto di pignoramento è situato in Comune di Povegliano Veronese (Vr), località Carbonara / Ronchi, in area a vocazione strettamente agricola, meglio identificato come segue: Confina a Nord con fg 19 part 134, 133, 113, 115 capezzagna; a Sud con fg 19 part 107 e 51; ad Est con fg 19 part 107 e 113; ad Ovest con comune di Povegliano, Fg 19 part 76 e 51.

#### D.9.3 Descrizione dei beni - Contesto

Il cespote staggito e composto da Fondo agricolo pianeggiante e da capezzagne situato nel Comune di Povegliano Veronese (Vr), in zona Ronchi / Carbonara, in area a sola vocazione strettamente agricola. Le caratteristiche della zona sono di seguito elencate:

Caratteristiche della zona	Comune di Povegliano Veronese (Vr), dista circa 15 Km dal capoluogo, km 7 da Villafranca di Verona, 3 km dal Comune di Vigasio. Nello specifico i beni del presente lotto di vendita distano circa 3 km dal centro del Comune, in area primariamente dedita ad attività agricole e zootecniche.
Viabilità e Collegamenti pubblici	A breve distanza, l'area è collegata con Autostrada (km 4), strade statali, Ferrovia (Km 8) e Aeroporto (Km 12), Il trasporto pubblico interurbano è attivo con partenza dal centro di Povegliano V., ad orari prestabili.
Servizi istituzionali	L'area è agreste e dotata di canalizzazioni di approvvigionamento idrico gestito dal Consorzio di Bonifica. Nel Comune di Povegliano V. (Vr) e

	comune di Vigasio sono dislocati i maggiori servizi quali: polizia municipale, uffici postali banche e alti uffici istituzionali. Altri servizi, quali vigili del fuoco, presidio medico veterinario, consorzi agrari o di bonifica, sono dislocati nella vicina Villafranca V. o nel Capoluogo, Verona.
Servizi di zona attività commerciali	Il Cespote è dislocato in area agreste, poco distante dal centro storico della cittadina di Povegliano Veronese e di Vigasio. Nel centro del Comune sono presenti Farmacia, banca, distributori di carburante, mercato rionale settimanale, negozi al dettaglio, bar e locali pubblici. I maggiori supermercati, centri commerciali e grande distribuzione con diversificate merceologie, sono dislocati nella vicina Villafranca di Verona.

#### D.9.3.1 Descrizione dei Fondo Agricolo

Il Fondo agricolo rustico oggetto del presente lotto, è formato da n 3 mappali catastalmente contigui a formare un appezzamento di terreno a forma rettangolare, pianeggiante ed irriguo di superficie complessiva di Ha 07 are 54 cent 77, pari a 75.477 metri quadri, corrispondenti a circa “ventidue e mezzo campi veronesi”, di qualità catastale seminativo irriguo.

L'accesso al fondo è assicurato da via Dei Ronchi, si svolta verso sud immettendosi sullo stradello individuato alla Part. 216 del fg 16, per poi proseguire sulle Part 111 e 134 del fg 19, capezzagne ad uso agricolo. Il fondo presenta altri due stradelli secondari dislocati rispettivamente al margine nord est, e margine conclusivo fondo rivolto a nord est. Il margine dislocato a nord ovest, è caratterizzato dal passaggio del canale demaniale fossa Draga.



---

I terreni che compongono il fondo agricolo sono compresi nella Regione Agraria n. 6 di "Pianura Veronese". Area caratterizzata dalla presenza di numerose sorgive e derivazioni d'acqua incanalate o derivanti dalla fossa "Draga", "Canale B2" e altre.



Il fondo è irriguo con acque provenienti dal vicino canale denominato Fossa Draga, dotato di canalina d'irrigazione costruita con tubature in calcestruzzo, intercalati da pozzetti. Le canalizzazioni sono poste in sottofilo di terreno, dislocate sul margine estremo del fondo rustico, e si presentano vetuste, in parte, con rotture ed interruzioni, necessitano di manutenzione

I terreni rientrano nel comprensorio consortile gestito dal Consorzio di Bonifica Veronese, soggetti a pagamento del tributo consortile di bonifica e di irrigazione. L'importo dei tributi da versare è determinato ogni anno in base alle spese che il Consorzio sostiene per la manutenzione e l'esercizio delle opere idriche e per il funzionamento dell'ente.



Data la conformazione orografica, l'ambiente irriguo e la buona qualità del terreno, la ditta esecutata coltiva il cespite a seminativo a rotazione, intercalando mais, frumento e cereali vari. Nella annualità precedente il terreno era stato posto a coltura di mais con produzione stimata media annua per la trinciatura che si aggirano in Q.li 500 ad ettaro con coltura

—  
singola, Q.li 350 circa a ciclo/ ettaro per due cicli produttivi annui, mentre la produzione stimata di Mais a granella si aggira intorno ai 120/130 Q.li ad ettaro annuo.

Alla data del sopralluogo i terreni del presente lotto erano posti a riposo invernale.

Da una verifica eseguita presso l'Ufficio Delle Entrate, il cespote che compone il presente lotto, risulta libero da contratti attivi di conduzione fondo rustico.

Il fondo gode del finanziamento delle quote PAC per l'anno dal 2023 al 2027, per il valore unitario relativo alla campagna 2025 di €. 264,69 ad ettaro.

E' stato esercitato un accesso agli atti presso l'ufficio del Genio Civile e non sono emerse denunce alla Regione Veneto al fine di assentire eventuali pozzi artesiani.

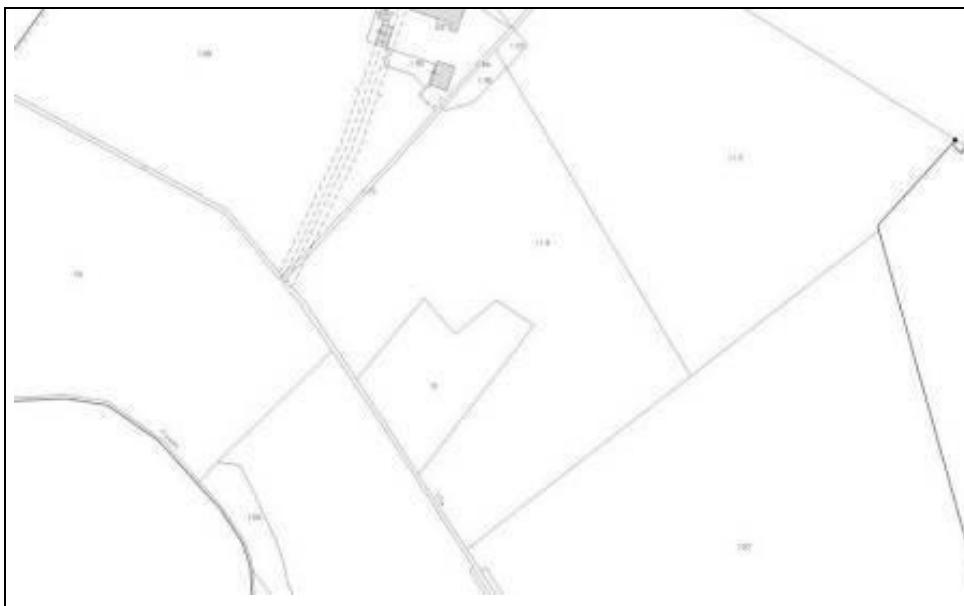
Si precisa infine che per effetto dell'art. 1062 del Codice Civile, in riferimento alle capezzagne, ai canali di attingimento acque, alle distanze e vedute, ai passaggi aerei, i sottoservizi e ad ogni altra situazione presente sui fondi agricoli, essendo stati in precedenza in proprietà di un unico possidente, si è costituita e consolidata la servitù per destinazione del Padre di famiglia a favore degli altri fondi, in quanto le capezzagne, i canali e vedute esistenti non vengono modificate in alcun modo, mantenendo la servitù così come riscontrate sui luoghi e tramandate.



L'area è assoggettata a Vincolo Paesaggistico ed Ambientale per presenza di corsi d'acqua, sono interessati da servitù idraulica con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto Paesaggistica Ambientale. Inoltre parte dei terreni possono essere assoggettati ad altri vincoli e servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto o elettrodotto, vincoli ambientali. La Ctu segnala che data la particolare estensione dei fondi pignorati, risulta plausibile che vi siano ulteriori condizioni di vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

---

#### D.9.3.2 Catasto Terreni, Stralcio di mappa



Povegliano Veronese Fg 19 part 9, 114, 135

#### D.9.3.3 Individuazione delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Trattasi di fondo agricolo, non è costituito condominio. I mappali che compongono il presente lotto, se pur variati nel tempo ed aggiornati, sono riconducibili a quelli individuati in atto di pignoramento.

#### D.9.3.4 Individuazione degli accessi ai beni immobili.

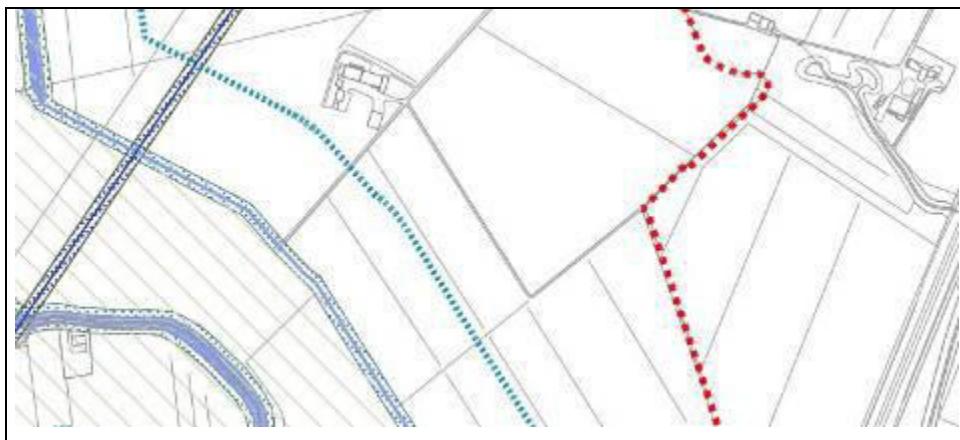
Dalla strada provinciale n. 24, giunti alla rotonda principale, si imbocca la strada verso sud via Nogarole, percorsi circa 800 metri, si svolta a sinistra imboccando via dei Ronchi. Oltrepassato il civico 40, svoltando verso sud percorrendo la capezzagna censita ai terreni fg 16, part 216 e fg 19 part 111 e 134 di Povegliano, si giunge al fondo in oggetto.

La Ctu precisa infine che per effetto dell'art. 1062 del Codice Civile, in riferimento alle capezzagne, ai canali, distanze, vedute ed ogni altra situazione, riscontrata sui fondi agricoli, essendo stati in precedenza in proprietà di un unico proprietario, si è costituita e consolidata la servitù per destinazione del Padre di famiglia a favore degli altri fondi, in quanto le capezzagne, canali, distanze, vedute esistenti non vengono modificate in alcun modo, mantenendo la servitù così come tramandata e riscontrata sui luoghi.

#### D.9.4 Situazione Urbanistica - Descrizione Urbanistica

I terreni di cui al presente lotto, sono classificati secondo lo strumento urbanistico vigente, attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica Prot 2204 del 20/02/2025, rilasciato dal Comune di Povegliano Veronese come segue:

Secondo lo strumento Urbanistico **PAT- Piano di Assetto del Territorio**, approvato dalla Conferenza di Servizi ina data 7 giugno 2018 e ratificato dal presidente della Provincia di Verona con deliberazione n. 77 del 9 agosto 2018, divenuto efficace in data 09/09/2018 a seguito di pubblicazione sul BUR della Regione Veneto, i terreni contraddistinti al Catasto terreni del Comune di Povegliano V.se al Foglio 19 Part 9, 114, 135, ricadono totalmente in:



*Carta della Pianificazione Territoriale*

Art. 5 N.T. - Area soggetta a vincolo sismico di terza classe

Art . 8 N.T. – Ambiti prioritari per la protezione del suolo

Art. 16 N.T. - Area soggetta a fascia di rispetto aeroportuale

Art. 41 N.T. – Area idonea a condizione di Tipo 1

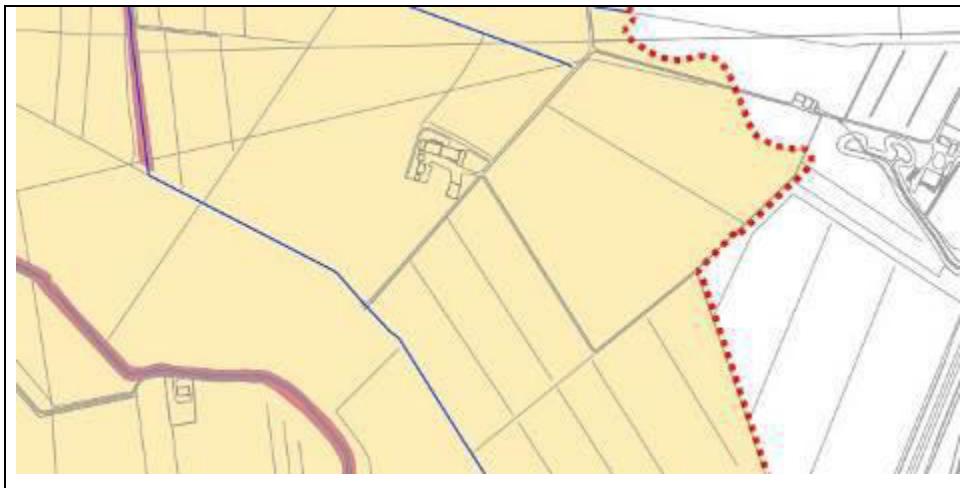
Art. 61 N.T. - Ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 4 Il grande territorio aperto

Art. 97 N.T. – Area di rinaturalizzazione

Da segnalare che la Part 9 e 114 ricadono totalmente / parzialmente in:

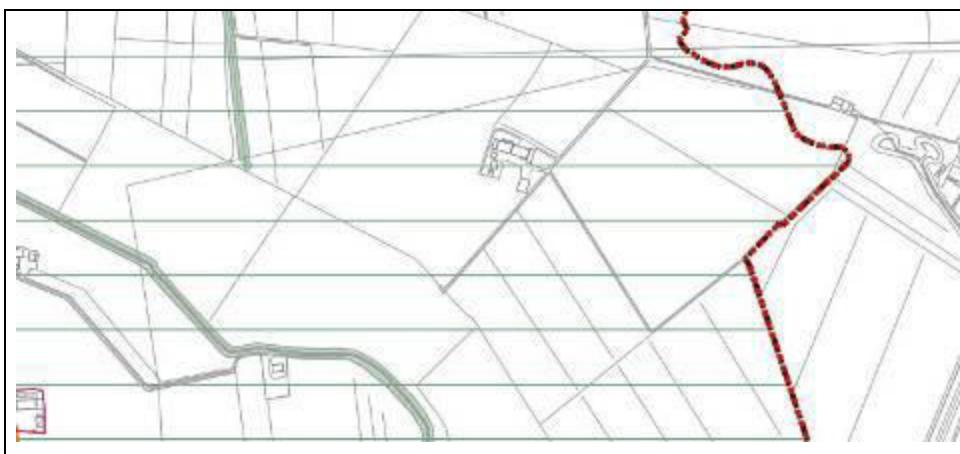
Art. 2 N.T. – area soggetta a Vincolo Paesaggistico presenza di corsi d'acqua

Art. 10 N.T. PAQE – “ambiti rurali di interesse paesaggistico ed ambientale”, e in “ambiti di interesse paesaggistico ed ambientale”



*Carta della Fragilità*

Art. 41 N.T. – Area idonea a condizione di Tipo 1

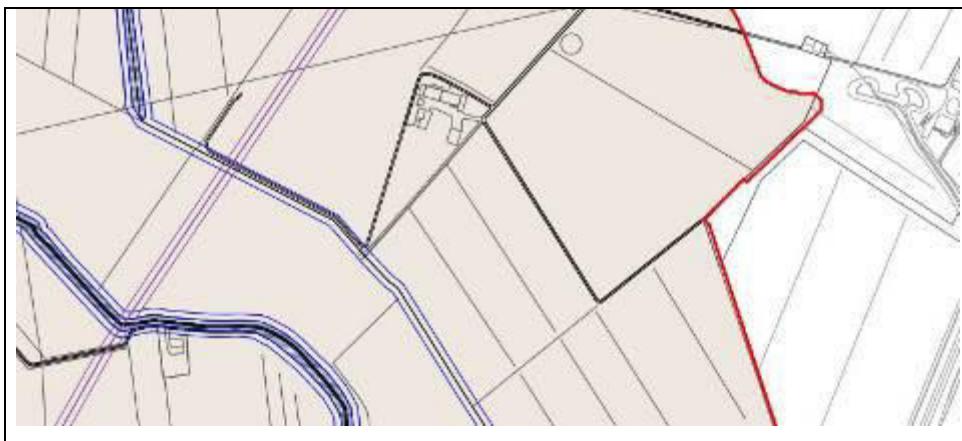


*Carta della Trasformabilità*

Art. 61 N.T. - dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 4 Il grande territorio aperto

Art. 97 N.T. – Area di rinaturalizzazione

Secondo il piano degli Interventi – PI - approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 28/03/2022, oltre a quanto definito dal PAT, I Terreni contraddistinti al Catasto terreni del Comune di Povegliano V.se al Foglio 19 Part 9, 114, 135 ricadono totalmente in:



*Piando degli Interventi Territorio comunale Sud*

**Artt. 40, 41, 42, NTO del PI – Area ZTO E – Agricola**

Inoltre i mappali 9 e 114 del Fg 19, sono assoggettati a:

Artt. 4, 6, 8 NTO del PI – risultano parzialmente sovrapposti da servitù idraulica

Art. 6 NTO del PI – vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto Paesaggistica Ambientale

**D.9.5 Giudizio di conformità catastale**

In riferimento alla ricostruzione delle variazioni catastali fino ad oggi eseguite, riferite al presente lotto di vendita, è emerso che gli attuali identificativi Catastali, se pur nel tempo alcuni variati e ricostituiti, sono esatti e riconducibili ai precedenti identificativi catastali, consentendo l'individuazione univoca dei beni oggetto di pignoramento. La ctu conferma che gli Identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento, confermo la regolarità nei dati di classamento nonché la regolarità nei dati riguardanti la consistenza dei beni, e l'anagrafica.

**D.9.6 Situazione edilizia dell'immobile,**

E' stato esercitato un accesso agli atti presso l'ufficio di edilizia privata del Comune di Povegliano V, per il presente lotto di vendita, non sono stati reperiti titoli edilizi. Si segnala inoltre che sul lotto in oggetto, sono state edificate contenute opere atte alla regimentazione delle acque per il mantenimento del fondo come canaline irrigue in Calcestruzzo, dislocate nei bordi estremi del terreno. Dette canalizzazioni attualmente si presentano con interruzioni di percorso dovute a rotture. Il fondo agricolo non è caratterizzato da altri elementi edilizi.

---

E' stata presentata la richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio del Genio Civile ove non è emersa la presenza di pozzi artesiani denunciati.

La Ctu segnala che data la vastità del fondo, risulta plausibile che vi siano elementi, vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

#### **D.9.6.1 Giudizio di conformità edilizia**

Situazione edilizia, Comune di Povegliano: l'edificazione di opere atte alla regimentazione irrigua in territorio agricolo, rientra nelle attività ammesse dal Comune di Povegliano V, pertanto non sono previsti progetti.

#### **D.9.7 Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti**

Alla data dei sopralluoghi avvenuto fra i mesi di maggio 2024 e marzo 2025, i beni che compongono il presente lotto di vendita risultavano nel possesso della società esecutata che conduceva il fondo agricolo gestendolo per finalità agricole, in particolare per la coltivazione di mais, svolgendo tutte le attività necessarie alla produzione e cura del terreno.

#### **D.9.7.1 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile**

In virtù della visura richiesta all'Agenzia delle Entrate, i beni risultano liberi da contratti locativi attivi. L'Agenzia delle Entrate ne rilascia quietanza.

#### **D.9.8. Vincoli ed oneri giuridici**

##### **D.9.8.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

**D.9.8.1.1 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo del 16/05/1997, a rogito del Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona, n. rep. 8368, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 16 maggio 1997, ai n. 14990 R.G. e 2554 R.P.

Importo ipoteca: Lire 1.500.000.000

Importo Capitale: Lire 3.000.000.000

A Favore: [REDACTED]  
[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Note: Iscrizione non rinnovata al ventennio

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.9.8.1.2 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo del 15/02/2006, a rogito del Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona, n. rep. 141182/10481, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 23 febbraio 2006, ai n. 7751 R.G. e 2074 R.P.

Importo ipoteca: € 1.000.000.000

Importo Capitale: € 2.000.000.000

A Favore: [REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.9.8.1.3 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo del 21/11/2011, a rogito del Notaio Sergio Macchi di Legnago (Vr), n. rep. 149079/24888, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 28 novembre 2011, ai n. 44484 R.G. e 8785 R.P.

Importo ipoteca: € 800.000,00

Importo Capitale: € 1.600.000,00

A Favore: [REDACTED]  
[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.9.8.1.4 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15/07/2013, a rogito del Notaio Giacomo Gelmi di Villafranca (Vr), n. rep. 13889/9545, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 17 luglio 2013, ai n. 25373 R.G. e 3147 R.P.

Importo ipoteca: € 750.000,00

---

Importo Capitale: € 500.000,00

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.9.8.1.5 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/10/2014, a rogito del Notaio Giacomo Gelmi di Villafranca (Vr), n. rep. 14460/10026, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 4 novembre 2014, ai n. 35489 R.G. e 5254 R.P.

Importo ipoteca: € 180.000,00

Importo Capitale: € 360.000,00

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Intervenuto: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.9.8.1.6 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/09/2017, a rogito del Notaio Giacomo Gelmi di Villafranca (Vr), n. rep. 16195/11399, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 6 ottobre 2017, ai n. 40661 R.G. e 6712 R.P.

Importo ipoteca: € 2.500.000,00

Importo Capitale: € 5.000.000,00

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.9.8.1.7 Trascrizione di Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto Giudiziario Esecutivo di Verbale di Pignoramento immobiliare del 29/11/2023, Ufficiale Giudiziario

---

del Tribunale di Verona cf 80010720235, n. Rep. 8733/2023 con sede Verona, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 28/12/2023, ai n 54140 RG e 40686 RP

A Favore di: [REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Trascrizione: €. 294,00

**D.9.8.1.8 Trascrizione di Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto Giudiziario Esecutivo di Verbale di Pignoramento immobiliare del 19/07/2024, Ufficiale Giudiziario UNEP, Tribunale di Verona cf 80010720235, n Rep. 6103/2024 con sede Verona, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 26/08/2024, ai n 35072 RG e 26341 RP

A Favore di: [REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Trascrizione: €. 294,00

**D.9.8.2 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente**

I terreni sono assoggettati a vincoli agrari, demaniali, a servitù idrauliche, a vincoli Paesaggistici Ambientali e di inedificabilità; possono anche essere assoggettati a distanze stradali, servitù di gasdotto o elettrodotto.

La Ctu segnala che data la particolare estensione dei fondi pignorati, risulta plausibile che vi siano ulteriori condizioni di vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Si precisa infine che per effetto dell'art. 1062 del Codice Civile, in riferimento alle capezzagne, ai canali di attingimento acque, alle distanze e vedute, ai passaggi aerei, i sottoservizi e ad ogni altra situazione presente sui fondi agricoli, essendo stati in precedenza in proprietà di un unico possidente, si è costituita e consolidata la servitù per destinazione del Padre di famiglia a favore degli altri fondi, in quanto le capezzagne, i canali e vedute esistenti non vengono modificate in alcun modo, mantenendo la servitù così come riscontrate sui luoghi e tramandate. In virtù di Ispezioni Ipotecarie svolte, e per esito della relazione notarile prodotta agli atti per iniziativa di parte, non sono emersi ulteriori vincoli ed oneri giuridici oltre a quelli elencati, opponibili al procedimento.

---

#### **D.9.8.3 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile**

La Ctu conferma che per effetto del comma 2 dell'art. 8 L. 590/1965, il diritto agrario di prelazione esercitato dal confinante, non è consentito in caso di vendita forzata.

Non sono presenti elementi naturali o architettonici assoggettati a vincoli storico culturali, inoltre non sono noti altri enti o persone muniti di diritto di prelazione sul fondo in oggetto.

#### **D.9.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali o enti terzi**

Oneri di gestione del Fondo – Consorzio di Bonifica Veronese

I terreni rientrano nel comprensorio consortile gestito dal Consorzio di Bonifica Veronese, soggetti a pagamento del tributo consortile di bonifica e di irrigazione. L'importo dei tributi da versare è determinato ogni anno in base alle spese che il Consorzio sostiene per la manutenzione e l'esercizio delle opere idriche e per il funzionamento dell'ente.

#### **D.9.10 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita**

Il cespote di cui al presente lotto di vendita, rappresentano beni strumentali all'esercizio dell'attività d'impresa in capo alla società esecutata, a far tempo dal novembre del 2011.

#### **D.9.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata**

Trattasi di Fondo agricolo non sono state reperite convenzioni con enti terzi.

#### **D.9.12 Separazione in natura e progetto divisionale**

Il cespote oggetto di pignoramento è in proprietà alla ditta esecutata per la quota di intera piena proprietà. Non sono previsti progetti di divisione.

#### **D.9.13 Valutazione del lotto – consistenza**

Fondo agricolo sito in Comune di Povegliano Veronese (Vr), località Ronchi, composto da:

<u>NCT</u>	Comune di <b>Povegliano Veronese</b> (Vr) Catasto Terreni <b>Foglio 19</b>
	Fg 19; Part 9; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 01 are 12 cent 60

---

	Fg 19; Part 114; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 06 are 32 cent 25
	Fg 19; Part 135; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 09 cent 92

Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000, di Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 07 are 54 cent 77, pari a 75.477 metri quadri, di qualità catastale seminativo Irriguo, in area soggetta a vincolo paesaggistico, ambientale e di inedificabilità per presenza di corsi d'acqua attualmente coltivati a mais, libero da contratti di locazione attivi.

#### D.9.13.1 Criteri di Stima

La sottoscritta C.T.U. ai fini della seguente perizia estimativa è chiamata a definire il più probabile valore di mercato del bene oggetto del presente lotto di vendita, del quale è stato riferito in merito alla tipologia del fondo agricolo, alla consistenza, all'ubicazione, all'assetto di regimentazione delle acque, alle colture pratica o all'utilizzo degli stessi.

Per la valutazione, adotto il procedimento di stima comparativo detto "Market Comparison Approach", metodo di stima adottato dagli standard internazionali di valutazione. Procedimento basato sul criterio di valutazione di mercato mediante una adeguata e coerente comparazione fra il fondo oggetto di valutazione, definito "Soggetto", ed alcuni fondi agricoli aventi caratteristiche similari definibili "Comparabili", compravenduti recentemente, situati nella medesima regione agraria n. 6 di Pianura Veronese o nelle regioni agrarie limitrofe rientranti nell'area delle Pianura Veronese Alpone Guà o del Tartaro.

Nel caso in oggetto, ho rilevato la scarsa presenza di terreni comparabili ai beni in oggetto, dovuto alle esigue compravendite. Tuttavia ho verificato l'effettiva presenza di alcuni atti di compravendita, inerenti appezzamenti di terreno agricoli nel segmento di categoria catastale dei Terreni seminativo irriguo, situati nella medesima regione agraria di riferimento ed aventi caratteristiche orografiche e di fertilità similari, riferiti a categoria catastale affine, con destinazione d'uso comparabile ai terreni oggetto di valutazione, compravenduti fra novembre '22 e febbraio '24

Si effettua la valutazione dei prezzi predisponendo una tabella valutativa e comparativa dei fondi agricoli presi in esame da cui si determina il prezzo a mq/ettaro per ogni comparabile

---

ed è determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico dei terreni agricoli del segmento di mercato.

I Valori medi comparabili riveriti alle reali vendite riscontrate, vengono comparati con un soggetto “campione” estrapolato fra i lotti di vendita predisposti per il presente procedimento. In questo caso ho provveduto a comparare le effettive vendite riscontrate, con il soggetto di stima corrispondente al Lotto n. 10 perché maggiormente rappresentativo del prezzo marginale del solo fattore Terreno, ovvero composto dal prezzo marginale della caratteristica Superficie Principale.

Dalla comparazione scaturisce il prezzo marginale o valore di base da applicare a tutti i lotti di vendita, a meno dei prezzi marginali delle caratteristiche qualitative che contraddistingue ognuno dei singoli lotti e che verrà calcolata come differenziale di calcolo del prezzo marginale della caratteristica in oggetto.

Per ogni lotto di vendita, Fanno seguito gli aggiustamenti dei prezzi reali di mercato determinati dalle caratteristiche qualitative dei terreni che caratterizzano ogni singolo lotto di vendita, in particolare le caratteristiche qualitative corrispondono a:

- Grado di Accessibilità del fondo oggetto di stima;
- Superficie principali coltivabile (SUL) e superfici secondarie ad uso agrario;
- Metratura utilizzata a totale vocazione di capezzagna primaria,
- metratura a capezzagna secondaria;
- Grado di manutenzione e/o fertilità dei fondi;
- Facilità o meno di approvvigionamento idrico o presenza di impianti di irrigazione;
- Servitù Passive: Esistenza di vincoli agrari e demaniali, servitù idrauliche, servitù di gasdotto / elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali, vincoli specifici trascritti o meno.
- Costo di costruzione deprezzato per eventuale presenza di un pozzo artesiano denunciato;

Costo di costruzione deprezzato per eventuale presenza di un pozzo artesiano denunciato; Esistenza di vincoli agrari e demaniali, servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto / elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali, vincoli specifici trascritti o meno.

Dall’analisi dei prezzi, scaturisce il prezzo del lotto di vendita che è sempre riferito al prezzo per unità di superficie agricola.

---

#### D.9.13.2 Fonti di Informazione

Banca Dati: Agenzia delle Entrate – Banca dati dei valori immobiliari dichiarati

Conservatoria dei Registri Immobiliari – verifica di compravendita di terreni

Conservatoria dei Registri Immobiliari – acquisto atti notarili comparabili

#### D.9.13.3 Rilievo di beni Comparabili – Sintesi degli atti notarili rilevati

A - Terreno in qualità classe Prato Irriguo, di superficie Ha – are 22 cent 39, compravenduto nel 01/2024 al prezzo di 10.000,00 €, Atto Notaio Cristina Scutra n. 3702 RP, ubicato nel Comune di Villafranca di Verona (VR), ed identificata al Catasto dei Terreni Fg. 55 mapp. 504, parametri area €/mq 4,47.

B - Terreno in qualità classe Seminativo Irriguo, di superficie Ha 73 are 67 cent 75, compravenduto nel 02/2024 al prezzo di 503.000,00 €, Atto Notaio Giacomo Gelmi n. 2346 RP, ubicato nel Comune di Vigasio (VR), ed identificata al Catasto dei Terreni Fg 13 map 9 - Porz AA e AB; Fg 14 map 11, 12, 13, 56, 105, 397, 398 parametri area €/mq 4,68.

C - Terreno in qualità classe Seminativo Irriguo, di superficie Ha 03 are 01 cent 25, compravenduto nel 11/2022 al prezzo di 120.000,00 €, Atto Notaio Paolo Cherubino n. 35499 RP, ubicato nel Comune di Angiari (VR), ed identificata al Catasto dei Terreni Fg. 2 mapp. 44, parametri area €/mq 3,98.

#### D.9.13.4 Stima

Tabella di Valutazione

Prezzo e caratteristica	A	B	C	Subject L10
Comune	Villafranca V.	Vigasio	Angiari	Povegliano V
Identificazione Catastale	F55 Part 504	F14 Part 11	F2 Part 44	F16 Part 207
Data Stipula Atto	26/01/2024	07/02/2024	10/11/2022	Apr 2025 .
Superficie Principale	2139,00	69145,00	27805,00	126.178,00
Superfici Accessorie Capezzagna	100,00	4530,00	0,00	5934,00
Superficie Lorda Totale	2239,00	73675,00	27805,00	132.112,00
Prezzo di vendita	<b>10.000,00</b>	<b>503.000</b>	<b>120.000,00</b>	
costo marginale data compravendita	<i>4,17</i>	<i>126,25</i>	<i>50,00</i>	04/2025 .
Data (mesi)	-62,50	-1.767,50	-1.300,00	-

costo marginale superfici principali	3,98	3,98	3,98	
Valore Superfici agrarie principali	494.097,26	227.185,39	382.617,76	-
Prezzo marginale Sup. Sec. Capezzagne	1,20	1,20	1,20	
Valore Sup Secondarie Capezzagne	6.971,75	1.677,81	7.091,25	-
Prezzo marginale canali irrigazione	13.200,00	13.200,00	13.200,00	-
Stato canalizzazioni d'irrigazione	0,00	-13.200,00	0,00	-
Prezzo marginale accessibilità	80,00	2.424,00	960,00	
Accessibilità al Fondo	0,00	0,00	1.920,00	
Prezzo marginale disponibilità idrica	10.000,00	10.000,00	15.000,00	
Approvvigionamento Idrico	10.000,00	10.000,00	30.000,00	
Prezzo corretto	521.006,51	526.895,70	540.329,01	
<b>Prezzo Scaturito Soggetto</b>			<b>€/mq</b>	<b>4,01</b>

Analizzati i dati, valutati i prezzi marginali dei terreni agricoli di qualità catastale seminativo irriguo che rientrano in Regione Agraria n. 6, o nelle regioni agrarie limitrofe, in base alla comparazione scaturisce il prezzo marginale o valore di base da applicare a tutti i lotti di vendita, a meno dei prezzi marginali delle caratteristiche qualitative. Emerge un valore scaturito di compravendita che si assesta in 4.01 €/mq, pari ad 40.100,00 €/ Ettaro.

Prezzo rilevato a ettaro **€. 40.100,00 €/Ettaro**

Procedo ora a valutare i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative che contraddistinguono il presente lotto di vendita, calcolato come differenziale di calcolo del prezzo marginale della caratteristica principale e quella in oggetto, quindi considerando lo stato di eventuali impianti irrigui, la sussistenza di gravami o servitù, l'esistenza o meno di un pozzo artesiano, e altre caratteristiche elencate nel capitolo precedente.

**Tabella prezzi marginali caratteristiche Qualitative**

LOTTO n. 9			
Caratteristiche Qualitative	Coeff. Diff. applicato	Dimensione Mq	Valore Scaturito
Prezzo marginale applicato caratteristica principale	1	1	€ 4,01
Superficie principale coltivabile	1	74077	€ 297.048,77
Superficie capezzagna primaria / corte	0,33		€ 0,00

Superficie capezzagna secondaria	0,50	1400	€ 2.807,00
Accessibilità del fondo buono 1; suff 0,97; scarso 0,94	1		€ 0,00
Fertilità e manuten. Fondi: buono 1; suff. 0,95; scarso 0,92	1		€ 0,00
Approvvigionamento idrico buono 1; suff. 0,89; scarso 0,80	1		€ 0,00
Servitù vincoli occ area demaniale assenti 1; presenti 0,97	1		€ 0,00
Costo deprezzato Pozzo Artesiano: Assente 0; Presente 1	10.000,00 €		€ 0,00
<b>Prezzo Scaturito Soggetto</b>			<b>€ 299.855,77</b>

Stima dell'Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000, di Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 07 are 54 cent 77, pari a 75.477 metri quadri, attualmente coltivati a mais, libero da contratti di locazione attivi, corrisponde a:

Stima Terreno di estensione Ha 07 are 54 cent 77 = **€. 299.856,00**

#### **D.9.13.5 Adeguamenti e correzioni di stima**

La ctu applica una riduzione del valore di mercato del fondo agricolo di circa l' 5% per lo stato di uso e di salvaguardia dei terreni, per eventuali vincoli agrari, vincoli demaniali, servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto o elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali o di inedificabilità. Nonché per eventuali ulteriori condizioni di vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo.

Inoltre la ctu applica una ulteriore riduzione del valore di mercato dei terreni di circa il 5% per eventuali differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per assenza di garanzie a possibili vizi del cespote venduto.

#### **D.9.13.6 Lotto 9 - Valore di stima netto delle decurtazioni**

Stima della quota di 1000/1000 di intera piena proprietà del Terreno in qualità Seminativo irriguo, al netto dell'abbattimento di stima, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

**€. 270.000,00 (Duecentosettantamila euro)**

---

**D.10 LOTTO 10 – FONDO AGRICOLO SITO IN COMUNE DI VIGASIO E POVEGLIANO VERONESE (VR)**



Con atto di pignoramento immobiliare del 19/07/2024, Pubblico Ufficiale U.N.E.P presso il Tribunale di Verona n. Rep. 6203/2024, Atto Esecutivo Verbale di Pignoramento Immobiliare, registrato a Verona in data 26/08/2024, ai n. 35072 R.G. e 26341 R.P, veniva colpita **l'intera piena proprietà per la quota di 1000/1000** dei beni così distinti:

**D.10 LOTTO n. 10** - Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei beni censiti in:

Lotto n. 10 NCEU Comune di Povegliano Veronese (Vr) e comune di Vigasio (Vr)

<u>NCT</u>	Comune di <b>Vigasio</b> (Vr) – Catasto Terreni <b>Foglio 18</b>
	Fg 18; Part 70; Qual Seminativo; cl 2; cons. ha - are 44 cent 73
<u>NCT</u>	Comune di <b>Povegliano Veronese</b> (Vr) – Catasto Terreni <b>Foglio 19</b>
	Fg 19; Part 10; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 14 cent 61
	Fg 19; Part 107; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 12 are 61 cent 78

Intestati a: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* per la quota di 1/1.

#### **Breve descrizione**

Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000, di Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 13 are 21 cent 12, pari a 132.112 metri quadri, di qualità catastale

---

seminativo irriguo, in parte coltivati a mais, libero da contratti di locazione attivi, situato fra i Comuni di Vigasio e Povegliano Veronese.

#### **D.10.1 Proprietà**

Al ventennio, dalla documentazione ipotecaria prodotta agli atti per iniziativa di parte risulta che i beni sono pervenuti all'attuale proprietà esecutata come segue:

**D.10.1.1** Per Scrittura privata di **Conferimento in Società** con sottoscrizione autenticata del 28 dicembre 1991 del Notaio Paola Mazza di Verona (VR) al Repertorio n. 130.381 del notaio Mazza, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 23 gennaio 1992 ai numeri 3807 R.G. e 3335 R.P.

A Favore di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Contro: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Per la quota di 1/4 (un quarto) ciascuno di intera piena proprietà dei beni:

**D.10.1.2** Atto di Trasformazione di società da società in accomandita semplice in società semplice con recesso di soci, nell'attuale denominazione, giusto atto del notaio Sergio Macchi di Legnago (VR) del 21 novembre 2011 al Rep. n. 149080, Racc. n. 24889, registrato a Verona il 24 novembre 2011 al n. 5803 serie 1T, Trascritto a Verona in data 25 novembre 2011 ai numeri 44237 R.G. e 28105 R. P., con il quale la società si trasforma

Da: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

A: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Provenienze ante ventennio

**D.10.1.4** Per **atto di Compravendita** del 18 giugno 1976 del Notaio Cesare Peloso di Verona (VR) al numero Rep 36929, Rac 4254, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 05 luglio 1976 ai numeri 13366 R.G. e 10580 R.P.

Contro: Cassa per la formazione della proprietà contadina

A Favore: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Per la quota di 1/4 (un quarto) ciascuno di intera piena proprietà dei beni:

Per i beni censiti al Catasto Terreni in Comune di Vigasio e Povegliano Veronese (Vr)

---

#### **D.10.1.5 Giudizio di conformità nei passaggi di proprietà - note ventennali**

In riferimento allo studio della relazione notarile disposta agli atti per iniziativa di parte, relativamente al presente Lotto, è emerso che i Beni pignorati trascritti negli atti di Pignoramento corrispondono a quelli effettivamente di proprietà della ditta esecutata.

La scrivente dichiara la corrispondenza delle quote dei beni, nelle note di trascrizione dei passaggi di proprietà, verificando l'esattezza dei collegamenti al ventennio.

Gli attuali identificativi Catastali, se pur nel tempo variati e ricostituiti, sono esatti e riconducibili ai precedenti identificativi catastali, consentendo l'individuazione univoca dei beni oggetto di pignoramento.

#### **D.10.1.6 Richieste presso i Pubblici Uffici – Visura Camerale**

E' stato esercitato l'accesso agli atti presso la pubblica amministrazione al fine di reperire la documentazione di Visura Camerale della società esecutata.

Secondo la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Verona, la ditta esecutata risulta iscritta in qualità di Società di persone, come "\*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*", con formula giuridica di Società semplice, data di costituzione 29/12/1980, [REDACTED]

[REDACTED] – attività agricola di coltivazione di piante da foraggio e di altre colture non permanenti. La ditta, con sede legale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, risulta attualmente attiva.

#### **D.10.2 Identificazione Catastale dei bei oggetto della vendita**

Gli immobili oggetto di pignoramento, che compongono il presente lotto, risultano oggi censiti all'Ufficio del Territorio come segue:

<u>NCT</u>	Comune di <b>Vigasio (Vr)</b> – Catasto Terreni <b>Foglio 18</b>
	Fg 18; Part 70; Qual Seminativo; cl 2; cons. ha - are 44 cent 73 Deduz BQB ; Red Dom. € 37,19, Agr. € 23,10
<u>NCT</u>	Comune di <b>Povegliano Veronese (Vr)</b> – Catasto Terreni <b>Foglio 19</b>
	Fg 19; Part 10; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 14 cent 61 Deduz BQA; Red Dom. € 15,09, Agr. € 7,92
	Fg 19; Part 107; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 12 are 61 cent 78 Deduz F4A; BQA; Red Dom. € 1.172,98, Agr. € 684,24

Dati anagrafici riportati: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* per la quota di 1000/1000 di intera piena proprietà.

---

#### **D. 10.2.1 Ricostruzione delle variazioni catastali di rilievo**

Dallo studio delle risultanze catastali, eseguita a cura del notaio, emergono le variazioni catastali con soppressione e ricostituzioni, che hanno condotto agli aggiornati dei mappali censiti ai terreni, restituendo gli attuali identificativi catastali, così elencati:

L'unità immobiliare distinta al: NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 19; Part 18; Nat T è stato soppresso con variazione del 14/05/2019, Pratica n. VR0058676.

La soppressione ha originato le Part. 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115.

L'unità immobiliare distinta al NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 19; Part 10; Nat T risulta attualmente censita al medesimo identificativo catastale, dove trova corrispondenza.

L'unità immobiliare distinta al NCT Comune di Vigasio (Vr) Fg 18; Part 70; Nat T risulta attualmente censita al medesimo identificativo catastale, dove trova corrispondenza

In riferimento alla ricostruzione delle variazioni catastali fino ad oggi eseguite, riferite al presente lotto di vendita, è emerso che gli attuali identificativi Catastali, se pur alcuni differenti da quelli contenuti negli atti di pignoramento perché nel tempo variati e ricostituiti, sono esatti e riconducibili ai precedenti identificativi catastali, consentendo l'individuazione univoca dei beni oggetto di pignoramento.

#### **D.10.2.2 Localizzazione e Confini**

Il Fondo agricolo che compone il lotto n. 10 oggetto di pignoramento è situato fra i Comuni di Povegliano Veronese e Vigasio (Vr), località Ronchi Carbonara in area a avocazione strettamente agricola, meglio identificato come segue: Confina a Nord con e Comune di Povegliano fg 19 Part 113, 114; a Sud con Comune di Povegliano, fg 19 part 20, 22, Comune di Vigasio, fg 18 Part. 152, 42, Canale demaniale B2; confina ad Est con Comune di Vigasio, fg 18 Part. 151, 42 e Canale demaniale B2; ad Ovest con Comune di Povegliano, canale demaniale Fosso Draga, fg 19 Part 14, 51.

### D.10.3 Descrizione dei beni - Contesto

Il cespote staggito e composto da Fondo agricolo pianeggiante e da capezzagne situato fra i comuni di Vigasio e Povegliano V. in zona denominata Ronchi / Carbonara, in area a sola vocazione strettamente agricola. Le caratteristiche della zona sono di seguito elencate:



Caratteristiche della zona	I Comuni di Povegliano V. e Vigasio (Vr), distano circa 15 Km dal capoluogo, km 7 da Villafranca di Verona. Nello specifico i beni del presente lotto di vendita distano in maniera equidistante di circa 3 km dai due rispettivi Comuni, in area primariamente dedita ad attività agricole e zootecniche.
Viabilità e Collegamenti pubblici	A breve distanza, l'area è collegata con Autostrada (km 4), strade statali, Ferrovia (Km 8) e Aeroporto (Km 12), Il trasporto pubblico interurbano è attivo con partenza dal centro di Povegliano V., ad orari prestabiliti.
Servizi istituzionali	L'area è agreste e dotata di canalizzazioni di approvvigionamento idrico gestito dal Consorzio di Bonifica. Nel Comune di Povegliano V. (Vr) e comune di Vigasio sono dislocati i maggiori servizi quali: polizia municipale, uffici postali banche e alti uffici istituzionali. Altri servizi, come vigili del fuoco, presidio medico veterinario, consorzi agrari o di bonifica, sono dislocati nel Comune di Villafranca V. o nel Capoluogo, Verona.
Servizi di zona attività commerciali	Il Cespote è dislocato in area agreste, poco distante dal centro storico della cittadina di Povegliano Veronese e di Vigasio. Nel centro del Comune sono presenti Farmacia, banca, distributori di carburante,

mercato rionale settimanale, negozi al dettaglio, bar e locali pubblici. I maggiori supermercati, centri commerciali e grande distribuzione con diversificate merceologie, sono dislocati nella vicina Villafranca di Verona.

#### D.10.3.1 Descrizione dei Fondo Agricolo

Il Fondo agricolo rustico oggetto del presente lotto, è formato da n 3 mappali catastalmente contigui a formare un appezzamento di terreno a forma di rettangolo irregolare, pianeggiante ed irriguo di superficie complessiva di Ha 13 are 21 cent 12, per complessivi 132.112 metri quadri, corrispondenti circa “trentanove e mezzo campi veronesi”, di qualità catastale seminativo irriguo.

L'accesso al fondo è assicurato da via Dei Ronchi, si svolta verso sud accedendo sui mappali 216, 111 e 134 ad uso capezzagna, si svolta verso sud est, percorrendo la capezzagna individuata fra le particelle 113 e 114, fino a giungere al fondo in oggetto.



I terreni che compongono il fondo rustico sono compresi nella Regione Agraria n. 6 di “Pianura Veronese”. Area caratterizzata dalla presenza di numerose sorgive e derivazioni d'acqua incanalate. Il fondo è irriguo con acque provenienti dalle vicine risorgive, derivanti dalla fossa “Draga” e “canale demaniale B2” che corrono longitudinalmente al fondo, percorrendolo i margini estremi del fondo da nord est verso sud.

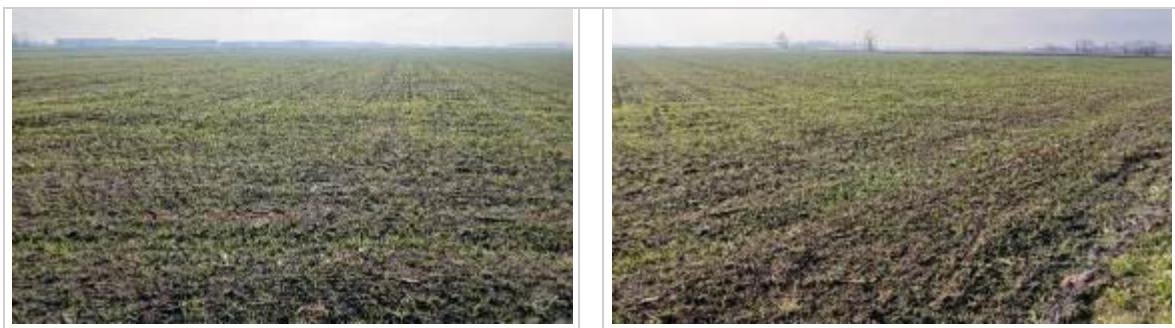
Il fondo è altresì dotato di canaletto d'irrigazione costruito con tubature in calcestruzzo, alcune con interno delle tubature in materiale metallico, intercalati da pozzetti. Le canalizzazioni sono poste parte in sottofilo rispetto il piano di campagna, necessitano di manutenzione, e sono dislocate longitudinalmente sul fronte nord del

---

fondo agricolo. I restanti lati del fondo sono caratterizzati dalla presenza di canalizzazioni demaniali.



I terreni rientrano nel comprensorio consortile gestito dal Consorzio di Bonifica Veronese, soggetti a pagamento del tributo consortile di bonifica e di irrigazione. L'importo dei tributi da versare è determinato ogni anno in base alle spese che il Consorzio sostiene per la manutenzione e l'esercizio delle opere idriche e per il funzionamento dell'ente.



Data la conformazione orografica, l'ambiente irriguo e la buona qualità del terreno, la ditta esecutata coltiva il cespote a seminativo a rotazione, intercalando mais, frumento e cereali vari. Nella annualità precedente il terreno era stato posto a coltura di mais con produzione stimata media annua per la trinciatura che si aggirano in Q.li 500 ad ettaro con coltura singola, Q.li 350 circa a ciclo/ ettaro per due cicli produttivi annui, mentre la produzione stimata di Mais a granella si aggira intorno ai 120/130 Q.li ad ettaro annuo.

Il fondo gode del finanziamento delle quote PAC per l'anno dal 2023 al 2027, per il valore unitario relativo alla campagna 2025 di €. 264,69 ad ettaro.

Alla data del sopralluogo i terreni del presente lotto erano posti a riposo invernale.

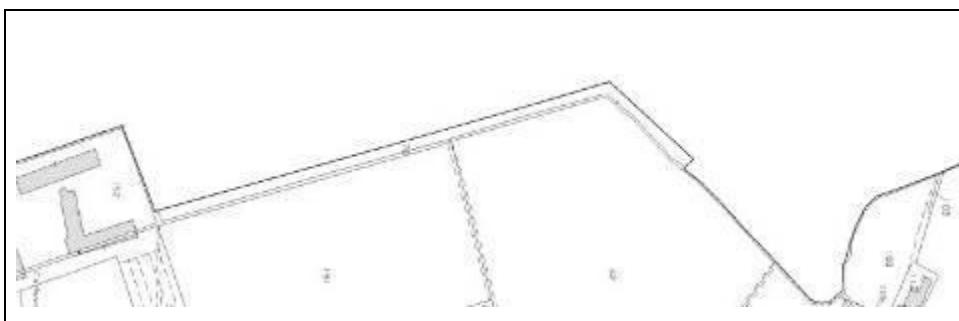
Da una verifica eseguita presso l'Ufficio Delle Entrate, il cespite che compone il presente lotto, risulta libero da contratti attivi di conduzione fondo rustico.

Si precisa infine che per effetto dell'art. 1062 del Codice Civile, in riferimento alle capezzagne, ai canali di attingimento acque, alle distanze e vedute, ai passaggi aerei, i sottoservizi e ad ogni altra situazione presente sui fondi agricoli, essendo stati in precedenza in proprietà di un unico possidente, si è costituita e consolidata la servitù per destinazione del padre di famiglia a favore degli altri fondi, in quanto le capezzagne, i canali e vedute esistenti non vengono modificate in alcun modo, mantenendo la servitù così come riscontrate sui luoghi e tramandate.

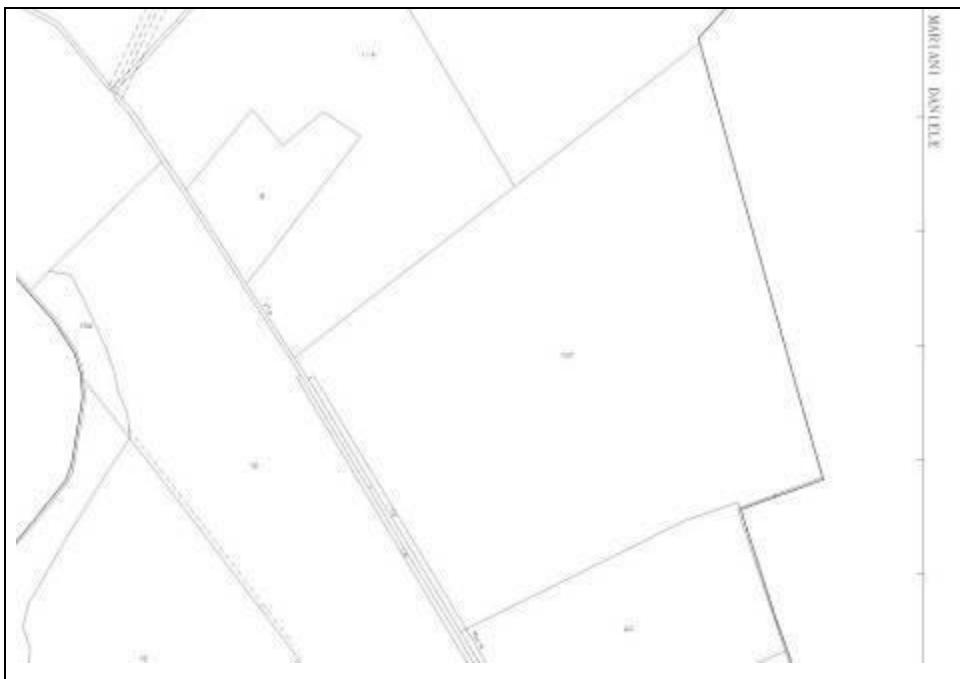
Parte dei terreni possono essere assoggettati a vincoli e servitù idrauliche, vincoli ambientali o paesaggistici, distanze stradali e di inedificabilità, possibili servitù di gasdotto o elettrodotto.

La Ctu segnala: data la particolare estensione dei fondi pignorati, risulta plausibile che vi siano ulteriori condizioni di vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

#### D.10.3.2 Catasto Terreni, Stralcio di mappa



Vigasio Fg 18 part 70



Povegliano Veronese Fg 19 part 10 e 107

#### **D.10.3.3 Individuazione delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali**

Trattasi di fondo agricolo, i mappali che compongono il presente lotto, se pur variati nel tempo ed aggiornati, sono riconducibili a quelli individuati in atto di pignoramento.

#### **D.10.3.4 Individuazione degli accessi ai beni immobili.**

Dalla strada principale, la provinciale n. 24, giunti alla rotonda principale, si imbocca la strada verso sud via Nogarole, percorsi circa 800 metri, si svolta a sinistra imboccando via dei Ronchi. Oltrepassato il civico 40, svolgendo verso sud e per mezzo dei mappali 216, 111 e 134 ad uso capezzagna, si svolta verso sud est, percorrendo la capezzagna individuata fra le particelle 113 e 114, fino a giungere al fondo in oggetto.

Risulta doveroso precisare infine che per effetto dell'art. 1062 del Codice Civile, in riferimento alle capezzagne, ai canali, distanze, vedute ed ogni altra situazione, riscontrata sui fondi agricoli, essendo stati in precedenza in proprietà di un unico proprietario, si è costituita e consolidata la servitù per destinazione del Padre di famiglia a favore degli altri fondi, in quanto le capezzagne, canali, distanze, vedute esistenti non vengono

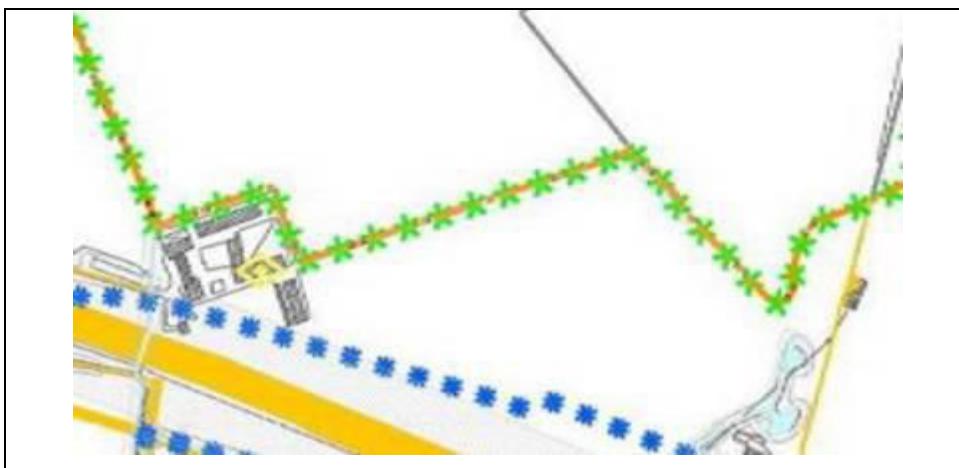
---

modificate in alcun modo, mantenendo la servitù così come tramandata e riscontrata sui luoghi.

#### D.10.4 Situazione Urbanistica - Descrizione Urbanistica

I terreni Censiti in **Comune di Vigasio (Vr)**, parte del presente lotto, sono classificati secondo lo strumento urbanistico vigente, attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica Prot 0003194 del 28/02/2025, rilasciato dal Comune di Vigasio come segue:

Secondo lo strumento Urbanistico **PAT- Piano di Assetto del Territorio**, approvato con delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 557 del 3 maggio 2013, nonché con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 4 giugno 2016 di approvazione della variante n. 4 al Piano degli interventi, il terreno contraddistinto al Catasto terreni del Comune di Vigasio al Foglio 18 Map. 70 risulta classificato in Z.T.O. – Zona Agricola

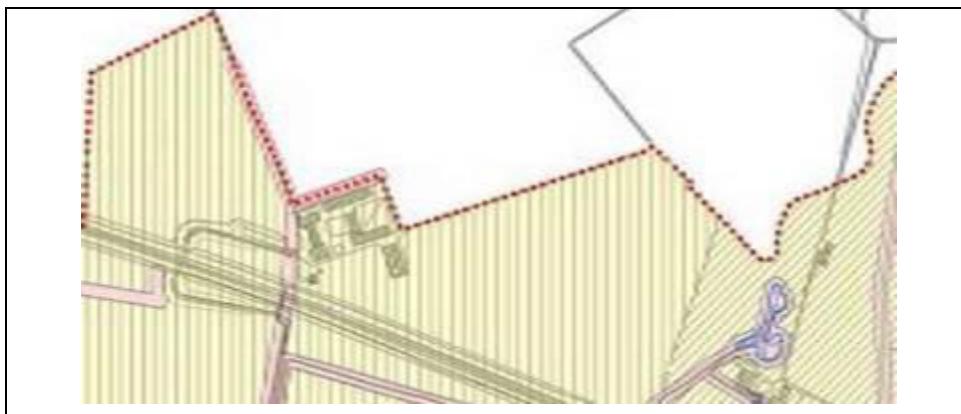


*Carta dei Vincoli della Pianificazione Vigasio*

Secondo la Carta dei vincoli e della Pianificazione territoriale

Tav 1, nonché secondo la carta delle invarianti

Tav 2, la particella ricade in area bianca agricola,  
non si riscontra nessun rilievo.

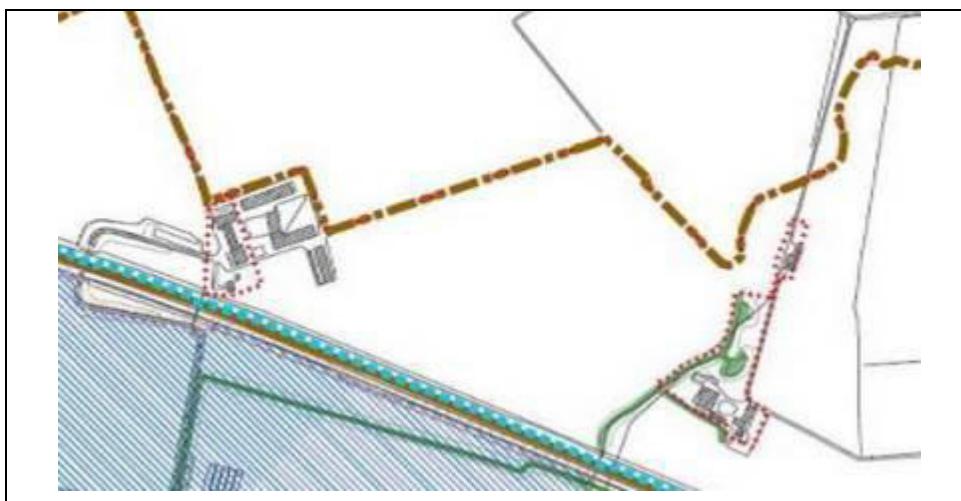


*Carta delle Fragilità*

Secondo la Carta delle Fragilità:

Art. 31 N.T. – parte Area idonea a condizione di tipo 2,

Art. 31 N.T. – parte Area idonea a condizione di tipo 4



*Carta della Trasformabilità*

Secondo la Carta delle trasformabilità,

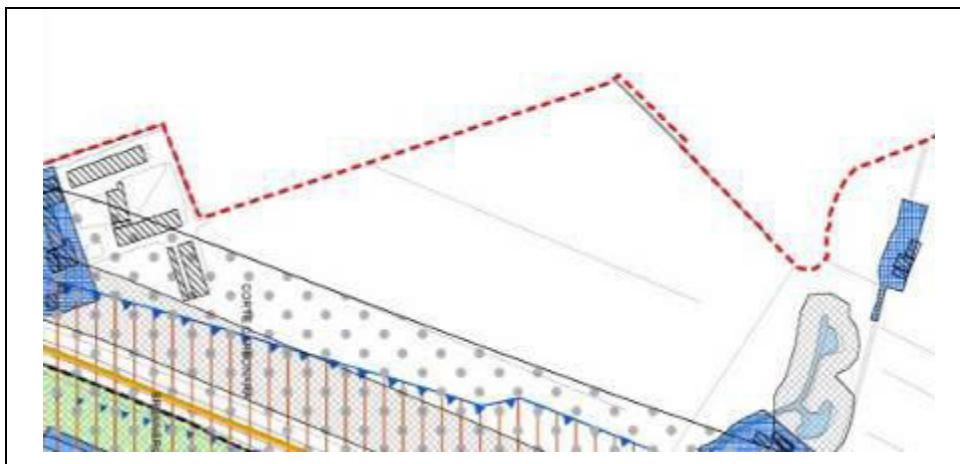
Art. 35 N.T. - l'area rientra in ATO 2 – Parco della Logistica

Vicinanza Art 29 N.T. – Vicinanza manufatti Rurali

Secondo la Variante Generale n. 4 **al Piano degli Interventi** approvata con delibera di Consiglio comunale n. 27 del 04.06.2016, l'area riguardante i terreni identificati al Nuovo

---

Catasto Terreni (NCT) del Comune di Vigasio, foglio n. 18, mappale n. 70, risulta classificato in Z.T.O.: Zona agricola



*Piano degli Interventi – variante Generale n 4*

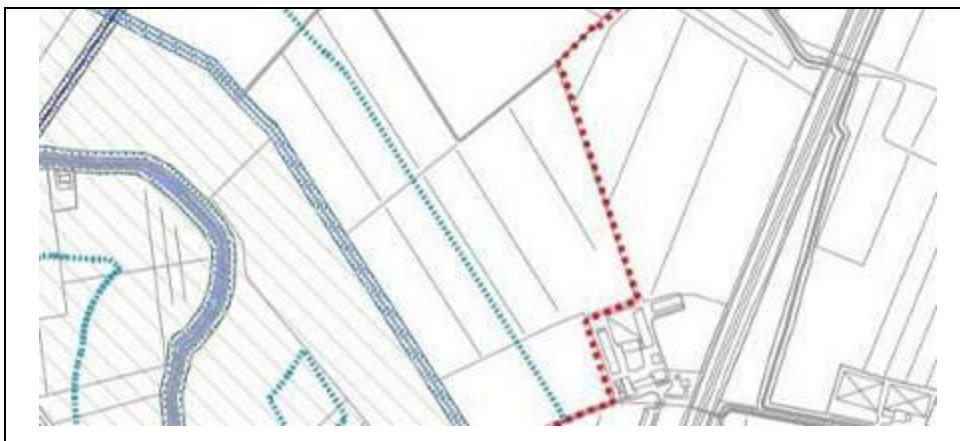
Detti Terreni ricadono interamente in Zona Territoriale Omogenea – Zona Agricola.

Prossimità di fasce di rispetto per presenza di fontanili

Prossimità di Nuclei Rurali – beni culturali ed ambientali

Per i terreni che ricadono in **Comune di Povegliano Veronese**, parte del presente lotto, sono classificati secondo lo strumento urbanistico vigente, attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica Prot 2204 del 20/02/2025, rilasciato dal Comune di Povegliano Veronese come segue:

Secondo lo strumento Urbanistico **PAT- Piano di Assetto del Territorio**, approvato dalla Conferenza di Servizi ina data 7 giugno 2018 e ratificato dal presidente della Provincia di Verona con deliberazione n. 77 del 9 agosto 2018, divenuto efficace in data 09/09/2018 a seguito di pubblicazione sul BUR della Regione Veneto, il terreno contraddistinto al Catasto terreni del Comune di Povegliano V.se al Foglio 19 Mapp. 10 e 107, ricadono totalmente in:



*Carta della Pianificazione Territoriale*

Art. 2 N.T. - Area soggetta a Vincolo Paesaggistico presenza di corsi d'acqua

Art. 5 N.T. - Area soggetta a vincolo sismico di terza classe

Art . 8 N.T. – Ambiti prioritari per la protezione del suolo

Art. 10 N.T. – “Ambiti rurali di interesse paesaggistico ed ambientale” e in “ambiti di interesse paesaggistico ad ambientale”

Art. 16 N.T. - Area soggetta a fascia di rispetto aeroportuale

Art. 41 N.T. – Area idonea a condizione di Tipo 1

Art. 61 N.T. - dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 4 Il grande territorio aperto

Art. 97 N.T. – Area di rinaturalizzazione



*Carta della Fragilità*

Tribunale di Verona E.I. n. 381/2023 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

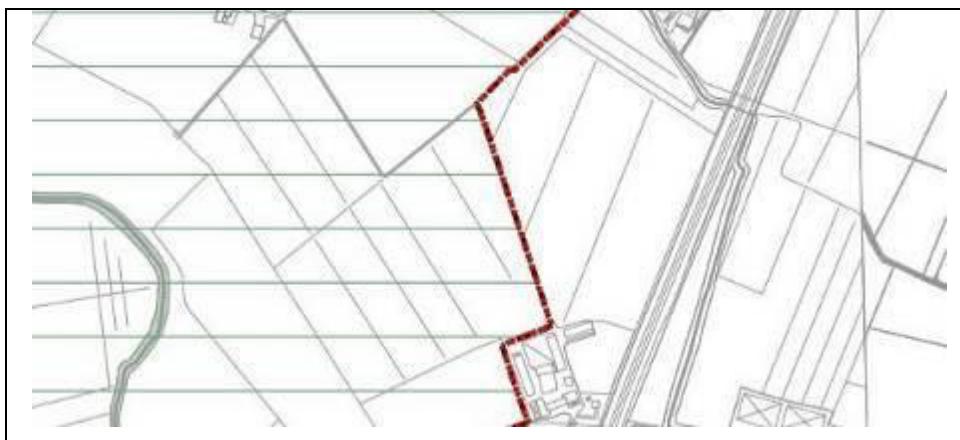
Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli

---

Art. 41 N.T. – Area idonea a condizione di Tipo 1

Confine Comunale



*Carta della Trasformabilità*

Art. 61 N.T. - dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 4 Il grande territorio aperto

Art. 97 N.T. – Area di rinaturalizzazione

Confine Comunale

Secondo il piano degli Interventi – PI - approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 28/03/2022, oltre a quanto definito dal PAT, il terreno contraddistinto al Catasto terreni del Comune di Povegliano V.se al Foglio 19 Mapp. 10 e 107, ricadono totalmente in:  
Artt. 40, 41, 42, NTO del PI – **Area ZTO E – Agricola**



*Piano degli Interventi Territorio comunale Sud*

---

Tribunale di Verona E.I. n. 381/2023 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli

---

Inoltre ricadono totalmente o parzialmente in

Artt. 4, 6, 8 NTO del PI – risultano parzialmente o totalmente sovrapposti da servitù idraulica

Art. 6 NTO del PI – vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto Paesaggistica Ambientale

#### **D.10.5 Giudizio di conformità catastale**

In riferimento alla ricostruzione delle variazioni catastali fino ad oggi eseguite, riferite al presente lotto di vendita, è emerso che gli attuali identificativi Catastali, se pur alcuni nel tempo variati e ricostituiti, sono esatti e riconducibili ai precedenti identificativi catastali, consentendo l'individuazione univoca dei beni oggetto di pignoramento. La ctu conferma che gli Identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento, confermo la regolarità nei dati di classamento nonché la regolarità nei dati riguardanti la consistenza dei beni, e l'anagrafica.

#### **D.10.6 Situazione edilizia dell'immobile,**

Presso L'ufficio di edilizia privata dei Comuni di Vigasio e Povegliano Veronese, per il presente lotto di vendita, non sono stati reperiti titoli edilizi.

Si segnala inoltre che sul lotto in oggetto, potrebbero essere presenti contenute opere atte alla regimentazione delle acque per il mantenimento del fondo come canaline irrigue, dislocate nei bordi estremi del terreno. Qualora presenti, sono da considerarsi vetuste e in parte frantumate. Il fondo agricolo non è caratterizzato da altri elementi edilizi oltre a quelli elencati.

E' stato esercitato un accesso agli atti presso l'ufficio del Genio Civile ove non è emersa la presenza di pozzi artesiani denunciati.

La Ctù segnala che data la vastità del fondo, risulta plausibile che vi siano elementi, vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

##### **D.10.6.1 Giudizio di conformità edilizia**

In riferimento a ricerche svolte presso l'ufficio Edilizia Privata, dei Comuni di Povegliano Veronese e Vigasio (Vr), è emerso che l'edificazione di opere atte alla regimentazione

---

irrigua in territorio agricolo, rientra nelle attività ammesse dai Comuni, pertanto non sono previsti progetti.

#### **D.10.7 Stato di occupazione dell’immobile e identificazione degli occupanti**

Alla data dei sopralluoghi avvenuto fra i mesi di maggio 2024 e marzo 2025, i beni che compongono il presente lotto di vendita risultavano nel possesso della società esecutata che conduceva il fondo agricolo gestendolo per finalità agricole, in particolare per la coltivazione di mais, svolgendo tutte le attività necessarie alla produzione e cura del terreno.

##### **D.10.7.1 Opponibilità o inopponibilità dello stato d’occupazione dell’immobile**

In virtù della visura richiesta all’Agenzia delle Entrate, i beni risultano liberi da contratti locativi attivi. L’Agenzia delle Entrate ne rilascia quietanza.

#### **D.10.8 Vincoli ed oneri giuridici**

##### **D.10.8.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

**D.10.8.1.1 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo del 16/05/1997, a rogito del Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona, n. rep. 8368, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 16 maggio 1997, ai n. 14990 R.G. e 2554 R.P.

Importo ipoteca: Lire 1.500.000.000

Importo Capitale: Lire 3.000.000.000

A Favore: 



A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Note: Iscrizione non rinnovata al ventennio

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.10.8.1.2 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo del 15/02/2006, a rogito del Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona, n. rep.

---

141182/10481, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 23 febbraio 2006, ai n. 7751 R.G. e 2074 R.P.

Importo ipoteca: € 1.000.000.000

Importo Capitale: € 2.000.000.000

A Favore: [REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.10.8.1.3 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo del 21/11/2011, a rogito del Notaio Sergio Macchi di Legnago (Vr), n. rep. 149079/24888, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 28 novembre 2011, ai n. 44484 R.G. e 8785 R.P.

Importo ipoteca: € 800.000,00

Importo Capitale: € 1.600.000,00

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.10.8.1.4 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15/07/2013, a rogito del Notaio Giacomo Gelmi di Villafranca (Vr), n. rep. 13889/9545, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 17 luglio 2013, ai n. 25373 R.G. e 3147 R.P.

Importo ipoteca: € 750.000,00

Importo Capitale: € 500.000,00

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

---

**D.10.8.1.5 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/10/2014, a rogito del Notaio Giacomo Gelmi di Villafranca (Vr), n. rep. 14460/10026, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 4 novembre 2014, ai n. 35489 R.G. e 5254 R.P.

Importo ipoteca: € 180.000,00

Importo Capitale: € 360.000,00

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Intervenuto: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*.

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.10.8.1.6 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/09/2017, a rogito del Notaio Giacomo Gelmi di Villafranca (Vr), n. rep. 16195/11399, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 6 ottobre 2017, ai n. 40661 R.G. e 6712 R.P.

Importo ipoteca: € 2.500.000,00

Importo Capitale: € 5.000.000,00

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.10.8.1.7 Trascrizione di Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto Giudiziario Esecutivo di Verbale di Pignoramento immobiliare del 19/07/2024, Ufficiale Giudiziario UNEP, Tribunale di Verona cf 80010720235, n Rep. 6103/2024 con sede Verona, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 26/08/2024, ai n 35072 RG e 26341 RP

A Favore di: [REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Trascrizione: €. 294,00

---

#### **D.10.8.2 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente**

I terreni sono assoggettati a servitù idraulica, vincolo Paesaggistico ed Ambientale e vincolo di inedificabilità. Inoltre i terreni possono essere assoggettati a vincoli agrari e demaniali o in parte assoggettati distanze stradali, servitù di gasdotto o elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali o di inedificabilità. La Ctu segnala che data la particolare estensione dei fondi pignorati, risulta plausibile che vi siano ulteriori condizioni di vincoli, servitù o circostanze agrarie, presenza di pozzi artesiani non rilevati, rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Si precisa infine che per effetto dell'art. 1062 del Codice Civile, in riferimento alle capezzagne, ai canali di attingimento acque, alle distanze e vedute, ai passaggi aerei, i sottoservizi e ad ogni altra situazione presente sui fondi agricoli, essendo stati in precedenza in proprietà di un unico possidente, si è costituita e consolidata la servitù per destinazione del Padre di famiglia a favore degli altri fondi, in quanto le capezzagne, i canali e vedute esistenti non vengono modificate in alcun modo, mantenendo la servitù così come riscontrate sui luoghi e tramandate.

In virtù di Ispezioni Ipotecarie svolte, e per esito della relazione notarile prodotta agli atti per iniziativa di parte, non sono emersi ulteriori vincoli ed oneri giuridici oltre a quelli elencati, opponibili al procedimento.

#### **D.10.8.3 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile**

La Ctu conferma che per effetto del comma 2 dell'art. 8 L. 590/1965, il diritto agrario di prelazione esercitato dal confinante, non è consentito in caso di vendita forzata.

Non sono presenti elementi naturali o architettonici assoggettati a vincoli storico culturali, inoltre non sono noti altri enti o persone muniti di diritto di prelazione sul fondo in oggetto.

#### **D.10.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali o enti terzi**

Oneri di gestione del Fondo – Consorzio di Bonifica Veronese

I terreni rientrano nel comprensorio consortile gestito dal Consorzio di Bonifica Veronese, soggetti a pagamento del tributo consortile di bonifica e di irrigazione.

---

L'importo dei tributi da versare è determinato ogni anno in base alle spese che il Consorzio sostiene per la manutenzione e l'esercizio delle opere idriche e per il funzionamento dell'ente.

#### **D.10.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita**

I cespiti di cui al presente lotto di vendita, rappresentano beni strumentali all'esercizio dell'attività d'impresa in capo alla società esecutata, a far tempo dal novembre del 2011.

#### **D.10.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata**

Per quanto concerne il cespote oggetto del presente lotto, trattasi di Fondo agricolo non sono state reperite convenzioni con enti terzi.

#### **D.10.12 Separazione in natura e progetto divisionale**

Il cespote oggetto di pignoramento è in proprietà alla ditta esecutata per la quota di intera piena proprietà. Non sono previsti progetti di divisione.

#### **D.10.13 Valutazione del lotto – consistenza**

Fondo agricolo sito in Comune di Povegliano Veronese e Vigasio (Vr), località Ronchi / Carbonara, composto da:

<u>NCT</u>	Comune di <b>Vigasio (Vr)</b> – Catasto Terreni <b>Foglio 18</b>
	Fg 18; Part 70; Qual Seminativo; cl 2; cons. ha - are 44 cent 73
<u>NCT</u>	Comune di <b>Povegliano Veronese (Vr)</b> – Catasto Terreni <b>Foglio 19</b>
	Fg 19; Part 10; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha - are 14 cent 61
	Fg 19; Part 107; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 12 are 61 cent 78

Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000, di Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 13 are 21 cent 12, pari a 132.112 metri quadri, di qualità catastale seminativo irriguo, in parte coltivati a mais, libero da contratti di locazione attivi, situato fra i Comuni di Vigasio e Povegliano Veronese. Parte del fondo è assoggettato a servitù idraulica, vincolo Paesaggistico ed Ambientale e vincolo di inedificabilità.

---

#### D.10.13.1 Criteri di Stima

La sottoscritta C.T.U. ai fini della seguente perizia estimativa è chiamata a definire il più probabile valore di mercato del bene oggetto del presente lotto di vendita, del quale è stato riferito in merito alla tipologia del fondo agricolo, alla consistenza, all'ubicazione, all'assetto di regimentazione delle acque, alle colture pratica o all'utilizzo degli stessi.

Per la valutazione, adotto il procedimento di stima comparativo detto "Market Comparison Approach", metodo di stima adottato dagli standard internazionali di valutazione. Procedimento basato sul criterio di valutazione di mercato mediante una adeguata e coerente comparazione fra il fondo oggetto di valutazione, definito "Soggetto", ed alcuni fondi agricoli aventi caratteristiche similari definibili "Comparabili", compravenduti recentemente, situati nella medesima regione agraria n. 6 di Pianura Veronese o nelle regioni agrarie limitrofe rientranti nell'area delle Pianura Veronese Alpone Guà o del Tartaro.

Nel caso in oggetto, ho rilevato la scarsa presenza di terreni comparabili ai beni in oggetto, dovuto alle esigue compravendite. Tuttavia ho verificato l'effettiva presenza di alcuni atti di compravendita, inerenti appezzamenti di terreno agricoli nel segmento di categoria catastale dei Terreni seminativo irriguo, situati nella medesima regione agraria di riferimento ed aventi caratteristiche orografiche e di fertilità similari, riferiti a categoria catastale affine, con destinazione d'uso comparabile ai terreni oggetto di valutazione, compravenduti fra novembre '22 e febbraio '24

Si effettua la valutazione dei prezzi predisponendo una tabella valutativa e comparativa dei fondi agricoli presi in esame da cui si determina il prezzo a mq/ettaro per ogni comparabile ed è determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico dei terreni agricoli del segmento di mercato.

I Valori medi comparabili riveriti alle reali vendite riscontrate, vengono comparati con un soggetto "campione" estrapolato fra i lotti di vendita predisposti per il presente procedimento. In questo caso ho provveduto a comparare le effettive vendite riscontrate, con il soggetto di stima corrispondente al Lotto n. 10 perché maggiormente rappresentativo del prezzo marginale del solo fattore Terreno, ovvero composto dal prezzo marginale della caratteristica Superficie Principale.

Dalla comparazione scaturisce il prezzo marginale o valore di base da applicare a tutti i lotti di vendita, a meno dei prezzi marginali delle caratteristiche qualitative che contraddistingue

---

ognuno dei singoli lotti e che verrà calcolata come differenziale di calcolo del prezzo marginale della caratteristica in oggetto.

Per ogni lotto di vendita, Fanno seguito gli aggiustamenti dei prezzi reali di mercato determinati dalle caratteristiche qualitative dei terreni che caratterizzano ogni singolo lotto di vendita, in particolare le caratteristiche qualitative corrispondono a:

- Grado di Accessibilità del fondo oggetto di stima;
- Superficie principali coltivabile (SUL) e superfici secondarie ad uso agrario;
- Metratura utilizzata a totale vocazione di capezzagna primaria,
- metratura a capezzagna secondaria;
- Grado di manutenzione e/o fertilità dei fondi;
- Facilità o meno di approvvigionamento idrico o presenza di impianti di irrigazione;
- Servitù Passive: Esistenza di vincoli agrari e demaniali, servitù idrauliche, servitù di gasdotto / elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali, vincoli specifici trascritti o meno.
- Costo di costruzione deprezzato per eventuale presenza di un pozzo artesiano denunciato;

Costo di costruzione deprezzato per eventuale presenza di un pozzo artesiano denunciato; Esistenza di vincoli agrari e demaniali, servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto / elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali, vincoli specifici trascritti o meno.

Dall'analisi dei prezzi, scaturisce il prezzo del lotto di vendita che è sempre riferito al prezzo per unità di superficie agricola.

#### **D.10.13.2 Fonti di Informazione**

Banca Dati: Agenzia delle Entrate – Banca dati dei valori immobiliari dichiarati

Conservatoria dei Registri Immobiliari – verifica di compravendita di terreni

Conservatoria dei Registri Immobiliari – acquisto atti notarili comparabili

#### **D.10.13.3 Rilievo di beni Comparabili – Sintesi degli atti notarili rilevati**

A - Terreno in qualità classe Prato Irriguo, di superficie Ha – are 22 cent 39, compravenduto nel 01/2024 al prezzo di 10.000,00 €, Atto Notaio Cristina Scutra n. 3702 RP, ubicato nel Comune di Villafranca di Verona (VR), ed identificata al Catasto dei Terreni Fg. 55 mapp. 504, parametri area €/mq 4,47.

B - Terreno in qualità classe Seminativo Irriguo, di superficie Ha 73 are 67 cent 75, compravenduto nel 02/2024 al prezzo di 503.000,00 €, Atto Notaio Giacomo Gelmi n. 2346 RP, ubicato nel Comune di Vigasio (VR), ed identificata al Catasto dei Terreni Fg 13 map 9 - Porz AA e AB; Fg 14 map 11, 12, 13, 56, 105, 397, 398 parametri area €/mq 4,68.

C - Terreno in qualità classe Seminativo Irriguo, di superficie Ha 03 are 01 cent 25, compravenduto nel 11/2022 al prezzo di 120.000,00 €, Atto Notaio Paolo Cherubino n. 35499 RP, ubicato nel Comune di Angiari (VR), ed identificata al Catasto dei Terreni Fg. 2 mapp. 44, parametri area €/mq 3,98.

#### D.10.13.4 Stima

Tabella di Valutazione

Prezzo e caratteristica	A	B	C	Subject L10
Comune	Villafranca V.	Vigasio	Angiari	Povegliano V
Identificazione Catastale	F55 Part 504	F14 Part 11	F2 Part 44	F16 Part 207
Data Stipula Atto	26/01/2024	07/02/2024	10/11/2022	Apr 2025 .
Superficie Principale	2139,00	69145,00	27805,00	126.178,00
Superfici Accessorie Capezzagna	100,00	4530,00	0,00	5934,00
Superficie Lorda Totale	2239,00	73675,00	27805,00	132.112,00
<b>Prezzo di vendita</b>	<b>10.000,00</b>	<b>503.000</b>	<b>120.000,00</b>	
costo marginale data compravendita	4,17	126,25	50,00	04/2025 .
Data (mesi)	-62,50	-1.767,50	-1.300,00	-
costo marginale superfici principali	3,98	3,98	3,98	
Valore Superfici agrarie principali	494.097,26	227.185,39	382.617,76	-
Prezzo marginale Sup. Sec. Capezzagne	1,20	1,20	1,20	-
Valore Sup Secondarie Capezzagne	6.971,75	1.677,81	7.091,25	-
Prezzo marginale canali irrigazione	13.200,00	13.200,00	13.200,00	-
Stato canalizzazioni d'irrigazione	0,00	-13.200,00	0,00	-
Prezzo marginale accessibilità	80,00	2.424,00	960,00	
Accessibilità al Fondo	0,00	0,00	1.920,00	
Prezzo marginale disponibilità idrica	10.000,00	10.000,00	15.000,00	
Approvvigionamento Idrico	10.000,00	10.000,00	30.000,00	
Prezzo corretto	521.006,51	526.895,70	540.329,01	
<b>Prezzo Scaturito Soggetto</b>			<b>€/mq</b>	<b>4,01</b>

Tribunale di Verona E.I. n. 381/2023 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli

Analizzati i dati, valutati i prezzi marginali dei terreni agricoli di qualità catastale seminativo irriguo che rientrano in Regione Agraria n. 6, o nelle regioni agrarie limitrofe, in base alla comparazione scaturisce il prezzo marginale o valore di base da applicare a tutti i lotti di vendita, a meno dei prezzi marginali delle caratteristiche qualitative. Emerge un valore scaturito di compravendita che si assesta in 4.01 €/mq, pari ad 40.100,00 €/ Ettaro.

Prezzo rilevato a ettaro **€. 40.100,00 €/Ettaro**

Procedo ora a valutare i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative che contraddistinguono il presente lotto di vendita, calcolato come differenziale di calcolo del prezzo marginale della caratteristica principale e quella in oggetto, quindi considerando lo stato di eventuali impianti irrigui, la sussistenza di gravami o servitù, l'esistenza o meno di un pozzo artesiano, e altre caratteristiche elencate nel capitolo precedente.

**Tabella prezzi marginali caratteristiche Qualitative**

LOTTO n. 10			
Caratteristiche Qualitative	Coeff. Diff. applicato	Dimensione Mq	Valore Scaturito
Prezzo marginale applicato caratteristica principale	1	1	€ 4,01
Superficie principale coltivabile	1	124778	€ 500.359,78
Superficie capezzagna primaria	0,33	1400	€ 1.852,62
Superficie capezzagna secondaria / alveo	0,50	5934	€ 11.897,67
Accessibilità del fondo buono 1; suff 0,97; scarso 0,94	1		€ 0,00
Fertilità e manutenz. del fondo buono 1; suff. 0,95; scarso 0,92	1		€ 0,00
Approvvigionamento idrico buono 1; suff. 0,89; scarso 0,80	1		€ 0,00
Servitù vincoli occ area demaniale assenti 1; presenti 0,97	1		€ 0,00
Costo deprezzato Pozzo Artesiano: Assente 0; Presente 1	10.000,00 €		€ 0,00
<b>Prezzo Scaturito Soggetto</b>			<b>€ 514.110,07</b>

Stima dell'Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000, di Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 13 are 21 cent 12, pari a 132.112 metri quadri, attualmente coltivati a mais, libero da contratti di locazione attivi, corrisponde a:

Stima Terreno di estensione Ha 13 are 21 cent 12, = **€. 514.000,00**

---

#### **D.10.13.5 Adeguamenti e correzioni di stima**

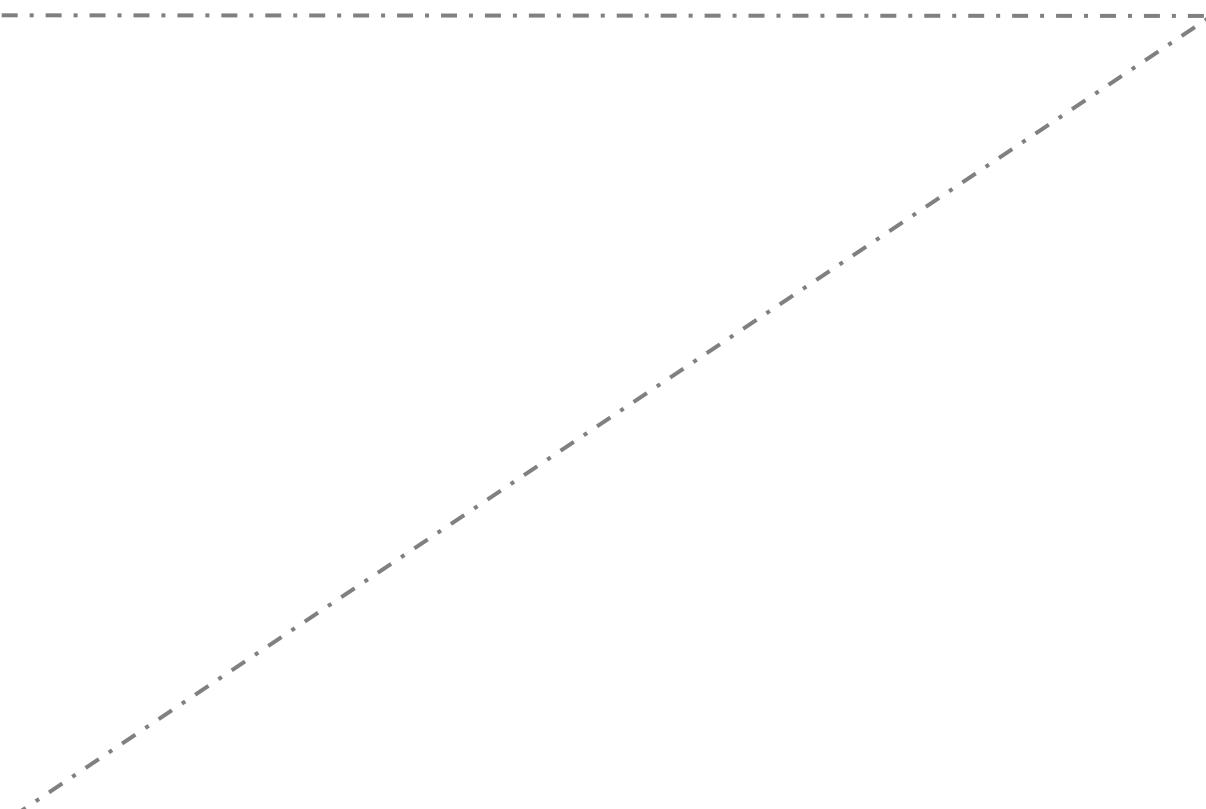
La ctu applica una riduzione del valore di mercato del fondo agricolo di circa l' 5% per lo stato di uso e di salvaguardia dei terreni, per eventuali vincoli agrari, vincoli demaniali, servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto o elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali o di inedificabilità. Nonché per eventuali ulteriori condizioni di vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo.

Inoltre la ctu applica una ulteriore riduzione del valore di mercato dei terreni di circa il 5% per eventuali differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per assenza di garanzie a possibili vizi del cespote venduto.

#### **D.10.13.6 Lotto 10 - Valore di stima netto delle decurtazioni**

Stima della quota di 1000/1000 di intera piena proprietà del Terreno in qualità Seminativo irriguo, al netto dell'abbattimento di stima, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

**€. 463.000,00 (Quattrocentosessantatremila euro)**



---

## D.11 LOTTO 11 – FONDO AGRICOLO SITO IN COMUNE DI POVEGLIANO V. (VR)



Con atto di pignoramento immobiliare del 19/07/2024, Pubblico Ufficiale U.N.E.P presso il Tribunale di Verona n. Rep. 6203/2024, Atto Esecutivo Verbale di Pignoramento Immobiliare, registrato a Verona in data 26/08/2024, ai n. 35072 R.G. e 26341 R.P, veniva colpita l'intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei beni così distinti:

**D.11 LOTTO n. 11 - Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei beni censiti in:**  
Lotto n. 11 NCEU Comune di Povegliano Veronese (Vr)

<u>NCT</u>	Comune di <b>Povegliano Veronese</b> (Vr) Catasto Terreni <b>Foglio 16 e 19</b>
	Fg 16; Part 101; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha - are 32 cent 90
	Fg 19; Part 76; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 07 are 77 cent 73

Intestati a: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* per la quota di 1/1.

### Breve descrizione

Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000, di Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 08 are 10 cent 63, pari a 81.063 metri quadri, di qualità catastale seminativo Irriguo, in area soggetta a Vincolo Paesaggistico, Ambientale e di inedificabilità per presenza di corsi d'acqua attualmente coltivati a mais, libero da contratti di locazione attivi, presenza di pozzo artesiano denunciato al Genio Civile.

---

Tribunale di Verona E.I. n. 381/2023 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli

---

#### **D.11.1 Proprietà**

Al ventennio, dalla documentazione ipotecaria prodotta agli atti per iniziativa di parte risulta che i beni sono pervenuti all'attuale proprietà esecutata come segue:

**D.11.1.1** Per **atto di Compravendita** del 29 marzo 1988 del Notaio Cesare Peloso di Verona (VR) al numero Rep 61054, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 13 aprile 1988 ai numeri 10362 R.G. e 7290 R.P.

A Favore di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Contro: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*,

**D.11.1.2** Per Scrittura privata di **Conferimento in Società** con sottoscrizione autenticata del 28 dicembre 1991 del Notaio Paola Mazza di Verona (VR) al Repertorio n. 130.381 del notaio Mazza, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 23 gennaio 1992 ai numeri 3807 R.G. e 3335 R.P.

A Favore di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Contro: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Per la quota di 1/4 (un quarto) ciascuno di intera piena proprietà dei beni

**D.11.1.3** Per **Atto di Successione**, di [REDACTED]

[REDACTED] per giusta denuncia di Successione registrata all'Ufficio del Registro al numero 53/142/7, in data 05/12/2007, Trascritta presso la Conservatoria di Verona in data 11/02/2008, ai n. 5960 R.G. 3891 R.P.,

A favore di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

**D.11.1.4** Per **atto di Compravendita** del 30 dicembre 2009 del Notaio Giacomo Gelmi di Verona (VR) al numero Rep 10713/7039, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 20 gennaio 2010 ai numeri 1803 R.G. e 1061 R.P.

Contro: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

A Favore: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

---

**D.11.1.5** Atto di Trasformazione di società da società in accomandita semplice in società semplice con recesso di soci, nell'attuale denominazione, giusto atto del notaio Sergio Macchi di Legnago (VR) del 21 novembre 2011 al Rep. n. 149080, Racc. n. 24889, registrato a Verona il 24 novembre 2011 al n. 5803 serie 1T, Trascritto a Verona in data 25 novembre 2011 ai numeri 44237 R.G. e 28105 R. P., con il quale la società si trasforma

Da: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

A: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

**D.11.1.6** Alla Successione fa seguito la **Trascrizione di Accettazione Tacita** di eredità del 11 novembre 2024 trascritta ai n. 45752 R. e 33977 R.P, per effetto di atto Notarile di Compravendita del 30 /12/ 2009 del Notaio Giacomo Gelmi di Verona (VR), n. Rep 10713, Trascritto a Verona in data 20/01/2010 ai numeri 1803 R.G. e 1061 R.P. , in dipendenza

[REDACTED] denuncia di Successione registrata all'Ufficio del Registro al numero 53/142/7, in data 05/12/2007, Trascritta presso la Conservatoria di Verona in data 11/02/2008, ai n. 5960 R.G. 3891 R.P.

**D.11.1.7 Giudizio di conformità nei passaggi di proprietà - note ventennali**

In riferimento allo studio della relazione notarile disposta agli atti per iniziativa di parte, relativamente al presente Lotto, è emerso che i Beni pignorati trascritti negli atti di Pignoramento corrispondono a quelli effettivamente di proprietà della ditta esecutata.

La scrivente dichiara la corrispondenza delle quote dei beni, nelle note di trascrizione dei passaggi di proprietà, verificando l'esattezza dei collegamenti al ventennio.

Gli attuali identificativi Catastali, se pur nel tempo variati e ricostituiti, sono esatti e riconducibili ai precedenti identificativi catastali, consentendo l'individuazione univoca dei beni oggetto di pignoramento.

**D.11.1.8 Richieste presso i Pubblici Uffici – Visura Camerale**

E' stato esercitato l'accesso agli atti presso la pubblica amministrazione al fine di reperire la documentazione di Visura Camerale della società esecutata.

Secondo l'ente Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Verona, la ditta esecutata risulta iscritta in qualità di Società di persone, come "\*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*" con formula giuridica di Società semplice, data di costituzione 29/12/1980, [REDACTED]  
[REDACTED] – attività agricola di coltivazione di piante da foraggio e di altre colture non permanenti. La ditta, con sede legale \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* risulta attualmente attiva.

#### **D.11.2 Identificazione Catastale dei beni oggetto della vendita**

Gli immobili oggetto di pignoramento, che compongono il presente lotto, risultano oggi censiti all'Ufficio del Territorio come segue:

<u>NCT</u>	Comune di <b>Povegliano Veronese (Vr)</b> Catasto Terreni <b>Foglio 16 e 19</b>
	Fg 16; Part 101; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha - are 32 cent 90 Deduz P1A; BQA; Red Dom. € 37,38, Agr. € 20,39
	Fg 19; Part 76; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 07 are 77 cent 73 Deduz F6B; BQC; Red Dom. € 702,91, Agr. € 421,75

Dati anagrafici riportati: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\* per la quota di 1000/1000 di intera piena proprietà.

##### **D.11.2.1 Ricostruzione delle variazioni catastali di rilievo**

Dallo studio delle risultanze catastali, eseguita a cura del notaio, emergono le variazioni catastali con soppressione e ricostituzioni, che hanno condotto agli aggiornati dei mappali censiti ai terreni, restituendo gli attuali identificativi catastali, così elencati:

Le unità immobiliari distinte al NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 19; Partt. 11, 12, 13, 19, 52, sono state soppresse con variazione d'ufficio per riordino fondiario del 15/04/2019, Pratica VR0047704 ed unite formando l'attuale mappale 76.

L'unità immobiliare distinta al NCT Comune di Povegliano Veronese (Vr) Fg 16, Part 101, Nat T, risulta attualmente censita al medesimo identificativo catastale, dove trova corrispondenza.

---

In riferimento alla ricostruzione delle variazioni catastali fino ad oggi eseguite, riferite al presente lotto di vendita, è emerso che gli attuali identificativi Catastali, se pur alcuni differenti da quelli contenuti negli atti di pignoramento perché nel tempo variati e ricostituiti, sono esatti e riconducibili ai precedenti identificativi catastali, consentendo l'individuazione univoca dei beni oggetto di pignoramento.

#### **D.11.2.2 Localizzazione e Confini**



Il Fondo agricolo che compone il lotto n. 11 oggetto di pignoramento è situato in Comune di Povegliano Veronese (Vr), località Carbonara / Ronchi, in area a vocazione strettamente agricola, meglio identificato come segue: Confina a Nord con fg 19 part 138, 115, 114 e Fossa Draga; a Sud con fg 18 part 226, 102, 208, 28 e Fossa Fracastora; ad Est con fg 16 part 204; ad Ovest con Fg 19 part 150, 51.

#### **D.11.3 Descrizione dei beni - Contesto**

Il cespote staggito e composto da Fondo agricolo pianeggiante e da capezzagne situato nel Comune di Povegliano Veronese (Vr), in zona Ronchi / Carbonara, in area a sola vocazione strettamente agricola. Le caratteristiche della zona sono di seguito elencate:

Caratteristiche della zona	Comune di Povegliano Veronese (Vr), dista circa 15 Km dal capoluogo, km 7 da Villafranca di Verona, 3 km dal Comune di Vigasio. Nello specifico i beni del presente lotto di vendita distano circa 3 km dal centro del Comune, in area primariamente dedita ad attività agricole e zootecniche.
----------------------------	---

Viabilità e Collegamenti pubblici	A breve distanza, l'area è collegata con Autostrada (km 4), strade statali, Ferrovia (Km 8) e Aeroporto (Km 12), Il trasporto pubblico interurbano è attivo con partenza dal centro di Povegliano V., ad orari prestabiliti.
Servizi istituzionali	L'area è agreste e dotata di canalizzazioni di approvvigionamento idrico gestito dal Consorzio di Bonifica. Nel Comune di Povegliano V. (Vr) e comune di Vigasio sono dislocati i maggiori servizi quali: polizia municipale, uffici postali banche e alti uffici istituzionali. Altri servizi, quali vigili del fuoco, presidio medico veterinario, consorzi agrari o di bonifica, sono dislocati nella vicina Villafranca V. o nel Capoluogo, Verona.
Servizi di zona attività commerciali	Il Cespote è dislocato in area agreste, poco distante dal centro storico della cittadina di Povegliano Veronese e di Vigasio. Nel centro del Comune sono presenti Farmacia, banca, distributori di carburante, mercato rionale settimanale, negozi al dettaglio, bar e locali pubblici. I maggiori supermercati, centri commerciali e grande distribuzione con diversificate merceologie, sono dislocati nella vicina Villafranca di Verona.

#### D.11.3.1 Descrizione del Fondo Agricolo

Il Fondo agricolo rustico oggetto del presente lotto, è formato dal mappale 76 del fg 19 e 101 del fg 16. Le due particelle sono catastalmente contigue a formare un appezzamento di terreno a forma rettangolare, pianeggiante ed irriguo di superficie complessiva di di Ha 08 are 10 cent 63, pari a 81.063 metri quadri, corrispondenti a poco più di “ventiquattro campi veronesi”, di qualità catastale seminativo irriguo. L'accesso al fondo è assicurato da via Dei Ronchi, si svolta verso sud immettendosi sullo stradello individuato alla Part. 216 del fg 16, per poi proseguire sulle Part 111, 134 e 115 del fg 19, capezzagne ad uso agricolo. Il fondo, presenta altri stradelli secondari dislocati lateralmente. Il fondo agricolo è caratterizzato dalla presenza di due canali demaniali che percorrono i margini nord e sud del lotto agreste.



---

I terreni che compongono il fondo agricolo sono compresi nella Regione Agraria n. 6 di "Pianura Veronese". Area caratterizzata dalla presenza di numerose sorgive e derivazioni d'acqua incanalate o derivanti principalmente dalla fossa "Draga", fossa "Fracastora" e altre canalizzazioni. L'area è assoggettata a Vincolo Paesaggistico ed Ambientale per presenza di corsi d'acqua, i terreni sono interessati da servitù idraulica con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto Paesaggistica Ambientale. Inoltre parte dei terreni possono essere assoggettati ad altri vincoli e servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto o elettrodotto, vincoli ambientali.



Il fondo è irriguo con acque provenienti dal vicino canale denominato Fossa Draga e Fracastora, che scorrono a cielo aperto percorrendo i lati estremi terreno; il fondo è altresì dotato di canalizzazione d'irrigazione costruita con tubature in calcestruzzo, intercalati da pozzetti. Le canalizzazioni sono poste in sottofilto di terreno, dislocate sul margine estremo del fondo rustico, e si presentano vetuste, in parte, con rotture ed interruzioni, necessitano di manutenzione.

I terreni rientrano nel comprensorio consortile gestito dal Consorzio di Bonifica Veronese, soggetti a pagamento del tributo consortile di bonifica e di irrigazione. L'importo dei tributi da versare è determinato ogni anno in base alle spese che il Consorzio sostiene per la manutenzione e l'esercizio delle opere idriche e per il funzionamento dell'ente.



Data la conformazione orografica, l'ambiente irriguo e la buona qualità del terreno, la ditta esecutata coltiva il cespote a seminativo a rotazione, intercalando mais, frumento e cereali vari. Nella annualità precedente il terreno era stato posto a coltura di mais con produzione stimata media annua per la trinciatura che si aggirano in Q.li 500 ad ettaro con coltura singola, Q.li 350 circa a ciclo/ ettaro per due cicli produttivi annui, mentre la produzione stimata di Mais a granella si aggira intorno ai 120/130 Q.li ad ettaro annuo.

Alla data del sopralluogo i terreni del presente lotto erano posti a riposo invernale.

Da una verifica eseguita presso l'Ufficio Delle Entrate, il cespote che compone il presente lotto, risulta libero da contratti attivi di conduzione fondo rustico.

Il fondo gode del finanziamento delle quote PAC per l'anno dal 2023 al 2027, per il valore unitario relativo alla campagna 2025 di €. 264,69 ad ettaro.



E' stato esercitato un accesso agli atti presso l'ufficio del Genio Civile ed è emerso che la società esecutata ha presentato regolare denuncia presso la Regione Veneto al fine di identificare la presenza di pozzi artesiani. La denuncia riporta il Protocollo n. 18900/715 – 166 del 21 novembre 1995 e concede l'ottenimento della concessione di derivazione di acqua da falda sotterranea mediante un pozzo artesiano di diametro 30 mm, profondità 20 mt, con prelievo L. 1.400 giornalieri tramite pompa aspirante. Il Pozzo è identificato sulla ex part. 19 fg 19 attuale part 76. L'ufficio dei Genio Civile segnala che, secondo quanto previsto dall'art. 96 comma 7 D.Lgs 152/06, trattandosi di prelievo in atto dal 21/11/1995, si configura la condizione di concessione preferenziale, ovvero una concessione ex legge per la quale la derivazione è assentita con assolvimento del canone demaniale.

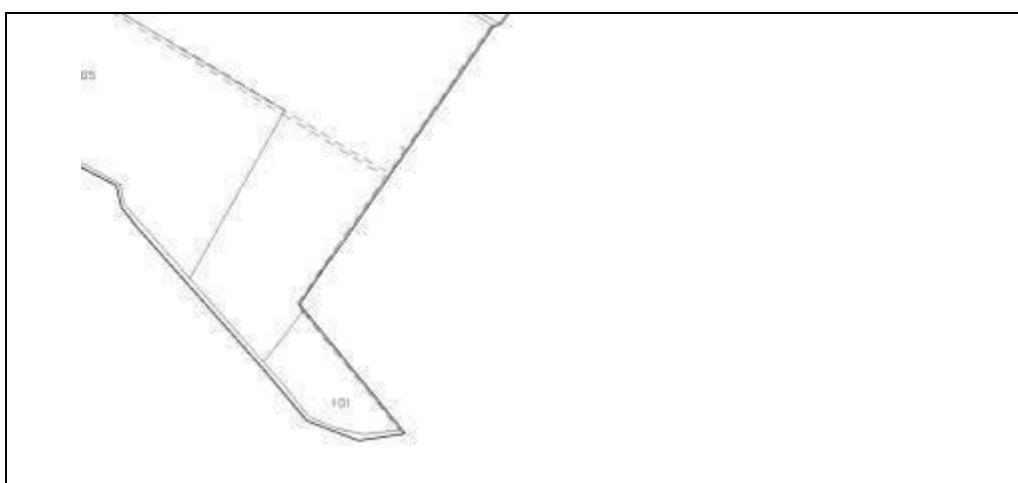
La ctu segnala di non aver identificare fisicamente il pozzo pertanto di non è stato possibile verificare la presenza e/o funzionalità della pompa idraulica di sollevamento delle acque, quindi la si considera non funzionante.



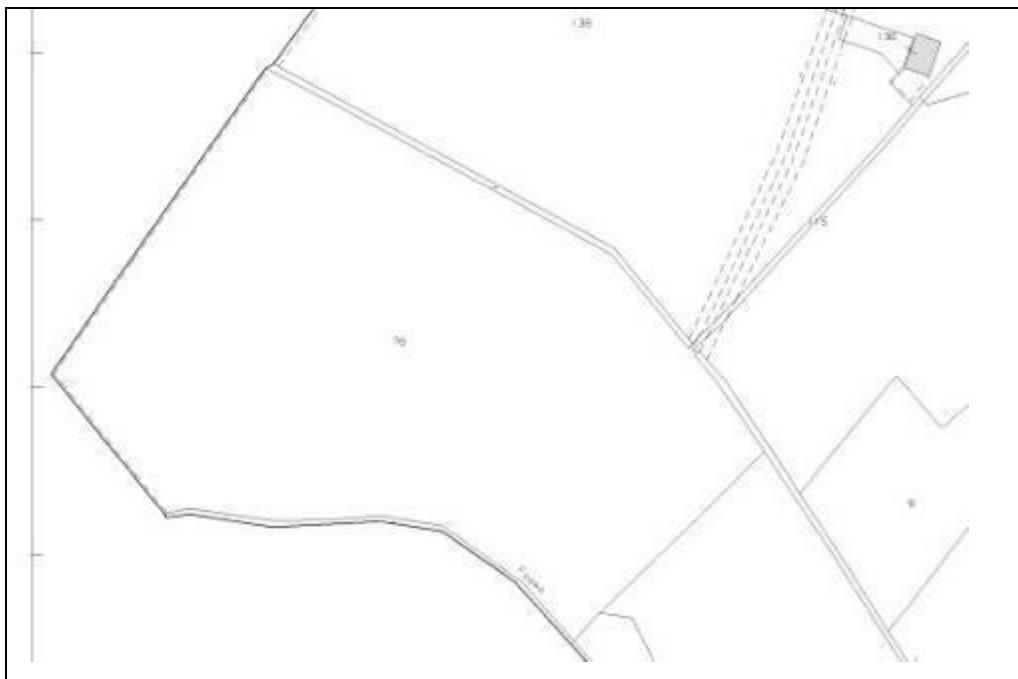
Si precisa infine che per effetto dell'art. 1062 del Codice Civile, in riferimento alle capezzagne, ai canali di attingimento acque, alle distanze e vedute, ai passaggi aerei, i sottoservizi e ad ogni altra situazione presente sui fondi agricoli, essendo stati in precedenza in proprietà di un unico possidente, si è costituita e consolidata la servitù per destinazione del Padre di famiglia a favore degli altri fondi, in quanto le capezzagne, i canali e vedute esistenti non vengono modificate in alcun modo, mantenendo la servitù così come riscontrate sui luoghi e tramandate.

La Ctu segnala che data la particolare estensione dei fondi pignorati, risulta plausibile che vi siano ulteriori condizioni di vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

#### D.11.3.2 Catasto Terreni, Stralcio di mappa



Povegliano Veronese Fg 16 part 101



Povegliano Veronese Fg 19 part 76

#### **D.11.3.3 Individuazione delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali**

Trattasi di fondo agricolo, non è costituito condominio. I mappali che compongono il presente lotto, se pur variati nel tempo ed aggiornati, sono riconducibili a quelli individuati in atto di pignoramento.

#### **D.11.3.4 Individuazione degli accessi ai beni immobili.**

Dalla strada provinciale n. 24, giunti alla rotonda principale, si imbocca la strada verso sud via Nogarole, percorsi circa 800 metri, svolta a sinistra imboccando via dei Ronchi. Oltrepassato il civico 40, svolgendo verso sud percorrendo la capezzagna censita ai terreni fg 16, part 216 e fg 19 part 111 e 134, 115 di Povegliano che si conclude all'imbocco della Part. 76. Le particelle succitate sono oggetto di pignoramento, tuttavia nessuna è inserita nel presente lotto di vendita.

La Ctu precisa infine che per effetto dell'art. 1062 del Codice Civile, in riferimento alle capezzagne, ai canali, distanze, vedute ed ogni altra situazione, riscontrata sui fondi agricoli, essendo stati in precedenza in proprietà di un unico proprietario, si è costituita e consolidata la servitù per destinazione del Padre di famiglia a favore degli altri fondi, in

---

quanto le capezzagne, canali, distanze, vedute esistenti non vengono modificate in alcun modo, mantenendo la servitù così come tramandata e riscontrata sui luoghi.

#### D.11.4 Situazione Urbanistica - Descrizione Urbanistica

I terreni di cui al presente lotto, sono classificati secondo lo strumento urbanistico vigente, attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica Prot 2204 del 20/02/2025, rilasciato dal Comune di Povegliano Veronese come segue:

Secondo lo strumento Urbanistico **PAT- Piano di Assetto del Territorio**, approvato dalla Conferenza di Servizi ina data 7 giugno 2018 e ratificato dal presidente della Provincia di Verona con deliberazione n. 77 del 9 agosto 2018, divenuto efficace in data 09/09/2018 a seguito di pubblicazione sul BUR della Regione Veneto, i terreni contraddistinti al Catasto terreni del Comune di Povegliano V.se al Foglio 16 Part 101 e Fg 19 Part 76 ricadono totalmente in:



*Carta della Pianificazione Territoriale*

Art. 5 N.T. - Area soggetta a vincolo sismico di terza classe

Art . 8 N.T. – Ambiti prioritari per la protezione del suolo

Art. 16 N.T. - Area soggetta a fascia di rispetto aeroportuale

Art. 41 N.T. – Area idonea a condizione di Tipo 1

Art. 61 N.T. - Ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 4 Il grande territorio aperto

Art. 97 N.T. – Area di rinaturalizzazione

Inoltre la Part 76 del Fg 19, e Part 101 del Fg 16, ricadono totalmente in:

Art. 2 N.T. – area soggetta a Vincolo Paesaggistico presenza di corsi d'acqua

Art. 10 N.T. PAQE – “ambiti rurali di interesse paesaggistico ed ambientale”, e in “ambiti di interesse paesaggistico ed ambientale”

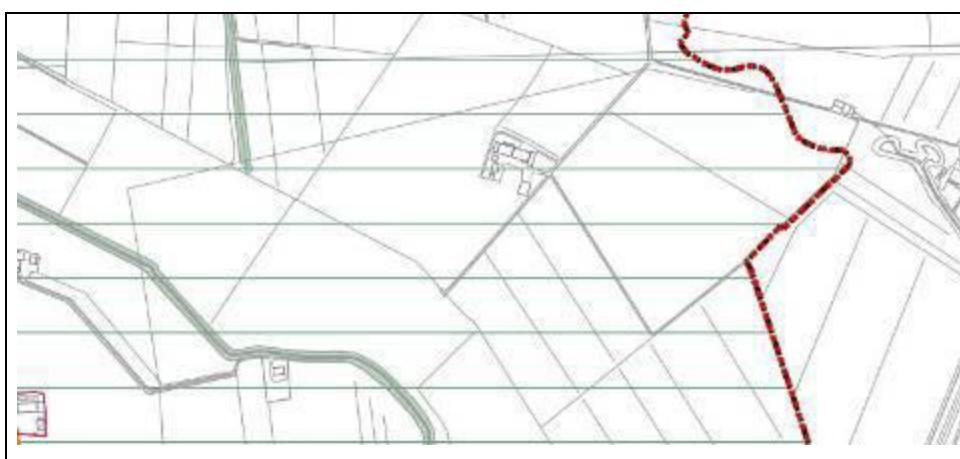


*Carta della Fragilità*

Part 76 del Fg 19, e Part 101 del Fg 16, ricadono parzialmente in:

Art. 41 N.T. – Area idonea a condizione di Tipo 1

Art. 42 N.T. – Area idonea non idonea



*Carta della Trasformabilità*

Art. 61 N.T. - dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 4 Il grande territorio aperto

---

Tribunale di Verona E.I. n. 381/2023 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

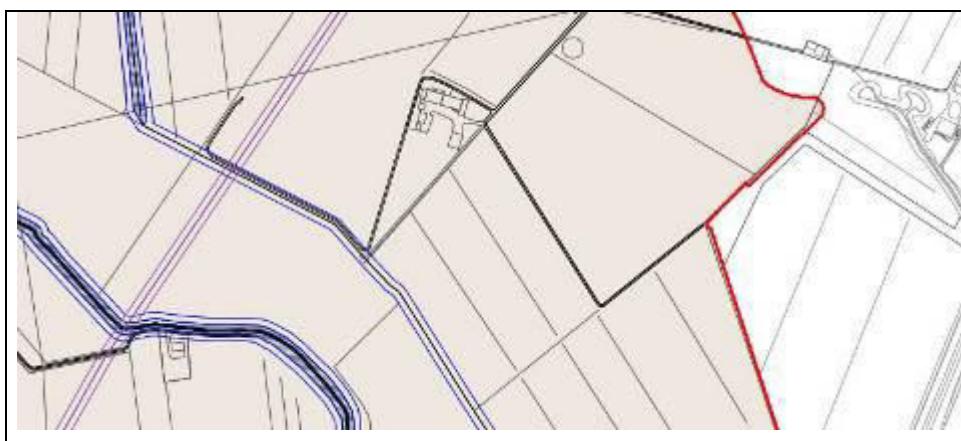
Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli

---

## Art. 97 N.T. – Area di rinaturalizzazione

Secondo il piano degli Interventi – PI - approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 28/03/2022, oltre a quanto definito dal PAT, I Terreni contraddistinti al Catasto terreni del Comune di Povegliano V.se al Foglio 16 Part 101 e Fg 19 Part 76 ricadono totalmente in:



*Piando degli Interventi Territorio comunale Sud*

## Artt. 40, 41, 42, NTO del PI – **Area ZTO E – Agricola**

Inoltre i mappali 101 Fg 16 e 76 Fg 19, sono assoggettati a:

Artt. 4, 6, 8 NTO del PI – risulta parzialmente sovrapposto a servitù idraulica

Art. 55 NTO del PI – Corridoio ecologico della rete locale

Art 4 e 8 NTO del PI – Fascia di rispetto dai gasdotti

Art. 6 NTO del PI – vincolo di inedificabilità per totale sovrapposizione alla fascia di rispetto Paesaggistica Ambientale

### **D.11.5 Giudizio di conformità catastale**

In riferimento alla ricostruzione delle variazioni catastali fino ad oggi eseguite, riferite al presente lotto di vendita, è emerso che gli attuali identificativi Catastali, se pur nel tempo alcuni variati e ricostituiti, sono esatti e riconducibili ai precedenti identificativi catastali, consentendo l'individuazione univoca dei beni oggetto di pignoramento. La ctu conferma

---

che gli Identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento, confermo la regolarità nei dati di classamento nonché la regolarità nei dati riguardanti la consistenza dei beni, e l'anagrafica.

#### **D.11.6 Situazione edilizia dell'immobile,**

E' stato esercitato un accesso agli atti presso l'ufficio di edilizia privata del Comune di Povegliano V, per il presente lotto di vendita, non sono stati reperiti titoli edilizi. Si segnala inoltre che sul lotto in oggetto, sono state edificate contenute opere atte alla regimentazione delle acque per il mantenimento del fondo come canaline irrigue in calcestruzzo, dislocate nei bordi estremi del terreno. Dette canalizzazioni attualmente si presentano con interruzioni di percorso dovute a rotture. Il fondo agricolo non è caratterizzato da altri elementi edilizi.

E' stata presentata la richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio del Genio Civile ove è emersa la denuncia esistenza pozzi artesiani, e concede l'ottenimento della concessione di derivazione di acqua da falda sotterranea mediante un pozzo artesiano.

La Ctu segnala, data la vastità del fondo, risulta plausibile che vi siano elementi, vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

##### **D.11.6.1 Giudizio di conformità edilizia**

Denuncia al Genio Civile: è presente la denuncia di esistenza pozzi artesiani, rubricata con Protocollo n. 18900/715 – 166 del 21 novembre 1995 e concede l'ottenimento della concessione di derivazione di acqua da falda sotterranea mediante un pozzo artesiano di diametro 30 mm, profondità 20 mt, con prelievo L. 1.400 giornalieri tramite pompa aspirante. Il Pozzo è identificato sulla ex part. 19 fg 19 attuale part 76. L'ufficio dei Genio Civile segnala, secondo quanto previsto dall'art. 96 comma 7 D.Lgs 152/06, trattandosi di prelievo in atto dal 21/11/1995, si configura la condizione di concessione preferenziale, ovvero una concessione ex legge per la quale la derivazione è assentita con assolvimento del canone demaniale.

La ctu segnala di non aver identificare fisicamente il pozzo pertanto di non è stato possibile verificare la presenza e/o funzionalità della pompa idraulica di sollevamento delle acque, quindi la si considera non funzionante.

---

Situazione edilizia, Comune di Povegliano: l'edificazione di opere atte alla regimentazione irrigua in territorio agricolo, rientra nelle attività ammesse dal Comune di Povegliano V, pertanto non sono previsti progetti.

#### **D.11.7 Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti**

Alla data dei sopralluoghi avvenuto fra i mesi di maggio 2024 e marzo 2025, i beni che compongono il presente lotto di vendita risultavano nel possesso della società esecutata che conduceva il fondo agricolo gestendolo per finalità agricole, in particolare per la coltivazione di mais, svolgendo tutte le attività necessarie alla produzione e cura del terreno.

##### **D.11.7.1 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile**

In virtù della visura richiesta all'Agenzia delle Entrate, i beni risultano liberi da contratti locativi attivi. L'Agenzia delle Entrate ne rilascia quietanza.

#### **D.11.8. Vincoli ed oneri giuridici**

##### **D.11.8.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

**D.11.8.1.1 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo del 16/05/1997, a rogito del Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona, n. rep. 8368, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 16 maggio 1997, ai n. 14990 R.G. e 2554 R.P.

Importo ipoteca: Lire 1.500.000.000

Importo Capitale: Lire 3.000.000.000

A Favore: 



A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Note: Iscrizione non rinnovata al ventennio

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

##### **D.11.8.1.2 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo del 15/02/2006, a rogito del Notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona, n. rep.

---

Tribunale di Verona E.I. n. 381/2023 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli

---

141182/10481, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 23 febbraio 2006, ai n. 7751 R.G. e 2074 R.P.

Importo ipoteca: € 1.000.000.000

Importo Capitale: € 2.000.000.000

A Favore: [REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.11.8.1.3 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo del 21/11/2011, a rogito del Notaio Sergio Macchi di Legnago (Vr), n. rep. 149079/24888, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 28 novembre 2011, ai n. 44484 R.G. e 8785 R.P.

Importo ipoteca: € 800.000,00

Importo Capitale: € 1.600.000,00

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.11.8.1.4 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15/07/2013, a rogito del Notaio Giacomo Gelmi di Villafranca (Vr), n. rep. 13889/9545, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 17 luglio 2013, ai n. 25373 R.G. e 3147 R.P.

Importo ipoteca: € 750.000,00

Importo Capitale: € 500.000,00

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

---

**D.11.8.1.5 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/10/2014, a rogito del Notaio Giacomo Gelmi di Villafranca (Vr), n. rep. 14460/10026, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 4 novembre 2014, ai n. 35489 R.G. e 5254 R.P.

Importo ipoteca: € 180.000,00

Importo Capitale: € 360.000,00

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Intervenuto: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.11.8.1.6 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/09/2017, a rogito del Notaio Giacomo Gelmi di Villafranca (Vr), n. rep. 16195/11399, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 6 ottobre 2017, ai n. 40661 R.G. e 6712 R.P.

Importo ipoteca: € 2.500.000,00

Importo Capitale: € 5.000.000,00

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.11.8.1.7 Trascrizione di Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto Giudiziario Esecutivo di Verbale di Pignoramento immobiliare del 29/11/2023, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona cf 80010720235, n. Rep. 8733/2023 con sede Verona, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 28/12/2023, ai n 54140 RG e 40686 RP

A Favore di: [REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Trascrizione: €. 294,00

---

**D.11.8.1.8 Trascrizione di Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto Giudiziario Esecutivo di Verbale di Pignoramento immobiliare del 19/07/2024, Ufficiale Giudiziario UNEP, Tribunale di Verona cf 80010720235, n Rep. 6103/2024 con sede Verona, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 26/08/2024, ai n 35072 RG e 26341 RP

A Favore di: [REDACTED]

A carico di: \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*

Costo di cancellazione di Trascrizione: €. 294,00

#### **D.11.8.2 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente**

I terreni sono assoggettati a vincoli agrari, demaniali, a servitù idrauliche, a vincoli Paesaggistici Ambientali e di inedificabilità; possono anche essere assoggettati a distanze stradali, servitù di gasdotto, elettrodotto o altre servitù agrarie..

La Ctu segnala che data la particolare estensione dei fondi pignorati, risulta plausibile che vi siano ulteriori condizioni di vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo, l'offerente è invitato a visionare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Si precisa infine che per effetto dell'art. 1062 del Codice Civile, in riferimento alle capezzagne, ai canali di attingimento acque, alle distanze e vedute, ai passaggi aerei, i sottoservizi e ad ogni altra situazione presente sui fondi agricoli, essendo stati in precedenza in proprietà di un unico possidente, si è costituita e consolidata la servitù per destinazione del Padre di famiglia a favore degli altri fondi, in quanto le capezzagne, i canali e vedute esistenti non vengono modificate in alcun modo, mantenendo la servitù così come riscontrate sui luoghi e tramandate.

In virtù di Ispezioni Ipotecarie svolte, e per esito della relazione notarile prodotta agli atti per iniziativa di parte, non sono emersi ulteriori vincoli ed oneri giuridici oltre a quelli elencati, opponibili al procedimento.

#### **D.11.8.3 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile**

La Ctu conferma che per effetto del comma 2 dell'art. 8 L. 590/1965, il diritto agrario di prelazione esercitato dal confinante, non è consentito in caso di vendita forzata.

---

Non sono presenti elementi naturali o architettonici assoggettati a vincoli storico culturali, inoltre non sono noti altri enti o persone muniti di diritto di prelazione sul fondo in oggetto.

#### **D.11.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali o enti terzi**

I terreni rientrano nel comprensorio consortile gestito dal Consorzio di Bonifica Veronese, soggetti a pagamento del tributo consortile di bonifica e di irrigazione. L'importo dei tributi da versare è determinato ogni anno in base alle spese che il Consorzio sostiene per la manutenzione e l'esercizio delle opere idriche e per il funzionamento dell'ente.

#### **D.11.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita**

Il cespote di cui al presente lotto di vendita, rappresentano beni strumentali all'esercizio dell'attività d'impresa in capo alla società esecutata, a far tempo dal novembre del 2011.

#### **D.11.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata**

Trattasi di Fondo agricolo non sono state reperite convenzioni con enti terzi.

#### **D.11.12 Separazione in natura e progetto divisionale**

Il cespote oggetto di pignoramento è in proprietà alla ditta esecutata per la quota di intera piena proprietà. Non sono previsti progetti di divisione.

#### **D.11.13 Valutazione del lotto – consistenza**

Fondo agricolo sito in Comune di Povegliano Veronese (Vr), località Ronchi, composto da:

<u>NCT</u>	Comune di <b>Povegliano Veronese</b> (Vr) Catasto Terreni <b>Foglio 16 e 19</b>
	Fg 16; Part 101; Qual Semin. Irriguo; cl 1; cons. ha - are 32 cent 90
	Fg 19; Part 76; Qual Semin. Irriguo; cl 2; cons. ha 07 are 77 cent 73

Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000, di Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 08 are 10 cent 63, pari a 81.063 metri quadri, di qualità catastale seminativo Irriguo, in area soggetta a Vincolo Paesaggistico, Ambientale e di inedificabilità

---

per presenza di corsi d'acqua attualmente coltivati a mais, libero da contratti di locazione attivi, presenza di pozzo artesiano denunciato al Genio Civile.

#### **D.11.13.1 Criteri di Stima**

La sottoscritta C.T.U. ai fini della seguente perizia estimativa è chiamata a definire il più probabile valore di mercato del bene oggetto del presente lotto di vendita, del quale è stato riferito in merito alla tipologia del fondo agricolo, alla consistenza, all'ubicazione, all'assetto di regimentazione delle acque, alle colture pratica o all'utilizzo degli stessi.

Per la valutazione, adotto il procedimento di stima comparativo detto "Market Comparison Approach", metodo di stima adottato dagli standard internazionali di valutazione. Procedimento basato sul criterio di valutazione di mercato mediante una adeguata e coerente comparazione fra il fondo oggetto di valutazione, definito "Soggetto", ed alcuni fondi agricoli aventi caratteristiche similari definibili "Comparabili", compravenduti recentemente, situati nella medesima regione agraria n. 6 di Pianura Veronese o nelle regioni agrarie limitrofe rientranti nell'area delle Pianura Veronese Alpone Guà o del Tartaro.

Nel caso in oggetto, ho rilevato la scarsa presenza di terreni comparabili ai beni in oggetto, dovuto alle esigue compravendite. Tuttavia ho verificato l'effettiva presenza di alcuni atti di compravendita, inerenti appezzamenti di terreno agricoli nel segmento di categoria catastale dei Terreni seminativo irriguo, situati nella medesima regione agraria di riferimento ed aventi caratteristiche orografiche e di fertilità similari, riferiti a categoria catastale affine, con destinazione d'uso comparabile ai terreni oggetto di valutazione, compravenduti fra novembre '22 e febbraio '24

Si effettua la valutazione dei prezzi predisponendo una tabella valutativa e comparativa dei fondi agricoli presi in esame da cui si determina il prezzo a mq/ettaro per ogni comparabile ed è determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico dei terreni agricoli del segmento di mercato.

I Valori medi comparabili riveriti alle reali vendite riscontrate, vengono comparati con un soggetto "campione" estrapolato fra i lotti di vendita predisposti per il presente procedimento. In questo caso ho provveduto a comparare le effettive vendite riscontrate, con il soggetto di stima corrispondente al Lotto n. 10 perché maggiormente rappresentativo del prezzo marginale del solo fattore Terreno, ovvero composto dal prezzo marginale della caratteristica Superficie Principale.

---

Dalla comparazione scaturisce il prezzo marginale o valore di base da applicare a tutti i lotti di vendita, a meno dei prezzi marginali delle caratteristiche qualitative che contraddistingue ognuno dei singoli lotti e che verrà calcolata come differenziale di calcolo del prezzo marginale della caratteristica in oggetto.

Per ogni lotto di vendita, fanno seguito gli aggiustamenti dei prezzi reali di mercato determinati dalle caratteristiche qualitative dei terreni che caratterizzano ogni singolo lotto di vendita, in particolare le caratteristiche qualitative corrispondono a:

- Grado di Accessibilità del fondo oggetto di stima;
- Superficie principali coltivabile (SUL) e superfici secondarie ad uso agrario;
- Metratura utilizzata a totale vocazione di capezzagna primaria,
- metratura a capezzagna secondaria;
- Grado di manutenzione e/o fertilità dei fondi;
- Facilità o meno di approvvigionamento idrico o presenza di impianti di irrigazione;
- Servitù Passive: Esistenza di vincoli agrari e demaniali, servitù idrauliche, servitù di gasdotto / elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali, vincoli specifici trascritti o meno.
- Costo di costruzione deprezzato per eventuale presenza di un pozzo artesiano denunciato;

Costo di costruzione deprezzato per eventuale presenza di un pozzo artesiano denunciato; Esistenza di vincoli agrari e demaniali, servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto / elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali, vincoli specifici trascritti o meno.

Dall'analisi dei prezzi, scaturisce il prezzo del lotto di vendita che è sempre riferito al prezzo per unità di superficie agricola.

#### **D.11.13.2 Fonti di Informazione**

Banca Dati: Agenzia delle Entrate – Banca dati dei valori immobiliari dichiarati

Conservatoria dei Registri Immobiliari – verifica di compravendita di terreni

Conservatoria dei Registri Immobiliari – acquisto atti notarili comparabili

#### **D.11.13.3 Rilievo di beni Comparabili – Sintesi degli atti notarili rilevati**

A - Terreno in qualità classe Prato Irriguo, di superficie Ha – are 22 cent 39, compravenduto nel 01/2024 al prezzo di 10.000,00 €, Atto Notaio Cristina Scutra n. 3702

RP, ubicato nel Comune di Villafranca di Verona (VR), ed identificata al Catasto dei Terreni Fg. 55 mapp. 504, parametri area €/mq 4,47.

B - Terreno in qualità classe Seminativo Irriguo, di superficie Ha 73 are 67 cent 75, compravenduto nel 02/2024 al prezzo di 503.000,00 €, Atto Notaio Giacomo Gelmi n. 2346 RP, ubicato nel Comune di Vigasio (VR), ed identificata al Catasto dei Terreni Fg 13 map 9 - Porz AA e AB; Fg 14 map 11, 12, 13, 56, 105, 397, 398 parametri area €/mq 4,68.

C - Terreno in qualità classe Seminativo Irriguo, di superficie Ha 03 are 01 cent 25, compravenduto nel 11/2022 al prezzo di 120.000,00 €, Atto Notaio Paolo Cherubino n. 35499 RP, ubicato nel Comune di Angiari (VR), ed identificata al Catasto dei Terreni Fg. 2 mapp. 44, parametri area €/mq 3,98.

#### D.11.13.4 Stima

Tabella di Valutazione

Prezzo e caratteristica	A	B	C	Subject L10
Comune	Villafranca V.	Vigasio	Angiari	Povegliano V
Identificazione Catastale	F55 Part 504	F14 Part 11	F2 Part 44	F16 Part 207
Data Stipula Atto	26/01/2024	07/02/2024	10/11/2022	Apr 2025 .
Superficie Principale	2139,00	69145,00	27805,00	126.178,00
Superfici Accessorie Capezzagna	100,00	4530,00	0,00	5934,00
Superficie Lorda Totale	2239,00	73675,00	27805,00	132.112,00
<b>Prezzo di vendita</b>	<b>10.000,00</b>	<b>503.000</b>	<b>120.000,00</b>	
costo marginale data compravendita	4,17	126,25	50,00	04/2025 .
Data (mesi)	-62,50	-1.767,50	-1.300,00	-
costo marginale superfici principali	3,98	3,98	3,98	
Valore Superfici agrarie principali	494.097,26	227.185,39	382.617,76	-
Prezzo marginale Sup. Sec. Capezzagne	1,20	1,20	1,20	
Valore Sup Secondarie Capezzagne	6.971,75	1.677,81	7.091,25	-
Prezzo marginale canali irrigazione	13.200,00	13.200,00	13.200,00	-
Stato canalizzazioni d'irrigazione	0,00	-13.200,00	0,00	-
Prezzo marginale accessibilità	80,00	2.424,00	960,00	
Accessibilità al Fondo	0,00	0,00	1.920,00	
Prezzo marginale disponibilità idrica	10.000,00	10.000,00	15.000,00	

Tribunale di Verona E.I. n. 381/2023 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli

Approvvigionamento Idrico	10.000,00	10.000,00	30.000,00	
Prezzo corretto	521.006,51	526.895,70	540.329,01	
<b>Prezzo Scaturito Soggetto</b>			<b>€/mq</b>	<b>4,01</b>

Analizzati i dati, valutati i prezzi marginali dei terreni agricoli di qualità catastale seminativo irriguo che rientrano in Regione Agraria n. 6, o nelle regioni agrarie limitrofe, in base alla comparazione scaturisce il prezzo marginale o valore di base da applicare a tutti i lotti di vendita, a meno dei prezzi marginali delle caratteristiche qualitative. Emerge un valore scaturito di compravendita che si assesta in 4.01 €/mq, pari ad 40.100,00 €/ Ettaro.

Prezzo rilevato a ettaro **€. 40.100,00 €/Ettaro**

Procedo ora a valutare i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative che contraddistinguono il presente lotto di vendita, calcolato come differenziale di calcolo del prezzo marginale della caratteristica principale e quella in oggetto, quindi considerando lo stato di eventuali impianti irrigui, la sussistenza di gravami o servitù, l'esistenza o meno di un pozzo artesiano, e altre caratteristiche elencate nel capitolo precedente.

**Tabella prezzi marginali caratteristiche Qualitative**

LOTTO n. 11			
Caratteristiche Qualitative	Coeff. Diff. applicato	Dimensione Mq	Valore Scaturito
Prezzo marginale applicato caratteristica principale	1	1	€ 4,01
Superficie principale coltivabile	1	79563	€ 319.047,63
Superficie capezzagna primaria / corte	0,33		€ 0,00
Superficie capezzagna secondaria	0,50	1700	€ 3.408,50
Accessibilità del fondo buono 1; suff 0,97; scarso 0,94	1		€ 0,00
Fertilità e manutenz. del fondo buono 1; suff. 0,95; scarso 0,92	1		€ 0,00
Approvvigionamento idrico buono 1; suff. 0,89; scarso 0,80	1		€ 0,00
Servitù vincoli occ area demaniale assenti 1; presenti 0,97	1		€ 0,00
Costo deprezzato Pozzo Artesiano: Assente 0; Presente 1	10.000,00 €	1	€ 10.000,00
<b>Prezzo Scaturito Soggetto</b>			<b>€ 332.456,13</b>

---

Stima dell'Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000, di Fondo Rustico Agricolo, pianeggiante ed irriguo di Ha 08 are 10 cent 63, pari a 81.063 metri quadri, attualmente coltivati a mais, libero da contratti di locazione attivi, comprensivo della presenza di pozzo artesiano denunciato al Genio Civile, corrisponde a:

Stima Terreno di estensione Ha 08 are 10 cent 63 = **€. 332.456,00**

#### **D.11.13.5 Adeguamenti e correzioni di stima**

La ctu applica una riduzione del valore di mercato del fondo agricolo di circa l' 5% per lo stato di uso e di salvaguardia dei terreni, per eventuali vincoli agrari, vincoli demaniali, servitù idrauliche, distanze stradali, servitù di gasdotto o elettrodotto, vincoli Paesaggistici Ambientali o di inedificabilità. Nonché per eventuali ulteriori condizioni di vincoli, servitù o circostanze agrarie rimaste occulte e non rilevate in occasione di sopralluogo.

Inoltre la ctu applica una ulteriore riduzione del valore di mercato dei terreni di circa il 5% per eventuali differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per assenza di garanzie a possibili vizi del cespote venduto.

#### **D.11.13.6 Lotto 11 - Valore di stima netto delle decurtazioni**

Stima della quota di 1000/1000 di intera piena proprietà del Terreno in qualità Seminativo irriguo, al netto dell'abbattimento di stima, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

**€. 299.000,00 (Duecentonovantanove mila euro)**

La presente perizia di stima viene predisposta ai soli fini di valutazione immobiliare del bene, ai sensi dell'art. 568 C.C. Sarà onere di parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo. Tanto la sottoscritta CTU espone, a completa evasione dell'incarico ricevuto.

Verona li 15/04/2025

Con osservanza

ORDINE  
degli  
ARCHITETTI  
ESTIMATORI  
PESCATORI  
COSTANTORI  
della provincia di  
VERONA  
Patrizia Galante  
n. 175  
esperta  
settore agroalimentare  
ARCHITETTO  
Arch. Patrizia Galante  
Arch. Patrizia Galante  
n. 175  
esperta  
settore agroalimentare  
ARCHITETTO

---

Tribunale di Verona E.I. n. 381/2023 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli