TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	**N. 312/2024 R.G.E.**
Giudice Esecuzione	Dott. Francesco Fontana
Creditore Procedente	[redacted]
Intervenuto	[redacted]
Parte Esecutata	[redacted]



Esperto Stimatore	Custode Giudiziario
Architetto Claudio Forcato	**Avv. Paolo Cagliari**
Ordine Architetti n. 547	
claudio.forcato@archiworldpec.it	paolo.cagliari@cfcavvocati.it
forcato.claudio@gmail.com	avvpaolocagliari@puntopec.it
045 8009870	045 8343204
Verona 37121 – V.lo Riva S. Lorenzo 4	Verona 37122 – Lungadige Campagnola 13

Firmato Da: FORCATO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32e4da

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	pag.	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	pag.	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	pag.	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	pag.	4
D.1.	**LOTTO UNICO**	pag.	4
D.1.1.	Proprietà	pag.	4
D.1.1.1.	Ricerca presso gli uffici anagrafici	pag.	6
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto di vendita	pag.	6
D.1.3.	Descrizione dei beni	pag.	8
D.1.3.1.	Contesto	pag.	8
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	pag.	8
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze	pag.	11
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	pag.	11
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	pag.	11
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	pag.	12
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	pag.	13
D.1.7.	Stato occupazionale dell'immobile	pag.	15
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	pag.	15
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	pag.	15
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	pag.	15
D.1.8.1.	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati della procedura	pag.	15
D.1.8.2.	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	pag.	17
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	pag.	17
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi	pag.	17
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine degli oneri condominiali	pag.	17
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	pag.	18
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	pag.	18
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	pag.	18
D.1.13	Valutazione del lotto	pag.	18
D.1.13.1.	Consistenza	pag.	18
D.1.13.2.	Criteri di stima	pag.	18
D.1.13.3.	Stima	pag.	19
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	pag.	19
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	pag.	19
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	pag.	20

Firmato Da: FORCATO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32e4da

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	N. 312/2024 R.G.E.
Lotto	Unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Fabbricato agricolo con serra ed area pertinenziale *Fabbricato – ca. 1.300,00 mq.* *Serra – 8.750,00 mq.* *Area scoperta – ca. 14.000,00 mq.*
Ubicazione	Costermano sul Garda (VR) 37010 Via XXIV Maggio snc
Dati catastali	N.C.E.U. – Costermano sul Garda (VR) Sez. B Fg. 9 Particella 675 Sub. 1
Valore di stima al netto delle decurtazioni	€. 2.190.000,00 (Duemilionicentonovantamila,00)
Stato di occupazione	Occupato con titolo non opponibile alla procedura
Irregolarità edilizie	Lievi difformità interne
Irregolarità catastali	Lievi difformità interne
Esistenza di formalità non cancellabili	Si – Servitù a favore di passo e tecnologiche
Note	



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 vista dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.
La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

Firmato Da: FORCATO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32e4da

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

A seguito delle ricerche documentali e dei sopralluoghi effettuati, il Tecnico estimatore, dichiara che i beni risultano in proprietà per la quota di 1/1 a carico del [redacted]

Si precisa che attualmente il compendio agricolo oggetto di pignoramento, costituito da fabbricato orticolo con annessa serra e area esterna di pertinenza, risulta non utilizzato ma al suo interno sono presenti impianti specifici relativi all'attività orticola per la quale era stato progettato l'intero fabbricato.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Trattandosi di un fabbricato agricolo adibito ad attività produttiva si ritiene opportuno costituire un unico lotto di vendita.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Nel ventennio preso in esame, alla data della consegna della presente perizia, si rilevano le seguenti provenienze:

- **Atto tra vivi – Compravendita – NN. 51044/34430 del 13/12/2018**. Atto del Notaio Emanuele De Micheli, di Verona, del 06/12/2018 rep. n. 28675.
  La sig.ra [redacted], vendava al sig. [redacted] la piena ed esclusiva proprietà dei seguenti immobili:
  NCT del Comune di Costermano sul Garda (VR)
  Sez. B (Castion) – Fg. 9 – Part.lle 472 e 474

- **Atto tra vivi – Divisione a stralcio – NN. 40040/23612 del 03/08/2006**. Atto del Notaio Noto Gabriele, di Verona, del 11/07/2006 rep. n. 7221/4393.
  I sig.ri [redacted] per la quota di 2/6), [redacted], per la quota di 1/6, [redacted], per la quota di 1/6 e [redacted] per la quota di 1/6, cedevano la propria quota di proprietà alla sig.ra [redacted] la quale diventata proprietaria esclusiva per l'intera quota dei seguenti beni:
  NCT del Comune di Costermano sul Garda (VR)

Firmato Da: FORCATO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32e4da

Sez. B (Castion) – Fg. 9 – Part.lle 472 e 474

N.B. – la sig.ra [redacted] *era già titolare della quota di 1/6 dei beni in oggetto.*

- **Accettazione di eredità – NN. 54253/33235 del 12/12/2005**. Atto Pubblico Amministrativo, del 18/11/2005 rep. n. 736/2005.
  In morte del sig. [redacted], i sig.ri [redacted] hanno accettato l'eredità lasciata.

- **Atto Amministrativo – Atto per causa di morte – NN. 59529/34414 del 28/11/2006**. Atto amministrativo, del 18/11/2004 rep. n. 43/190.
  In morte del sig. [redacted], i sig.ri [redacted] ereditavano una serie di beni immobili tra cui "Unità negoziale 1 – Immobili n. 15 e 19:
  NCT del Comune di Costermano sul Garda (VR)
  Fg. 9 – Part.lle 352 e 356.

- **Atto tra vivi – Compravendita – NN. 15305/12057 del 13/08/1977**. Atto del Notaio Mauro Bisighini di Bardolino (VR), del 02/08/1977 rep. n. 30/012.
  I sig.ri [redacted], con il consenso delle proprie mogli, vendevano al sig. [redacted] la piena proprietà dei seguenti beni:
  NCT del Comune di Costermano sul Garda (VR)
  Sez. B – Fg. 8 – Part.lle 1 – 2 – 3 – 4.

Firmato Da: FORCATO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32e4da

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

La ricerca effettuata presso il Comune di Torri del Benaco (VR), ove era indicata negli atti la residenza dell'esecutato, ha prodotto l'indicazione da parte del relativo Ufficio Anagrafe che il sig. [redacted] risulta residente nel Comune di [redacted] data del [redacted]

Il comune di [redacted] certifica che il sig. [redacted] risulta iscritto all'indirizzo: [redacted]

Il Comune di Trento, Servizi Demografici e Decentramento Stato Civile, certifica che il sig. [redacted] e la sig. [redacted], hanno contratto matrimonio il giorno [redacted] e che con atto in data 06.12.2018 a rogito del Notaio Emanuele De Micheli di Verona hanno scelto il regime di separazione dei beni.

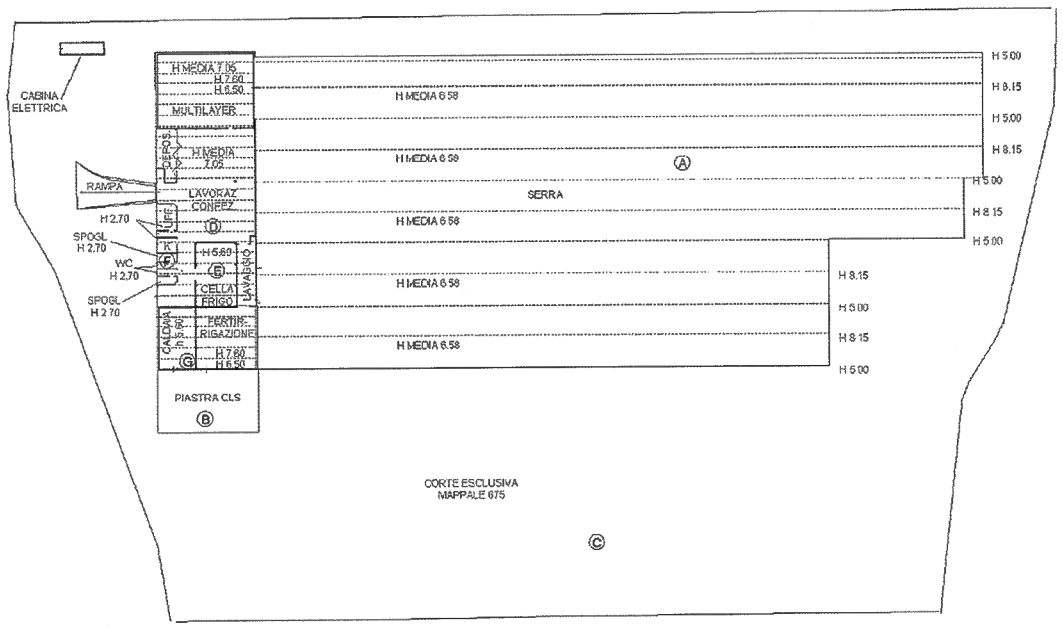
I certificati sono allegati alla presente perizia.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio catastale Agenzia del Territorio di Verona, è emerso che il bene oggetto di pignoramento è attualmente così identificato:

NCEU – Costermano sul Garda (D118) (VR)

Foglio 9 Particella 675 Subalterno 1 – Cat. D/10 – Rendita: €. 14.936,30

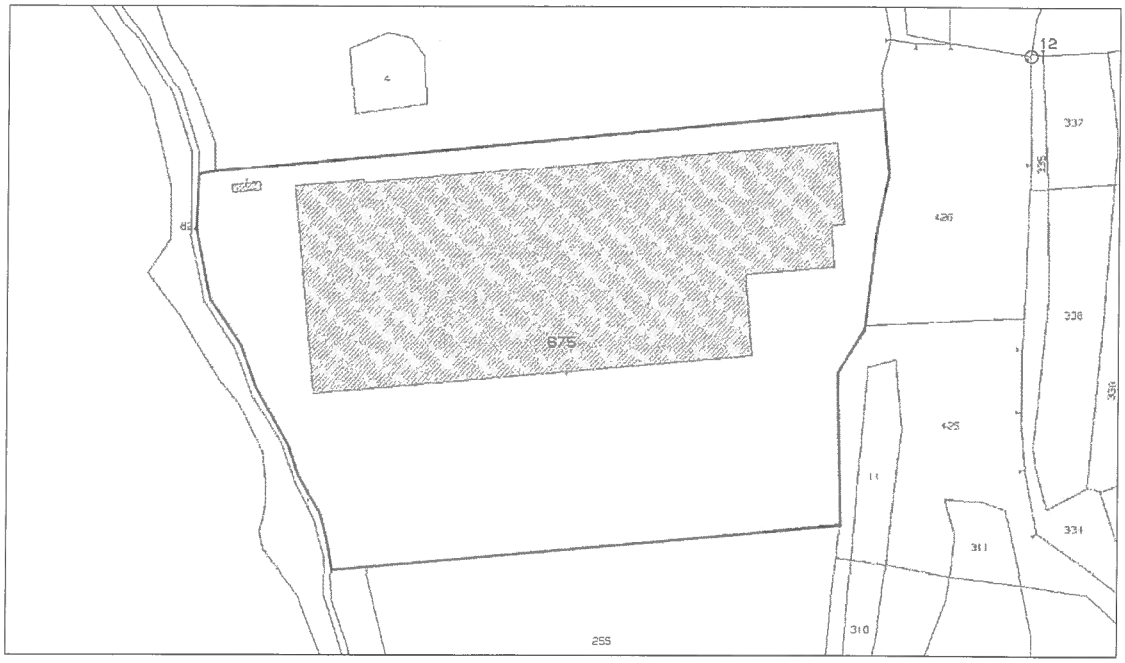


NCT – Costermano sul Garda (D118) (VR)

Sez. B – Foglio 9 Particella 675 – Ente Urbano – Sup. 24.193,00 mq.

Firmato Da: FORCATO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32e4da

L'attuale identificativo catastale dalla ricostruzione storica deriva dalle originarie particelle d'impianto 1, 2, 3 e 4 (sezione B foglio 8), successivamente tramite frazionamento del 1996 sono state generate le particelle 352 e 356, rispettivamente di 1.912,00 mq. e 42.090,00 mq.
Con frazionamento del 13/05/2005 sono state originate le particelle 466 e 470, rispettivamente di 1.871,00 mq. e 41.360,00 mq., sempre con frazionamento del 28/09/2005 sono state originate le particelle 472 e 474, rispettivamente di 875,00 mq. e 23.318,00 mq.
Nel 2019 con pratica di fusione è stata creata la particella 675 di 24.193,00 mq. al NCT e successivamente l'area è stata trasformata in ente urbano con il medesimo identificativo catastale.



Confini

Il lotto in cui è inserito il compendio oggetto di pignoramento è inserito in un contesto agricolo e confina a nord con il mappale 475, a est con i mappali 425 e 426, a sud con i mappali 255 e 690, infine a ovest confina con un torrente demaniale (privo di identificativo catastale).

Firmato Da: FORCATO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32e4da

Estratto da Google Maps – Via XXIV Maggio snc – Comune di Costermano sul Garda (VR)



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Il lotto oggetto di perizia, costituito da fabbricato orticolo inserito in una vasta area agricola pertinenziale, è ubicato a sud del centro abitato della frazione di Castion Veronese del Comune di Costermano sul Garda (VR) con accesso da via XXIV Maggio snc.

L'area circostante il bene pignorato è prettamente a carattere agricolo con distese prevalentemente pianeggianti di terreni coltivati circondati da colline.

A circa 3 km di distanza si trova il centro abitato del Comune di Costermano mentre a distanze lievemente superiori sono presenti i centri abitati del Comune di Garda ed il Comune di Affi. Nell'ambito del territorio del Comune di Affi è presente il casello autostradale dell'A22 Modena-Brennero.

Trattandosi di una zona agricola i servizi primari e secondari sono reperibili presso i centri abitati dei comuni succitati.

D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Trattasi di attività produttiva agricola, ad indirizzo orticolo, costituita da padiglioni adibiti a serra e fabbricato in muratura con zona uffici integrata. Il tutto inserito in un'area di pertinenza esclusiva.





Firmato Da: FORCATO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32e4da





Dalla documentazione ottenuta dalla ricerca, effettuata presso l'Edilizia Privata del Comune di Costermano sul Grada (VR), è emerso che il fabbricato è stato autorizzato con Permesso di Costruire n. 11474/2016 rilasciato in data 15/07/2016 e successiva Variante al PdC n. 11467 del 18/09/2019. Si evidenzia che la situazione attuale dell'insediamento vede la realizzazione parziale dei padiglioni a serra rispetto all'ultimo stato autorizzato.
Successivamente è stata rilasciata un'agibilità parziale prot. n. 15069 in data 05.12.2019, relativamente all'area realizzata a serra.
Il compendio è costituito fondamentalmente da due blocchi differenti, per via delle caratteristiche edilizie, ma collegati tra loro in quanto interconnessi per la specifica attività orticola progettata (*Foto 1-2-3-4-5*).
Il blocco frontale identificato come "centrale orticola" è realizzato con struttura metallica zincata, con tamponamenti esterni in pannelli coibentati, verniciati esternamente con colore effetto nylon. La pavimentazione interna è realizzata in massello in cls avente superficie trattata con vernici lavabili e antisdruciolo. La copertura è caratterizzata da pannelli sandwich con isolante termico su struttura metallica a shead. (*Foto 6-7-8*).
Il blocco posteriore identificato come "serra di produzione" è costituito da cinque padiglioni collegati, realizzati da una classica struttura in acciaio zincato ancorata su plinti in cls e copertura in film nylon. (*Foto 9-10-11*). Il tutto posizionato su terreno spianato, livellato e costipato con fondo in terreno naturale.

L'area esterna di pertinenza esclusiva, identificata al mappale 675, è raggiungibile da via XXIV Maggio tramite una diramazione sterrata. L'ingresso del lotto è caratterizzato da un cancello carrabile in ferro. (*Foto 12-13-14*).
La superficie scoperta, prevalentemente pianeggiante, si sviluppa su un terreno ghiaioso con macchie di verde oltre ad una porzione asfaltata in corrispondenza dell'ingresso carrabile al fabbricato, il tutto delimitato da una recinzione metallica. (*Foto 15-16-17*).
La centrale orticola, finalizzata al confezionamento ed alla spedizione dei prodotti, è costituita da una serie di locali tecnici, quali deposito, lavorazione e confezionamento, cella frigo, locale caldaia e uffici direzionali. All'interno di questi vani sono presenti gli impianti

Firmato Da: FORCATO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32e4da

tecnologici specifici per il tipo di lavorazione. (*Foto 18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-299-30-31-32-33*).

Blocco frontale "centrale orticola"



La serra di produzione, finalizzata alla coltivazione/produzione del prodotto orticolo, è caratterizzata da un unico grande ambiente di ca. mq. 8.750,00, costituito da cinque campate di diversa lunghezza all'interno delle quali sono collocate le attrezzature specifiche alla coltivazione del prodotto orticolo. (*Foto 34-35-36*).

"Serra di produzione"



Negli impianti, presenti all'interno del compendio orticolo con produzione MGS, esiste un legame intrinseco tra la struttura edilizia e i sistemi impiantistici. Tali impianti, comprendenti climatizzazione, irrigazione, illuminazione, ventilazione e controllo automatizzato, non rappresentano elementi accessori, ma componenti integrati e co-progettati con l'architettura della serra. La loro disposizione, efficienza e modalità di funzionamento dipendono direttamente dalle caratteristiche costruttive (materiali, geometrie, orientamento e copertura) e, allo stesso tempo, influenzano le prestazioni complessive della struttura in termini di produttività, efficienza energetica e sostenibilità ambientale.

Firmato Da: FORCATO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32e4da

Impianti tecnologici presenti:

- Impianto di riscaldamento – caldaia a gas metano allacciata alla rete comunale, con impianto installato all'interno del locale caldaia situato sul fronte sud del fabbricato orticolo. L'impianto fornisce sia il blocco frontale che l'intera superficie coperta dalle serre di coltivazione.
- Impianto di condizionamento – è presente un unico grande impianto, installato nel locale centrale del blocco frontale, con unità esterne installate sul fronte ovest del fabbricato orticolo;
- Impianto elettrico – tramite la cabina elettrica, posizionata all'interno della proprietà, viene generata l'energia a servizio di tutto il compendio. All'interno del fabbricato è presente un quadro elettrico generale di comando, posto sulla parete della cella frigo situata nel fabbricato orticolo, al quale sono poi collegati svariati quadri di controllo collocati nelle diverse zone dell'azienda.
- Impianto idrico – è presente un pozzo all'interno della proprietà per l'approvvigionamento della necessaria irrigazione per i prodotti orticoli, con vasche in cls, di raccolta, interrate nel locale di fertirrigazione.

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

Il compendio non rientra in un contesto condominiale pertanto non vi sono pertinenze comuni.

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

L'accesso al lotto avviene da via XXIV Maggio dalla quale si dirama una strada sterrata privata, identificata dai mappali 355, 473 e 475 di proprietà dei sig.ri [redacted]
A tal proposito, per permettere l'accesso al lotto oggetto di pignoramento, in data 13/12/2018 ai NN. 51045/34431 è stata iscritta una servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio, mediante ogni sorta di veicoli, a qualsiasi ora del giorno e della notte, a favore delle ex particelle 472 e 474 ora particella 675 di proprietà del sig. [redacted]
Si precisa che all'attualità la particella 355, su cui ricadeva la servitù di passo, è stata soppressa e trasformata in strada pubblica, rimase sempre valida la servitù succitata.

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

A seguito della richiesta del Certificati di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Costermano sul Garda (VR) è emerso che:

Firmato Da: FORCATO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32e4da

Foglio	Mappale	Destinazioni Urbanistiche	
9	675	P.A.T. VIGENTE	**Tav. 1:** vedasi vincoli indicati nel P.I.; **Tav. 2:** invarianti di natura paesaggistica – aree di pregio paesaggistico (art. 11.3 N.T.), invarianti di natura agricolo-produttiva – Bardolino DOC (art. 13 N.T.); **Tav. 3:** compatibilità geologica ai fini edificatori parte area idonea (art. 15.1 N.T.) e parte area idonea a condizione (art. 15.2 N.T.) tipologia B "scoscendimento" (art. 15.2.2 N.T.); **Tav. 4:** A.T.O. A.2.2 "Valle Strova – Valle dei Molini" (art. 53.2 N.T.), valori e tutele – aree di connessione naturalistica (buffer zone) (art. 18 N.T.)
		P.I. VIGENTE	- zona agricola – art. 45 N.T.O.; - Matrice naturale primaria – area di pregio paesaggistico – artt. 28-32 N.T.O.; - P.T.R.C., Piano d'Area Garda Baldo, P.T.C.P. – art. 19 N.T.O.; - vincolo sismico "Zona 2" – O.P.C.M. 3519/2006 e successive modifiche e D.G.R. 244/2021 – art. 17 N.T.O.

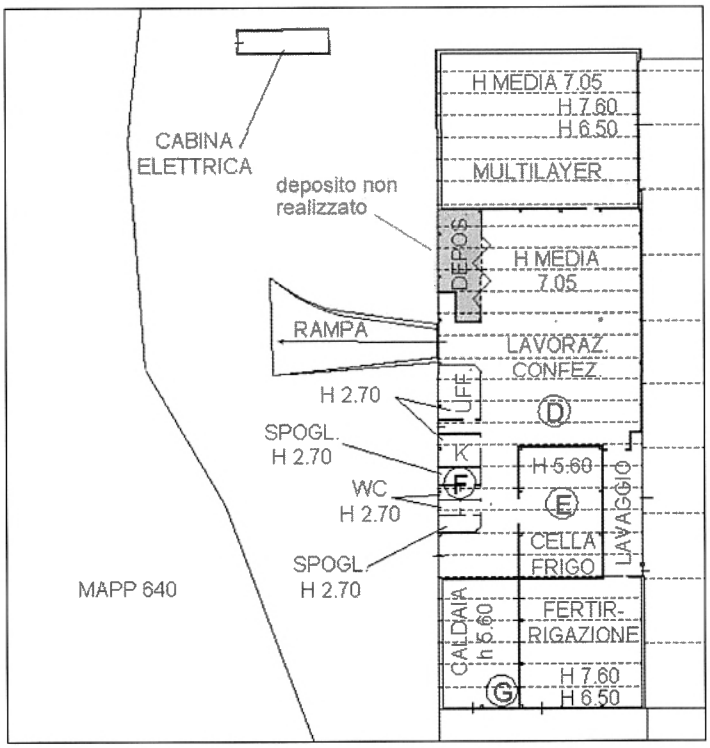
Il CDU viene allegato alla presente perizia.

D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la conformità tra le intestatarie catastali dell'immobile e quelle risultanti dalle visure ipotecarie.

Le planimetrie catastali presenti presso l'Ufficio catastale Agenzia del Territorio di Verona, dopo il sopralluogo effettuato, risultano fondamentalmente conformi allo stato di fatto dei luoghi ad eccezione del locale "deposito" presente nella centrale orticola che non è stato realizzato.

Planimetria che evidenzia la difformità riscontrata



Pertanto per regolarizzare la difformità succitata sarà necessaria la presentazione di una pratica Docfa che riporti l'esatta conformazione planimetrica. Gli importi relativi alle spese

Firmato Da: FORCATO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32e4da

tecniche per la presentazione e l'oblazione possono essere indicate in ca. €. 1.000,00 + Iva e oneri di legge.

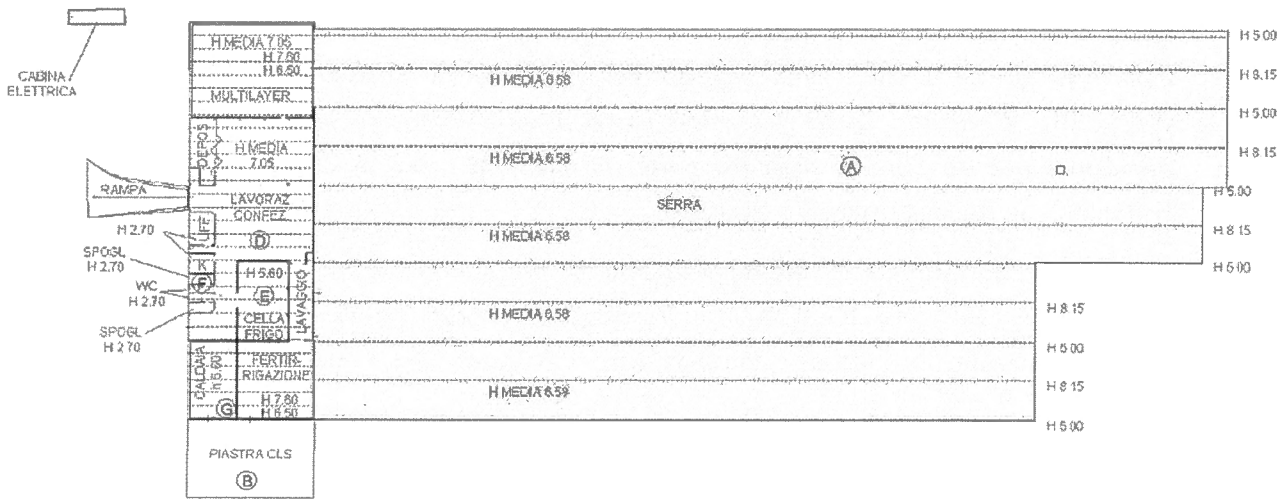
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

È stato effettuato un accesso agli atti presso l'edilizia privata del Comune di Costermano sul Garda (VR), e attraverso la documentazione raccolta e diversi incontri con il Responsabile del settore edilizia, è stata verificata la situazione urbanistica del fabbricato oggetto di perizia.

Il compendio immobiliare a destinazione agricola è stato realizzato in funzione dei seguenti titoli edilizi:

- **Permesso di Costruire n° 11474/2016** rilasciato in data 15/07/2016, per costruzione di una serra orticola per attività produttiva agricola;
- **Dichiarazione di Inizio Lavori** previsto in data 11/07/2017;
- **Permesso di Costruire in Variante n° 12461**, prot. n° 11467, del 18/09/2019;
- **S.C.I.A. per l'Agibilità parziale n° 11474**, prot. n° 15069, in data 05/12/2019.
  Questo procedimento ha interessato parte del realizzato e precisamente la superfice produttiva adibita a serra. Va sottolineato che comunque la superficie oggetto di agibilità risulta parziale rispetto a quanto contenuto nel PdC in Variante n° 12461;
- Successivamente è stata **richiesta di proroga** per ultimazione lavori presentata in data 28/06/2022 con rilascio da parte del Comune ad ultimare i lavori entro il 30/06/2025;
- Infine è stata richiesta una **seconda proroga** per ultimazione lavori, in data 24/06/2025, con ultimazione prevista entro il 30/06/2028.

In particolare per quanto attiene l'Agibilità parziale per una migliore chiarezza si allega una planimetria del complesso dove con la campitura colorata (rosa) si evidenzia la parte di fabbricato oggetto di certificazione di Agibilità.



Firmato Da: FORCATO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32e4da

Dalle verifiche effettuate lo stato attuale dell'immobile non rispecchia quanto previsto con l'ultima autorizzazione, PdC in Variante n° 12461. Infatti nella suddetta pratica urbanistica la superficie coperta delle serre risulta decisamente superiore a quanto realizzato a tutt'oggi. In particolare nel PdC n° 12461 erano stati autorizzati, sul lato sud in adiacenza agli attuali esistenti, altri tre padiglioni destinati a serra.
Rimane quindi tutt'ora aperta la procedura urbanistica per quanto attiene il fabbricato orticolo, privo di fine lavori e di agibilità, mentre per la parte produttiva destinata a serre rimane la possibilità di ampliare la loro superficie secondo quanto autorizzato con l'ultimo PdC n° 12461.
È **importante sottolineare** che l'insediamento autorizzato dal Comune di Costermano è stato condizionato dalla preventiva approvazione da parte dell'Agenzia Veneta per i pagamenti in Agricoltura (AVEPA).
Infatti l'edificazione in area agricola ed il suo relativo dimensionamento sono stati oggetto di specifica approvazione, mediante la presentazione da parte della proprietà di un Piano Aziendale atto a dimostrare i necessari requisiti richiesti dalla L.R. n° 11 del 23/04/2004.
Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, al fine di salvaguardare l'intervento edilizio concesso, **qualsiasi futuro acquirente dovrà disporre necessariamente** come Azienda Agricola di un piano aziendale in linea con idonei requisiti.

Per quanto attiene la regolarità urbanistica del fabbricato oggetto di perizia si deve osservare quanto segue:
- il fabbricato orticolo destinato alla raccolta e alla lavorazione, confezionamento e stoccaggio prodotto, presenta una lieve difformità costituita dalla mancata realizzazione di una compartimentazione interna che individuava un locale "deposito" (analogamente a quanto evidenziato nella conformità catastale).
- per quanto attiene alla parte produttiva dei padiglioni a serra si ricorda che rispetto allo stato attuale realizzato rimane la possibilità di ampliare l'area destinata a serre secondo quanto autorizzato nel PdC n° 12461.
Inoltre va ricordato che, come indicato nel Permesso di Costruire n° 11474 del 15/07/2016, è previsto anche "*l'intervento prevede altresì il livellamento del terreno [...] e la* ***piantumazione di siepe di chamaecyparis sui lati nord e sud della proprietà***". Tale intervento non risulta attualmente realizzato.

Pertanto per regolarizzare le difformità interne già eseguite nel fabbricato orticolo sarà possibile la presentazione di una SCIA in Variante. Gli importi relativi alle spese tecniche per la presentazione possono essere indicate in ca. €. 3.000,00 + Iva e oneri di legge.

In considerazione della situazione urbanistica che presenta delle procedure autorizzate ma parzialmente non concluse e l'obbligo per un futuro acquirente (azienda agricola) di possedere requisiti in linea con la costruzione esistente, si ritiene necessario approfondire a

Firmato Da: FORCATO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32e4da

livello esecutivo le problematiche sopra evidenziate, e quindi **si raccomanda vivamente di confrontarsi preventivamente con l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Costermano sul Garda oltre che con l'Agenzia Veneta per i pagamenti in Agricoltura (AVEPA).**

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

A seguito dei sopralluoghi effettuati l'azienda agricola non risulta in attività, quindi libera da persone, mentre all'interno sono presenti le attrezzature specifiche per la produzione orticola per la quale era stato progettato l'intero fabbricato.

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato. A seguito di verifica non stati riscontrati titoli di detenzione quali locazioni, comodati, affitti d'azienda o diritti reali di godimento.

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

Non vi è alcun titolo di occupazione opponibile al creditore procedente, in quanto l'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Nel ventennio preso in esame, alla data della consegna della presente perizia, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario – NN. 51047/8662 del 13/12/2018**. Atto del Notaio De Micheli Emanuele, di Verona, del 06/12/2018, rep. n. 28676/21448.
  Concessione a garanzia di muto per un capitale di €. 730.000,00, tasso d'interesse annuo del 2,543%, per un totale di €. 1.095.000,00, ed una durata di anni 15.
  A favore di [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà, contro il sig. [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà in merito agli immobili così identificati:
  NCT Comune di Costermano sul Garda (VR) – Sezione Castion Veronese
  - Fg. 9 Part. 472 - 474

Firmato Da: FORCATO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32e4da

- **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di apertura di credito – NN. 47256/8078 del 25/11/2019**. Atto del Notaio De Micheli Emanuele, di Verona, del 13/11/2019, rep. n. 32750/24623.
  Concessione a garanzia di un finanziamento per un capitale di €. 300.000,00, tasso d'interesse annuo del 3,5%, per un totale di €. 375.000,00.
  A favore di [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà, contro, quale terzo datore di ipoteca, il sig. [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà, e debitore non datore di ipoteca la società [redacted], gravante sugli immobili identificati:
  NCEU Comune di Costermano sul Garda (VR) – Sezione Castion Veronese
  - Fg. 9 Part. 675

  NCT Comune di Costermano sul Garda (VR) – Sezione Castion Veronese
  - Fg. 9 Part. 675

- **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo – NN. 14333/2532 del 15/05/2020**. Atto del Notaio De Micheli Emanuele, di Verona, del 30/04/2020, rep. n. 34524/26005.
  Concessione a garanzia di mutuo per un capitale di €. 850.000,00, tasso d'interesse annuo del 2,75%, per un totale di €. 1.062.500,00, della durata di anni 20.
  A favore di [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà, contro, quale terzo datore di ipoteca, il sig. [redacted], per la quota di 1/1 di piena proprietà, e debitore non datore di ipoteca la società [redacted], gravante sugli immobili identificati:
  NCEU Comune di Costermano sul Garda (VR) – Sezione Castion Veronese
  - Fg. 9 Part. 675

  NCT Comune di Costermano sul Garda (VR) – Sezione Castion Veronese
  - Fg. 9 Part. 675

- **Atto Giudiziario – Verbale di pignoramento immobili – NN. 48294/35908 del 26.11.2024**. Atto dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Verona, del 13.11.2024 rep. n. 9136.

Firmato Da: FORCATO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32e4da

Atto esecutivo cautelare a favore [redacted], per la quota di 1/1 di piena proprietà, il sig. [redacted] quale titolare dell'omonima impresa individuale corrente in [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà gravante sugli immobili così identificati:

NCEU Comune di Costermano sul Garda (VR) – Sezione Castion Veronese

- Fg. 9 Part. 675 Sub. 1

NCT Comune di Costermano sul Garda (VR) – Sezione Castion Veronese

- Fg. 9 Part. 675

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

- **Atto Notarile Pubblico – Servitù di passo – NN. 51045/34431 del 13/12/2018**. Atto del Notaio De Micheli Emanuele, di Verona, del 06/12/2018, rep. n. 28675/21447.
  Servitù attiva perpetua di passo pedonale e carraio a carico dei mapp.li 355, 473 e 475 del foglio 9 e a favore dei mapp.li 472 e 474 del foglio 9.
- **Atto Notarile Pubblico – Servitù tecnologiche – NN. 51046/34432 del 13/12/2018**. Atto del Notaio De Micheli Emanuele, di Verona, del 06/12/2018, rep. n. 28675/21447.
  Servitù attive perpetue tecnologiche (per il passaggio interrato di tubazioni per l'elettrodotto, gasdotto, acquedotto, linee telefoniche) a carico dei mapp.li 355, 473 e 475 del foglio 9 e a favore dei mapp.li 472 e 474 del foglio 9.

D.1.8.3. Vincoli ed oneri giuridici che sono opponibili

Non vi sono vincoli ed oneri giuridici opponibili.

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

Non vi sono diritti di prelazione.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non sono presenti oneri condominiali in quanto trattasi di azienda agricola con proprietà unica.

Firmato Da: FORCATO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32e4da

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

Si tratta di immobile strumentale all'esercizio dell'attività impresa.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile in oggetto non rientra fra quelli costruiti in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Il pignoramento investe la piena proprietà dell'immobile in perizia.

D.1.13. Valutazione del lotto

La stima del bene oggetto di pignoramento viene fatta avvalendosi della prescrizione contenuta all'interno dell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ., determinando il valore di mercato sulla base degli elementi necessari di seguito analizzati.

D.1.13.1 Consistenza

Bene	Superficie mq.	Coefficiente	Sup. Ragguagliata mq.
Serra di produzione	8.750,00	1,00	8.750,00
Centrale orticola	ca. 1.300,00	1,00	1.300,00
Area scoperta pertinenziale	14.000,00	1,00	14.000,00

D.1.13.2. Criteri di stima

Nella valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione si è cercato di individuare il suo più probabile valore di mercato provando ad adottare il procedimento di tipo sintetico-comparativo, che è stato ritenuto il metodo più idoneo in questo caso specifico, cercando di confrontare il bene con immobili, con caratteristiche simili, presenti sul mercato.

In realtà dopo varie ricerche effettuate, la tipologia e le caratteristiche particolari del bene in perizia, non hanno trovato riscontri oggettivi per una valida comparazione economica dello stesso.

Trattasi infatti di una realizzazione molto settoriale nell'ambito dell'attività agricola che non ha trovato analogie in situazioni simili sul territorio limitrofo.

L'immobile pur disponendo di una costruzione abbastanza comune nell'ambito della tipologia di destinazione, rivela un'accentuata specificità dal punto di vista impiantistico.

Infatti la tipologia di coltivazione del prodotto orticolo (sistema MGS) comporta un legame intrinseco tra la struttura edilizia e i sistemi impiantistici.

Questi impianti risultano intimamente connessi e legati al complesso costruttivo e quindi risulta di difficile attuazione la possibilità attuale di scorporarli da quello che è l'edificato, in

Firmato Da: FORCATO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32e4da

quanto non rappresentano elementi accessori, ma componenti integrati e co-progettati con l'architettura della serra.

Pertanto lo studio economico ha generato una stima prudenziale bilanciando gli elementi edili con l'impiantistica sia di base che specifica per la tipologia di coltivazione.

Infine va considerato gli impianti non sono mai entrati in produttività (ad eccezione forse di prove funzionali post-installazione) e quindi non vi sono garanzie di funzionalità, oltretutto mancando anche le certificazioni degli stessi.

D.1.13.3. Stima

Alla luce delle considerazioni sopra esposte per quanto attiene alla stima è stata svolta un stima presso aziende specializzate del settore per poter individuare una congrua individuazione dei valori del complesso architettonico in esame.

Si è proceduto alla valutazione unitaria con riferimento alle diverse tipologie costruttive e di utilizzo, formulando un valore a corpo che comprenda sia le caratteristiche edilizie del complesso che le dotazioni impiantistiche presenti.

Quindi la valutazione risulta la seguente:

Bene	Superficie mq.	Prezzo unitario	Stima
Serra di produzione	8.750,00	a corpo	€. 2.440.000,00
Centrale orticola	ca. 1.300,00		
Area scoperta pertinenziale	14.000,00	10,00	€. 140.000,00
Totale arrotondato			€. 2.580.000,00

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni di stima

In relazione alla situazione dell'immobile si ritiene opportuno applicare i seguenti adeguamenti e correzioni di stima:

VALUTAZIONE	
Valore Stimato immobile	2.580.000,00 €.
Decurtazione per assenza di garanzia per vizi occulti 15%	- 387.000,00 €.
SCIA in Variante e regolarizzazione catastale	- 4.000,00 €.

D.1.13.5.Valore di stima al netto delle decurtazioni

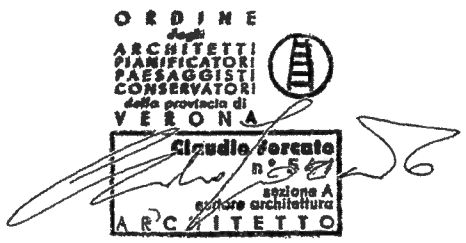
VALUTAZIONE FINALE	
Totale Valore Finale arr.	**2.190.000,00 €.** (Duemilionicentonovantamila,00)

Firmato Da: FORCATO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32e4da

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

Verona, 18.11.2025

Il perito estimatore
Arch. Forcato Claudio



E. Allegati Lotto Unico

E.1. Atto di provenienza

E.2. Documentazione Catasto

E.3. Documentazione Conservatoria

E.4. Documentazione Urbanistica

E.5.1. Documentazione Comune Titoli Abilitativi

E.5.2. Documentazione Comune Titoli Abilitativi

E.6. Documentazione Fotografica

E.7. Documentazione Anagrafica

E.8. Verifica Agenzia delle Entrate

Firmato Da: FORCATO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32e4da