

---

## D.2 LOTTO 2 – APPEZZAMENTO DI TERRENO IN VIA CUSTOZA

**LOTTO 2** – Appezamento di terreno sul proseguo di Via Custoza, Frazione Forette, Vigasio (VR).

### D.2.1 Proprietà

I Beni immobili identificati al Comune di Vigasio (Vr),

Catasto Terreni N.C.T., Foglio 10, m.n. 1209,

sono pervenuti in proprietà a [REDACTED]

[REDACTED] quota 1/1 per il diritto di proprietà con:

\* RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO ALLA NUDA PROPRIETA' - in morte di

[REDACTED] in data 07/11/2006, per Il Diritto di PROPRIETA' a [REDACTED]

[REDACTED]

– per la quota di 1000/1000 di Unità immobiliare, terreno, censita al N.C.T., Vigasio (VR), Fg. 10, m.n. 1209

(VOLTURA CATASTALE 783.4/2007 – Pratica N. VR0011670 in atti dal 15/01/2007)

\* ATTO TRA VIVI - DIVISIONE - Pubblico ufficiale Buoninconti Maria Maddalena, Repertorio 337520/18053 del 27/06/2006

(Unità immobiliare censita al N.C.T., Vigasio (VR), Fg. 10, m.n. 1209 (derivante da frazionamento m.n. 74), (oltre ad altri beni non pertinenti) – per il diritto di nuda proprietà, in regime di separazione dei bene, a favore di:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000

**[REDACTED] per la quota di 1000/1000 (per l'Unità immobiliare censita al N.C.T., Vigasio (VR), Fg. 10, m.n. 1209)**

[REDACTED] per la quota di 1000/1000

[REDACTED] per la quota di 1000/1000

contro

[REDACTED] per la quota di 1000/6000

[REDACTED] per la quota di 1000/6000



---

██████████ per la quota di 1000/6000

██████████ per la quota di 3000/6000

Trascrizione del 11/07/2006 - Reg. Particolare 20169 Reg. Generale 34456

\* ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA - Pubblico ufficiale Buoninconti  
Maria Maddalena Repertorio 336175/17484 del 15/02/2006 -

(Quota 1000/1000, unità immobiliari censite al N.C.T., Vigasio (VR), Fg. 10, m.n.  
74 (oltre ad altri beni non pertinenti) -

██████████ dona il Diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1000/1000,  
in regime di separazione dei bene, a:

██████████ per la quota di 2000/12000

██████████ **per la quota di 2000/12000**

██████████ per la quota di 2000/12000

██████████ per la quota di 6000/12000

Trascrizione del 22/02/2006 - Reg. Particolare 4659 Reg. Generale 7525

\* Nota trascrizione Dichiarazione successione in morte di ██████████  
N. RP 177 del 1967

A favore di ██████████  
unità immobiliare censita al N.C.T., Vigasio (VR), Fg. IX (ora Fg. 10), m.n. 74  
(oltre ad altri beni non pertinenti).

\* Nota trascrizione Atto divisione Notaio Fiorio 10.04.1938

N. RP 2956 del 1938

██  
██████████ "divisero fra loro la sostanza comune".

██████████ fu assegnato unità immobiliare censita al N.C.T., Vigasio  
(VR), Fg. IX (ora Fg. 10), m.n. 74a (oltre ad altri beni non pertinenti).

\* Nota trascrizione Compravendita Notaio Vivaldi n. 3872 R.P. del 28.05.1921





---

**Mappale n. 1209**, Qualità: Seminativo Irriguo, Classe: 1, Superficie (m<sup>2</sup>): 30 are 93 centiare, Reddito Dominicale: € 34,18, Reddito Agrario: € 19,17;



Il terreno è localizzato sul proseguo di Via Custoza, Frazione Forette, Vigasio (VR).

Dalle verifiche effettuate si dichiara che i dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'Atto di pignoramento e nella Nota di Trascrizione.

Si riportano di seguito le variazioni catastali avvenute nel tempo per il mappale interessato.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 05/06/2006 Pratica n. VR0144423 in atti dal 05/06/2006 (n. 144423.1/2006).

Nella variazione è stata soppressa la particella 74 del Fg. 10 e variate le particelle 1208 e 1210.

Confini della particella identificato al N.C.T., Fg. 10, m.n. 1209, in senso N.E.S.O.: m.n. 300, 202, 1210, 80, 1208, salvo altri e più precisi.



---

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

### **D.2.3.1 Contesto**

Il terreno è situato nella frazione di Forette sul proseguo di via Custoza, a circa tre chilometri dalla zona centrale del Comune di Vigasio.

Caratteristiche della zona:

Il terreno è sito a pochi chilometri dal centro di Vigasio, dove sono collocati il Municipio, le Poste ed altri servizi.

Arterie di collegamento e loro distanza dall'immobile:

il Comune di Vigasio dista circa 25 km dal Comune di Verona.

Si raggiunge Vigasio tramite la Strada Regionale 11, Tangenziale Est, Tangenziale Sud, Strada Statale 12 / Via Golino, Via Gelmetto, Strada Provinciale 25 / Via Vigasio, Via Scuderlando, Via Claudia Augusta, Via Forette, Via Custoza.

Servizi della zona:

Nel centro del paese, sufficiente disponibilità di servizi primari e negozi al dettaglio. Distanza da Supermercati di grandi dimensioni circa 5 Km; distanza dall'Ospedale di Borgo Roma (Vr) – dall'Ospedale di Villafranca, circa 10 Km;

Collegamenti pubblici:

autobus di linea extraurbana per Verona;

stazione ferroviaria di Verona Porta Nuova, a circa 13 Km.;

Aeroporto "Catullo" di Verona a circa 10 Km.

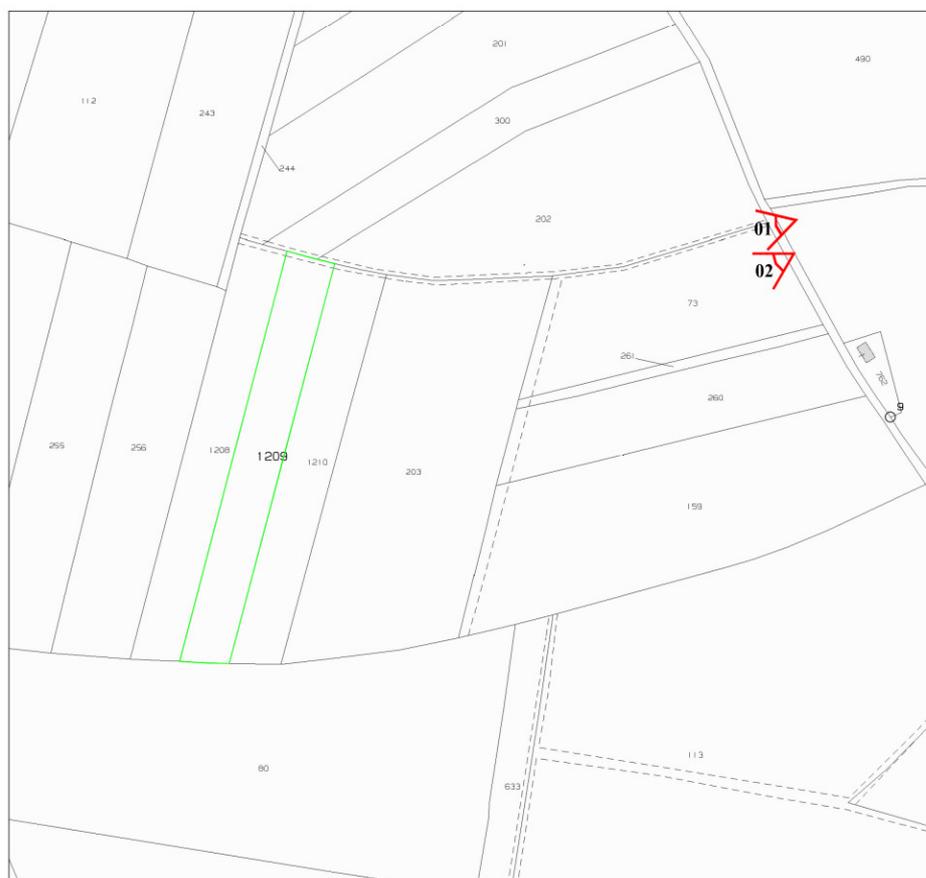
### **D.2.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato**

Il bene oggetto della procedura è un terreno di forma pressoché rettangolare indicato al catasto terreni di superficie mq 3093,00, situato nella frazione di Forette sul proseguo di via Custoza, a circa tre chilometri dalla zona centrale di Vigasio.



La [REDACTED] riferisce che il terreno è coltivato ad erba medica ed è servito dal Consorzio di bonifica al quale la proprietà paga il canone di irrigazione (che si ritiene, analogamente a quanto versato per il terreno confinante, di circa Euro 50,00) – non è stata esibita documentazione. Il fondo rustico è in affitto alla [REDACTED] con contratto in essere come meglio precisato nello specifico paragrafo.

### Individuazione grafica



ESTRATTO DI MAPPA





Consorzio di Bonifica – Estratto Rete idrografica





01



02



---

### **D.2.3.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali**

Trattasi di appezzamento di terreno.

### **D.2.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile**

L'accesso al terreno avviene da un stradello sterrato, proseguo di via Custoza.

### **D.2.4 Situazione urbanistica della zona**

Negli strumenti di Pianificazione Urbanistica del Comune di Vigasio, l'area riguardante il terreno identificato al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Vigasio al foglio n. 10, mappale n. 1209, risulta classificata in Z.T.O.:

- 1) elaborato n. 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale parte Gasdotti / Fasce di rispetto – art. 20
  - 2) elaborato n. 2 – Carta delle invarianti Ambiti di riequilibrio dell'ecosistema – art. 27
  - 3) elaborato n. 3 – Carta delle fragilità Area idonea – art. 30
  - 4) elaborato n. 4 – Carta delle trasformabilità ATO 5 – Forette – art. 35
- come risulta nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato con delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 557 del 03.05.2013 e pubblicato sul BUR n. 42 del 17.05.2013.

Che l'area riguardante il terreno identificato al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Vigasio al foglio n. 10, mappale n. 1209, risulta classificata in Z.T.O.:

- Zona Agricola
- Ambito di riequilibrio dell'ecosistema – art. 55 – P.A.Q.E
- parte Linea gasdotto
- parte Fasce o zone di rispetto

come risulta nella variante n. 4 al Piano degli interventi approvata con delibera di Consiglio comunale n. 27 del 04.06.2016.



---

## **D.2.5 Situazione catastale dell'immobile**

Nelle visure catastali i beni sono intestati a [REDACTED] come risulta anche dalle visure ipotecarie.

L'estratto di mappa catastale risulta coerente con lo stato dei luoghi.

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

Trattasi di appezzamento di terreno.

## **D.2.7 Stato di occupazione dell'immobile**

### **D.2.7.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti**

[REDACTED] riferisce che il terreno è coltivato ad erba medica dalla [REDACTED] [REDACTED] con contratto in essere come meglio precisato nello specifico paragrafo.

### **D.2.7.2 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile**

Presso l'Agenzia delle Entrate è stata effettuata una richiesta per verificare se risultano registrati dei contratti di affitto relativamente ai beni oggetto di esecuzione: per i beni appartenenti al Lotto 2, l'esito è stato positivo.

Per il terreno identificato al Comune di Vigasio, Fg. 10, m.n. 1209, RD (€) 34,18, RA (€) 19,17, Sup. (Ha) 0,3093, è risultato presso Ufficio Territoriale di Verona 2 in data 19/05/2022, un Contratto di affitto di fondo rustico ai sensi della legge 11 febbraio 1971, n. 11, come sostituito dall'articolo 45 della Legge 3 maggio 1982, n. 203, con identificativo telematico T6J22T005433000TK,

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Il Contratto di affitto di fondo rustico ha durata fissata con inizio dal 27/04/2022 e scadenza al 10/11/2025, senza alcuna necessità di disdetta.

Il canone di affitto viene complessivamente stabilito per l'intera durata del presente contratto in € 1.200,00 da pagarsi in rate annuali di Euro 300,00.



---

La locazione è opponibile in quanto ha data certa anteriore alla notifica del pignoramento.

Il canone di affitto annuo di euro 300,00, sentite in merito anche associazioni di categoria degli agricoltori e operatori del settore immobiliare della zona, si ritiene congruo.

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

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

#### **\* ISCRIZIONE del 10/10/2011 - Reg. Particolare 7654 Reg. Generale 37823**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 1008/2011 del 20/09/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A Favore di [REDACTED]

Capitale € 6.258,56

Totale € 11.258,56

gravante sulle Unità immobiliari censite

al N.C.E.U., Vigasio (VR), Fg. 10, m.n. 339, sub 7-19, per la quota di 1/3,

al N.C.T., Vigasio (VR), Fg. 10, m.n. 339, Ente Urbano, per la quota di 1/3,

al N.C.T., Vigasio (VR), Fg. 10, m.n. 1209 per la quota di 1/1

(oltre ad altri beni non pertinenti);

Annotazione Reg. Particolare 1563, Reg. Generale 13163 del 05/05/2020  
(RESTRIZIONE DI BENI)

#### **\* ISCRIZIONE del 04/05/2015 – Reg. Particolare 2269 Reg. Generale 14463**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 112 del 27/09/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA DI CONDANNA EX ART. 702 TER C.P.C.

A Favore di [REDACTED]

Capitale € 13.996,43



---

Totale € 20.000,00

gravante sulle Unità immobiliari censite

al N.C.E.U., Vigasio (VR), Fg. 10, m.n. 339, sub 7-19, per la quota di 1/3,

al al N.C.T., Vigasio (VR), Fg. 10, m.n. 1209 per la quota di 1/1

(oltre ad altri beni non pertinenti);

Annotazione Reg. Particolare 1564, Reg. Generale 13164 del 05/05/2020

(RESTRIZIONE DI BENI)

**\* ISCRIZIONE del 08/03/2016 - Reg. Particolare 1277 Reg. Generale 8258**

Pubblico ufficiale [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Capitale € 215.400,65

Totale € 430.801,30

gravante sulle Unità immobiliari censite

al N.C.E.U., Vigasio (VR), Fg. 10, m.n. 339, sub 7-19, NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/3,

al N.C.T., Vigasio (VR), Fg. 10, m.n. 1209, NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1 (oltre ad altri beni non pertinenti);

Annotazione Reg. Particolare 1565, Reg. Generale 13165 del 05/05/2020

(RESTRIZIONE DI BENI)

**\* ISCRIZIONE del 13/06/2017 - Reg. Particolare 3793 Reg. Generale 23577**

Pubblico ufficiale [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] derivante da RUOLO E

AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

A Favore di [REDACTED]

[REDACTED]



---

Capitale € 203.225,15

Totale € 406.450,30

gravante sulle Unità immobiliari censite

al N.C.E.U., Vigasio (VR), Fg. 10, m.n. 339, sub 7-19, NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/3,

al N.C.T., Vigasio (VR), Fg. 10, m.n. 1209, per la quota di 1/1

(oltre ad altri beni non pertinenti);

Annotazione Reg. Particolare 1566 Reg. Generale 13166 del 05/05/2020  
(RESTRIZIONE DI BENI)

**\* TRASCRIZIONE del 07/07/2023 - Reg. Particolare 20834 Reg. Generale 27923**

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 3233/2023 del 27/05/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A Favore di [REDACTED]

gravante sulle Unità immobiliari censite

al N.C.E.U., Vigasio (VR), Fg. 10, m.n. 339, sub 7 - 19, per la quota di 1/3,

al N.C.T., Vigasio (VR), Fg. 10, m.n. 1209 per la quota di 1/1.

**\* ISCRIZIONE del 24/10/2023 – Reg. Particolare 6249 Reg. Generale 42994**

Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI VENEZIA Repertorio 2793/2022 del 17/10/2022

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA DI CONDANNA

A Favore di [REDACTED]

Capitale € 2661,10

Totale € 5000,00

gravante sulle Unità immobiliari censite

al N.C.E.U., Vigasio (VR), Fg. 10, m.n. 339, sub 7 - 19, per la quota di 1/3,

al N.C.T., Vigasio (VR), Fg. 10, m.n. 1209 per la quota di 1/1.



---

### **D.2.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Dalle ricerche effettuate risulta un Contratto di affitto di fondo rustico, con inizio dal 27/04/2022 e scadenza al 10/11/2025, senza alcuna necessità di disdetta.

### **D.2.8.3 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili**

Contratto di affitto di fondo rustico, con inizio dal 27/04/2022 e scadenza al 10/11/2025, senza alcuna necessità di disdetta.

La locazione è opponibile in quanto ha data certa anteriore alla notifica del pignoramento.

### **D.2.8.4 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile**

Non risultano diritti di prelazione sul terreno agricolo.

Il contratto di affitto del terreno precisa che "non sussistono i presupposti affinché possa essere fatta valere la prelazione in caso di nuovo affitto secondo la disciplina di cui all'articolo 4-bis della legge 203 del 1982...".

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

Trattasi di appezzamento di terreno.

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

Non si tratta di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

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

Oneri giuridici: le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato.

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

Trattasi di appezzamento di terreno.



## D.2.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Trattasi di appezzamento di terreno in proprietà all'esecutata per la quota di 1/1.

Il bene di incomoda divisibilità, costituisce un Lotto Unico nel rispetto della tipologia, così come originariamente pervenuto all'esecutata, e conserva il valore economico solo se valutato come un Lotto Unico.

## D.2.13 Valutazione del lotto

### D.2.13.1 Consistenza

La consistenza dei beni è riportata nella seguente tabella:

#### VIGASIO – Terreno

N.C.T. Foglio 10	qualità	classe	superficie (mq) ha are ca	Reddito domenicale	Reddito agrario	Regione Agraria n. 6 - PIANURA VERONESE Valore Agricolo (euro/Ha)
mn. 1209	seminativo irriguo	1	00 30 93	Euro 34,18	Euro 19,17	Euro 81860,00

### D.2.13.2 Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzata alla ricerca dei più probabili valori di mercato dell'unità edilizia in esame, considerate le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni, con particolare riferimento all'ubicazione, alle caratteristiche ed ai vincoli e servitù ricadenti su di essi, si ritiene, quanto a metodologia, di privilegiare la stima sintetica-comparativa assumendo come parametro di superficie il "metro quadro" lordo vendibile ed i fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame.

I valori determinati, anche sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigasio (Vr), gli osservatori del mercato immobiliare della zona, gli operatori del settore edilizio ed immobiliare della provincia di Verona, Associazioni di Categoria (Coldiretti), si riferiscono a quelli



esistenti di mercato per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia, a quelli oggetto della presente stima.

Per quanto concerne i terreni agricoli i valori si riferiscono ai valori agricoli medi con riferimento alla Regione agraria n. 6, prendendo in esame i tipi di coltura dichiarati.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

#### D.2.13.3 Stima

In base all'indagine svolta, e consultate anche le Associazioni di Categoria (Coldiretti), il più probabile valore unitario per metro quadro di superficie in riferimento agli attuali valori di mercato per il terreno agricolo oggetto della presente relazione, in considerazione anche della esigua estensione e collocazione del terreno, in via prudenziale si stima essere pari a €/mq 5,00.

N.C.T. Foglio 10	qualità	superficie (mq)	Valore unitario €/mq	Valore intero
mn. 1209	Terreno seminativo irriguo	3093,00	5,00	Euro 15.465,00

#### D.2.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

##### RIEPILOGO LOTTO 2

Immobile	sup. commerciale	valore intero	valore diritto e quota
<b>Terreno agricolo</b>	<b>3093,00</b>	<b>€ 15.465,00</b>	<b>€ 15.465,00</b>



Adeguamenti e correzioni della stima:

* Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ .....
* Spese tecniche di revisione ed adeguamento impianti	€ .....
* Oneri condominiali	€ .....
* Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni	€ 1.764,00

Nel caso di estinzione parziale (restrizioni dell'ipoteca) la base imponibile sarà il prezzo di vendita del lotto.

1 - 35,00 + 59,00 + 200,00 = € 294,00

2 - 35,00 + 59,00 + 200,00 = € 294,00;

3 - 35,00+59,00 + (0,50% x valore) = più di € 294,00;

4 - 35,00+59,00 + (0,50% x valore) = più di € 294,00;

5 - trascrizione = 294,00

6 - restrizione - 35,00 + 59,00 + 200,00 = € 294,00

Per le n. 3 e 4 il conteggio preciso sarà fatto dal sistema quando si vengono a depositare gli annotamenti.

* Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (circa 8%):	€ 1200,00
---	-----------

### D.2.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	€ 12.501,00
Si arrotonda a:	<b>€ 12.500,00</b>

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

Verona, 09/04/2024

Il perito stimatore

arch. Giuliana Raimondi  
*Giuliana Raimondi*



ORDINE  
degli  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
della provincia di  
VERONA  
Giuliana Raimondi  
n° 1446  
sezione A  
settore architettura  
ARCHITETTO



---

**E ALLEGATI GENERALI (COMUNI A TUTTI I LOTTI)**

- E.1 ESTRATTO PER SUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO;**
- E.2 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO;**
- E.3 STATO DI FAMIGLIA STORICO;**
- E.4 CERTIFICATO ANAGRAFICO RELATIVO AGLI EVENTUALI TITOLARI DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO SUL BENE PIGNORATO (non risultano);**
- E.5 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE**



**F.2 LOTTO 2 – APPEZZAMENTO DI TERRENO IN VIGASIO**

- F.2.1 Titolo di provenienza del bene;**
- F.2.2 Planimetrie catastali;**
- F.2.3 Estratto storico del Catasto;**
- F.2.4 Estratto Pianificazione urbanistica e CDU;**
- F.2.5 Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto);**
- F.2.6 Fotografie;**
- F.2.7 Dati comparativi acquisiti e fonte.**

