

Tribunale di Verona
ESECUZIONI IMMOBILIARI
N.319/2023 R.G.E.

Nella procedura promossa da:



contro



RELAZIONE TECNICA DELL'ESPERTO ESTIMATORE



15 APRILE 2024

Dott. Nicola Passilongo
Agronomo – Perito estimatore
Via Dossetto, 5 - 37060 Nogarole Rocca (VR)
Tel: 045-7925243
e-mail: nicola.passilongo@studiopassilongo.it PEC: nicola.passilongo@pec.it



Procedura esecutiva

Esecuzione immobiliare	319/2023
Creditore procedente	[REDACTED]
Esecutato	[REDACTED]
Esperto estimatore nominato	Dr. Nicola Passilongo Albo Agronomi di Verona n.384
Giudice	Dr. Attilio Burti
Data incarico	26.01.2024
Udienza ex art. 569 cpc	15.05.2024 ore 10.45

Scheda sintetica dell'immobile in esecuzione (LOTTO UNICO)

Tipologia	Appezzamento di terreno agricolo
Località	Comune di Velo Veronese (VR)
Toponomastica	Contrada Tecchie
Catasto	Catasto Terreni –Velo Veronese (VR) FG.5 p 140-141
Superficie terreno	3.504mq
Zonizzazione urbanistica	Zona agricola
Diritto di proprietà	Piena proprietà per 1/2 [REDACTED]
Possesso	[REDACTED] Il lotto libero da contratto d'affitto.
Valore di stima	Intero: 8.760 € - Quota di proprietà ½: 4.380 €



SOMMARIO

1 Identificazione e descrizione dell'immobile	pag.	04
2 Proprietà	pag.	11
3 Stato di possesso	pag.	13
4 Vincoli ed oneri giuridici	pag.	13
5 Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile	pag.	14
6 Allegati in pdf	pag.	14
7 Allegati di seguito riportati	pag.	14



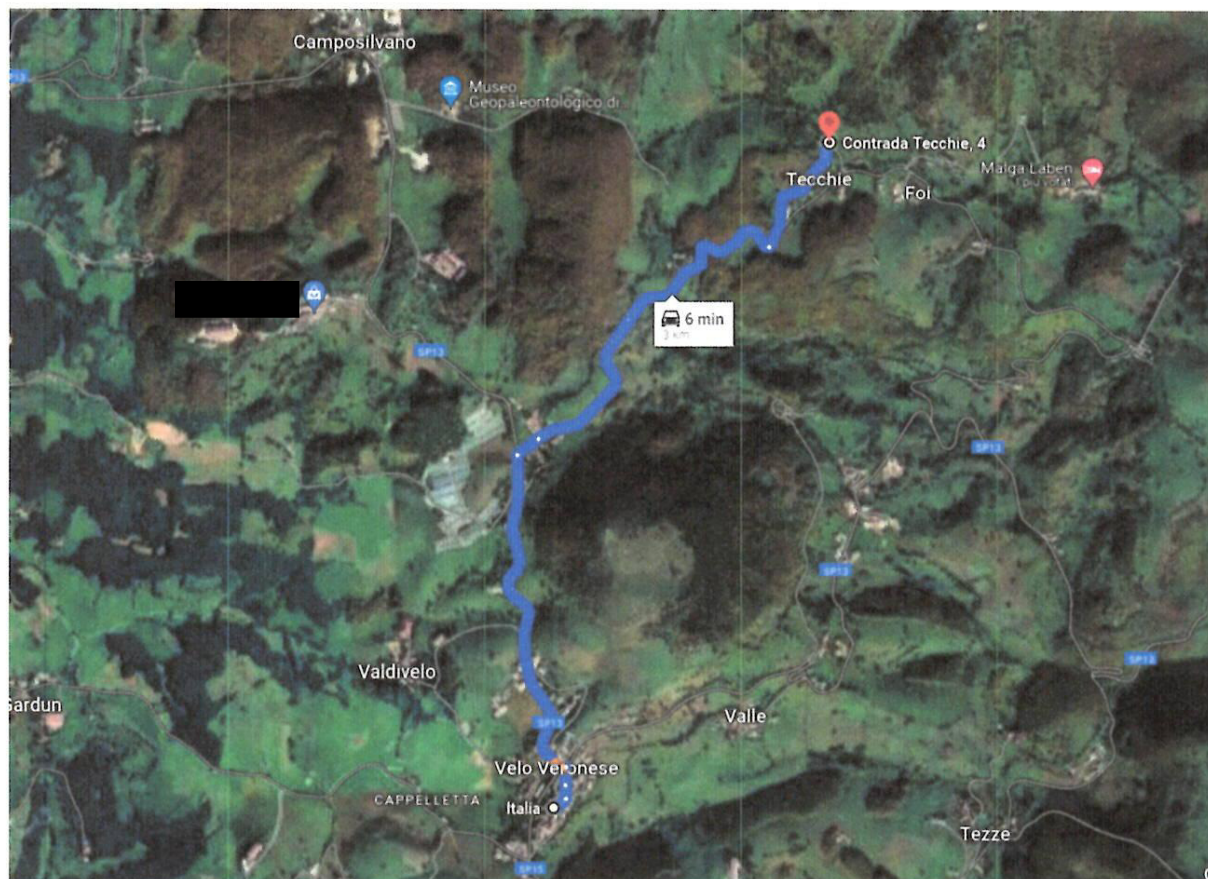
1 Identificazione e descrizione dell'immobile

Tipologia del bene: terreno agricolo attualmente coltivato a prato.

Toponomastica: Contrada Tecchie, Comune di Velo Veronese, Cap 37030. In zona rurale a circa 3 km dal centro di Velo Veronese verso nord.

Localizzazione: l'immobile è localizzato a nord est del centro di Velo Veronese, dal quale si prosegue verso nord per circa 1,5 km, poi si gira a destra verso località Azzarino, verso le contrade Laste, Tecchie, Battisteri, Pozze, in direzione Rifugio Lausen.

Fig. 1 – Localizzazione dell'immobile (segnale rosso).



Descrizione catastale.

Catasto Terreni: Comune di Velo Veronese (L722) Foglio 5 particelle:

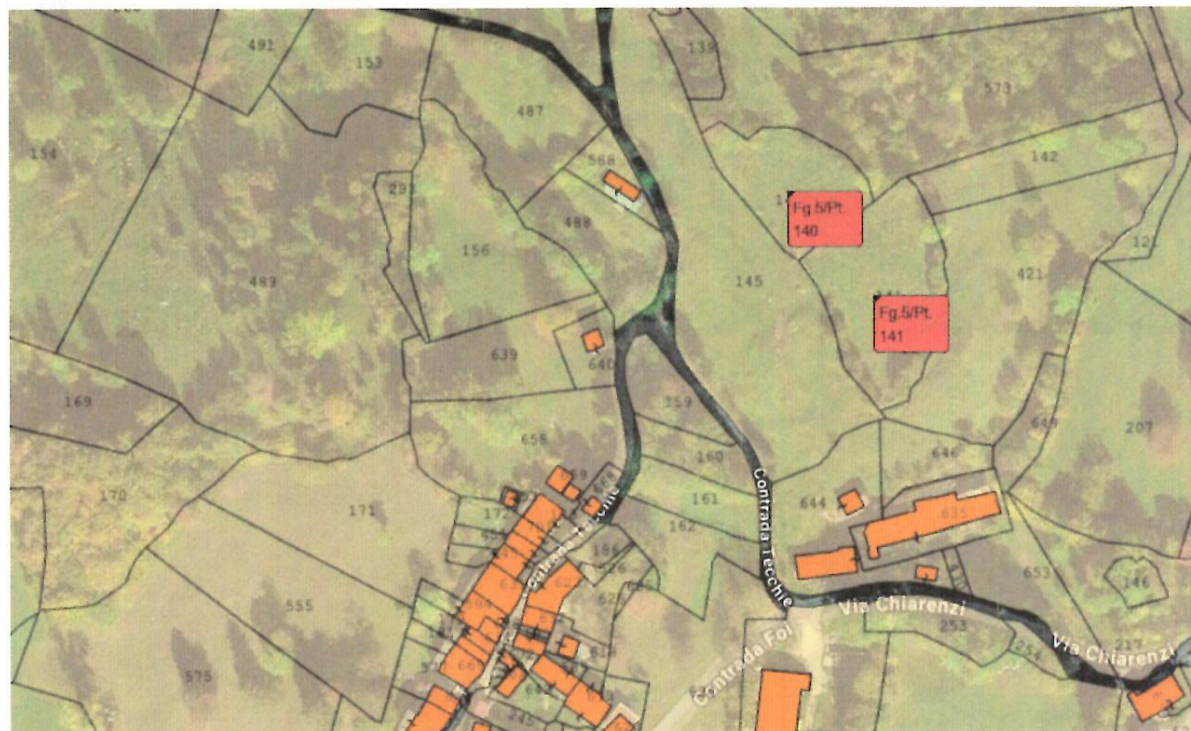
Foglio	Particella n.	Superficie in m2	RD	RA
5	140	1.382	3,93	2,14
5	141	2.122	6,03	3,29
TOTALE		3.504		



Fig. 2 – Estratto catastale Comune di Velo Veronese Fg. 5 m 140-141



Fig3 –Estratto da Agenzia Territorio sovrapposizione catastale e fabbricati su ortofoto.

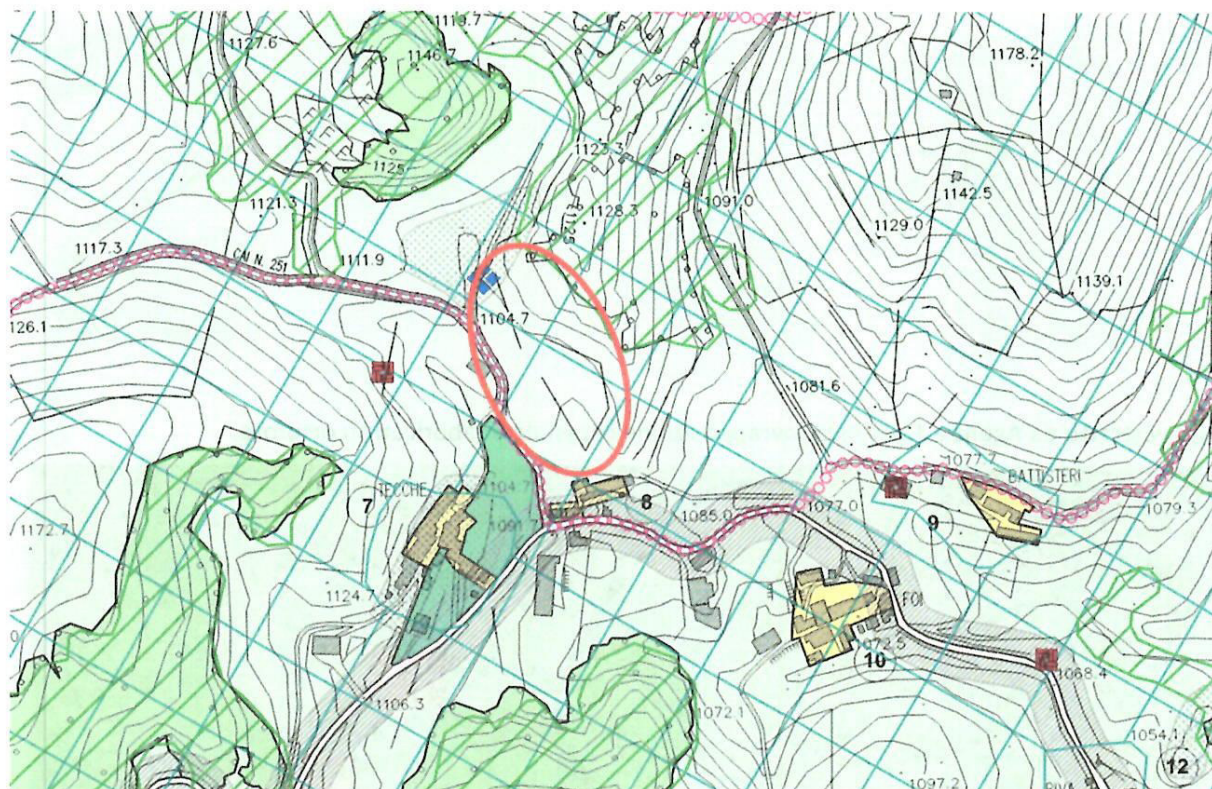


Zonizzazione urbanistica. C.D.U. Certificato di Destinazione Urbanistica

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica C.D.U. rilasciato in data 12.04.2024 dal Comune di Velo Veronese (VR), l'immobile è classificato come segue: ZONA E AGRICOLA, SOTTOZONA E2 con ATO a matrice ambientale AP07 – Monte Purga (area a connessione naturalistica – buffer zone).









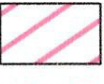



.....

Fig. 4 – Tavola 1a: Intero Territorio Comunale – P.I. n. 2.



Secondo le legende sotto riportate dal P.I. n.2 del Comune di Velo V.se, i mappali 140 e 141 sono classificati in zona agricola sottozona E2 del Sistema geologico, ambientale e paesaggistico del PI n. 2.

Vincoli, Pianificazione territoriale, fasce di rispetto

	Vincolo Idrogeologico-forestale R.D. 30/12/1923 n. 3267		Cimiteri / Fasce di rispetto T.U. Leggi Sanitarie R.D. 1265/1934
	Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. c Corsi d'acqua		Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 art. 10 Ambienti/Elementi
	Vincolo Destinazione Forestale - L.R. 52/1978 art. 14 e 15 Vincolo paesaggistico - D.Lgs. 42/2004 art. 142 Zone boscate Aree boschive o destinate a rimboscimento - lett. h		Zone di interesse archeologico D.Lgs. 42/2004 art. 142, lett. m
	Vincolo sismico Zona 3 O.P.C.M. 3519/2006 Intero territorio comunale		Cave attive
	Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica del PAI Pericolo: moderato P1 - medio P2 - elevato P3		Zone Militari D.M. n. 780 17/12/1979, L. 898/1976
	Idrografia pubblica / Servizi idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904	Parco naturale regionale della Lessinia LR n. 12/1992 - Piano Ambientale	
	Pozzi di Prelievo per uso idropotabile / Fasce di rispetto D.Lgs. 152/2006		a) Zona di riserva naturale orientata Geosito - Covoli di Velo
	Terreni soggetti ad usi civici		b) Zona di riserva speciale Geosito - Covoli di Velo
	Impianti di telecomunicazione elettronica ad uso pubblico		c) Zona di riserva ad indirizzo didattico Geosito - Valle delle Sfingi Geosito - Covolo di Camposilvano
	Viabilità principale / Fasce di rispetto stradale D.Lgs. 285/1992 e D.P.R. 495/1992		d) Zona agro-silvo-pastorale Geosito - Purga di Velo



Sistema geologico, ambientale e paesaggistico

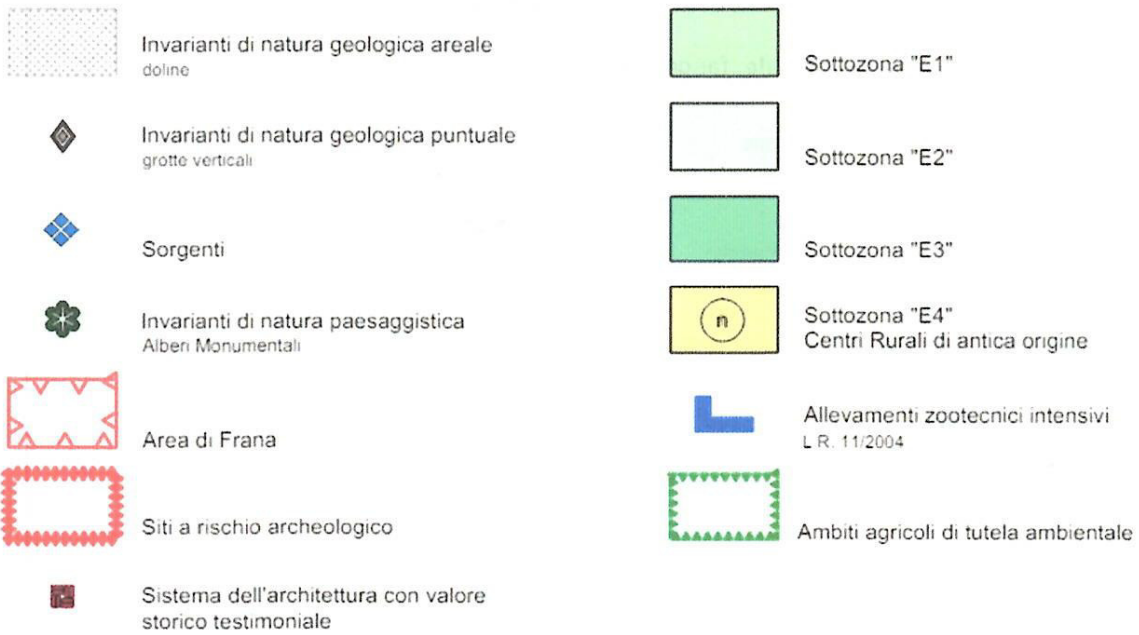
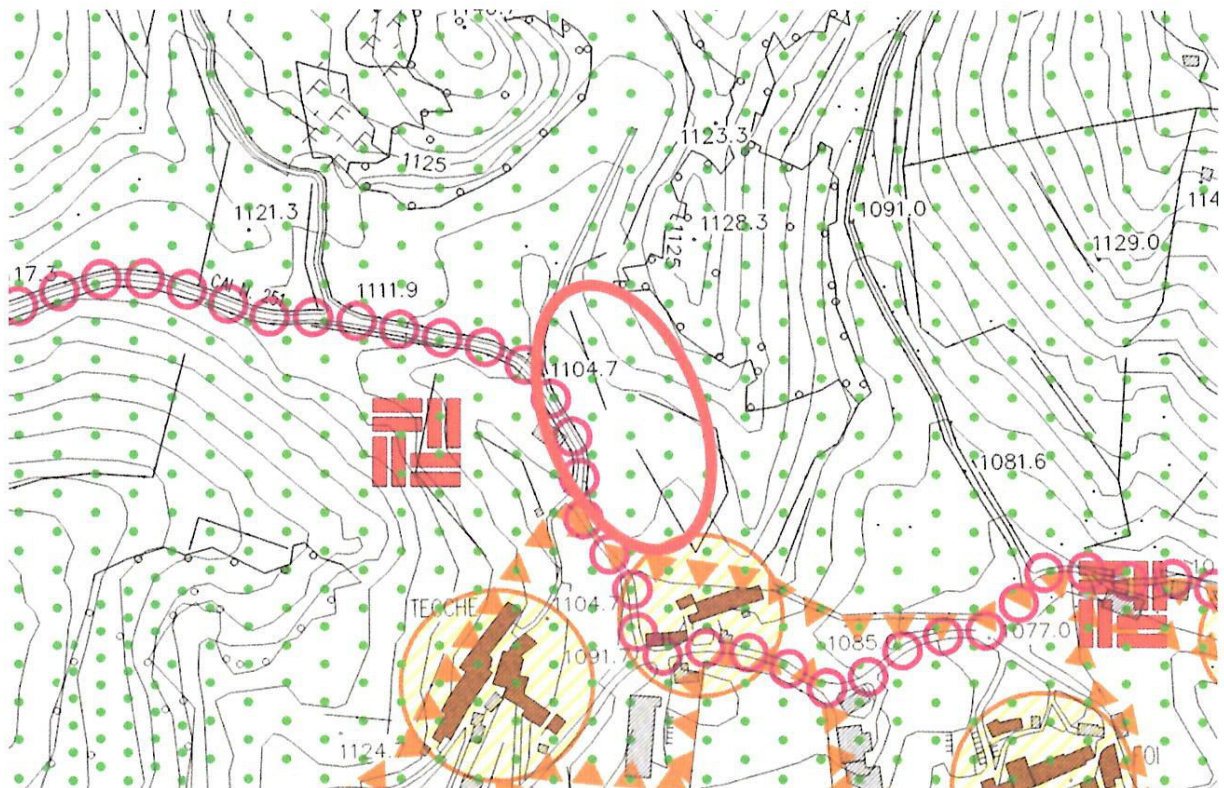


Fig. 5 – Carta della Trasformabilità.



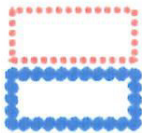
Numero **4**
Scala
1:10.000

Carta della Trasformabilità

ATO - Azioni Strategiche, Valori e Tutele

LEGENDA

N.T.



Confini Comunali

Confine PATI dell'Unione dei Comuni

Assetto del territorio comunale



Ambiti Territoriali Omogenei

art. 20



ATO di matrice Insediativa



ATO di matrice Ambientale Paesaggistica



ATO di matrice Ambientale Naturalistica

Azioni Strategiche



Aree di urbanizzazione consolidata

art. 21



Ambiti dell'edificazione diffusa

art. 22

Linee preferenziali di sviluppo

art. 23



a destinazione residenziale



a destinazione produttiva e commerciale



a destinazione turistica



Limiti fisici all'espansione

art. 24



Aree Idonee per Interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale

art. 25



Aree Idonee per Interventi diretti alla riqualificazione e riconversione

art. 26








Aree Idonee per Interventi diretti al riordino in zona montana

art. 27



Rete dei servizi

art. 28

-  Servizi di Interesse comune di rilevanza locale esistente
-  Servizi di interesse comune di rilevanza locale di progetto
-  Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza
-  Servizi di Interesse comune - telecomunicazioni
-  Piste da fondo - Piano Neve Regionale





Sistema della mobilità

art. 29

-  Viabilità di connessione territoriale
-  Riqualificazione dell'armatura viaria
-  Potenziamnto dell'armatura viaria
-  Percorsi di fruizione turistica
-  Aree di sosta





Valori e tutele culturali

art. 30

-  Centri Storici
 -  Sistema dell'edilizia rurale con valore storico - architettonico
 -  Sistema dell'architettura con valore storico - testimoniale
 -  Coni visuali di Interesse paesaggistico
- 1 - Capinelli e chiesetta
2 - GNAccole
3 - Immobili rurali di interesse
4 - Casare / Baù / Malghe
5 - Fontana

Valori e tutele naturali - Rete ecologica

art. 31

-  Area nucleo (Core area)
-  Area di connessione naturalistica (Buffer zone)
-  Isola ad elevata naturalità (Stepping stone)
-  Corridoi ecologici principali

Confini: in senso orario, da nord mapp.li 573, 142, 421, 145.

Conformazione del lotto: di forma pressoché irregolare.

Suolo: di origine calcarea.

Portanza costruttiva: il suolo è idoneo a sopportare la compressione verticale sollecitata da un eventuale carico edile normale.

Stato attuale concreto: trattasi di prato coltivato con radi arbusti.



Accesso e recesso: da altro mappale con costituzione di diritto di servitù.

Commerciabilità: Vista la legittimità urbanistica certificata nel P.A.T.I., visto che trattasi di un terreno agricolo ordinario per la zona, si ritiene che il compendio sia pienamente commerciabile ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n.47. La ridotta dimensione ne limita l'appetibilità.

2 Proprietà

* **Intestataro catastale:** [REDACTED]
[REDACTED]

* **Conservatoria RR.II.:** [REDACTED]
[REDACTED]

* **Provenienza:**

- atto di compravendita in data 20 maggio 2015 n. 66943/15874 di rep. Notaio Sartori Mario di Grezzana, trascritto a Verona in data 29 maggio 2015 ai nn.18167/18168 R.G. e nn. 12166/12167 R.P.

2. Esegesi dell'atto di pignoramento immobiliare e della relativa nota di trascrizione

2.1. Dall'esame dell'atto di pignoramento in atti in data 16 ottobre 2023 n.7414 di rep. dell'Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Verona, azionato dalla [REDACTED]

[REDACTED], per la proprietà della quota di 1/2, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 27 ottobre 2023 al n. 43859 R.G. e n. 32754 R.P, si evince la seguente indicazione dei dati catastali degli immobili:

In Comune di Velo Veronese (VR)

Appezamento di terreno ricadente in zona agricola censito nel Catasto Terreni di detto Comune come segue:

Foglio 5 mappali numeri:

140 Ha. 00.13.82 RDE 3,93 RAE 2,14

141 Ha. 00.21.22 RDE 6,03 RAE 3,29

Gli immobili sono pignorati per la proprietà della quota di 1/2 (un mezzo), intestata al [REDACTED]

2.2 Descrizione attuale dei beni secondo le risultanze del Catasto e dei RR.II.

Dall'esame dei registri catastali gli immobili pignorati sono intestati a:

- [REDACTED]
[REDACTED]

Gli stessi immobili sono identificati al Catasto del Comune di Velo Veronese come segue:

In Comune di Velo Veronese (VR)

Appezamento di terreno ricadente in zona agricola censito nel Catasto Terreni di detto Comune come segue:



Foglio 5 mappali numeri:

140 Ha. 00.13.82 RDE 3,93 RAE 2,14

141 Ha. 00.21.22 RDE 6,03 RAE 3,29

2.2.1 Storia catastale

I mappali numeri 140 e 141 Foglio 5 - Catasto Terreni - nella loro attuale consistenza sono presenti fin dall'impianto meccanografico del 1 gennaio 1975.

2.2.2 Storia ipotecaria.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla parte esecutata, per la quota di 1/2, in forza dei seguenti titoli di provenienza:

* relativamente al mappale numero 140:

- atto di compravendita dal [REDACTED] in data 20 maggio 2015 n. 66943/15874 di rep. Notaio Sartori Mario di Grezzana, trascritto a Verona in data 29 maggio 2015 al n.18167 R.G. e n.12166 R.P.

- [REDACTED] il terreno identificato con il mappale n.140 pervenne in forza della successione testamentaria in morte di [REDACTED] denuncia di successione registrata a Verona al n. 80 Vol. 292, trascritta a Verona il 12 ottobre 1979 ai n.ri 20045 R.G. e 15039 R.P. , per la quale non risulta essere stata effettuata la trascrizione dell'accettazione di eredità.

* relativamente al mappale numero 141:

- atto di compravendita dal [REDACTED] come sopra indicato e [REDACTED] in data 20 maggio 2015 n. 66943/15874 di rep. Notaio Sartori Mario di Grezzana, trascritto a Verona in data 29 maggio 2015 al nn.18168 R.G. e n. 12167 R.P.

- [REDACTED] il terreno identificato con il mappale numero 141 pervenne con atto di compravendita in data 30 giugno 1995 n. 38487 di Repertorio Notaio Domenico Fauci di Verona, ivi registrato l'11 luglio 1995 al n. 2068 Atti Privati e ivi trascritto il 17 luglio 1995 ai n.ri 21815 R.G. e 15739 R.P..

2.2.3 Formalità pregiudizievoli

Successivamente ai suddetti titoli di provenienza al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento - 27 ottobre 2023 - fino a tutto il 12 febbraio 2024 gli immobili pignorati risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

* ipoteca giudiziale iscritta a Verona in data 1 aprile 2016 al n. 11605 R.G. e n. 1833 R.P. per l'importo di Euro 100.561,16 a favore di [REDACTED] in forza del Decreto Ingiuntivo emesso per l'importo capitale di Euro 83.800,97 in data 29 marzo 2016 n. 440 di rep. Tribunale di Trento, gravante, fra gli altri, anche sugli immobili oggetto della presente esecuzione;



* ipoteca giudiziale iscritta a Verona in data 6 agosto 2018 al n. 33309 R.G. e n. 5463 R.P. per l'importo di Euro 17.380,00 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] in forza del Decreto Ingiuntivo emesso per l'importo capitale di Euro 8.699,62 in data 28 giugno 2018 n. 2423 di rep. Tribunale di Verona;

* ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta a Verona in data 11 febbraio 2020 al n. 4861 R.G. e n.803 R.P. per l'importo di Euro 96.577,52 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] in forza dell'Avviso di Addebito Esecutivo emesso per l'importo capitale di Euro 48.288,76 in data 7 febbraio 2020 rep. n.3154/12220 [REDACTED]

* ipoteca giudiziale iscritta a Verona in data 29 luglio 2021 al n. 34539 R.G. e n. 5318 R.P. per l'importo di Euro 7.852,35 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] in forza del Decreto Ingiuntivo emesso per l'importo capitale di Euro 5.752,35 in data 9 febbraio 2021 n.1591/2021 di rep. Tribunale di Verona;

* verbale di pignoramento immobili trascritto a Verona in data 27 ottobre 2023 al n. 43859 R.G. e n. 32754 R.P. a favore di [REDACTED]

[REDACTED] in forza dell'atto di pignoramento immobiliare emesso in data 16 ottobre 2023 n. 7414 di rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona.

Si precisa che a carico del terreno identificato con il mappale numero 141 risulta trascritto in data 13 luglio 2006 al n. 35158 R.G. e n. 20655 R.P. vincolo di non edificabilità ai sensi dell'art.8 della legge Regione Veneto n. 24 del 5 marzo 1985.

3 Stato di possesso

Stato di affitto: il fondo risulta non affittato in forza dell'Atto di Risoluzione e Recesso consensuale dal contratto di affittanza agraria (anno 2023 serie 3T n. 2.700) a far data dal 31.01.2024 firmato il 14.02.2024 registrato il 14.02.2024 presso l'Agenzia delle Entrate DPVR2.

4 Vincoli e oneri giuridici

Convenzioni matrimoniali: nessuna.

Limitazioni d'uso: nessuna.

Passo: con costituzione di servitù dal mappale che assicurerà il tragitto più rapido alla strada.

Spese condominiali: nessuna.

Comproprietà: 1/2.

Oneri a carico del compratore. Nessun onere a carico del compratore.



5 Stima dell'immobile: valore di mercato.

La valutazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto d'esecuzione viene effettuata, considerando, oltre alla conoscenza personale del mercato, le seguenti fonti d'informazione a tre livelli:

- Opinioni di tecnici del settore che si occupano di compravendite immobiliari.
- Info su transazioni verificatesi anche in Comuni vicini.
- Valori agricoli medi provincia di Verona anno 2021 pari ad €/ha 26.170

Vista la posizione del terreno, la possibilità di sfalcio meccanico per buona parte della superficie, si stima un prezzo di mercato pari a 2,5 €/mq vista la ridotta dimensione dell'appezzamento e la richiesta di appezzamenti sempre più consistenti per le moderne aziende agricole anche di alta montagna.

Il valore di mercato per entrambi i mappali è pari ad euro $3.504 \text{ mq} * 2,5 \text{ €/mq} = 8.760 \text{ €}$ per l'intera proprietà.

Nogarole Rocca 15.04.2024

Il perito
Dott. Agr. Nicola Passilongo



Allegati in formato pdf:

C.D.U. prot_1692_VELO_VERONESE
n. 6 foto da sopralluogo
Registrazione risoluzione del contratto 2023;
Testo per risoluzione contratto 2023;
AGEDP-VR_29553_2024_561
AGEDP-VR_65668_2024_561 [REDACTED]
AGEDP-VR_65668_2024_561_All1 [REDACTED]
ContrattoAffitto [REDACTED]_Scad. 31.12.2030_CONTRATTO 2016
Mappa Velo Veronese foglio 5 limitrofi_10.02.2024
PROT 1078116 DEL 23.03.2023 CONTRATTO 2023 ULTIMO
PROT 1215871 DEL 05.07.2023_MODIFICA DEL CONTRATTO 2023
VISURE_atti_provenienza
Visura Catastale storica 141_10.02.2024
Mappa Velo Veronese foglio intero 5_10.02.2024
Visura Catastale [REDACTED]_26.01.2024
Visura Catastale storica 140_10.02.2024
[REDACTED]_Visura per soggetto

Allegati "estratti" di seguito riportati:

Foto 1 e 2 da sopralluogo;
Estratto da VAM Provincia di Verona 2021.



Foto 1 – Vista da nord – ovest.



Foto 2 – Vista da nord – ovest.



Fig. 6 – Valori agricoli medi della provincia di Verona. Annualità 2021.



Ufficio provinciale di VERONA
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 30/01/2023
Ora: 13.48.12

Annualità 2021

Dati Provincia varcato Commissione Provinciale
n. del 19/01/2022

Pubblicazione sul B.U.R.
n. del 01/01/2020

CULTURE	REGIONE AGRARIA 1 MONTAGNA DEI BENAGORRENTI Comuni di BRENTINO BELLUNGO, BREGANZE, CARPINO VERONESI, FERRARADE MONTE BALDO, MUGELINE, SANZENONE DI MONTANA		REGIONE AGRARIA 2 MONTILESSINI Comuni di BADIACALVA, BOSCOCHIESANUOVA, DUELE, FERLIZZO, ROVERE VERONESE, SANVAUDRISALINE, SANT'ANNA ALL'ADDA SELVA DI PRIGNO, VILLO VERONESE, VESTINANOVA	
	Valore Agricolo (Euro/ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
OLIVETO	65420	SI	SI	
ORTO A PIENO CAMPO	46140			1-COLTIVAZ. DI ORTO FRAGOLE FRUTTE, NON PROTETTI PER COLT. DI ASPARAGO MAGGIO DEL 10%. 2-IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BROCCERIE CERTIFICATE APPLICATE A VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%.
PASCOLO	7570	SI		2-IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BROCCERIE CERTIFICATE APPLICATE A VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%.
PRATO	26170	SI	SI	2-IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BROCCERIE CERTIFICATE APPLICATE A VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%.
PRATO IRRIGUO	30600			2-IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BROCCERIE CERTIFICATE APPLICATE A VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%.
SEMINTIVO	27550			2-IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BROCCERIE CERTIFICATE APPLICATE A VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%.