

Tribunale di Verona

IMMOBILIARE

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione immobiliare	[REDACTED]
Giudice	Dr. Attilio Burti
Creditore procedente	[REDACTED]
Parte eseguita	[REDACTED]

Esperto estimatore: **dr. Maurizio Bertoldo** – agronomo – studio in 37049 Villa Bartolomea Via L.A. Bellini n. 55, e-mail pec: m.bertoldo@epap.conafpec.it

Custode Giudiziario: **avv. Dino Sartori** – studio in 37122 Verona Piazza Renato Simoni n. 1 e-mail pec: avvdinosartori@puntopec.it

23 settembre 2024



INDICE E SOMMARIO DELLE RELAZIONE

A. Scheda sintetica di riepilogo	3
B. Diritto oggetto della vendita esecutiva	4
C. Perché del lotto unico	5
D.1 Descrizione del lotto	5
D.1.1 Proprietà	5
D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	10
D.1.3 Descrizione dei beni (terreni agricoli)	10
D.1.4 Situazione urbanistica della zona	15
D.1.5 Situazione catastale degli immobili e loro commerciabilità	15
D.1.6 Stato di occupazione del terreno	16
D.1.7 Vincoli e onore giuridici	16
D.1.8 Regime fiscale di vendita	17
D.1.9 Valutazione del lotto	18
Allegati	18



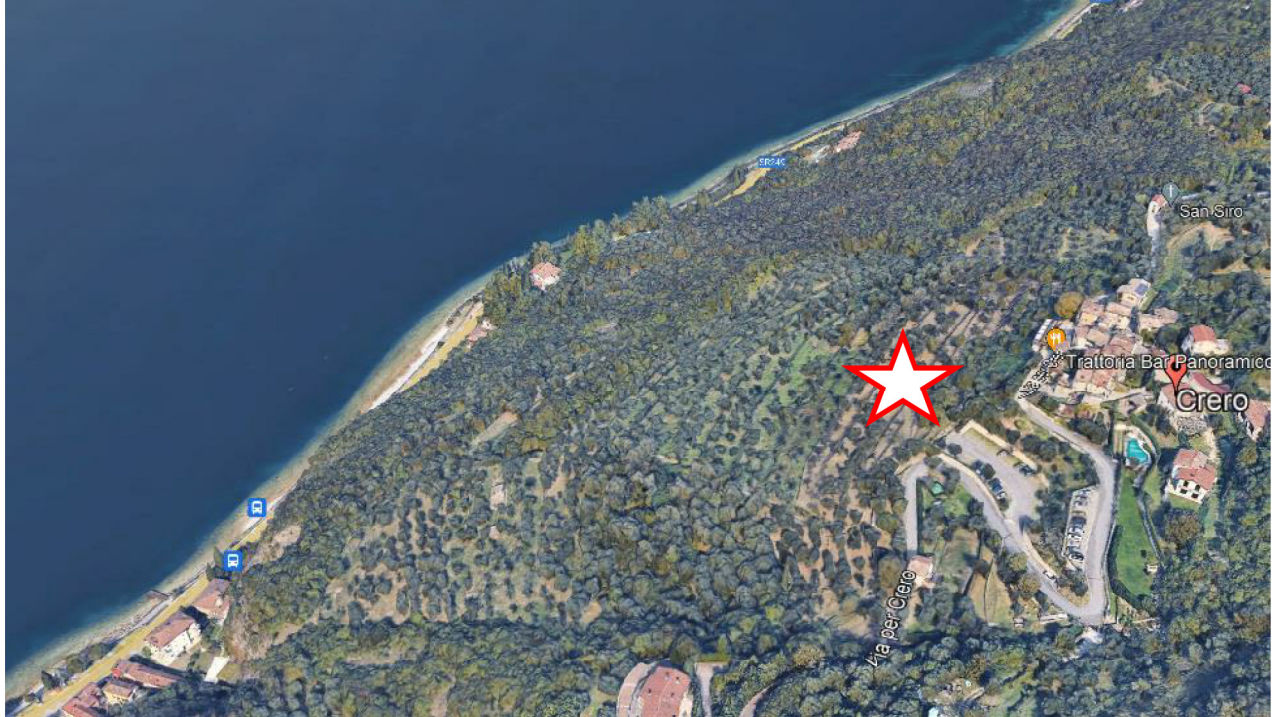
A. SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	148/2024
Lotto	Unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia dell'immobile	Terreni agricoli a olivo
Ubicazione	37010 Torri del Benaco – VR Località Crero
Dati catastali terreni	Fg. 3 di Torri del Benaco particelle: - 142, 309, 311 e 312 per complessivi m² 2.760
Valore di stima	Euro 20.000 (ventimila euro)
Stato di occupazione	Il lotto è libero e non risulta affittato
Irregolarità edilizie sostanziali	Nessuna
Irregolarità catastali	Nessuna
Formalità incancellabili	Nessuna
Altro	Località amena nel contesto dell'abitato di Crero di Torri del Benaco Esposizione mirabile sul Lago di Garda Oliveto a potenzialità produttiva Cultivar Casa-liva Olio Garda Dop: www.oliogardadop.it



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Piena proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED]



C. PERCHE' DEL LOTTO UNICO

Trattasi di un terreno della superficie di mq. 2.760, poco meno di 1 campo veronese che è l'unità agraria di misura locale (3.000 mq), in un solo corpo di forma allungata, unità colturale minima per la coltivazione a reddito dell'ulivo.

Giudizio di indivisibilità: indivisibile perché già minima unità colturale

D.1 DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

D.1.1 Proprietà

Catasto: S [REDACTED]
[REDACTED]

Conservatoria RR.II: [REDACTED]
[REDACTED]

Provenienza: atto di compravendita in data [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (vedi allegato).

Egesi dell'atto di pignoramento immobiliare e della relativa nota di trascrizione

Dall'esame dell'atto di pignoramento in atti di data [REDACTED]
dell'Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Verona, azionato da [REDACTED]
[REDACTED] a carico del Signor
[REDACTED]
[REDACTED] **per la quota di 1/1**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Verona – Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di pubblicità



Immobiliare in data [REDACTED] si evince la seguente indicazione dei dati catastali degli immobili:

Catasto Terreni del Comune di Torri del Benaco:

Foglio 3, mappali numeri:

142	Ha. 00.01.43	RDE 0,41	RAE 0,22
309	Ha. 00.03.50	RDE 0,99	RAE 0,54
311	Ha. 00.11.61	RDE 3,30	RAE 1,80
312	Ha. 00.11.06	RDE 3,14	RAE 1,71

gli immobili sono pignorati per la piena proprietà della quota di 1/1 intestata al

Signor S [REDACTED]
[REDACTED]

Descrizione attuale dei beni secondo le risultanze del Catasto e dei P.R.Imm.

Dall'esame dei registri catastali gli immobili pignorati sono di piena proprietà del

Signor S [REDACTED]
[REDACTED]

Gli stessi immobili sono identificati al **Catasto** del Comune di Torri del Benaco come segue:

Catasto Terreni:

Foglio 3, mappali numeri:

142	Ha. 00.01.43	RDE 0,41	RAE 0,22
309	Ha. 00.03.50	RDE 0,99	RAE 0,54
311	Ha. 00.11.61	RDE 3,30	RAE 1,80
312	Ha. 00.11.06	RDE 3,14	RAE 1,71

Totale mq. 2.760





Storia catastale

Al **Catasto Terreni** del Comune di Torri del Benaco (VR) foglio 3 i mappali numeri 142, 309, 311, e 312 trovano evidenza fin dall'impianto meccanografico del 17 aprile 1987.

Storia ipotecaria.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla parte esecutata [REDACTED] in forza dei seguenti titoli di provenienza:



- **successione legittima in morte del signor** [REDACTED] nato a San Zeno di Montagna (VR) il [REDACTED] e deceduto il 3 [REDACTED] giusta denuncia di successione presentata a Caprino Veronese [REDACTED] registrata al n. [REDACTED] il cui certificato risulta trascritto a Verona in data 18 aprile 1991 ai nn. [REDACTED] ed atto di divisione ricevuto dal notaio Dario Innocenzi di Verona in data [REDACTED], registrato a Verona in data [REDACTED] [REDACTED] Atti Pubblici trascritti a Verona in data [REDACTED] [REDACTED]
- **atto di vendita** ricevuto dal notaio Nico Vascellari di Caprino Veronese in data [REDACTED] [REDACTED] registrato a Caprino Veronese in data [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- **successione legittima in morte della signora** [REDACTED] nata a San Zeno di Montagna [REDACTED] giusta denuncia di successione presentata a Verona [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- **successione legittima in morte del signor** [REDACTED], nato a San Zeno di Montagna [REDACTED] giusta denuncia di successione presentata a Caprino Veronese [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] tenuto conto della rinuncia all'eredità, effettuata avanti il Tribunale di Verona in data [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] L'eredità del [REDACTED]



[REDACTED] è stata accettata tacitamente in forza dell'atto in data [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Si precisa che con nota presentata in data [REDACTED] e n. [REDACTED] è stata effettuata la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in morte del [REDACTED] e deceduto [REDACTED] nella quale nel Quadro "D" si riporta quanto di seguito indicato: "La presente trascrizione è richiesta in base all'atto dispositivo trascritto a Verona il giorno [REDACTED] si trascrive l'accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] lasciando a succedergli in forza del testamento olografo in data [REDACTED] pubblicato con verbale del [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
La relativa dichiarazione di successione è stata registrata a Caprino Veronese [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Si precisa che, ai sensi dell'art. 479 cod. civ. la presente accettazione tacita comporta altresì l'accettazione di eredità in morte di [REDACTED]
[REDACTED]
lasciando a succedergli per legge -- nella quota [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] la relativa



dichiarazione di successione è stata registrata a caprino veronese il giorno

Dell'esegesi: vedi allegati ipo -catastali

Conformità con i dati contenuti nell'atto di pignoramento: conforme

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Catasto Terreni del Comune di Torri del Benaco:

Foglio 3, mappali numeri:

142	Ha. 00.01.43	RDE 0,41	RAE 0,22
309	Ha. 00.03.50	RDE 0,99	RAE 0,54
311	Ha. 00.11.61	RDE 3,30	RAE 1,80
312	Ha. 00.11.06	RDE 3,14	RAE 1,71

Intestato catastale:

Provenienza: atto di compravendita in data

(vedi allegato).

D.1.3 Descrizione dei beni (terreni agricoli)

Tipologia dei beni staggiti: Terreni declivi coltivati a olivo



D.1.3.1 Contesto

L'oliveto si trova in Torri del Benaco (VR), in località Crero, antica contrada sulle pendici orientali del Lago di Garda, meno di una frazione paesana, con vista mirabile sul lago e parte dei paesi costieri.

Vi si arriva attraverso un camminamento medievale Mondator, su fondo lastricato di pietre e sassi, infossato tra i terreni circostanti che parte dal centro di Crero e prosegue fin sul fondo staggito e poi avanti giù fino alla strada del lago: un tuffo nel passato secolare in località amena che pare impossibile possa esistere ancor oggi.

Toponomastica: 37010 Torri del Benaco (VR), località Crero, a circa 3 chilometri a nord/est del paese.

Localizzazione: dal centro di Torri del Benaco, avanti verso nord, verso Pai sulla strada Gardesana; dopo circa due chilometri si svolta a destra imboccando la Via Località Cravie e poi avanti su via per Crero. Arrivati a un comodo parcheggio si lascia l'auto e a piedi si va al terreno de quo percorrendo in discesa circa 100 m sul camminamento medievale Mondator già citato.

D.1.3.2 Descrizione del terreno coltivato a olivo

Si tratta di terreni agricoli a seminativo così censiti al Fg. 9 di Nogara:

Particella	Superficie m ²	Stato di fatto
142	143	Oliveto
309	350	Oliveto
311	1.161	Oliveto
312	1.106	Oliveto

totale m² 2.760 poco meno di un campo veronese (1 cv = 3.000 mq)



Origine del suolo: morenico glaciale

Terreno: di scheletrico calcareo con poca terra, adatto all'olivo che nella zona vanta antica e consolidata tradizione e costituisce parte stessa del paesaggio gardesano

Fertilità: media

Sistemazione superficiale: declive verso sud/ovest

Colture praticate: oliveto varietà Casa-liva

Consorzio di Bonifica: Veronese con sede a Verona strada della Genovesa 31/E

Irrigazione: assente

Identificazione del fondo sui luoghi: i confini non sono materializzati; verso sud il fondo confina chiaramente con la via medievale che scende a Torri mentre negli altri lati sono le balze che lo formano a dare l'indicazione della proprietà; tuttavia per assoluta certezza i confini andrebbero misurati con apposita strumentazione.

Qualità della coltura: gli olivi sono in stato di semi abbandono, mostrano un'età di circa 50/70 anni, vanno potati e ripresi; anche il fondo inerbito va sfalciato.

Potenzialità produttiva: piena dopo potatura di riforma e ringiovanimento.

Varietà di olivo: Casa-liva

Curiosità: si chiama Casa-liva o Casa-oliva perché nei tempi molto remoti con il raccolto di olive di una pianta si pagava l'intero canone di affitto della casa concessa dal proprietario del fondo al conduttore; ovviamente le case di allora erano in sasso con tetto in legno, viabilità solo pedonale e mancavano le strade di collegamento tra paesi.

Qualità ambientale: elevata



D.1.3.3 Individuazione dell'accesso al fondo

Il riferimento sia il primo parcheggio che si trova appena sotto l'abitato di Crero. Da lì si torna indietro per pochi metri sempre su via per Crero; alla prima curva a gomito s'imbocca il viottolo medievale laterale che porta giù al fondo de quo; nel primo tratto il viottolo è libero e piacevole, poi lentamente si fa più stretto e inerbito; dopo circa 60 metri si arriva alla particella 142 ingresso al fondo staggiato:





La via medievale che porta al fondo



Figura 1 - L'accesso al fondo sul mappale 142



D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Il Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Torri del Benaco in data 21 agosto 2024 certifica che le particelle al Fg. 3 di detto Comune n. 142, 309, 311 e 312 sono così tipizzate in PRG:

		TAVV. 02_1 E 02_2 ZONIZZAZIONE INTERO TERRITORIO
		Zonizzazione:
3	142, 309, 311, 312	□ Zona agricole E (artt. 31,32,33,34 e 35 N.T.O.).

In sostanza l'intero fondo si trova in: **Zona E agricola**

Per le altre prescrizioni si rimanda al CDU in allegato.

D.1.5 Situazione catastale degli immobili e loro commerciabilità

Si attesta la conformità catastale degli immobili in termini di rappresentazione topografica e censimento e cioè:

Catasto Terreni del Comune di Torri del Benaco:

Foglio 3, mappali numeri:

142	Ha. 00.01.43	RDE 0,41	RAE 0,22
309	Ha. 00.03.50	RDE 0,99	RAE 0,54
311	Ha. 00.11.61	RDE 3,30	RAE 1,80
312	Ha. 00.11.06	RDE 3,14	RAE 1,71

Commerciabilità: *visto il corretto censimento catastale, lo stato delle concessioni edilizie, le risultanze del CDU, tenuto conto delle coordinate ermeneutiche fornite in merito dalle SS.UU 8230/2019 si reputa che l'insieme dei fabbricati staggiati sia **pienamente commerciabile**.*



D.1.6 Stato di occupazione del terreno

Libero: non vi sono contratti d'affitto in essere – vedi allegato Agenzia delle Entrate

Stato concreto dei beni: i terreni agricoli sono a Olivo nella fase coltivazione estiva; raccolta olive attesa per ottobre / novembre.

D.1.6.1 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Nessuno

D.1.7 Vincoli e oneri giuridici

D.1.7.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura

Successivamente ai suddetti titoli di provenienza al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento - 22 maggio 2024 - fino a tutto il 19 giugno **2024**, gli immobili pignorati risultano gravati dalla seguente formalità pregiudizievole:

- **verbale pignoramento immobili trascritto a Verona** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



D.1.7.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Si dichiara che:

- diritti di assegnazione trascritti successivamente all'iscrizione del creditore precedente ipotecario di primo grado: **nulla**;
- diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente: **nulla**;
- fondo patrimoniale e negozi di destinazione ex art.2645-ter cod.civ: **nulla**;
- contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: **nulla**
- vincoli ed oneri giuridici opponibili alla procedura: **nulla**
- diritti di prelazione per vincolo storico - culturale e ex art.9 D.Lgs. 22/2005: **nulla**
- stato di affitto: il fondo risulta "**non affittato**" ed è libero da cose e persone.
- convenzioni matrimoniali: **nessuna**
- limitazioni d'uso: **nessuna**
- spese condominiali: **nessuna**
- comproprietà: **nessuna**

D.1.8 Indicazioni utili al Regime fiscale di vendita

Per i terreni agricoli: imposta registro 15% del valore + euro 100 per imposta ipotecaria e catastale. Se l'acquisto è nell'ambito della proprietà contadina l'imposta di registro è pari all'1% del valore + euro 200 di imposta ipotecaria + euro 200 di imposta catastale.



D.1.9 Valutazione del lotto

Il valore di mercato che andiamo a stimare è indicativo del ... **prezzo che il lotto di terreno descritto potrebbe spuntare nella seconda metà del 2024 in un mercato condizionato dalla procedura esecutiva in essere.**

Mercato dei terreni agricoli a oliveto nel comprensorio di Torri del Benaco

Torri del Benaco si trova in provincia di Verona, circa a 40 chilometri ovest della città nel contesto del Lago di Garda.

Nella zona vi sono molti piccoli appezzamenti di terreno, per lo più frazionati e coltivati a olivo, a prato e più in alto a bosco.

Il mercato fondiario è locale e contadino, con qualche investitore che proviene da altre località per investire qui i propri risparmi, in una zona di pregio ambientale, che nel tempo è destinata a mantenere i valori fondiari.

L'olivo è la pianta caratteristica del luogo e ne esalta il paesaggio; tuttavia i redditi che essa è in grado di dare sono molto modesti per il gravoso carico di manodopera e la quantità modeste di olive che normalmente si producono. L'olio è di elevata qualità ma se in purezza deve esser venduto a prezzi assai elevati: un litro di Garda DOP circa 20/25 euro litro.

L'olivo porta con sé anche gravosi limiti dell'espianto in quanto coltura protetta: in sostanza non è possibile levare le piante per passare ad altre colture.

D.1.9.1 Consistenza

Terreno agricolo al Fg. 3 di Torri del Benaco particelle 142, 309, 311 e 312 per **mq. 2.760.**



D.1.9.2 Criteri di stima

La procedura di risoluzione del valore è stata tipicamente comparativa ed è consistita nella raccolta di dati sui prezzi di terreni agricoli; formato il campione di riferimento si è trattato di traslare il prezzo medio al lotto in stima +/- adattamenti del perito non ricompresi nei dati statistici.

- opinioni del Presidente del Consorzio Garda DOP
- VAM comune di Torri

Il tutto con riferimento al periodo secondo semestre 2024

Valore di mercato base

Presidente Consorzio Garda DOP p.a. E. Gambin	Euro 60/70.000 ettaro
VAM Torri del Benaco -oliveto	Euro 84.000 ettaro

e medio di euro 70.000 ettaro e 7,00 mq.

D.1.9.3 Valore di mercato base delle singole particelle

Particella	Superficie mq	Valore unitario € mq	Valore mercato
142	143	7,00	1.001
309	350	7,00	2.450
311	1.161	7,00	8.127
312	1.106	7,00	7.742

e in totale euro 19.320 per 2.760 m².

D.1.9.4 Oneri per rendere utilizzabile il terreno agricolo

Rilievo topografico del confine perché attualmente le particelle staggite si confondono con quelle confinanti. Spesa preventivata per il rilievo euro 800,00.



D.1.9.5 Valore di mercato finito del terreno in esecuzione:

Torri del Benaco al Fg. catastale 3: terreni a olivo particelle 142, 309, 311 e 312 per mq. 2.760

Valori	Euro
Valore di mercato base terreni	19.320
art. 568 cpc: riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia sui vizi del bene venduto – 5%	- 966
Arrotondamento per posizione amena su località incontaminata	+ 1.646
Valore di mercato finito	20.000,00

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima dei beni 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, 23 settembre 2024

dr. Maurizio Bertoldo – firmato digitalmente

Allegati su altro fascicolo:

- Visure catastali + mappa
- CDU
- Agenzia delle Entrate – comunicazione di assenza di Contratti d'affitto
- Ricerca ipo – catastale con atti di provenienza

