

TRIBUNALE DI VERONA



RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Esecuzione Immobiliare	27/2020
Creditore procedente	LUCREZIA SECURITISATION SRL
Debitore	[REDACTED]
C.T.U.	Arch. Francesca Piantavigna
Data giuramento	17/06/2020
Giudice	Dott. Angelo Franco
Prossima Udienza	24/02/2021

Francesca Piantavigna
ARCHITETTO
Via San Rocchetto, 13
37121 Verona
C.F. PNTFNC74C55L781H
P. IVA 03172440236
M: +39 348 8815424
T: +39 045 596835
www.unares.com
francesca.piantavigna@unares.com
francesca.piantavigna@archiworldpec.it



IDENTIFICAZIONE LOTTI

Il Lotto 1 riguarda i fabbricati ad uso residenziale siti in Legnago.

I Lotti da 2 a 6 riguardano i terreni oggetto di pignoramento, la scrivente ha ritenuto opportuno distinguerli in cinque lotti sulla base della loro localizzazione e coltivazione attuale.

- Lotto 1: immobili ad uso residenziale siti Comune di Legnago (VR), località Vigo, in Via Lev Tolstoj n. 4
- Lotto 2: terreni agricoli siti in Comune di Legnago (VR), località San Pietro, in prossimità di Via S. Salvaro
- Lotto 3: terreni agricoli siti in Comune di Legnago (VR), località Vangadizza, in prossimità di Via della Valle
- Lotto 4: terreni agricoli siti in Comune di Legnago (VR), località Vangadizza, in prossimità di Via Marchesa
- Lotto 5: terreni agricoli siti in Comune di Legnago (VR), località Vigo, in prossimità di Via Marchesa
- Lotto 6: terreni agricoli siti in Comune di Legnago (VR), località Colarella, in prossimità di SP46.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



SCHEDA SINTETICA – LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN COMUNE DI LEGNAGO

Esecuzione Immobiliare	27/2020
Creditore procedente	LUCREZIA SECURITISATION SRL
Debitore	
C.T.U.	Arch. Francesca Piantavigna
Data giuramento	17/06/2020
Giudice	Dott. Angelo Franco
Prossima Udiienza	24/02/2021

Diritto: piena proprietà per 1/1.

Bene: unità immobiliare residenziale posta ai piani terra e primo, con deposito e area urbana.

Ubicazione: Comune di Legnago, frazione di Vigo, via Lev Tolstoj N° 4.

Stato: scarso. L'abitazione si presenta in scarse condizioni manutentive, che secondo la scrivente non consentono un utilizzo immediato del bene nel suo stato attuale. Gli impianti si presentano non sufficienti ad un adeguato confort abitativo, si sottolinea inoltre che non è presente il riscaldamento.

Lotti: Lotto 1.

Dati Catastali attuali:

- **1.a**: Abitazione posta ai piani terra e primo distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Legnago, **foglio 59, particella 331, sub 9, graffata con il foglio 59 particella 1219**, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 69 mq, rendita Euro 355,06;
- **1.b**: Deposito posto a piano terra distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Legnago, **foglio 59, particella 1220, sub 1**, categoria C/2, classe 4, consistenza 23 m², superficie catastale 26 mq, rendita Euro 42,76;
- **1.c**: Area urbana distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Legnago, **foglio 59, particella 1220, sub 2**, categoria AREA URBANA, consistenza 35 m².

Si segnala che il mappale 403, antistante l'abitazione oggetto di analisi e di accesso alla stessa, è oggetto di compravendita con atto del 30/07/2013 notaio Berlino repertorio n. 32917/20114. Tale mappale non è citato nel pignoramento.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



Irregolarità/abusi: a livello catastale sono state rinvenute alcune difformità riguardanti l'abitazione e il deposito. A livello edilizio non sono state rinvenute pratiche riguardanti i beni in oggetto.

Vincoli/servitù: nell'atto di provenienza non vengono apparentemente citate servitù di passaggio attive/passive. Ad oggi sono presenti servitù di passaggio apparenti, non rilevate nella documentazione analizzata, che consentono l'accesso ai beni oggetto di analisi e agli altri fabbricati affacciatesi sulle vie di accesso. Per una descrizione e rappresentazione grafica di tali aspetti si rimanda al capitolo 1 della relazione del Lotto 1.

Valore di stima: **€ 23.000,00** – Valore al netto delle decurtazioni: **€ 11.300,00**

Vendibilità: sufficiente.

Motivo: zona semicentrale del Comune di Legnago con media presenza di servizi.

Occupazione: al momento del sopralluogo l'unità risultava abitata dal Sig. Domo Mohamed. A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione stipulati relativi ai beni in analisi.

Contratti di locazione: non presenti.

Oneri: non presenti.

APE: non presente.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



UNARES

• [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

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

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

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Plantavigna



SCHEDA SINTETICA – LOTTO 3 – TERRENI AGRICOLI, COMUNE DI LEGNAGO, LOCALITA' VANGADIZZA

Esecuzione Immobiliare	27/2020
Creditore procedente	LUCREZIA SECURITISATION SRL
Debitore	
C.T.U.	Arch. Francesca Piantavigna
Data giuramento	17/06/2020
Giudice	Dott. Angelo Franco
Prossima Udiienza	24/02/2021

Diritto: piena proprietà per 1/1.

Bene: terreni agricoli.

Ubicazione: Comune di Legnago (VR), località Vangadizza in prossimità di Via della Valle.

Stato: buono.

Lotti: Lotto 3.

Dati Catastali attuali:

- **3.a:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 64, particella 791:**
 - Porzione AA, Qualità FRUTTETO, Classe 1, Superficie 2.800 mq, Reddito Domenicale 54,52, Reddito Agrario 30,37;
 - Porzione AB, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie 200 mq, Reddito Domenicale 1,98, Reddito Agrario 1,03.
- **3.b:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 64, particella 182**, Qualità FRUTTETO, Classe 1, Superficie 7.822 mq, Reddito Domenicale 152,30, Reddito Agrario 84,83;
- **3.c:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 64, particella 263**, Qualità FRUTTETO, Classe 1, Superficie 1.605 mq, Reddito Domenicale 31,25, Reddito Agrario 17,41;
- **3.d:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 64, particella 745**, Qualità FRUTTETO, Classe 1, Superficie 4.000 mq, Reddito Domenicale 77,88, Reddito Agrario 43,38;
- **3.e:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 64, particella 746**, Qualità FRUTTETO, Classe 1, Superficie 795 mq, Reddito Domenicale 15,48, Reddito Agrario 8,62.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



Differenze rispetto al pignoramento: relativamente ai terreni foglio 64 mappali 745, 182, 263, 746, si segnala che nel pignoramento trascritto in data 07/02/2020 ai nn. 4478 R.G. e 3163 R.P. tali beni (identificati nel pignoramento come unità negoziale n. 4) vengono trascritti a carico di [REDACTED] per la quota di 1/1 di nuda proprietà. Con atto di compravendita del 09/04/1988 notaio Salvatore Pio Agostino repertorio n. 133476 raccolta n. 27631, trascritto a Verona il 12/04/1988 ai nn. 10190 R.G. e 7186 R.P., il Sig. [REDACTED] diviene proprietario per la quota di 1/1 per l'intera proprietà. Si precisa che apparentemente tale atto non risultava correttamente volturato presso il Catasto, è stata richiesta verifica della proprietà catastale ed è stato eseguito un aggiornamento catastale d'ufficio, con variazione della proprietà come segue: [REDACTED] proprietà per 1/1. In certificazione notarile del 11/03/2020 viene indicato che tali beni vengono acquistati quali beni personali in quota di 1/1.

Irregolarità/abusi: non presenti.

Vincoli/servitù: nessuna

Valore di stima: € 140.200,00 – Valore al netto delle decurtazioni: € 126.180,00

Vendibilità: discreta.

Motivo: discreta richiesta di terreni della stessa tipologia e dimensione.

Occupazione: terreni coltivati.

Contratti di locazione: presente contratto di locazione interessante tutti i terreni identificati ai Lotti 2, 3, 4, 5 e 6.

Oneri: non presenti.

APE: non previsto.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Plantavigna



SCHEDA SINTETICA – LOTTO 4 – TERRENI AGRICOLI, COMUNE DI LEGNAGO, LOCALITA' VANGADIZZA

Esecuzione Immobiliare	27/2020
Creditore procedente	LUCREZIA SECURITISATION SRL
Debitore	[REDACTED]
C.T.U.	Arch. Francesca Piantavigna
Data giuramento	17/06/2020
Giudice	Dott. Angelo Franco
Prossima Udienza	24/02/2021

Diritto: piena proprietà per 1/1.

Bene: terreni agricoli.

Ubicazione: Comune di Legnago (VR), località Vangadizza in prossimità di Via Marchesa.

Stato: buono.

Lotti: Lotto 4.

Dati Catastali attuali:

- **4.a:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 19**, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1, Superficie 3.095 mq, Reddito Domenicale 39,57, Reddito Agrario 22,38;
- **4.b:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 174:**
 - Porzione AA, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1, Superficie 108 mq, Reddito Domenicale 1,34, Reddito Agrario 0,78;
 - Porzione AB, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie 9 mq, Reddito Domenicale 0,09, Reddito Agrario 0,05.
- **4.c:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 175:**
 - Porzione AA, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1, Superficie 294 mq, Reddito Domenicale 3,66, Reddito Agrario 2,13;
 - Porzione AB, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie 51 mq, Reddito Domenicale 0,51, Reddito Agrario 0,26.
- **4.d:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 209**, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1, Superficie 2.548 mq, Reddito Domenicale 31,71, Reddito Agrario 18,42;

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



- **4.e:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 222**, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1, Superficie 3.688 mq, Reddito Domenicale 45,90, Reddito Agrario 26,67;
- **4.f:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 322:**
 - Porzione AA, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1, Superficie 112 mq, Reddito Domenicale 1,39, Reddito Agrario 0,81;
 - Porzione AB, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie 6 mq, Reddito Domenicale 0,06, Reddito Agrario 0,03.
- **4.g:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 323**, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1, Superficie 2.492 mq, Reddito Domenicale 31,02, Reddito Agrario 18,02;
- **4.h:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 435**, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1, Superficie 2.480 mq, Reddito Domenicale 31,71, Reddito Agrario 17,93;
- **4.i:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 436**, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1, Superficie 14.632 mq, Reddito Domenicale 187,07, Reddito Agrario 105,80;
- **4.j:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 437**, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1, Superficie 2.396 mq, Reddito Domenicale 30,63, Reddito Agrario 17,32;
- **4.k:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 447**, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1, Superficie 100 mq, Reddito Domenicale 1,24, Reddito Agrario 0,72;
- **4.l:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 448**, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1, Superficie 718 mq, Reddito Domenicale 8,94, Reddito Agrario 5,19;
- **4.m:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 449:**
 - Porzione AA, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1, Superficie 100 mq, Reddito Domenicale 1,24, Reddito Agrario 0,72;
 - Porzione AB, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie 9 mq, Reddito Domenicale 0,09, Reddito Agrario 0,05.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



- **4.n:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 300**, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1, Superficie 1.291 mq, Reddito Domenicale 16,07, Reddito Agrario 9,33;
- **4.o:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 362**, Qualità SEMINATIVO ARBORATO, Classe 2, Superficie 18 mq, Reddito Domenicale 0,17, Reddito Agrario 0,09;
- **4.p:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 364**, Qualità SEMINATIVO ARBORATO, Classe 2, Superficie 298 mq, Reddito Domenicale 2,89, Reddito Agrario 1,54;
- **4.q:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 196**, Qualità SEMINATIVO ARBORATO, Classe 2, Superficie 1.285 mq, Reddito Domenicale 12,48, Reddito Agrario 6,64;
- **4.r:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 197**, Qualità ORTO, Classe UNICA, Superficie 7.507 mq, Reddito Domenicale 245,42, Reddito Agrario 133,76;
- **4.s:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 525:**
 - Porzione AA, Qualità ORTO, Superficie 2.100 mq, Reddito Domenicale 68,65, Reddito Agrario 37,42;
 - Porzione AB, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie 172 mq, Reddito Domenicale 1,67, Reddito Agrario 0,89.
- **4.t:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 527:**
 - Porzione AA, Qualità ORTO, Superficie 1.000 mq, Reddito Domenicale 32,69, Reddito Agrario 17,82;
 - Porzione AB, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie 173 mq, Reddito Domenicale 1,68, Reddito Agrario 0,89.
- **4.u:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 529:**
 - Porzione AA, Qualità ORTO, Superficie 900 mq, Reddito Domenicale 29,42, Reddito Agrario 16,04;
 - Porzione AB, Qualità SEMINATIVO ARBORATO, Classe 1, Superficie 173 mq, Reddito Domenicale 2,13, Reddito Agrario 1,21.
- **4.v:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 531:**
 - Porzione AA, Qualità ORTO, Superficie 2.700 mq, Reddito Domenicale 88,27, Reddito Agrario 48,11;

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



- Porzione AB, Qualità SEMINATIVO ARBORATO, Classe 2, Superficie 185 mq, Reddito Domenicale 1,80, Reddito Agrario 0,96.
- **4.w:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 589:**
 - Porzione AA, Qualità ORTO, Superficie 5.000 mq, Reddito Domenicale 167,85, Reddito Agrario 89,09;
 - Porzione AB, Qualità SEMINATIVO ARBORATO, Classe 2, Superficie 1.020 mq, Reddito Domenicale 10,80, Reddito Agrario 5,27.
- **4.x:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 210**, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie 5.077 mq, Reddito Domenicale 49,29, Reddito Agrario 26,22.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna.

Irregolarità/abusi: non presenti.

Vincoli/servitù: nessuna

Valore di stima: € **375.400,00** – Valore al netto delle decurtazioni: € **337.860,00**

Vendibilità: discreta.

Motivo: discreta richiesta di terreni della stessa tipologia e dimensione.

Occupazione: terreni coltivati.

Contratti di locazione: presente contratto di locazione interessante tutti i terreni identificati ai Lotti 2, 3, 4, 5 e 6.

Oneri: non presenti.

APE: non previsto.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



SCHEMA SINTETICA – LOTTO 5 – TERRENI AGRICOLI, COMUNE DI LEGNAGO, LOCALITA' VIGO

Esecuzione Immobiliare	27/2020
Creditore precedente	LUCREZIA SECURITISATION SRL
Debitore	
C.T.U.	Arch. Francesca Piantavigna
Data giuramento	17/06/2020
Giudice	Dott. Angelo Franco
Prossima Udiencia	24/02/2021

Diritto: piena proprietà per 1/1.

Bene: terreni agricoli.

Ubicazione: Comune di Legnago, località Vigo, in prossimità di Via Marchesa.

Stato: buono.

Lotti: Lotto 5.

Dati Catastali attuali:

- **5.a**: Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 66, particella 126**, Qualità FRUTTETO, Classe 1, Superficie 12.078 mq, Reddito Domenicale 235,16, Reddito Agrario 130,99;
- **5.b**: Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 66, particella 424**:
 - Porzione AA, Qualità FRUTTETO, Classe 1, Superficie 4.300 mq, Reddito Domenicale 83,72, Reddito Agrario 46,64;
 - Porzione AB, Qualità VIGNETO, Classe 1, Superficie 280 mq, Reddito Domenicale 3,28, Reddito Agrario 2,02.
- **5.c**: Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 66, particella 427**, Qualità FRUTTETO, Classe 1, Superficie 13.809 mq, Reddito Domenicale 268,87, Reddito Agrario 149,77;
- **5.d**: Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 66, particella 428**, Qualità FRUTTETO, Classe 1, Superficie 17.985 mq, Reddito Domenicale 350,18, Reddito Agrario 195,06;
- **5.e**: Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 66, particella 430**, Qualità FRUTTETO, Classe 1, Superficie 3.765 mq, Reddito Domenicale 72,53, Reddito Agrario 40,83;

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



- **5.f:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 66, particella 433**, Qualità AREA RURALE, Superficie 33 mq;
- **5.g:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 66, particella 435**, Qualità AREA RURALE, Superficie 60 mq;

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna.

Irregolarità/abusi: non presenti.

Vincoli/servitù:

- Costituzione di servitù di scolo a titolo oneroso del 21/12/1996 notaio Alberti repertorio n. 75951 raccolta n. 11916, trascritta il 24/12/1996 ai nn. 38354/26251, a favore di [REDACTED]
- Costituzione di servitù di distanza a titolo oneroso del 28/02/2011 notaio Macchi repertorio n. 147812 raccolta n. 24225, trascritta il 03/03/2011 ai nn. 7911/4766 a favore di [REDACTED]

Valore di stima: **€ 407.900,00** – Valore al netto delle decurtazioni: **€ 367.110,00**

Vendibilità: discreta.

Motivo: discreta richiesta di terreni della stessa tipologia e dimensione.

Occupazione: terreni coltivati.

Contratti di locazione: presente contratto di locazione interessante tutti i terreni identificati ai Lotti 2, 3, 4, 5 e 6.

Oneri: non presenti.

APE: non previsto.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Plantavigna



SCHEDA SINTETICA – LOTTO 6 – TERRENI AGRICOLI, COMUNE DI LEGNAGO, LOCALITA' COLARELLA

Esecuzione Immobiliare	27/2020
Creditore procedente	LUCREZIA SECURITISATION SRL
Debitore	[REDACTED]
C.T.U.	Arch. Francesca Piantavigna
Data giuramento	17/06/2020
Giudice	Dott. Angelo Franco
Prossima Udienza	24/02/2021

Diritto: piena proprietà per 1/1.

Bene: terreni agricoli.

Ubicazione: Comune di Legnago, località Colarella, in prossimità di SP46.

Stato: buono.

Lotti: Lotto 6.

Dati Catastali attuali:

- o **6.a**: Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 88, particella 15**, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1, Superficie 4.514 mq, Reddito Domenicale 45,23, Reddito Agrario 32,64.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna.

Irregolarità/abusi: non presenti.

Vincoli/servitù: nessuna

Valore di stima: **€ 22.900,00** – Valore al netto delle decurtazioni: **€ 20.610,00**

Vendibilità: discreta.

Motivo: discreta richiesta di terreni della stessa tipologia e dimensione.

Occupazione: terreni coltivati.

Contratti di locazione: presente contratto di locazione interessante tutti i terreni identificati ai Lotti 2, 3, 4, 5 e 6.

Oneri: non presenti.

APE: non previsto.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



INDICE

pagina

IDENTIFICAZIONE LOTTI	2
SCHEDA SINTETICA – LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN COMUNE DI LEGNAGO.....	3
SCHEDA SINTETICA – LOTTO 2 – TERRENI AGRICOLI, COMUNE DI LEGNAGO, LOCALITA' SAN PIETRO	5
SCHEDA SINTETICA – LOTTO 3 – TERRENI AGRICOLI, COMUNE DI LEGNAGO, LOCALITA' VANGADIZZA.....	8
SCHEDA SINTETICA – LOTTO 4 – TERRENI AGRICOLI, COMUNE DI LEGNAGO, LOCALITA' VANGADIZZA.....	10
SCHEDA SINTETICA – LOTTO 5 – TERRENI AGRICOLI, COMUNE DI LEGNAGO, LOCALITA' VIGO	14
SCHEDA SINTETICA – LOTTO 6 – TERRENI AGRICOLI, COMUNE DI LEGNAGO, LOCALITA' COLARELLA	16
LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA LEV TOLSTOJ N. 4, FRAZIONE DI VIGO, COMUNE DI LEGNAGO (VR)	20
1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA	20
2 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO	25
3 UBICAZIONE E CONTESTO	26
4 DESCRIZIONE E CONSISTENZE DEI BENI.....	26
5 INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	35
6 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE	35
7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	38
8 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	39
9 COMPROPRIETÀ	40
10 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1	41
11 ELENCO ALLEGATI LOTTO 1	51
LOTTO 2 – TERRENI AGRICOLI, COMUNE DI LEGNAGO, LOCALITA' SAN PIETRO	52
12 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA	52
13 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO	55
14 UBICAZIONE E CONTESTO	57
15 DESCRIZIONE E CONSISTENZE DEI BENI.....	57
16 INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	62
17 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE	62
18 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	63
19 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	65
20 COMPROPRIETÀ	65

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



UNARES

21	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2	66
22	ELENCO ALLEGATI LOTTO 2	73
LOTTO 3 – TERRENI AGRICOLI, COMUNE DI LEGNAGO, LOCALITA' VANGADIZZA		74
23	IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA	74
24	PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO	76
25	UBICAZIONE E CONTESTO	78
26	DESCRIZIONE E CONSISTENZE DEI BENI.....	79
27	INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	82
28	GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE	83
29	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	83
30	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	85
31	COMPROPRIETÀ	85
32	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 3	86
33	ELENCO ALLEGATI LOTTO 3	93
LOTTO 4 – TERRENI AGRICOLI, COMUNE DI LEGNAGO, LOCALITA' VANGADIZZA		94
34	IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA	94
35	PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO	99
36	UBICAZIONE E CONTESTO	103
37	DESCRIZIONE E CONSISTENZE DEI BENI.....	104
38	INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	110
39	GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE	111
40	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	111
41	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	113
42	COMPROPRIETÀ	113
43	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 4	114
44	ELENCO ALLEGATI LOTTO 4	124
LOTTO 5 – TERRENI AGRICOLI, COMUNE DI LEGNAGO, LOCALITA' VIGO		125
45	IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA	125
46	PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO	127
47	UBICAZIONE E CONTESTO	128
48	DESCRIZIONE E CONSISTENZE DEI BENI.....	128

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



UNARES

49	INQUADRAMENTO URBANISTICO	132
50	GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE	133
51	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	133
52	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	135
53	COMPROPRIETÀ	136
54	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 5	137
55	ELENCO ALLEGATI LOTTO 5	143
LOTTO 6 – TERRENI AGRICOLI, COMUNE DI LEGNAGO, LOCALITÀ COLARELLA		144
56	IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA	144
57	PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO	145
58	UBICAZIONE E CONTESTO	146
59	DESCRIZIONE E CONSISTENZE DEI BENI	147
60	INQUADRAMENTO URBANISTICO	149
61	GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE	150
62	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	150
63	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	152
64	COMPROPRIETÀ	152
65	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 6	153
66	ELENCO ALLEGATI LOTTO 6	160

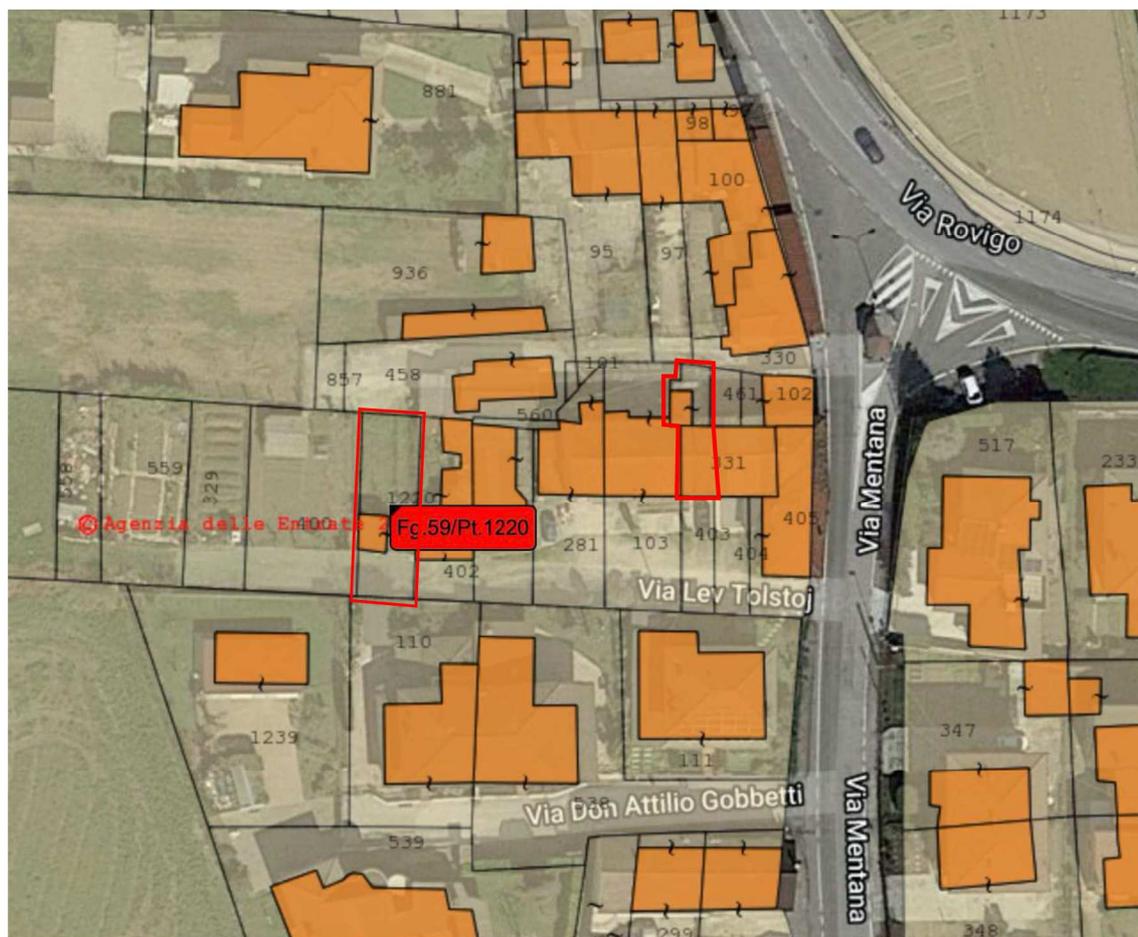
Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA LEV TOLSTOJ N. 4, FRAZIONE DI VIGO, COMUNE DI LEGNAGO (VR)
1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

In Comune di Legnago, frazione di Vigo, via Lev Tolstoj N° 4.



Piena proprietà di:

- **1.a:** Abitazione posta ai piani terra e primo distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Legnago, **foglio 59, particella 331, sub 9, graffata con il foglio 59 particella 1219**, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 69 mq, rendita Euro 355,06;
- **1.b:** Deposito posto a piano terra distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Legnago, **foglio 59, particella 1220, sub 1**, categoria C/2, classe 4, consistenza 23 m², superficie catastale 26 mq, rendita Euro 42,76;
- **1.c:** Area urbana distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Legnago, **foglio 59, particella 1220, sub 2**, categoria AREA URBANA, consistenza 35 m².

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



Intestati a:

1						Proprietà per 1000/1000 bene personale

L'area su cui insistono i fabbricati in oggetto è censita al:

- Catasto Terreni Comune di Legnago (VR), foglio 59 particella 1219, ENTE URBANO, superficie 33 mq.
- Catasto Terreni Comune di Legnago (VR), foglio 59 particella 1220, ENTE URBANO, superficie 161 mq.
- Catasto Terreni Comune di Legnago (VR), foglio 59 particella 331, ENTE URBANO, superficie 91 mq.

Alle unità immobiliari sopra elencate compete l'indivisa, proporzionale quota di comproprietà dei vani ed enti condominiali e di uso comune di cui all'articolo 1117 c.c., con particolare riferimento all'area coperta e scoperta di pertinenza.

Confini da Nord in senso N.E.S.O.:

- per l'intero fabbricato 1.a: mappali 330, 461, 331 sub. 3, mappali 403, 103.
- per l'intero fabbricato 1.b: mappali 458, 402, 1220 sub. 2, 400.
- per l'intero fabbricato 1.c: mappali 1220 sub. 1, mappali 402, 110, 400.

Note:

- l'accesso ai beni avviene da Via Lev Tolstoj. Tale strada è identificata a livello catastale con i mappali 405, 404, 403, 103, 281, 560 e 402, mappali di altre proprietà e non oggetto di pignoramento.

Da visura catastale si evince che all'abitazione in analisi (mappale 331 sub. 9 graffato con il mappale 1219) sono correlati i mappali 331, 403 e 404 identificati al foglio 59 del Catasto Terreni. I mappali 403 e 404 (enti urbani) costituiscono parte dell'area esterna antistante al bene in analisi su cui avviene l'accesso al bene stesso. Nell'atto di provenienza non vengono apparentemente citate servitù di passaggio attive/passive. Ad oggi sono presenti servitù di passaggio apparenti, non rilevate nella documentazione analizzata, che consentono l'accesso ai beni oggetto di analisi e agli altri fabbricati affacciantesi sulla corte di Via Lev Tolstoj.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



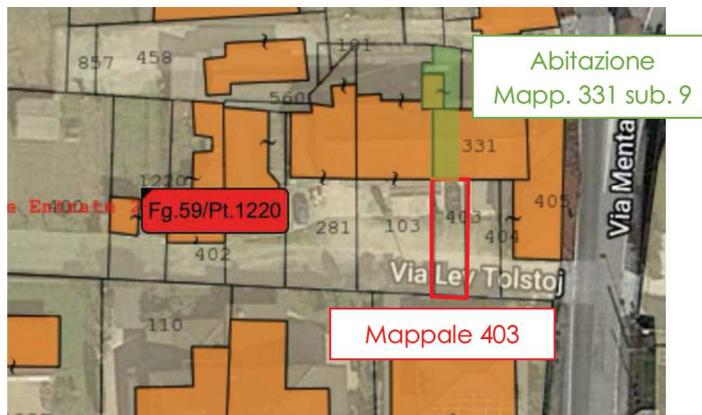
Si segnala che il mappale 403, antistante l'abitazione oggetto di analisi e di accesso alla stessa, è oggetto di compravendita con atto del 30/07/2013 notaio Berliani repertorio n. 32917/20114 (atto di acquisto dei beni in oggetto da parte del Sig. Manara). Trattandosi di un'area accatastata al Catasto Terreni come ENTE URBANO, da visura catastale non è possibile verificarne la proprietà. Tale mappale non è citato nel pignoramento.



Via Lev Tolstoj



Via Lev Tolstoj

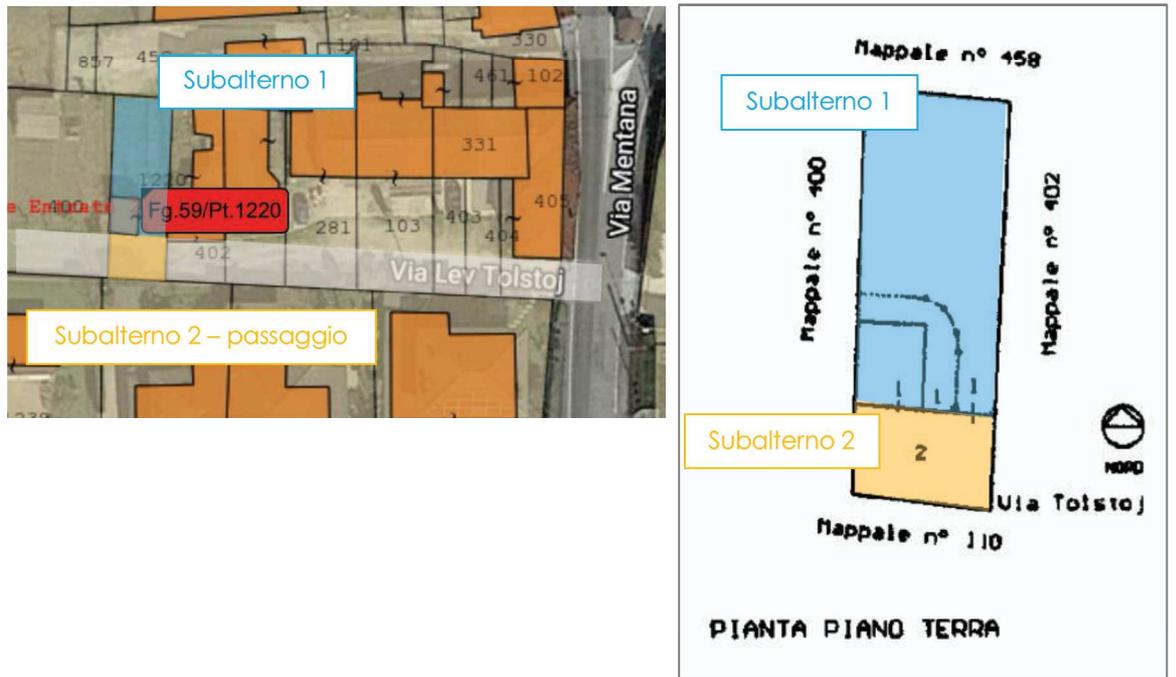


- o L'area identificata al mappale 1220 subalterno 2 risulta priva di recinzione e risulta liberamente accessibile per l'accesso al deposito (mappale 1220 sub.1) e ai fabbricati adiacenti di altra proprietà. Di seguito si riporta uno stralcio dell'elaborato planimetrico per una più chiara comprensione.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna





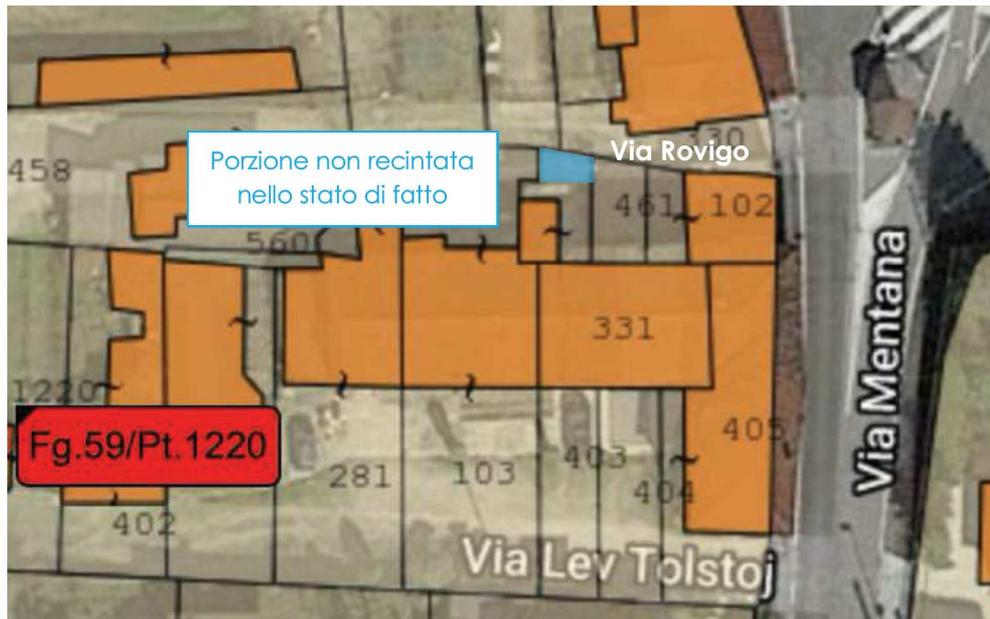
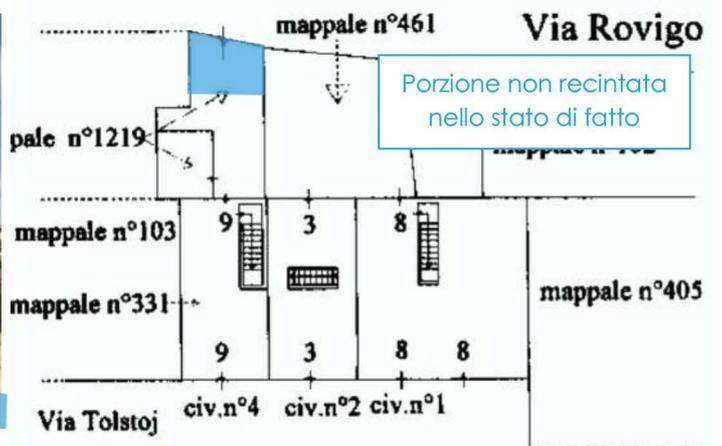
- o il secondo accesso ai beni tramite Via Rovigo avviene attraverso aree esterne di altra proprietà non oggetto di esecuzione. Nell'atto di provenienza non vengono apparentemente citate servitù di passaggio attive/passive. Ad oggi sono presenti servitù di passaggio apparenti, non rilevate nella documentazione analizzata, che consentono l'accesso ai beni oggetto di analisi e agli altri fabbricati affaccianti su Via Rovigo.

Rispetto a quanto rappresentato a livello catastale, parte dell'area esterna dell'abitazione (subalterno 9) risulta nello stato di fatto non ricompresa all'interno della recinzione limite della proprietà e risulta liberamente accessibile e utilizzata come accesso dalle unità con ingresso dalla via. Di seguito si riporta uno stralcio dell'elaborato planimetrico per una più chiara comprensione.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Plantavigna





Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



2 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

2.1 Attuali proprietari

IDENTIFICAZIONE DEI BENI				PROPRIETÀ	
LOTTO	FOGLIO	MAPPAL	SUPERFICIE (mq)	da atto di provenienza	da visura catastale
1.a	59	331 sub 9	69,00	██████████ bene personale	██████████ bene personale
1.b	59	1220 sub 1	26,00	██████████ bene personale	██████████ bene personale
1.c	39	1220 sub 2	35,00	██████████ bene personale	██████████ bene personale

Al sig. ██████████ i beni in oggetto erano pervenuti per atto di compravendita del 30/07/2013 notaio Claudio Berlino di Legnago repertorio n. 32917/20114, trascritto il 05/08/2013 ai nn. 28050/19094 da potere di ██████████

Si segnala che il mappale 403, antistante l'abitazione oggetto di analisi e di accesso alla stessa, è oggetto di compravendita con atto del 30/07/2013 notaio Berlino repertorio n. 32917/20114. Tale mappale non è citato nel pignoramento.

Nota: Con atto del 06/05/2014 notaio Alessandro Wurzer di Badia Polesine repertorio n. 91578/18814 trascritto il 15/05/2014 ai nn. 14950/10451 ██████████ ██████████ e ██████████ hanno costituito un fondo patrimoniale vincolando gli immobili oggetto di esecuzione. A margine si evince ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE N. 23232/3501 del 12/06/2018 derivante da inefficacia totale del 13/03/2018 del Tribunale di Verona repertorio 647.

2.2 Precedenti proprietari

Alle Sig.re ██████████ ██████████ i beni in oggetto erano pervenuti per successione di ██████████ ██████████ deceduta il 29/07/1996 giusta dichiarazione di successione del 27/01/1997 registrata a Legnago repertorio 78/493 e trascritta il 09/11/1999 ai nn. 39765/25730.

2.3 Stato di possesso

Al momento del sopralluogo l'unità risultava abitata dal ██████████

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione stipulati relativi ai beni in analisi (All. 1.6). Si precisa che i contratti di locazione citati nella risposta di Agenzia delle Entrate si riferiscono ai beni identificati ai LOTTI 2, 3, 4, 5 e 6.

3 UBICAZIONE E CONTESTO

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione costituisce porzione di un fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Legnago in frazione Vigo, composto da due piani fuori terra.

Caratteristiche zona: zona centrale in frazione con discreta presenza di servizi.

Collegamenti pubblici: stazione centrale dei treni (Verona Porta Nuova) a circa 45 km; stazione locale dei treni di Legnago a circa 3,5 km; Aeroporto di Verona a circa 50 km; ingresso autostrada A4 - MI - VE - Raccordo Autostradale Verona Sud a circa 45 km e A31 - Raccordo Autostradale Badia Polesine a circa 25 km.

4 DESCRIZIONE E CONSISTENZE DEI BENI

In Comune di Legnago, frazione di Vigo, via Lev Tolstoj N° 4, piena proprietà di fabbricati a destinazione residenziale.

L'accesso pedonale e carraio ai beni oggetto di perizia avviene da Via Lev Tolstoj, è presente un secondo ingresso pedonale da Via Rovigo. Nell'atto di provenienza non vengono apparentemente citate servitù di passaggio attive/passive. Ad oggi sono presenti servitù di passaggio apparenti, non rilevate nella documentazione analizzata, che consentono l'accesso ai beni oggetto di analisi e agli altri fabbricati affacciantesi sulle vie di accesso. Per una descrizione e rappresentazione grafica di tali aspetti si rimanda al capitolo 1 della relazione del Lotto 1.

L'abitazione si presenta in scarse condizioni manutentive, che secondo la scrivente non consentono un utilizzo immediato del bene nel suo stato attuale. Gli impianti si presentano non sufficienti ad un adeguato confort abitativo, si sottolinea inoltre che non è presente il riscaldamento.

4.1 1.a - Abitazione

Piena proprietà di abitazione posta ai piani terra e primo distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Legnago, foglio 59, particella 331, sub 9, graffata con il foglio 59

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



particella 1219, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 69 mq, rendita Euro 355,06.

Consistenza commerciale complessiva circa 69 mq.

Nello stato di fatto l'immobile risulta apparentemente di dimensioni maggiori rispetto a quanto rappresentato a livello catastale (vedasi Paragrafo 6.4). Non essendovi pratiche edilizie relative a tali beni non è stato possibile verificare la regolarità edilizia dei beni in analisi. È stata indicata la superficie catastale come rilevabile da planimetria catastale. Ai fini della valutazione, prudenzialmente e data la ridotta diversità di superficie, si fa riferimento alle superfici individuate a livello catastale.

4.2 **1.b – Deposito**

Piena proprietà di deposito posto a piano terra distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Legnago, foglio 59, particella 1220, sub 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 23 m², superficie catastale 26 mq, rendita Euro 42,76.

Consistenza commerciale complessiva circa 26 mq.

La tettoia indicata in planimetria catastale è stata conteggiata come area esterna, non essendo presente nello stato di fatto.

4.3 **1.c – Area urbana**

Piena proprietà di area urbana distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Legnago, foglio 59, particella 1220, sub 2, categoria AREA URBANA, consistenza 35 m².

Consistenza commerciale complessiva circa 35 mq.

Trattandosi di un'area urbana non recintata e di libero passaggio, ai fini della valutazione tale area non è stata conteggiata nel calcolo delle superfici ma considerata nella valutazione dei beni.



4.4 Caratteristiche dei beni4.4.1 Caratteristiche strutturali

4.4.1.1 1.a – Abitazione

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Strutture verticali	Mista	Discrete
Solaio interpiano	Legno	Scarse
Copertura	Latero cemento e tegole Parte in eternit	Scarse
Facciate	Intonacate e tinteggiate	Discrete
Scala interna	Struttura: legno	Scarse

4.4.1.2 1.b – Deposito

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Strutture verticali	Muratura	Scarse
Copertura	Latero cemento e eternit	Scarse
Facciate	Al grezzo	Scarse

4.4.2 Caratteristiche edilizie e costruttive

4.4.2.1 1.a - Abitazione

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Portone esterno d'ingresso	Tipologia: battente Materiale: ferro, legno e vetro	Scarse
Infissi esterni	Materiale: legno e alluminio Protezione: inferriate e avvolgibili in pvc	Scarse
Infissi interni	Tipologia: battente Materiale: legno	Scarse
Pareti interne	Materiale: carta da parati (locale di ingresso), intonacate e tinteggiate	Scarse
Pavimentazione interna	Materiale: ceramica, graniglia di marmo e legno	Scarse
Rivestimenti	Ubicazione: bagno e cucina Materiale: ceramica	Scarse
Arredi sanitari	Doccia, lavabo, bidet, water	Scarse

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



Impianti	Descrizione	Condizioni	Conformità
Citofonico	Assente, presente solo campanello	Scarse	Non reperita
Gas	Alimentazione fuochi cucina: metano	Scarse	Non reperita
Elettrico	Tipologia: in parte sottotraccia e in parte fuoritraccia Tensione: 220V	Scarse	Non reperita
Fognatura	Tipologia: collegata alla rete fognaria comunale	Scarse	Non reperita
Idrico	Tipologia: sottotraccia	Scarse	Non reperita
Termico	Non presente		

- o Note: Eventuali costi di adeguamento impiantistico dell'unità risultano quantificabili, a parere della scrivente, solo previa progettazione dettagliata e modalità realizzativa degli stessi. La stima finale degli immobili tiene conto delle condizioni manutentive degli stessi, pertanto anche dell'eventuale vetustà di impianti e finiture.

4.4.2.2 1.b - Deposito

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Portone esterno d'ingresso	Tipologia: a battente Materiale: legno	Scarse
Pareti interne	Al grezzo	Scarse
Pavimentazione interna	Materiale: battuto di cemento	Scarse

Il deposito risulta privo di impianti.

Giudice: Dott. Angelo Franco

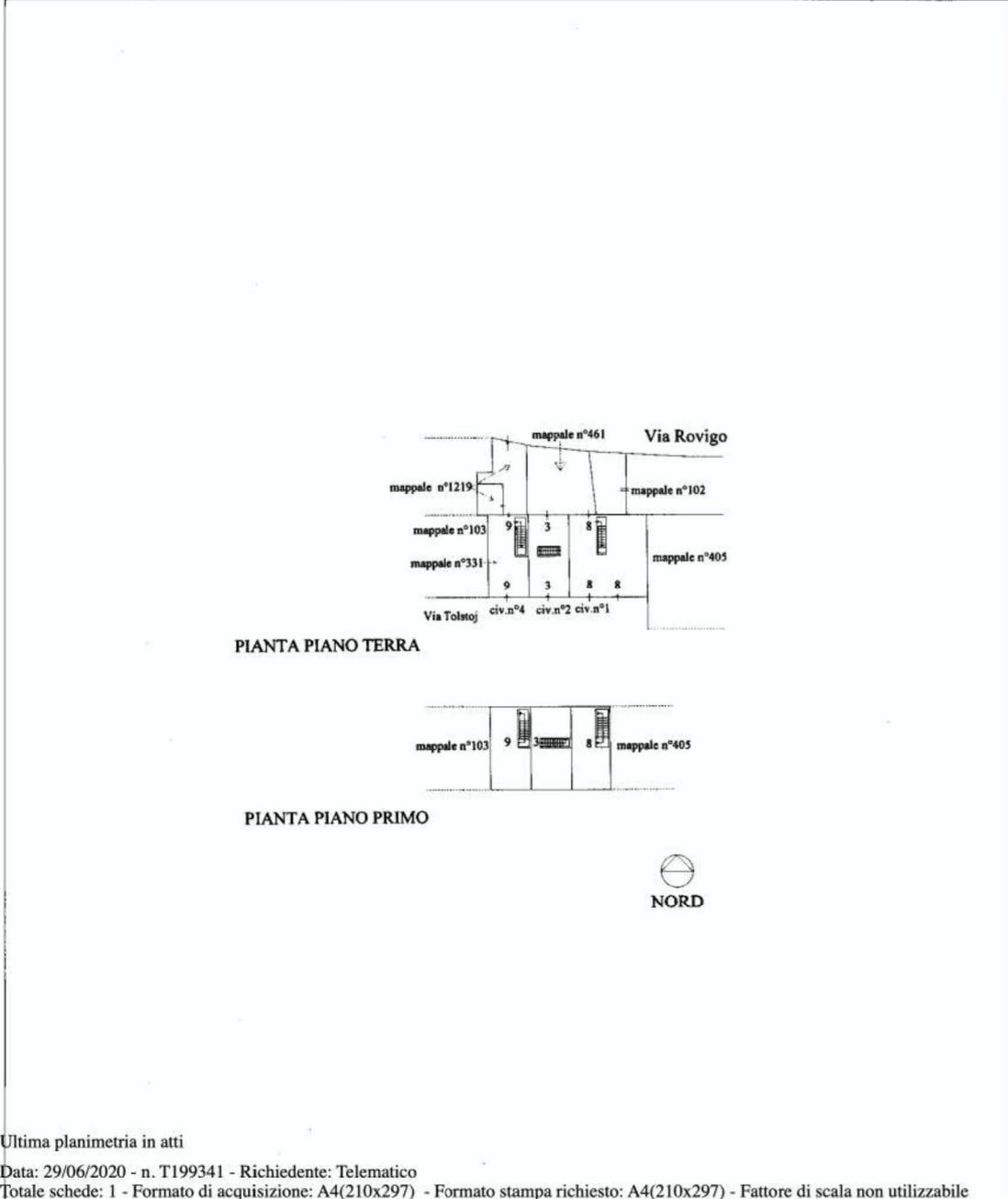
C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



4.5 Planimetrie catastali

Data: 29/06/2020 - n. T199341 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	
Compilato da: Stella Claudio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona N. 01649			
Comune di Legnago		Protocollo n. VR0017707 del 24/01/2013	
Sezione:	Foglio: 59 Particella: 331	Tipo Mappale n. 248501	del 22/07/2010
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	



Ultima planimetria in atti

Data: 29/06/2020 - n. T199341 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/06/2020 - Comune di LEGNAGO (E512) - < Foglio: 59 - Particella: 331 - Elaborato planimetrico >

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Plantavigna



Data: 29/06/2020 - n. T198847 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO Compilato da: Stella Claudio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona N. 01649		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	
Comune di Legnago Sezione: Foglio: 59 Particella: 1220		Protocollo n. VR0011159 del 17/01/2013 Tipo Mappale n. 248535 del 22/07/2010	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	
<p>PIANTA PIANO TERRA</p>			
Ultima planimetria in atti Data: 29/06/2020 - n. T198847 - Richiedente: Telematico Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile			

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/06/2020 - Comune di LEGNAGO (E512) - < Foglio: 59 - Particella: 1220 - Elaborato planimetrico >

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Plantavigna

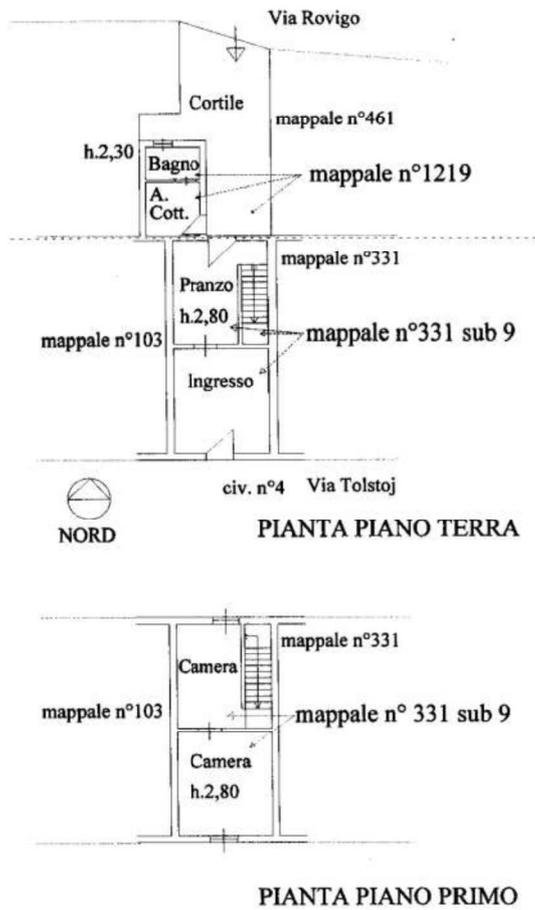


UNARES

Data: 29/06/2020 - n. T207306 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollo n. VR0017707 del 24/01/2013	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Legnago	
	Via Leone Tolstoj	civ. 4
Identificativi Catastali:		Compilata da: Stella Claudio
Sezione:		Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 59		Prov. Verona
Particella: 331		N. 01649
Subalterno: 9		

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/06/2020 - Comune di LEGNAGO (E512) - < Foglio: 59 - Particella: 331 - Subalterno: 9 >
VIA LEV NICOLAEVIC TOLSTOJ n. 4 piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 29/06/2020 - n. T207306 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Plantavigna



UNARES

Data: 29/06/2020 - n. T207302 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

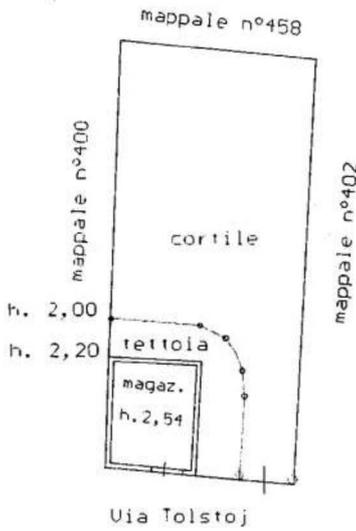
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Dichiarazione protocollo n. VR0011159 del 17/01/2013
Planimetria di u.i.u. in Comune di Legnago
Via Leone Tolstoj civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 59
Particella: 1220
Subalterno: 1

Compilata da:
Stella Claudio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Verona N. 01649

Scheda n. 1 Scala 1:200



NORD

PIANTA PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti

Data: 29/06/2020 - n. T207302 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/06/2020 - Comune di LEGNAGO (E512) - < Foglio: 59 - Particella: 1220 - Subalterno: 1 >
VIA LEV NICOLA EVIC TOLSTOJ piano: T;

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Plantavigna

4.6 Documentazione Fotografica

La documentazione fotografica completa è inserita nell'allegato 1.



Foto 1 – 1.a Abitazione



Foto 2 – 1.b-1.c Deposito e area urbana

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



5 INQUADRAMENTO URBANISTICO

PI del Comune di Legnago:

- 1.a Abitazione:
Zona A1
- 1.b-1.c Deposito:
Zona B4 – zone di completamento a bassa densità.

6 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

6.1 Conformità impianti

La conformità degli impianti non è stata verificata in quanto non è stato possibile reperire documentazione al riguardo.

6.2 Pratiche edilizie e Certificato di Destinazione Urbanistica

Dal confronto con l'ufficio tecnico comunale è emersa l'assenza di pratiche edilizie, concessione e agibilità relative agli immobili oggetto di perizia. Le pratiche recuperate dall'ufficio tecnico a seguito di ricerca, citate nella richiesta di accesso agli atti protocollata e allegata alla presente relazione, riguardano immobili non oggetto di analisi.

Approfondite ricerche eseguite dal personale dell'Amministrazione Comunale e dalla scrivente hanno escluso ulteriori pratiche edilizie sull'immobile oggetto di procedura; tuttavia non si può escludere in maniera assoluta l'esistenza di altri permessi edilizi in quanto gli archivi comunali risultano spesso incompleti e gli stessi tecnici comunali non sempre sono in grado di risalire alle informazioni richieste.

Il Comune di Legnago (VR) con il Certificato di Destinazione Urbanistica CDU/074/2020 Prot. n. 31587 del 19/08/2020, CERTIFICA che i mappali 331, 1219 e 1220 sono classificati dal vigente strumento urbanistico come segue:

- Piano di Assetto del Territorio:
 - mappali 331, 1219 e 1220: "tessuto urbano consolidato";
- Piano degli Interventi:
 - mappali 331 e 1220: parte "B4 residenziale di completamento", parte "viabilità veicolare e ciclabile";

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



- mappale 1219: "B4 residenziale di completamento".

6.3 **Conformità urbanistico edilizia**

CRITICITÀ: BASSA

Dal confronto con l'ufficio tecnico comunale è emersa l'assenza di pratiche edilizie, concessione e agibilità relative agli immobili oggetto di perizia. Non è stato pertanto possibile verificare la regolarità edilizia dei beni in analisi.

Da atto di provenienza viene dichiarato che i beni sono stati realizzati in data anteriore al 01/09/1967.

I costi individuati consentono la sistemazione delle coperture apparentemente in eternit.

Costi previsti per la regolarizzazione: 6.000,00 €

6.4 **Conformità catastale**

CRITICITÀ: BASSA

A livello catastale sono state rinvenute alcune difformità.

- 1.a Abitazione

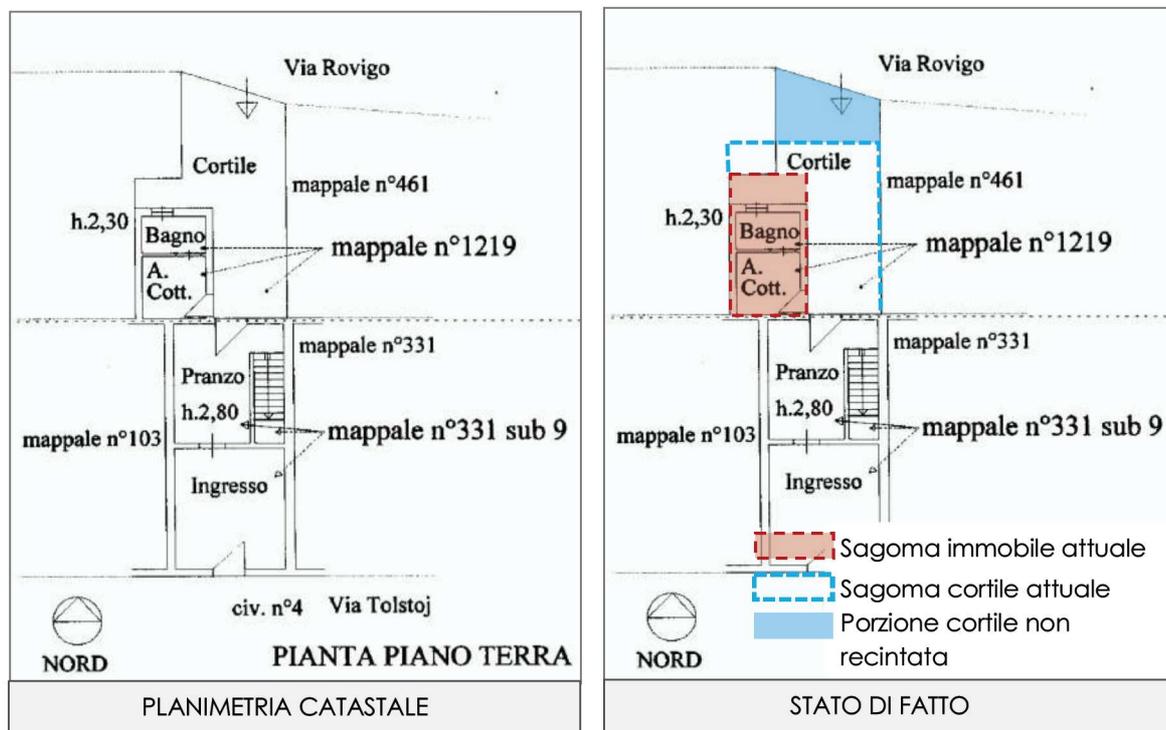
Nello stato di fatto la porzione di immobile più a nord, a destinazione angolo cottura e bagno, risulta di dimensioni maggiori rispetto a come rappresentata in planimetria catastale: il lato lungo misurato in sede di sopralluogo risulta di circa 4,58 metri, in planimetria catastale tale lato misura circa 3,50 metri. Inoltre nello stato di fatto il locale pranzo e il locale angolo cottura sono direttamente collegati tramite un'apertura non indicata a livello catastale.

Inoltre rispetto a quanto rappresentato a livello catastale, parte dell'area esterna dell'abitazione risulta nello stato di fatto non ricompresa all'interno della recinzione limite della proprietà e risulta liberamente accessibile. Di seguito si riporta uno stralcio dell'elaborato planimetrico per una più chiara comprensione.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna





○ 1.b Deposito:

Nello stato di fatto non è presente la tettoia indicata in planimetria catastale.

Costi previsti per la regolarizzazione: 2.000,00 €

Il rilievo effettuato in sede di sopralluogo consente la verifica della regolarità catastale, edilizia e della consistenza del bene. Tale analisi non permette l'esclusione totale di diversità non rilevate, la cui rilevanza non ha comunque carattere essenziale e non incide sull'abitabilità e consistenza del bene stesso.

I costi quantificati consentono il ripristino delle difformità rilevate e di eventuali altre irregolarità non rilevate e di lieve impatto economico.

6.5 Certificazione energetica

Non è presente Attestato di Certificazione Energetica valido.

Costi previsti per la regolarizzazione: 250,00 €

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Plantavigna

7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**7.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente****7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**

Nessuna.

7.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale

Nessuna.

7.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuna.

7.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

7.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**7.2.1 Iscrizioni**

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 20/09/2018 di Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma repertorio n. 2180/12218, iscritta in data 24/09/2018 ai nn. 38325/6327. A favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede a Roma C.F. 13756881002 (Domicilio ipotecario eletto in Via N. Giolfino, 13 Verona). Contro [REDACTED] per 1/1 per la piena proprietà sopra le particelle graffate 331 sub. 9 e 1219 in regime di bene personale. Capitale euro 53.407,15 ipoteca euro 106.814,30.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Rovigo in data 12/10/2018 repertorio n. 1423/2018, iscritta in data 30/10/2019 ai nn. 43261/7421. A favore di MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A. con sede a Firenze, C.F. 00816350482 (domicilio ipotecario eletto Avv. Michele Casalini Via Verdi 18 Rovigo). Contro [REDACTED] per 1/1 per la piena proprietà sopra le particelle 110, 220, 454, 791, 19, 174, 175, 196, 197, 209, 222, 322, 323, 362, 364, 435, 436, 437, 447, 448, 449, 525, 527, 529, 531, 589, 126, 424, 427, 428, 430, 433, 435, 15, 1219, 1220, 331, 1220 sub. 1 e sub. 2 e particelle graffate 331 sub. 9 e 1219, 210, 300, e 792, 616, 618, 637, 640, 791 e 988, e particelle 182, 263, 745 e 746. Capitale euro 3.114.566,88 ipoteca euro 3.500.000,00.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



7.2.2 Pignoramenti

Pignoramento immobiliare a favore di LUCREZIA SECURITISATION SRL con sede a Roma, C.F. 13638371008. Contro [REDACTED] per 1/1 per la piena proprietà sopra le particelle 110, 220, 454, 791, 19, 174, 175, 196, 197, 209, 222, 322, 323, 362, 364, 435, 436, 437, 447, 448, 449, 525, 527, 529, 531, 589, 126, 424, 427, 428, 430, 433, 435, 15, 1219, 1220, 331, 1220 sub. 1 e sub. 2 e particelle graffate 331 sub. 9 e 1219, 210, 300 e 792, 616, 618, 637, 640, 791 e 988, e per la nuda proprietà per 1/1 sopra le particelle 182, 263, 745 e 746. Contro [REDACTED] per 1/1 per la piena proprietà sopra le particelle 792, 616, 618, 637, 640, 791 e 988. Verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Civile e Penale di Verona il 27/12/2019 repertorio n. 9751, trascritto in data 07/02/2020 ai nn. 4478/3163.

7.2.3 Altre trascrizioni

Domanda giudiziale derivante da revoca atti soggetti a trascrizione del 10/06/2015 del Tribunale Civile e Penale di Verona repertorio 12629/2015, trascritta in data 16/03/2017 ai nn. 10129 R.G. e 6555 R.P. A favore di Credito Cooperativo Interprovinciale Veneto Soc. Coop. con sede a Montagnana (PD) C.F. 03454900287, contro [REDACTED].

7.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

Si allegano ispezioni ipotecarie del 15/07/2020, del 21/07/2020 e del 27/08/2020, effettuate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona – Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, con i nominativi dei soggetti eseguiti da cui non emergono altre formalità oltre a quanto sopra riportato (All. 1.8).

8 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

8.1 **Spese condominiali**

Amministratore condominiale: non presente.

8.2 **Regime fiscale della vendita**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna

Altri adeguamenti: nessuno

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

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

9 COMPROPRIETÀ

La vendita riguarda la quota di 1/1 dei beni.

Secondo quanto visionato e appreso dalla scrivente non vi sono possibilità di separazione e divisibilità dei beni.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



10 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1**10.1 Consistenze**10.1.1 1.a - Abitazione

Consistenza commerciale complessiva di circa 69 m².

Descrizione	Superficie lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie commerciale (m ²)
Abitazione piano terra	39	1	39
Abitazione piano primo	28	1	28
Corte esterna	22	0,10	2,20
Totale	89		69,20
<u>Totale arrotondato</u>	<u>89</u>		<u>69</u>

N.B.: Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altre proprietà). Il coefficiente riduttivo sopra riportato per calcolare la superficie commerciale è stato applicato in ragione della destinazione d'uso. Il metodo adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Nello stato di fatto l'immobile risulta apparentemente di dimensioni maggiori rispetto a quanto rappresentato a livello catastale (vedasi Paragrafo 6.4). Non essendovi pratiche edilizie relative a tali beni non è stato possibile verificare la regolarità edilizia dei beni in analisi. È stata indicata la superficie catastale come rilevabile da planimetria catastale. Ai fini della valutazione, prudenzialmente e data la ridotta diversità di superficie, si fa riferimento alle superfici individuate a livello catastale.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



Di seguito il dettaglio dei vani interni:

Tipo vano	Altezza interna (m)	Superficie netta (m ²)
Piano terra		
Ingresso	2,80	12,50
Pranzo	2,80	9,50
Angolo cottura	2,60	3,50*
Bagno	2,60	2,20*
Cortile	-	21,50
Piano primo		
Disimpegno	2,80	1
Camera 1	2,80	8,50
Camera 2	2,80	12,50

* nota: sono state indicate le dimensioni interne dei locali come rappresentati in planimetria catastale.

10.1.2 1.b - Deposito

Consistenza commerciale complessiva di circa 26 m².

Descrizione	Superficie lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie commerciale (m ²)
Deposito	15	1,00	15,0
Corte esterna	106	0,10	10,6
Totale	121		25,6
Totale arrotondato	121		26,0

N.B.: Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altre proprietà). Il coefficiente riduttivo sopra riportato per calcolare la superficie commerciale è stato applicato in ragione della destinazione d'uso. Il metodo adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

La tettoia indicata in planimetria catastale è stata conteggiata come area esterna, non essendo presente nello stato di fatto.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



10.1.3 1.c – Area urbana

Consistenza commerciale complessiva di circa 35 m².

Descrizione	Superficie lorda (m²)	Coefficiente	Superficie Commerciale (m²)
Area urbana	35	1	35
<u>Totale</u>	<u>35</u>		<u>35</u>

N.B.: Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altre proprietà). Il coefficiente riduttivo sopra riportato per calcolare la superficie commerciale è stato applicato in ragione della destinazione d'uso. Il metodo adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Trattandosi di un'area urbana non recintata e di libero passaggio, ai fini della valutazione tale area non è stata conteggiata nel calcolo delle superfici ma considerata nella valutazione dei beni.

10.2 **Criterio di stima**

Per quanto attiene alla determinazione del valore di mercato del bene oggetto della procedura esecutiva nell'ipotesi della vendita forzosa, si tratta di determinare il più probabile valore venale in comune commercio, quel valore cioè che avrebbe la maggior probabilità, fra quelle possibili, di segnare il punto di incontro fra domanda e offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici in un dato mercato, per un immobile adeguatamente pubblicizzato.

La tecnica estimativa più indicata in questa sede è quella che fa riferimento ai procedimenti diretti o sintetici per la determinazione del valore di mercato del bene.

Si tratta quindi di attribuire al bene l'equo valore, in analogia ai prezzi di mercato già praticati ad altri beni dello stesso genere, avvalendosi di opportune analisi di mercato di riferimento.

Il valore parametrico, preso a riferimento, è quello a metro quadrato di superficie lorda del mercato immobiliare del Comune di Legnago. La superficie degli immobili computata è quella che comunemente viene ad essere trattata nelle usuali compravendite immobiliari e cioè viene considerata al lordo delle murature perimetrali.

La valutazione dei beni tiene conto del loro stato di conservazione e manutenzione, della vetustà di finiture ed impianti, dell'ubicazione e della loro consistenza.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



Si precisa che il valore attribuito ai beni è comprensivo di quello dell'area su cui insistono e/o di pertinenza e delle parti comuni.

Vengono in seguito descritti tre immobili compravenduti utilizzati come beni comparabili all'oggetto di analisi.

Le informazioni degli immobili comparabili sono state tratte da atti di compravendita ottenuti mediante consultazione del portale Stimatrix City.

10.3 Comparabili compravendite

10.3.1 Abitazione sita in Via Spaltin Alto, Comune di Legnago – COMPARABLE A

COMPARABLE	A				
Comune	Legnago	Indirizzo	Via Spaltin Alto n. 10		
					
A) PER L'INTERO: - Fabbricato unifamiliare di 4 vani e accessori ai piani seminterrato, terra e primo con autorimessa e area esterna pertinenziali.					
Pratiche edilizie	Immobile ultimato in data antecedente al 01/09/1967				
	Concessione Edilizia n. 364/79 del 04/07/1979				
	Concessione Edilizia in sanatoria n. 3292 del 29/02/2000				
Consistenze	Superficie commerciale appartamento		212 mq		
	Superficie commerciale autorimessa		29 mq		
Dati Catastali	FOGLIO 26 - particella 818 subalterno 4 P. S1-T-1, Categoria A/3, Classe 3, Vani 8 , Rendita Catastale Euro 516,46				
	FOGLIO 34 - particella 819 subalterno 1 P.T, Categoria C/6, Classe 6, 29 mq, Rendita Catastale Euro 96,58				
Informazioni atto	Proposta di acquisto del 02/04/2019.				
Superficie commerciale (mq)	226,5	Compravendita (€)	70.000,00 €	Parametro €/mq	309,05 €

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



10.3.2 Abitazione sita in Via Filzi, Comune di Legnago – COMPARABLE B

COMPARABLE		B			
Comune	Legnago	Indirizzo	Via Filzi 14		
					
A) PER L'INTERO: - Appartamento a piano primo.					
Pratiche edilizie	Licenza di Costruzione n. 5956 del 19/08/1975				
	Concessione Edilizia n. 770 del 24/07/1979				
	Concessione Edilizia n. 3357 del 19/05/1981				
Consistenze	Certificato di abitabilità n. 4692/81 del 29/05/1981				
	Superficie commerciale appartamento				53 mq
Dati Catastali	FOGLIO 24 - particella 403 subalterno 7 P. 1, Categoria A/3, Classe 5, Vani 3, Sup. cat. 53 mq, Rendita Catastale Euro 278,89				
Informazioni atto	Atto del notaio Sergio Macchi del 28/09/2018, repertorio n. 159853, raccolta n. 31125, trascritto il 03/10/2018 ai n. 39872 R.G. e 26847 R.P.				
Superficie commerciale (mq)	53	Compravendita (€)	35.000,00 €	Parametro €/mq	660,38 €

10.3.3 Abitazione sita in Via Aleardo Aleardi, Comune di Legnago – COMPARABLE C

COMPARABLE		C			
Comune	Legnago	Indirizzo	Via Aleardo Aleardi 8		
					
A) PER L'INTERO: - Porzione di fabbricato ad uso abitazione, cantina ed autorimessa.					
Pratiche edilizie	Immobile ultimato in data antecedente al 01/09/1967				
Consistenze	Superficie commerciale appartamento				92 mq
	Superficie commerciale autorimessa				19 mq
Dati Catastali	FOGLIO 24 - particella 337 subalterno 7 P. 1, Categoria A/3, Classe 4, Vani 5, Sup. cat. 92 mq, Rendita Catastale Euro 387,34 FOGLIO 24 - particella 337 subalterno 10 P. T, Categoria C/6, Classe 4, Sup. cat. 19 mq, Rendita Catastale Euro 60,84				
Informazioni atto	Atto del notaio Alessandro Wurzer del 05/12/2018, repertorio n. 94945, raccolta n. 21119, trascritto il 18/12/2018 ai nn. 51805 R.G. e 34974 R.P.				
Superficie commerciale (mq)	101,5	Compravendita (€)	50.000,00 €	Parametro €/mq	492,61 €

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



10.4 **Altre fonti di informazione**

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Agenzia delle Entrate, Agenzie immobiliari, stampa specializzata. (Ricerca di mercato All. 1.3).

10.5 **Procedimento**

Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach. Il Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Nel prossimo capitolo si descrivono le caratteristiche prese in esame. Si precisa che alcune caratteristiche non sono considerate perché non differenziali sul valore dei beni.

10.5.1 Caratteristiche

- **Data (DAT):** La data del contratto è caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;

- **Superficie commerciale (SUP):** La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: mq;

- **Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM):** La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare. Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

5 – buono - Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.

4 – discreto - Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

3 – sufficiente - L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.

2 - mediocre - L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.

1 - scarso - L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.

Tabella dei dati				
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	
	Legnago, VIA SPALTIN ALTO	Legnago, Via Filzi 14	Legnago, Via A.Aleardi, 8	
	data atto: 02/04/2019	data atto: 28/09/2018	data atto: 05/12/2018	data valutazione: LUGLIO 2020
	anno costruz./agibilità: 1979	anno costruz./agibilità: 1981	anno costruz./agibilità: ANTE '67	anno costruz./agibilità: ANTE '67
Prezzo di mercato PRZ(€)	70.000,00	35.000,00	50.000,00	
Data DAT (mesi)	15	22	20	0
Superficie principale S1 (mq)	212	53	92	69
Autorimessa AUT (mq) / Deposito	29		19	26
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare STM (n)	2	4	4	2
Superficie commerciale SUP (mq)	226,5	53	101,5	82

10.5.2 Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali

Informazioni mercantili relative al segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima:
Rapporto di posizione della superficie principale (S1) [Sigma]=1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$P1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$pA(S1) = 70.000,00 * 1,00 / 226,5 = 309,05 \text{ €/mq}$$

$$pB(S1) = 35.000,00 * 1,00 / 53 = 660,38 \text{ €/mq}$$

$$pC(S1) = 50.000,00 * 1,00 / 101,5 = 492,61 \text{ €/mq}$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 660,38 \text{ €/mq}$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 309,05 \text{ €/mq}$$

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



10.5.3 Analisi dei prezzi marginali**Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione annuale dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Secondo quanto rilevato dalle pubblicazioni OMI, il saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili tra I semestre 2018 e II semestre 2019 (ultima rilevazione ufficiale OMI) è apparentemente in calo. Si rimanda alla ricerca di mercato allegata.

$[i(\text{DAT})] = -0,02$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

Comparabile A p (DAT) = $70.000,00 * (-0,02) / 12 = 116,67$ €/mese

Comparabile B p (DAT) = $35.000,00 * (-0,02) / 12 = 58,33$ €/mese

Comparabile C p (DAT) = $50.000,00 * (-0,02) / 12 = 83,33$ €/mese

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(STM) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Da 2 (mediocre) a 4 (Discreto) si sono stimati € 20.000

Tabella Prezzi Marginali			
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto		
	Unità A	Unità B	Unità C
Data DAT (mesi)	116,67	58,33	83,33
Prezzo medio dei contratti	309,05	660,38	492,61
Superficie principale S1 (mq)	309,05	309,05	309,05
Autorimessa AUT (mq)	154,53	154,53	154,53
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare STM (n)	10.000,00	10.000,00	10.000,00

10.5.4 Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B...).

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (€)	70.000,00	35.000,00	50.000,00
DAT (mesi)	-1750,00	-1283,33	-1666,67
SI (mq)	-44194,26	4944,81	-7108,17
AUT (mq)	-463,58	4017,66	1081,68
STM (n)	0,00	-20000,00	-20000,00
Prezzo corretto (€)	23.592,16	22.679,14	22.306,84

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta $d\%$ che si calcola tra prezzo massimo (P_{max}) e il prezzo minimo (P_{min}) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame è pari a

$$d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(23.592,16 - 22.306,84) * 100] / 22.306,84 = 5,76 \% < 10 \%$$

10.5.5 Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(23.592,16 + 22.679,14 + 22.306,84) / 3 = 23.135,65$ Euro.

Tale valore arrotondato è pari a 23.000 €.



10.6 Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale (m ²)	Valore unitario (€/m ²)	Valore intero medio ponderato	Valore diritto 1/1 contro MANARA GIUSEPPE
1.a	Autorimessa	69	280,49	19.400,00	19.400,00
1.b	Deposito	26	140,24	3.600,00	3.600,00
1.c	Area urbana	35	-	-	-
Totale 1.a+1.b+1.c				23.000,00	23.000,00

La valutazione estimativa è da ritenersi comprensiva del valore proporzionale sugli enti comuni del fabbricato.

Per quanto riguarda l'area urbana 1.c (mappale 122 subalterno 2), trattandosi di un'area urbana non recintata e di libero passaggio, ai fini della valutazione tale area non è stata conteggiata nel calcolo delle superfici ma considerata nella valutazione dei beni.

10.7 Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, eternit: **8.250 Euro**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.
- Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **3.450,00 Euro (valore diritto 1/1)** (circa 42,00 €/mq) - adeguamento del 15%.
- Altri adeguamenti: nessuno.
- 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 entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

10.8 Prezzo base d'asta dell'immobile

- Valore dell'immobile 1.a+1.b+1.c per la quota di 1/1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 11.300,00**
- Valore dell'immobile 1.a+1.b+1.c per la quota di 1/1 senza decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 23.000,00**

La valutazione estimativa è da ritenersi comprensiva del valore proporzionale sugli enti comuni del fabbricato.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



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, 22/01/2021

Il C.T.U.

Francesca Piantavigna

Architetto



IMQ Norma UNI 11558:2014 Valutatori Immobiliari
Certificato n. IMQ-VI-1603003

11 ELENCO ALLEGATI LOTTO 1

Allegato 1.1: Documentazione fotografica

Allegato 1.2: Documentazione catastale

Allegato 1.3: Ricerca di Mercato

Allegato 1.4: Copia atto di provenienza

Allegato 1.5: Risposta Comuni di Legnago (VR) e Sesto San Giovanni (MI) – residenza, certificato di matrimonio e stato di famiglia

Allegato 1.6: Risposta Agenzia delle Entrate di Verona

Allegato 1.7: Accesso agli Atti – Comune di Legnago

Allegato 1.8: Ispezione Ipotecaria Agenzia delle Entrate di Verona

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

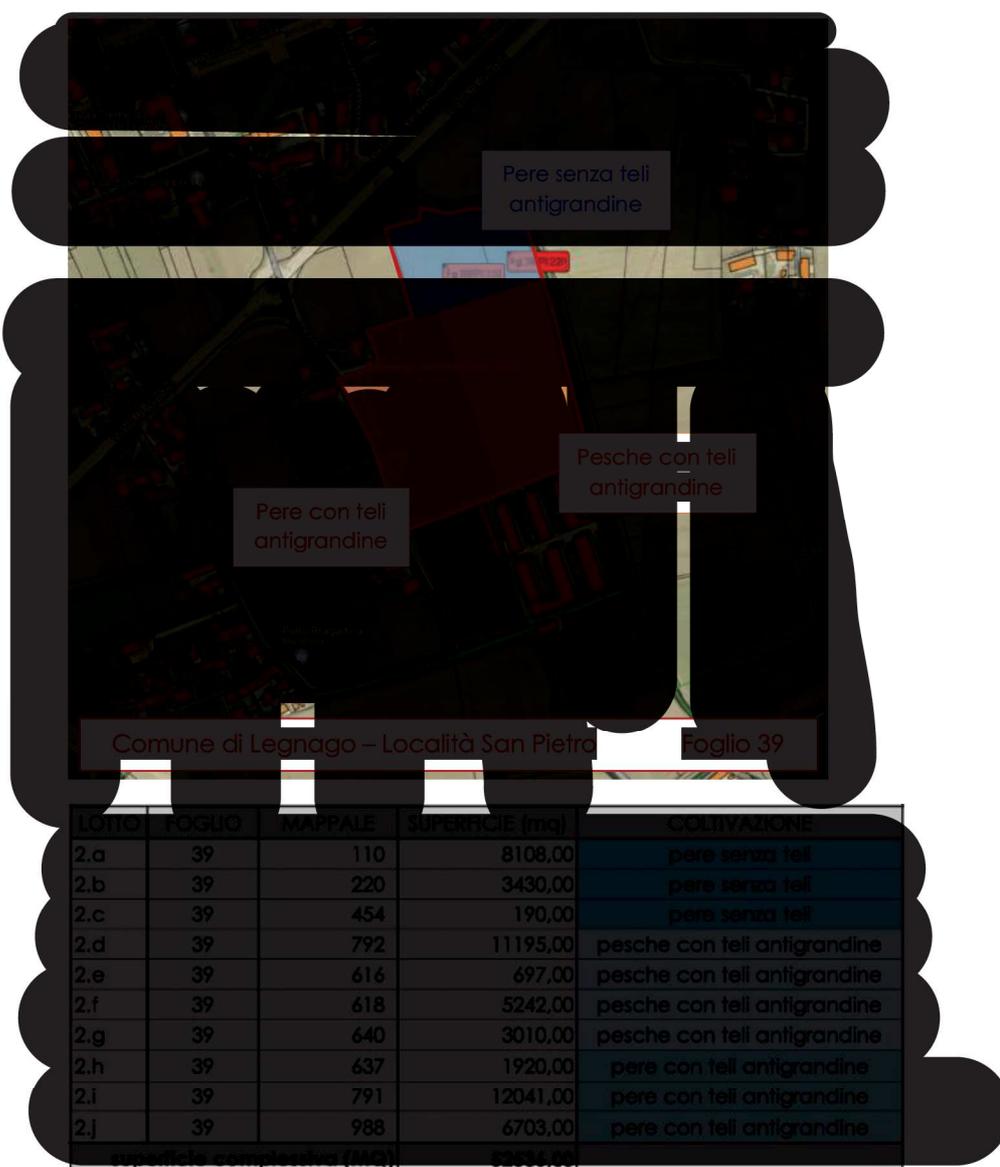


LOTTO 2 – TERRENI AGRICOLI, COMUNE DI LEGNAGO, LOCALITA' SAN PIETRO**12 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

In Comune di Legnago (VR), località San Pietro, in prossimità di Via San Salvaro, piena proprietà di terreni agricoli. I terreni risultano coltivati in parte a pere e in parte a pesche e sono parzialmente interessati dalla presenza di teli antigrandine.

Superficie catastale complessiva di 52.536 mq.

Di seguito si riporta un estratto di mappa con localizzazione dei terreni in analisi e indicazione delle coltivazioni come rilevate in sede di sopralluogo.



Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Plantavigna



[REDACTED]

■ [REDACTED]

■ [REDACTED]

■ [REDACTED]

■ [REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED]

■ [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
--------------	------------	------------

■ [REDACTED]

■ [REDACTED]

■ [REDACTED]

■ [REDACTED]

■ [REDACTED]



■ [REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED]

2.]	57	768	6783,50	171	Combinone	171	Combinone
-----	----	-----	---------	-----	-----------	-----	-----------

[REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

13.2

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





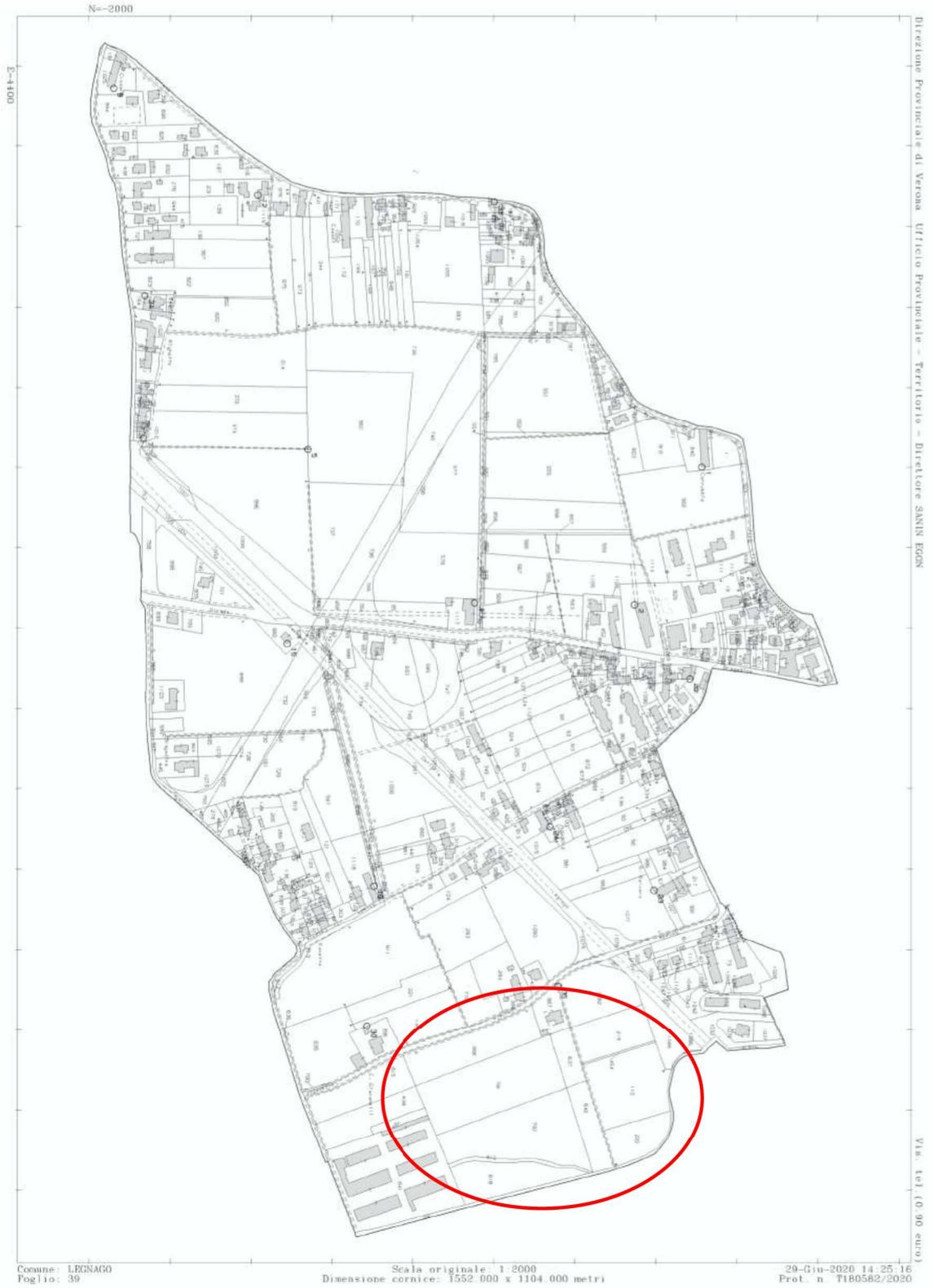
LOTTO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE (mq)	COLTIVAZIONE
2.a	39	110	8108,00	pere senza teli
2.b	39	220	3430,00	pere senza teli
2.c	39	454	190,00	pere senza teli
2.d	39	792	11195,00	pesche con teli antigrandine
2.e	39	616	697,00	pesche con teli antigrandine
2.f	39	618	5242,00	pesche con teli antigrandine
2.g	39	640	3010,00	pesche con teli antigrandine
2.h	39	637	1920,00	pere con teli antigrandine
2.i	39	791	12041,00	pere con teli antigrandine
2.j	39	988	6703,00	pere con teli antigrandine
superficie complessiva (MQ)			52834,00	

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Plantavigna



15.1 Estratto di mappa



Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



■ [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



■ [REDACTED]

■ [REDACTED]

■ [REDACTED]

In [REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



18.1.5

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] 988,
e [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] e

18.1.8

[REDACTED]

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Plantavigna



19

[REDACTED]

20

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



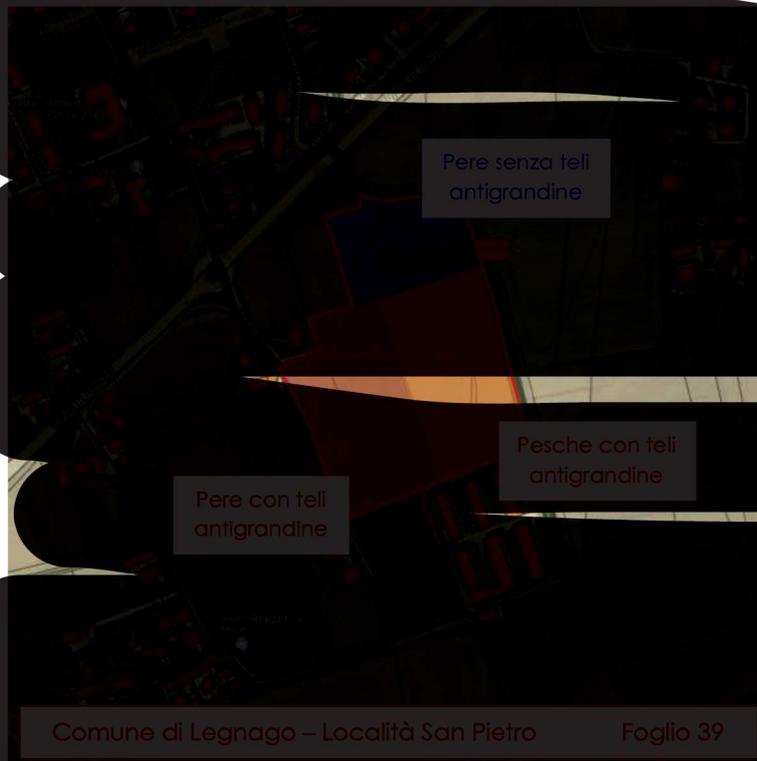
21 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2

21.1 Consistenze

In Comune di Legnago (VR), località San Pietro, in prossimità di Via San Salvaro, piena proprietà di terreni agricoli. I terreni risultano coltivati in parte a pere e in parte a pesche e sono parzialmente interessati dalla presenza di teli antigrandine.

Superficie catastale complessiva di 52.536 mq.

Di seguito si riporta un estratto di mappa con localizzazione dei terreni in analisi e indicazione delle coltivazioni come rilevate in sede di sopralluogo.



LOTTO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE (mq)	COLTIVAZIONE
2.a	39	110	8108,00	pere senza teli
2.b	39	220	3430,00	pere senza teli
2.c	39	454	190,00	pere senza teli
2.d	39	792	11195,00	pesche con teli antigrandine
2.e	39	616	697,00	pesche con teli antigrandine
2.f	39	618	5242,00	pesche con teli antigrandine
2.g	39	640	3010,00	pesche con teli antigrandine
2.h	39	637	1920,00	pere con teli antigrandine
2.i	39	791	12041,00	pere con teli antigrandine
2.j	39	988	6703,00	pere con teli antigrandine
superficie complessiva (mq)			52536,00	

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Plantavigna



21.2

[Redacted text block]

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Plantavigna



[REDACTED]

21.5

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Plantavigna



21.6

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

93055 mg.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

21.6.4

[REDACTED]

Giudice: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

o Terreni con un'area pedonale o parte con l'area pedonale (10.000 mq) - Sono da 210 a 211

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



UNARES

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]

Giudice: [Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



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, 22/01/2021

Il C.T.U.
Francesca Piantavigna
Architetto



IMQ Norma UNI 11558:2014 Valutatori Immobiliari
Certificato n. IMQ-VI-1603003

22

[REDACTED]

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



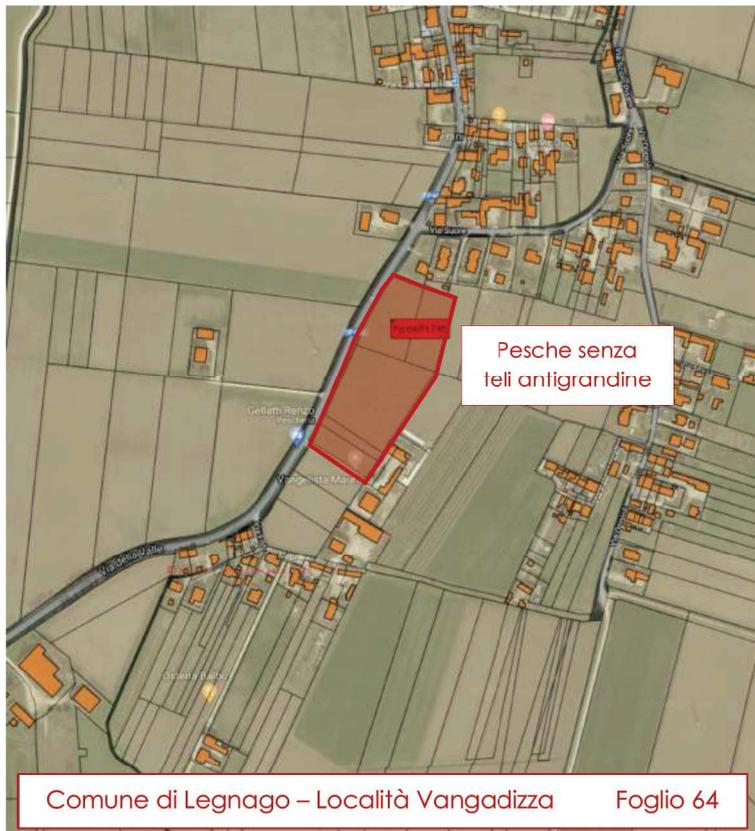
LOTTO 3 – TERRENI AGRICOLI, COMUNE DI LEGNAGO, LOCALITA' VANGADIZZA

23 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

In Comune di Legnago (VR), località Vangadizza in prossimità di Via della Valle, piena proprietà di terreni agricoli. I terreni risultano coltivati a pesche.

Superficie catastale complessiva di 17.222 mq.

Di seguito si riporta un estratto di mappa con localizzazione dei terreni in analisi e indicazione delle coltivazioni come rilevate in sede di sopralluogo.



LOTTO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE (mq)	COLTIVAZIONE
3.a	64	791	3000,00	pesche senza teli
3.b	64	182	7822,00	pesche senza teli
3.c	64	263	1605,00	pesche senza teli
3.d	64	745	4000,00	pesche senza teli
3.e	64	746	795,00	pesche senza teli
superficie complessiva (MQ)			17222,00	

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



Piena proprietà di:

- **3.a:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 64, particella 791:**
 - Porzione AA, Qualità FRUTTETO, Classe 1, Superficie 2.800 mq, Reddito Domenicale 54,52, Reddito Agrario 30,37;
 - Porzione AB, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie 200 mq, Reddito Domenicale 1,98, Reddito Agrario 1,03.
- **3.b:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 64, particella 182**, Qualità FRUTTETO, Classe 1, Superficie 7.822 mq, Reddito Domenicale 152,30, Reddito Agrario 84,83;
- **3.c:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 64, particella 263**, Qualità FRUTTETO, Classe 1, Superficie 1.605 mq, Reddito Domenicale 31,25, Reddito Agrario 17,41;
- **3.d:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 64, particella 745**, Qualità FRUTTETO, Classe 1, Superficie 4.000 mq, Reddito Domenicale 77,88, Reddito Agrario 43,38;
- **3.e:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 64, particella 746**, Qualità FRUTTETO, Classe 1, Superficie 795 mq, Reddito Domenicale 15,48, Reddito Agrario 8,62;

Intestati a:

1			Proprietà per 1/1
---	--	--	-------------------

Nota:

relativamente ai terreni foglio 64 mappali 745, 182, 263, 746, si segnala che nel pignoramento trascritto in data 07/02/2020 ai nn. 4478 R.G. e 3163 R.P. tali beni (identificati nel pignoramento come unità negoziale n. 4) vengono trascritti a carico di [REDACTED] per la quota di 1/1 di nuda proprietà.

Con atto di compravendita del 09/04/1988 notaio Salvatore Pio Agostino repertorio n. 133476 raccolta n. 27631, trascritto a Verona il 12/04/1988 ai nn. 10190 R.G. e 7186 R.P., il Sig. [REDACTED] diviene proprietario per la quota di 1/1 per l'intera proprietà.

Si precisa che apparentemente tale atto non risulta correttamente volturato presso il Catasto in quanto le quote di proprietà riportate in visura catastale non risultano coerenti con quanto dichiarato nell'ultimo atto di provenienza.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



Da visura catastale si evince come proprietà:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

È stata richiesta verifica della proprietà catastale ed è stato eseguito un aggiornamento catastale d'ufficio, con variazione della proprietà come segue:

- [REDACTED] proprietà per 1/1

In certificazione notarile del 11/03/2020 viene indicato che tali beni vengono acquistati quali beni personali in quota di 1/1.

Nelle mappe del Catasto terreni i terreni risultano posti tra i seguenti confini, in senso N.E.S.O., fatti salvi più precisi:

- o foglio 64 mappali 170, 1118, 792, 765, 1078, 258, 618, strada provinciale SP46b.

24 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

24.1 Attuali proprietari

IDENTIFICAZIONE DEI BENI				PROPRIETÀ	
LOTTO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE (m ²)	Modalità di provenienza	Modalità di catastale
3.a	64	791	30	divisione	[REDACTED]
3.b	64	182	782,2	bene personale	[REDACTED] (am. catastale)
3.c	64	263	1605	bene personale	[REDACTED] (am. catastale)
3.d	64	745	4000,0	1 bene personale	[REDACTED] (am. catastale)
3.e	64	746	795	bene personale	[REDACTED] (am. catastale)

Al Sig. Manara Giuseppe i beni erano pervenuti:

- o Quanto alla particella 791 del foglio 64 in regime di comunione de residuo per atto di compravendita del 12/06/1996 notaio Macchi repertorio n. 54107 raccolta n. 8063, trascritto il 18/06/1996 ai nn. 17409/12502, da potere dei [REDACTED] e [REDACTED]
- o Quanto alle particelle 182, 263, 745 e 746 del foglio 64 quali beni personali per atto di vendita del 09/04/1988 notaio Salvatore Pio Agostino repertorio n. 133476 raccolta n. 27631, trascritto il 12/04/1988 ai nn. 10190/7186, da potere del sig. [REDACTED].

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



- Nota: Con atto del 06/05/2014 notaio Alessandro Wurzer di Badia Polesine repertorio n. 91578/18814 trascritto il 15/05/2014 ai nn. 14950/10451 i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] hanno costituito un fondo patrimoniale vincolando gli immobili oggetto di esecuzione. A margine si evince ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE N. 23232/3501 del 12/06/2018 derivante da inefficacia totale del 13/03/2018 del Tribunale di Verona repertorio 647.

24.2 **Precedenti proprietari**

I beni in analisi erano pervenuti per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

Si segnala che nelle visure storiche apparentemente risultano delle incongruenze nell'individuazione delle proprietà precedenti:

- Quanto alla particella 791 del foglio 64 da atto di provenienza si evince che i beni in analisi erano pervenuti ai signori [REDACTED] [REDACTED] in forza della successione in morte di [REDACTED] deceduto ab intestato il 18/03/1995 (denuncia registrata a Legnago il 15/09/1995 al n. 42 vol. 482). Si precisa che da visura storica catastale non sono indicati i proprietari precedenti (signori [REDACTED] [REDACTED]), è indicato solamente il Sig. [REDACTED] per "diritti e oneri reali fino al 12/06/1996)".
- Quanto alle particelle 182, 263, 745 e 746 del foglio 64 da atto di provenienza si evince che i beni in analisi erano pervenuti al sig. [REDACTED] in forza di atto del 13/09/1980 repertorio n. 1446 notaio Chiliberti, trascritto a Verona il 13/10/1980 ai nn. 23428/17219. Si precisa che la proprietà del sig. [REDACTED] è rilevabile solamente dalla visura catastale storica del mappale 745, mentre non è rilevabile dalle visure storiche degli altri mappali.

24.3 **Stato di possesso**

Terreni agricoli irrigui coltivati, non recintati.

A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate risulta un "contratto di affitto di fondo rustico ai sensi dell'art. 23 della Legge 11/02/1971 n. 11 come sostituito dall'art. 45 della Legge 03/05/1982 n. 203". Contratto registrato al n. 1379 serie 3 in data 23/05/2018 (Allegato 3.6). Il contratto di locazione è apparentemente opponibile alla procedura esecutiva, in quanto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



Il medesimo contratto di locazione interessa tutti i terreni costituenti i Lotti 2, 3, 4, 5 e 6. La scrivente ha ritenuto opportuno distinguere i terreni in cinque lotti sulla base della loro localizzazione e coltivazione attuale.

Dante causa: Sig. Manara Giuseppe;

Terreni in affitto a: [REDACTED];

Terreni oggetto di affitto: tutti i terreni costituenti i Lotti 2, 3, 4, 5 e 6, per una superficie complessiva pari a 188.319 mq;

Canone di affitto: 1.800,00 Euro annui;

Durata contratto: dal 04/05/2018 al 31/12/2047.

Sulla base dell'analisi di mercato svolta, per i beni oggetto di analisi si ritiene di mercato un canone medio di affitto complessivo pari a circa 1.500 €/mese, ovvero circa 18.000 €/anno. Tale canone di locazione tiene conto della dimensione dei terreni in analisi, della diversa tipologia di coltivazione e della localizzazione, trattandosi di beni dislocati in diverse frazioni del Comune di Legnago non contigue tra loro.

Pertanto, il canone riportato nel contratto di affitto pari a 1.800 €/anno non è congruo, in quanto tale canone di affitto è inferiore di un terzo al giusto canone di affitto (valore medio=18.000 €/anno; $1/3=6.000$ €/anno; canone inferiore di $1/3=12.000$ €/anno).

Si rimanda alla ricerca di mercato allegata (Allegato 3.3). Vedasi inoltre copia contratto di locazione e comunicazione Agenzia delle Entrate (Allegato 3.6).

Nota: si segnala che Agenzia delle Entrate ha fornito un secondo contratto di affitto datato 13/05/2016 interessante parte dei terreni in analisi. Tale contratto risulta privo di indicazione degli estremi di registrazione dello stesso. Non risulta apparentemente la chiusura di tale contratto datato 13/05/2016.

25 UBICAZIONE E CONTESTO

Terreni agricoli, non recintati, dislocati in Comune di Legnago (VR), località Vangadizza in prossimità di Via della Valle.

Caratteristiche zona: zona semicentrale con presenza di servizi.

Collegamenti pubblici: stazione centrale dei treni (Verona Porta Nuova) a circa 42 km; stazione locale dei treni di Legnago a circa 3 km; Aeroporto di Verona a circa 35 km;

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



ingresso autostrada A4 - MI -VE – Raccordo Autostradale Verona Sud a circa 45 km e A31 – Rovigo – Piovene Rocchetta Raccordo Autostradale Badia Polesine a circa 25 km.

26 DESCRIZIONE E CONSISTENZE DEI BENI

Piena proprietà di terreni agricoli siti nel Comune di Legnago (VR).

Superficie catastale di 17.222 mq.

Identificati in catasto:

- **3.a:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 64, particella 791:**
- Porzione AA, Qualità FRUTTETO, Classe 1, Superficie 2.800 mq, Reddito Domenicale 54,52, Reddito Agrario 30,37;
- Porzione AB, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie 200 mq, Reddito Domenicale 1,98, Reddito Agrario 1,03.
- **3.b:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 64, particella 182**, Qualità FRUTTETO, Classe 1, Superficie 7.822 mq, Reddito Domenicale 152,30, Reddito Agrario 84,83;
- **3.c:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 64, particella 263**, Qualità FRUTTETO, Classe 1, Superficie 1.605 mq, Reddito Domenicale 31,25, Reddito Agrario 17,41;
- **3.d:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 64, particella 745**, Qualità FRUTTETO, Classe 1, Superficie 4.000 mq, Reddito Domenicale 77,88, Reddito Agrario 43,38;
- **3.e:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 64, particella 746**, Qualità FRUTTETO, Classe 1, Superficie 795 mq, Reddito Domenicale 15,48, Reddito Agrario 8,62;

Terreni con orografia piana, di forma regolare, non recintati, dislocati in località Vangadizza in prossimità di Via della Valle, piena proprietà di terreni agricoli. I terreni risultano coltivati a pesche.

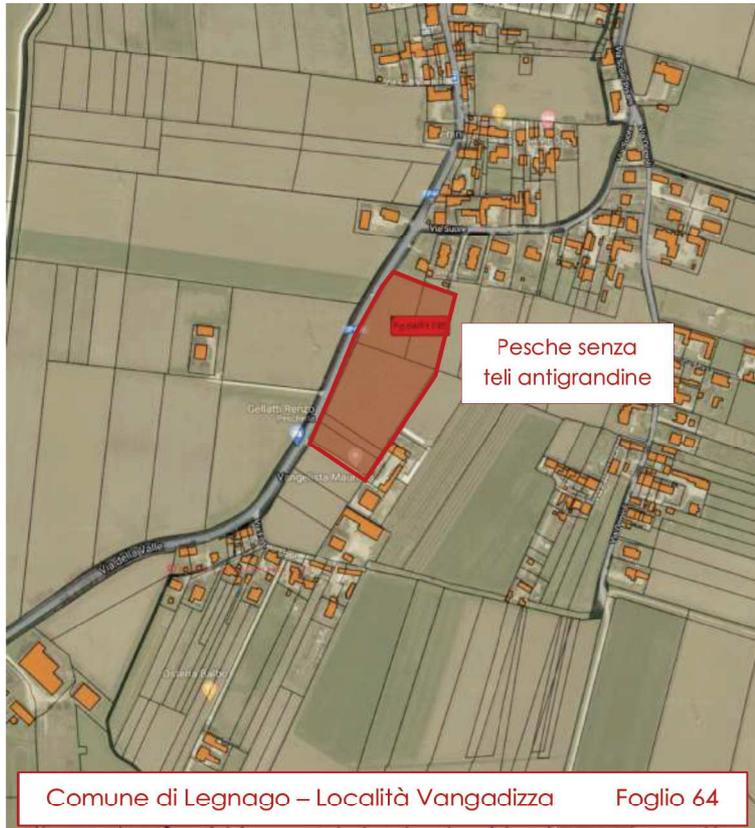
Da CDU del Comune di Legnago i terreni in analisi ricadono in zona agricola.

Di seguito si riporta un estratto di mappa con localizzazione dei terreni in analisi e indicazione delle coltivazioni come rilevate in sede di sopralluogo.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna





LOTTO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE (mq)	COLTIVAZIONE
3.a	64	791	3000,00	pesche senza teli
3.b	64	182	7822,00	pesche senza teli
3.c	64	263	1605,00	pesche senza teli
3.d	64	745	4000,00	pesche senza teli
3.e	64	746	795,00	pesche senza teli
superficie complessiva (MQ)			17222,00	

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



26.1 Estratto di mappa



Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



26.2 Documentazione Fotografica

La documentazione fotografica completa è inserita nell'allegato 1.



Foto 1 – Terreni foglio 64

27 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune di Legnago (VR) con il Certificato di Destinazione Urbanistica CDU/074/2020 Prot. n. 31587 del 19/08/2020, CERTIFICA che i terreni in oggetto sono classificati dal vigente strumento urbanistico come segue:

- Foglio 39, mappali 110-220-454-616-618-637-640-791-792-988: “*ambiti da tutelare e valorizzare*”,
- Foglio 59, mappali 331-1219-1220: “*tessuto urbano consolidato*”,
- Foglio 64, mappali 182-263-745-746-791: “*ambiti da tutelare e valorizzare*”,
- Foglio 65, mappali 19-174-175-209-210-222-300-322-323-362-364-435-436-437-447-448-449: “*area agricola*”,
- Foglio 65, mappali 196-197-525-527-529-531-589: “*ambiti da tutelare e valorizzare*”,
- Foglio 66, mappali 126-424-427-428-430-433-435: “*area agricola*”
- Foglio 88, mappale 15: “*ambiti per la formazione di parchi e riserve naturali*”

disciplinata dagli articoli n. 43-57-58-59 delle relative Norme tecniche di attuazione;

2) che, in base al primo Piano degli Interventi, la medesima area è classificata zona territoriale omogenea:

- Foglio 39, mappali 110-220-454-616-618-637-640-791-792-988: “*E1-agricola di tutela*”,
- Foglio 59, mappali 331-1220: parte “*B4 residenziale di completamento*”, parte “*viabilità veicolare e ciclabile*”,
- Foglio 59, mappale 1219: “*B4 residenziale di completamento*”,
- Foglio 64, mappali 182-263-745-746-791: “*E1- agricola di tutela*”,
- Foglio 65, mappali 19-174-175-209-210-222-300-322-323-362-364-435-436-437-447-448-449: “*E2-agricola di elevata utilizzazione*”,
- Foglio 65, mappali 196-197-525-527-529-531-589: “*E1-agricola di tutela*”,
- Foglio 66, mappali 126-424-427-428-430-433-435: “*E2-agricola di elevata utilizzazione*”,
- Foglio 88, mappale 15: “*E1- agricola di tutela*”,

disciplinata dagli articoli n. 19-21-43-44-49-50-63 delle relative Norme tecniche operative.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



28 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE**28.1 Conformità impianti**

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di impianti di irrigazione.

28.2 Pratiche edilizie

Trattandosi di terreni agricoli è emersa l'assenza di pratiche edilizie.

28.3 Conformità urbanistico edilizia

CRITICITÀ: NESSUNA

Nessuna difformità.

28.4 Conformità catastale

CRITICITÀ: NESSUNA

Nessuna difformità.

28.5 Certificazione energetica

Trattandosi di terreni, non è necessario l'Attestato di Certificazione Energetica.

29 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**29.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente****29.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**

Nessuna.

29.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale

Nessuna.

29.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuna.

29.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

29.1.5 Iscrizioni

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Rovigo in data 12/10/2018 repertorio n. 1423/2018, iscritta in data 30/10/2019 ai nn. 43261/7421. A favore di

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A. con sede a Firenze, C.F. 00816350482 (domicilio ipotecario eletto Avv. Michele Casalini Via Verdi 18 Rovigo). Contro [REDACTED] per 1/1 per la piena proprietà sopra le particelle 110, 220, 454, 791, 19, 174, 175, 196, 197, 209, 222, 322, 323, 362, 364, 435, 436, 437, 447, 448, 449, 525, 527, 529, 531, 589, 126, 424, 427, 428, 430, 433, 435, 15, 1219, 1220, 331, 1220 sub. 1 e sub. 2 e particelle graffate 331 sub. 9 e 1219, 210, 300, e 792, 616, 618, 637, 640, 791 e 988, e particelle 182, 263, 745 e 746. Capitale euro 3.114.566,88 ipoteca euro 3.500.000,00.

29.1.6 Pignoramenti

Pignoramento immobiliare a favore di LUCREZIA SECURITISATION SRL con sede a Roma, C.F. 13638371008. Contro [REDACTED] per 1/1 per la piena proprietà sopra le particelle 110, 220, 454, 791, 19, 174, 175, 196, 197, 209, 222, 322, 323, 362, 364, 435, 436, 437, 447, 448, 449, 525, 527, 529, 531, 589, 126, 424, 427, 428, 430, 433, 435, 15, 1219, 1220, 331, 1220 sub. 1 e sub. 2 e particelle graffate 331 sub. 9 e 1219, 210, 300 e 792, 616, 618, 637, 640, 791 e 988, e per la nuda proprietà per 1/1 sopra le particelle 182, 263, 745 e 746. Contro [REDACTED] per 1/1 per la piena proprietà sopra le particelle 792, 616, 618, 637, 640, 791 e 988.

Verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Civile e Penale di Verona il 27/12/2019 repertorio n. 9751, trascritto in data 07/02/2020 ai nn. 4478/3163.

29.1.7 Altre trascrizioni

Domanda giudiziale derivante da revoca atti soggetti a trascrizione del 10/06/2015 del Tribunale Civile e Penale di Verona repertorio 12629/2015, trascritta in data 16/03/2017 ai nn. 10129 R.G. e 6555 R.P. A favore di Credito Cooperativo Interprovinciale Veneto Soc. Coop. con sede a Montagnana (PD) C.F. 03454900287, contro [REDACTED] e [REDACTED].

29.1.8 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

Si allegano ispezioni ipotecarie del 21/07/2020 e del 27/08/2020, effettuate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona – Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, con i nominativi dei soggetti eseguiti da cui non emergono altre formalità oltre a quanto sopra riportato (All. 3.8).

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



30 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

30.1 Spese condominiali

Amministratore condominiale: non presente.

30.2 Regime fiscale della vendita

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

Altri adeguamenti: nessuno.

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 entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

31 COMPROPRIETÀ

La vendita riguarda la quota di 1/1 dei beni.

Secondo quanto visionato e appreso dalla scrivente non vi sono possibilità di separazione e divisibilità dei beni.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



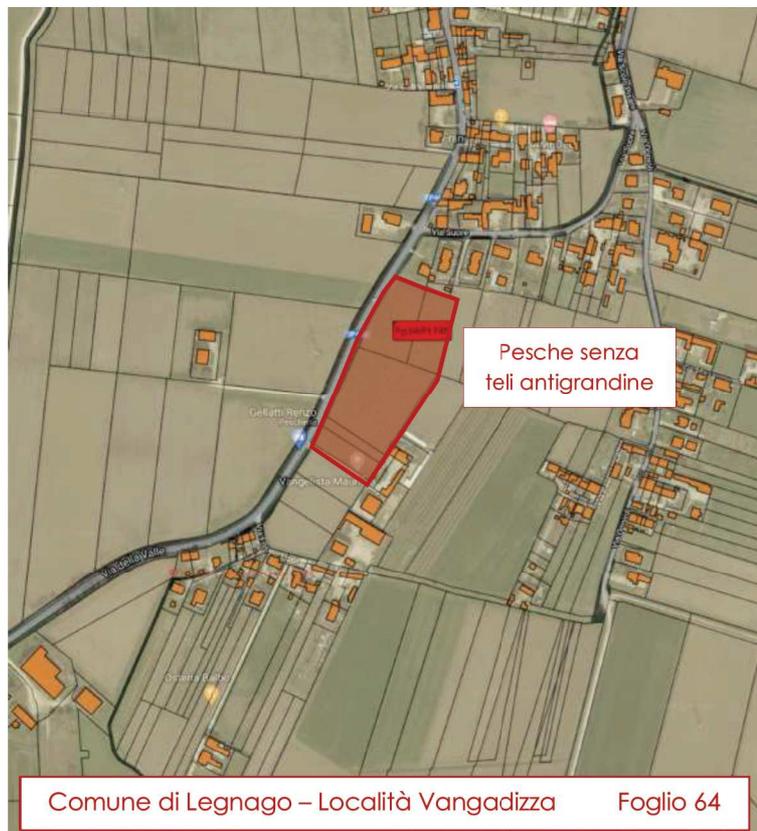
32 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 3

32.1 Consistenze

In Comune di Legnago (VR), località Vangadizza in prossimità di Via della Valle, piena proprietà di terreni agricoli. I terreni risultano coltivati a pesche.

Superficie catastale complessiva di 17.222 mq.

Di seguito si riporta un estratto di mappa con localizzazione dei terreni in analisi e indicazione delle coltivazioni come rilevate in sede di sopralluogo.



LOTTO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE (mq)	COLTIVAZIONE
3.a	64	791	3000,00	pesche senza teli
3.b	64	182	7822,00	pesche senza teli
3.c	64	263	1605,00	pesche senza teli
3.d	64	745	4000,00	pesche senza teli
3.e	64	746	795,00	pesche senza teli
superficie complessiva (MQ)			17222,00	

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



32.2 Criterio di stima

Per quanto attiene alla determinazione del valore di mercato del bene oggetto della procedura esecutiva nell'ipotesi della vendita forzata, si tratta di determinare il più probabile valore venale in comune commercio, quel valore cioè che avrebbe la maggior probabilità, fra quelle possibili, di segnare il punto di incontro fra domanda e offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici in un dato mercato, per un immobile adeguatamente pubblicizzato.

La tecnica estimativa più indicata in questa sede è quella che fa riferimento ai procedimenti diretti o sintetici per la determinazione del valore di mercato del bene.

Si tratta quindi di attribuire al bene l'equo valore, in analogia ai prezzi di mercato già praticati ad altri beni dello stesso genere, avvalendosi di opportune analisi di mercato di riferimento.

Il valore parametrico, preso a riferimento, è quello a metro quadrato di superficie lorda del mercato immobiliare del Comune di Legnago. La superficie degli immobili computata è quella che comunemente viene ad essere trattata nelle usuali compravendite immobiliari e cioè viene considerata al lordo delle murature perimetrali.

La valutazione dei beni tiene conto del loro stato di conservazione e manutenzione, della vetustà di finiture ed impianti, dell'ubicazione e della loro consistenza.

Si precisa che il valore attribuito ai beni è comprensivo di quello dell'area su cui insistono e/o di pertinenza e delle parti comuni.

Data la scarsità di informazioni desunte dal mercato relativa a beni simili e comparabili ai terreni in analisi, non potendo pertanto sviluppare il metodo estimativo del confronto di mercato, il valore di mercato dei beni in oggetto è stato determinato con il metodo reddituale.

32.3 Altre fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Agenzia delle Entrate, Agenzie immobiliari, stampa specializzata. (Ricerca di mercato All. 3.3).

32.4 Valori OMI – Banca Dati Delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia Delle Entrate – Comune di Legnago

Di seguito si riportano i valori relativi alla zona di riferimento forniti da Agenzia delle Entrate.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



REGIONE AGRARIA N°: 9 PIANURA DI LEGNAGO Comuni di: ANGIARI, BEVILACQUA, BONAVIGO, BOSCHI SANT'ANNA, CASALEONE, CASTAGNARO, CEREA, CONCAMARISE, GAZZO VERONESE, LEGNAGO, MINERBE, ROVERCHIARA, SANGUINETTO, SAN PIETRO DI MORUBIO, TERRAZZO, VILLA BARTOLOMEA				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	8220,00			
CANNETO	15240,00			
FRUTTETO IRRIGUO	94280,00			2-IN PRESENZA DI IMPIANTO DI ACTINIDIA INTENSIVO, SI APPLICA LA MAGGIORAZIONE DEL 30%)
FRUTTETO MEDIA INTENSITA	68850,00			
INCOLTO IMPRODUTTIVO	9630,00			3-TERRENO STERILE O DI FERTILITA TANTO LIMITATA DA NON ESSERE SUSCETTIBILE DI CONVENIENTE COLTIVAZIONE)
INCOLTO PRODUTTIVO	26480,00			
ORTO A PIENO CAMPO	76230,00			1-COLTIVAZ. DI ORTO, FRAGOLE, FIORI, ETC. NON PROTETTI. PER COLT. DI ASPARAGO, MAGG. DEL 10%)

REGIONE AGRARIA N°: 9 PIANURA DI LEGNAGO Comuni di: ANGIARI, BEVILACQUA, BONAVIGO, BOSCHI SANT'ANNA, CASALEONE, CASTAGNARO, CEREA, CONCAMARISE, GAZZO VERONESE, LEGNAGO, MINERBE, ROVERCHIARA, SANGUINETTO, SAN PIETRO DI MORUBIO, TERRAZZO, VILLA BARTOLOMEA				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PASCOLO	8220,00			
PIOPPEO	52380,00	SI		
PRATO	40410,00			
PRATO IRRIGUO	47890,00			
SEMINATIVO	50140,00	SI		
SEMINATIVO IRRIGUO	53880,00	SI	SI	5-IN PRESENZA DI RISAIA SI APPLICA UN AUMENTO DEL 20%) 6-IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%)
VIGNETO	61860,00			14-IL VALORE DEL VIGNETO SEMPLICE E D.O.C. RICADENTE NEI COMUNI DI BRENTINO BELLUNO E DOLCE E EQUIPARATO ALLA R.A. 3.)

32.5 Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli – Provincia di Verona – Listino 2020 rilevazione anno 2019

Di seguito si riportano i valori relativi alla zona di riferimento forniti dal presente listino.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	L781A	27.000	58.000
Seminativo irriguo	L781A	33.000	70.000
Orto	L781A	43.000	90.000
Prato	L781A	23.000	48.000
Prato irriguo	L781A	29.000	62.000
Frutteto	L781C	46.000	110.000
Vigneto	L781B	50.000	80.000
Vigneto D.O.C. IGP	L781B	93.000	150.000
Pascolo	L781E	4.600	9.000
Bosco alto fusto	L781D	7.000	18.000
Bosco ceduo	L781I	3.400	13.000

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



32.6 Procedimento

32.6.1 Dati immobiliari in vendita

32.6.1.1 *Terreno in vendita a Bovolone – DATO IMMOBILIARE V1f*

DATO IMMOBILIARE		V1 - frutteto			
Comune	Bovolone	Indirizzo	-		
Bovolone, terreno agricolo di mq 26.000 circa, coltivato a kiwi e mele.					
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/52264297/		Data annuncio	mag-20	
Superficie commerciale (mq)	26000,00	Prezzo richiesto(€)	254.000,00 €	Parametro €/mq	9,77 €

32.6.1.2 *Terreno in vendita a Isola della Scala – DATO IMMOBILIARE V2f*

DATO IMMOBILIARE		V2 - frutteto			
Comune	Isola della Scala	Indirizzo	-		
Comune di Isola della Scala, vicinanze Buttapietra, appezzamento di terreno agricolo di circa 8.415 mq a frutteto, servito da acqua.					
Fonte	https://www.idealista.it/immobile/20030255/		Data annuncio	ott-20	
Superficie commerciale (mq)	8415,00	Prezzo richiesto(€)	65.000,00 €	Parametro €/mq	7,72 €

32.6.2 Dati immobiliari in locazione

32.6.2.1 *Terreno in affitto a Mozzecane – DATO IMMOBILIARE L1f*

DATO IMMOBILIARE		L1 - frutteto			
Comune	Mozzecane	Indirizzo	-		
Mozzecane, affitto terreno agricolo completamente irriguo a scorrimento, attualmente piantumato con pesche e susine.					
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/76747868/		Data annuncio	lug-20	
Superficie commerciale (mq)	36000,00	Prezzo richiesto(€/mese)	420,00 €	Parametro €/mq/mese	0,01 €

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



32.6.2.2 Terreno in affitto a Zevio – DATO IMMOBILIARE L2f

DATO IMMOBILIARE		L2 - frutteto			
Comune	Zevio	Indirizzo	-		
Comune di Zevio, fondo rustico costituito da terreni a frutteto per una superficie complessiva pari 53033 mq.					
Fonte	Contratto di affitto di fondo rustico datato 01/07/2017.			Data annuncio	-
Superficie commerciale (mq)	53033,00	Prezzo richiesto(€/mese)	875,00 €	Parametro €/mq/mese	0,02 €

32.6.3 Rendimento di mercato

Secondo i dati desunti dal mercato il rendimento atteso per un terreno simile alla tipologia in analisi è pari al 1,88%. Nella tabella sottostante sono state sintetizzate le informazioni descritte nei capitoli precedenti.

DATI IMMOBILIARI	Locazione		Superficie commerciale mq	Rapporto L/S Redditi medi	
	€/mese	€/anno		€/mq/anno	€/mq/mese
Dato immobiliare L1f	€ 420,00	€ 5.040,00	36000,00	€ 0,14	0,012 €
Dato immobiliare L2f	€ 875,00	€ 10.500,00	53033,00	€ 0,20	0,016 €
	€ 1.295,00	€ 15.540,00	89033,00	€ 0,17	€ 0,014

DATI IMMOBILIARI	Vendita		Superficie commerciale mq	Rapporto V/S Prezzi medi	
	€			€/mq	
Dato immobiliare V1f	€ 254.000,00		26000,00	€ 9,77	
Dato immobiliare V2f	€ 65.000,00		8415,00	€ 7,72	
	€ 319.000,00		34415,00	€ 9,27	

Il Saggio Redditi e Prezzi di mercato è pari al rapporto fra i Redditi medi e i Prezzi medi				1,88%
--	--	--	--	--------------

32.6.4 Metodo Reddittuale

Data la scarsità di informazioni desunte dal mercato relativa a beni simili e comparabili ai terreni in analisi, non potendo pertanto sviluppare il metodo estimativo del confronto di mercato, il valore di mercato dei beni in oggetto è stato determinato con il metodo reddittuale.

Nella valutazione è stato utilizzato un canone di locazione considerato adeguato in seguito alla ricerca di mercato svolta in considerazione della localizzazione, dello stato dei terreni e delle coltivazioni presenti.

È stato utilizzato un canone di locazione pari a 220,00 €/mese ovvero circa 0,01 €/mq/mese e 0,15 €/mq/anno. Il reddito dei terreni risulta pertanto pari a circa 2.640,00 €/anno. Utilizzando il saggio di capitalizzazione rilevato sul mercato pari a 1,88%, il valore del bene

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



secondo il metodo reddituale risulta pari a 140.199,62 €. Tale valore ricondotto ad €/mq è pari a 8,14 €/mq.

Nella tabella sottostante si riportano sintetizzati i dati della valutazione.

Superficie commerciale mq	Locazione		Rendimento	Valore di Mercato
	€/mese	€/anno	saggio %	valore €
17222,00	€ 220,00	€ 2.640,00	1,88%	€ 140.199,62
	€/mq/mese	€/mq/anno		valore €/mq
	€ 0,013	€ 0,15		€ 8,14

32.7 Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale (m ²)	Valore unitario (€/m ²)	Valore intero medio ponderato	Valore diritto 1/1 contro MANARA GIUSEPPE
Da 3.a a 3.e	Terreni agricoli	17.222	8,14	140.199,62	140.199,62
Totali da 3.a a 3.e				140.199,62	140.199,62
Totali da 3.a a 3.e arrotondato				140.200,00	140.200,00

Nota 1: il valore complessivo assegnato al bene è stato proporzionalmente frazionato in funzione delle superfici catastali delle singole particelle. La valutazione è da intendersi valida esclusivamente nella totalità delle particelle sopracitate.

Nota 2: relativamente ai terreni foglio 64 mappali 745, 182, 263, 746, si segnala che nel pignoramento trascritto in data 07/02/2020 ai nn. 4478 R.G. e 3163 R.P. tali beni (identificati nel pignoramento come unità negoziale n. 4) vengono trascritti a carico di [REDACTED] per la quota di 1/1 di nuda proprietà. Con atto di compravendita del 09/04/1988 notaio Salvatore Pio Agostino repertorio n. 133476 raccolta n. 27631, trascritto a Verona il 12/04/1988 ai nn. 10190 R.G. e 7186 R.P., il Sig. [REDACTED] diviene proprietario per la quota di 1/1 per l'intera proprietà. Si precisa che apparentemente tale atto non risulta correttamente volturato presso il Catasto in quanto le quote di proprietà riportate in visura catastale non risultano coerenti con quanto dichiarato nell'ultimo atto di provenienza.

Da visura catastale si evince come proprietà: [REDACTED] proprietà - [REDACTED] usufruttuario parziale. È stata richiesta verifica della proprietà catastale ed è stato eseguito un aggiornamento catastale d'ufficio, con variazione della proprietà come segue: [REDACTED] proprietà per 1/1. In certificazione notarile del 11/03/2020 viene indicato che tali beni vengono acquistati quali beni personali in quota di 1/1.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



32.8 Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **nessuna**.
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna
- Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **€ 14.020,00 (valore diritto 1/1)** (circa 0,81 €/mq) - adeguamento del 10%.
- Altri adeguamenti: **nessuno**.
- 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 entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

32.9 Prezzo base d'asta dell'immobile

- Valore dell'immobile da 3.a a 3.e per la quota di 1/1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 126.180,00**
Valore dell'immobile da 3.a a 3.e per la quota di 1/1 senza decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 140.200,00**

 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, 22/01/2021

Il C.T.U.
 Francesca Piantavigna
 Architetto



IMQ Norma UNI 11558:2014 Valutatori Immobiliari
 Certificato n. IMQ-VI-1603003

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



33 ELENCO ALLEGATI LOTTO 3

Allegato 3.1: Documentazione fotografica

Allegato 3.2: Documentazione catastale

Allegato 3.3: Ricerca di Mercato

Allegato 3.4: Copia atti di provenienza

Allegato 3.5: Risposta Comuni di Legnago (VR) e Sesto San Giovanni (MI) – residenza, certificato di matrimonio e stato di famiglia

Allegato 3.6: Risposta Agenzia delle Entrate di Verona

Allegato 3.7: Accesso agli Atti – Comune di Legnago

Allegato 3.8: Ispezione Ipotecaria Agenzia delle Entrate di Verona

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

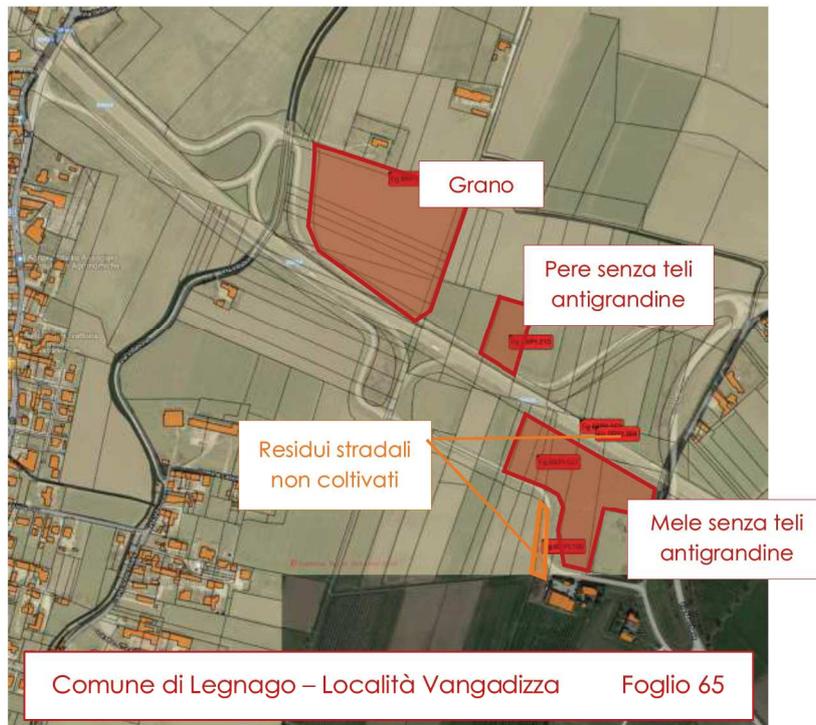


LOTTO 4 – TERRENI AGRICOLI, COMUNE DI LEGNAGO, LOCALITA' VANGADIZZA**34 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

In Comune di Legnago (VR), dislocati in località Vangadizza in prossimità di Via Marchesa, piena proprietà di terreni agricoli. I terreni risultano coltivati con colture differenti, sono inoltre presenti dei residui stradali non coltivati (foglio 65 mappali 196, 362 e 364).

Superficie catastale complessiva di 61.737 mq.

Di seguito si riporta un estratto di mappa con localizzazione dei terreni in analisi e indicazione delle coltivazioni come rilevate in sede di sopralluogo.



Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



UNARES

LOTTO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE (mq)	COLTIVAZIONE
4.a	65	19	3095,00	grano
4.b	65	174	117,00	grano
4.c	65	175	345,00	grano
4.d	65	209	2548,00	grano
4.e	65	222	3688,00	grano
4.f	65	322	118,00	grano
4.g	65	323	2492,00	grano
4.h	65	435	2480,00	grano
4.i	65	436	14632,00	grano
4.j	65	437	2396,00	grano
4.k	65	447	100,00	grano
4.l	65	448	718,00	grano
4.m	65	449	109,00	grano
4.n	65	300	1291,00	grano
4.o	65	362	18,00	residui stradali
4.p	65	364	298,00	residui stradali
4.q	65	196	1285,00	residui stradali
4.r	65	197	7507,00	MELE senza teli
4.s	65	525	2272,00	MELE senza teli
4.t	65	527	1173,00	MELE senza teli
4.u	65	529	1073,00	MELE senza teli
4.v	65	531	2885,00	MELE senza teli
4.w	65	589	6020,00	MELE senza teli
4.x	65	210	5077,00	pere senza teli
superficie complessiva (MQ)			61737,00	

Piena proprietà di:

- **4.a:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 19**, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1, Superficie 3.095 mq, Reddito Domenicale 39,57, Reddito Agrario 22,38;
- **4.b:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 174:**
 - Porzione AA, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1, Superficie 108 mq, Reddito Domenicale 1,34, Reddito Agrario 0,78;
 - Porzione AB, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie 9 mq, Reddito Domenicale 0,09, Reddito Agrario 0,05.
- **4.c:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 175:**
 - Porzione AA, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1, Superficie 294 mq, Reddito Domenicale 3,66, Reddito Agrario 2,13;
 - Porzione AB, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie 51 mq, Reddito Domenicale 0,51, Reddito Agrario 0,26.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



- **4.d:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 209**, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1, Superficie 2.548 mq, Reddito Domenicale 31,71, Reddito Agrario 18,42;
- **4.e:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 222**, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1, Superficie 3.688 mq, Reddito Domenicale 45,90, Reddito Agrario 26,67;
- **4.f:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 322:**
 - Porzione AA, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1, Superficie 112 mq, Reddito Domenicale 1,39, Reddito Agrario 0,81;
 - Porzione AB, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie 6 mq, Reddito Domenicale 0,06, Reddito Agrario 0,03.
- **4.g:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 323**, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1, Superficie 2.492 mq, Reddito Domenicale 31,02, Reddito Agrario 18,02;
- **4.h:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 435**, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1, Superficie 2.480 mq, Reddito Domenicale 31,71, Reddito Agrario 17,93;
- **4.i:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 436**, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1, Superficie 14.632 mq, Reddito Domenicale 187,07, Reddito Agrario 105,80;
- **4.j:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 437**, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1, Superficie 2.396 mq, Reddito Domenicale 30,63, Reddito Agrario 17,32;
- **4.k:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 447**, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1, Superficie 100 mq, Reddito Domenicale 1,24, Reddito Agrario 0,72;
- **4.l:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 448**, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1, Superficie 718 mq, Reddito Domenicale 8,94, Reddito Agrario 5,19;
- **4.m:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 449:**
 - Porzione AA, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1, Superficie 100 mq, Reddito Domenicale 1,24, Reddito Agrario 0,72;

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



- Porzione AB, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie 9 mq, Reddito Domenicale 0,09, Reddito Agrario 0,05.
- **4.n:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 300**, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1, Superficie 1.291 mq, Reddito Domenicale 16,07, Reddito Agrario 9,33;
- **4.o:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 362**, Qualità SEMINATIVO ARBORATO, Classe 2, Superficie 18 mq, Reddito Domenicale 0,17, Reddito Agrario 0,09;
- **4.p:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 364**, Qualità SEMINATIVO ARBORATO, Classe 2, Superficie 298 mq, Reddito Domenicale 2,89, Reddito Agrario 1,54;
- **4.q:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 196**, Qualità SEMINATIVO ARBORATO, Classe 2, Superficie 1.285 mq, Reddito Domenicale 12,48, Reddito Agrario 6,64;
- **4.r:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 197**, Qualità ORTO, Classe UNICA, Superficie 7.507 mq, Reddito Domenicale 245,42, Reddito Agrario 133,76;
- **4.s:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 525:**
 - Porzione AA, Qualità ORTO, Superficie 2.100 mq, Reddito Domenicale 68,65, Reddito Agrario 37,42;
 - Porzione AB, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie 172 mq, Reddito Domenicale 1,67, Reddito Agrario 0,89.
- **4.t:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 527:**
 - Porzione AA, Qualità ORTO, Superficie 1.000 mq, Reddito Domenicale 32,69, Reddito Agrario 17,82;
 - Porzione AB, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie 173 mq, Reddito Domenicale 1,68, Reddito Agrario 0,89.
- **4.u:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 529:**
 - Porzione AA, Qualità ORTO, Superficie 900 mq, Reddito Domenicale 29,42, Reddito Agrario 16,04;
 - Porzione AB, Qualità SEMINATIVO ARBORATO, Classe 1, Superficie 173 mq, Reddito Domenicale 2,13, Reddito Agrario 1,21.
- **4.v:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 531:**

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



- Porzione AA, Qualità ORTO, Superficie 2.700 mq, Reddito Domenicale 88,27, Reddito Agrario 48,11;
- Porzione AB, Qualità SEMINATIVO ARBORATO, Classe 2, Superficie 185 mq, Reddito Domenicale 1,80, Reddito Agrario 0,96.
- **4.w:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 589:**
 - Porzione AA, Qualità ORTO, Superficie 5.000 mq, Reddito Domenicale 167,85, Reddito Agrario 89,09;
 - Porzione AB, Qualità SEMINATIVO ARBORATO, Classe 2, Superficie 1.020 mq, Reddito Domenicale 10,80, Reddito Agrario 5,27.
- **4.x:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 210**, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie 5.077 mq, Reddito Domenicale 49,29, Reddito Agrario 26,22;

Intestati a:

1			Proprietà per 1/1
---	--	--	-------------------

Nelle mappe del Catasto terreni i terreni risultano posti tra i seguenti confini, in senso N.E.S.O., fatti salvi più precisi:

- Mappale 210: foglio 65 mappali 219, 220, 211, 541, 234.
- Mappali 362 e 364: foglio 65 mappali 545, 547, 549, 304, 366, 363, 361, 354.
- Mappale 196: foglio 65 mappali 528, 530, 140, 194.
- Mappali 525, 527, 529, 531, 197, 589: foglio 65 mappali 358, 359, 360, 361, 363, 366, 365, 698, 598, 590, 533, 532, 530, 528, 526, 524, 522, 523.
- Mappali 435, 436, 437, 209, 323, 222, 19, 300, 175, 322, 174, 449, 448 e 447: foglio 65 mappali 313, 253, 610, 615, 612, 611, 208, 172, 317, 127, 176, 538, 681, 679, 676, 674, 651, 649, 647, 492.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



35 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

35.1 Attuali proprietari

IDENTIFICAZIONE DEI BENI				PROPRIETÀ		
LOTTO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE (mq)		di provenienza	misura catastale
4.a	65	19	3095,00	SIC	/1 divisione	1/1
4.b	65	174	117,00	SIC res	/1 comunione de	proprietà
4.c	65	175	345,00	SIC	/1 divisione	1/1
4.d	65	209	2548,00	SIC res	/1 comunione de	proprietà
4.e	65	222	3688,00	SIC	/1 divisione	1/1
4.f	65	322	118,00	SIC res	/1 comunione de	proprietà
4.g	65	323	2492,00	SIC res	/1 comunione de	proprietà
4.h	65	435	2480,00	SIC	/1 bene personale	1/1 bene personale
4.i	65	436	14632,00	SIC	/1 bene personale	1/1 bene personale
4.j	65	437	2396,00	SIC	/1 bene personale	1/1 bene personale
4.k	65	447	100,00	SIC	/1 bene personale	1/1 bene personale
4.l	65	448	718,00	SIC	/1 bene personale	1/1 bene personale
4.m	65	449	109,00	SIC	/1 bene personale	1/1 bene personale
4.n	65	300	1291,00	SIC res	/1 comunione de	1/1 comunione de
4.o	65	362	18,00	SIC	/1 divisione	1/1
4.p	65	364	298,00	SIC	/1 divisione	1/1
4.q	65	196	1285,00	SIC	/1 divisione	1/1
4.r	65	197	7507,00	SIC	/1 divisione	1/1
4.s	65	525	2272,00	SIC	/1 divisione	1/1
4.t	65	527	1173,00	SIC	/1 divisione	1/1
4.u	65	529	1073,00	SIC	/1 divisione	1/1
4.v	65	531	2885,00	SIC	/1 divisione	1/1
4.w	65	589	6020,00	SIC	/1 divisione	1/1
4.x	65	210	5077,00	SIC res	/1 comunione de	1/1 comunione de

Al Sig. [REDACTED] i beni erano pervenuti:

- Quanto alle particelle 19, 222 e 175 del foglio 65 in regime di comunione de residuo per atto di vendita del 29/05/1993 notaio Macchi repertorio n. 34073 raccolta n. 4732, trascritto il 04/06/1993 ai nn. 15209/10679, da potere di [REDACTED]
- Quanto alle particelle 209, 174, 322 e 323 del foglio 65 in regime di comunione de residuo per atto di compravendita del 11/02/2000 notaio Macchi repertorio n. 83320 raccolta n. 12117, trascritto il 16/02/2000 ai nn. 6023/4014 da potere di [REDACTED]
- Quanto alle particelle 196, 197, 362, 364, 531 e 589 del foglio 65 in regime di comunione de residuo per atto di compravendita del 13/05/1992 notaio Alberti repertorio n. 65552

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



raccolta 9548, trascritto il 03/06/1992 ai nn. 17136/12577 da potere di [REDACTED]

[REDACTED]

- o Quanto alle particelle 435 e 447 del foglio 65 quali beni personali per atto di compravendita del 13/12/2001 notaio Berlino repertorio n. 6213 raccolta n. 2791, trascritto il 20/12/2001 ai nn. 48497/33622 da potere di [REDACTED]
- o Quanto alle particelle 436 e 448 del foglio 65 quali beni personali per atto di compravendita del 13/12/2001 notaio Berlino repertorio n. 6213 raccolta n. 2791, trascritto il 20/12/2001 ai nn. 48498/33623 da potere di [REDACTED]

[REDACTED]

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



- Quanto alle particelle 437 e 449 del foglio 65 quali beni personali per atto di compravendita del 13/12/2001 notaio Berlini repertorio n. 6213 raccolta n. 2791, trascritto il 20/12/2001 ai nn. 48499/33624 da potere di [REDACTED].
- Quanto alle particelle 525, 527 e 529 del foglio 65 in regime di comunione de residuo per atto di compravendita del 17/02/1997 notaio Alberti repertorio n. 76427 raccolta n. 12004, trascritto il 07/03/1997 ai nn. 6725/4963, da potere di [REDACTED].
- Quanto alla particella 210 del foglio 65 in regime di comunione de residuo per atto di compravendita del 14/12/2010 notaio Pia Marinucci repertorio n. 1768 raccolta n. 1337, trascritto il 22/12/2010 ai nn. 50229/31145 da potere di [REDACTED].
- Quanto alla particella 300 del foglio 65 in regime di comunione de residuo per atto di compravendita del 11/02/2000 notaio Macchi repertorio n. 83320 raccolta n. 12117, trascritto il 16/02/2000 ai nn. 6024/4015 da potere di [REDACTED].
- Nota: Con atto del 06/05/2014 notaio Alessandro Wurzer di Badia Polesine repertorio n. 91578/18814 trascritto il 15/05/2014 ai nn. 14950/10451 i coniugi [REDACTED] [REDACTED] hanno costituito un fondo patrimoniale vincolando gli immobili oggetto di esecuzione. A margine si evince ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE N. 23232/3501 del 12/06/2018 derivante da inefficacia totale del 13/03/2018 del Tribunale di Verona repertorio 647.

35.2 **Precedenti proprietari**

- Quanto alle particelle 209 e 174 del foglio 65 erano pervenute a [REDACTED] per successione di [REDACTED], [REDACTED] deceduta il 19/04/1995, giusta dichiarazione di successione del 03/10/1996 registrata a Legnago rep. 12 e trascritta 23/11/1996 ai nn. 34475/23469 e per atto di divisione del 11/12/1995 notaio Chiliberti rep. 37940 trascritto il 28/12/1995 ai nn. 36593/27261;
- Quanto alle particelle 322 e 323 del foglio 65 dalle ispezioni ipotecarie eseguite nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento, a favore di Bellinello Medardo non si sono rilevate ulteriori provenienze relative a tali beni.
- Quanto alle particelle 435 e 447 del foglio 65 al signor [REDACTED] erano pervenute per atto di divisione del 31/12/1974 notaio Alberti di Minerbe repertorio n. 8185, trascritto il

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



20/01/1975 ai nn. 908/769. Nota: l'usufruttuaria [REDACTED] il [REDACTED] è deceduta il 18/07/1990.

- Quanto alle particelle 436 e 448 del foglio 65 ai venditori erano pervenute:
 - Per 2/4 a [REDACTED] e per 1/4 a [REDACTED] per successione di [REDACTED], [REDACTED] deceduto il 19/06/1980 giusta denuncia n. 81 vol. 386 registrata a Legnago e trascritta il 10/04/1981 ai nn. 8377/6457 e successivo atto di riconoscimento di legittima del 11/12/1980 notaio Alberti repertorio n. 28109 trascritto il 08/01/1981 ai nn. 464/376;
 - Per 1/4 a [REDACTED] per successione di [REDACTED], [REDACTED] 2 [REDACTED] deceduto il 14/10/1987 giusta denuncia n. 31 vol. 428, trascritta il 16/03/1988 ai nn. 7582/5327 e per atto di divisione del 14/03/1997 notaio Macchi di Legnago repertorio n. 59273, trascritto il 24/03/1997 ai nn. 8544/6319.
- Quanto alle particelle 437 e 449 del foglio 65 alla signora [REDACTED] erano pervenute per successione di [REDACTED] deceduto il 14/10/1987 giusta denuncia n. 31 vol. 428, trascritta il 16/03/1988 ai nn. 7582/5327 e per atto di divisione del 14/03/1997 notaio Macchi di Legnago repertorio n. 59273, trascritto il 24/03/1997 ai nn. 8544/6319.
- Quanto alla particella 210 del foglio 65 dalle ispezioni ipotecarie eseguite nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento, a favore di [REDACTED] non si sono rilevate ulteriori provenienze relative a tali beni.
- Quanto alla particella 300 del foglio 65 alla sig.ra [REDACTED] i beni erano pervenuti per 1/2 per successione di [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] deceduta il 06/07/1998 giusta dichiarazione di successione del 13/11/1998 registrata a Legnago rep. 12/507 e trascritta il 11/01/1999 ai nn. 781/619. Non si sono rilevate ulteriori provenienze nel ventennio.
- Quanto ai restanti beni in analisi gli stessi erano pervenuti per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

35.3 **Stato di possesso**

Terreni agricoli irrigui coltivati, non recintati.

A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate risulta un "contratto di affitto di fondo rustico ai sensi dell'art. 23 della Legge 11/02/1971 n. 11 come sostituito dall'art. 45 della Legge 03/05/1982 n. 203". Contratto registrato al n. 1379 serie 3 in data 23/05/2018

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



(Allegato 4.6). Il contratto di locazione è apparentemente opponibile alla procedura esecutiva, in quanto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento.

Il medesimo contratto di locazione interessa tutti i terreni costituenti i Lotti 2, 3, 4, 5 e 6. La scrivente ha ritenuto opportuno distinguere i terreni in cinque lotti sulla base della loro localizzazione e coltivazione attuale.

Dante causa: Sig. [REDACTED];

Terreni in affitto a: [REDACTED];

Terreni oggetto di affitto: tutti i terreni costituenti i Lotti 2, 3, 4, 5 e 6, per una superficie complessiva pari a 188.319 mq;

Canone di affitto: 1.800,00 Euro annui;

Durata contratto: dal 04/05/2018 al 31/12/2047.

Sulla base dell'analisi di mercato svolta, per i beni oggetto di analisi si ritiene di mercato un canone medio di affitto complessivo pari a circa 1.500 €/mese, ovvero circa 18.000 €/anno. Tale canone di locazione tiene conto della dimensione dei terreni in analisi, della diversa tipologia di coltivazione e della localizzazione, trattandosi di beni dislocati in diverse frazioni del Comune di Legnago non contigue tra loro.

Pertanto, il canone riportato nel contratto di affitto pari a 1.800 €/anno non è congruo, in quanto tale canone di affitto è inferiore di un terzo al giusto canone di affitto (valore medio=18.000 €/anno; $1/3=6.000$ €/anno; canone inferiore di $1/3=12.000$ €/anno).

Si rimanda alla ricerca di mercato allegata (Allegato 4.3). Vedasi inoltre copia contratto di locazione e comunicazione Agenzia delle Entrate (Allegato 4.6).

Nota: si segnala che Agenzia delle Entrate ha fornito un secondo contratto di affitto datato 13/05/2016 interessante parte dei terreni in analisi. Tale contratto risulta privo di indicazione degli estremi di registrazione dello stesso. Non risulta apparentemente la chiusura di tale contratto datato 13/05/2016.

36 UBICAZIONE E CONTESTO

Terreni agricoli, non recintati, dislocati in località Vangadizza in prossimità di Via Marchesa.

Caratteristiche zona: zone semicentrali con presenza di servizi;

Collegamenti pubblici: stazione centrale dei treni (Verona Porta Nuova) a circa 42 km; stazione locale dei treni di Legnago a circa 3 km; Aeroporto di Verona a circa 35 km;

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



ingresso autostrada A4 - MI -VE – Raccordo Autostradale Verona Sud a circa 45 km e A31 – Rovigo – Piovene Rocchetta Raccordo Autostradale Badia Polesine a circa 25 km.

37 DESCRIZIONE E CONSISTENZE DEI BENI

Piena proprietà di terreni agricoli siti nel Comune di Legnago (VR), dislocati in località Vangadizza in prossimità di Via Marchesa.

Superficie catastale complessiva di 61.737 mq.

Identificati in catasto:

- **4.a:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 19**, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1, Superficie 3.095 mq, Reddito Domenicale 39,57, Reddito Agrario 22,38;
- **4.b:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 174:**
 - Porzione AA, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1, Superficie 108 mq, Reddito Domenicale 1,34, Reddito Agrario 0,78;
 - Porzione AB, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie 9 mq, Reddito Domenicale 0,09, Reddito Agrario 0,05.
- **4.c:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 175:**
 - Porzione AA, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1, Superficie 294 mq, Reddito Domenicale 3,66, Reddito Agrario 2,13;
 - Porzione AB, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie 51 mq, Reddito Domenicale 0,51, Reddito Agrario 0,26.
- **4.d:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 209**, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1, Superficie 2.548 mq, Reddito Domenicale 31,71, Reddito Agrario 18,42;
- **4.e:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 222**, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1, Superficie 3.688 mq, Reddito Domenicale 45,90, Reddito Agrario 26,67;
- **4.f:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 322:**
 - Porzione AA, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1, Superficie 112 mq, Reddito Domenicale 1,39, Reddito Agrario 0,81;
 - Porzione AB, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie 6 mq, Reddito Domenicale 0,06, Reddito Agrario 0,03.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



- **4.g:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 323**, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1, Superficie 2.492 mq, Reddito Domenicale 31,02, Reddito Agrario 18,02;
- **4.h:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 435**, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1, Superficie 2.480 mq, Reddito Domenicale 31,71, Reddito Agrario 17,93;
- **4.i:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 436**, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1, Superficie 14.632 mq, Reddito Domenicale 187,07, Reddito Agrario 105,80;
- **4.j:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 437**, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1, Superficie 2.396 mq, Reddito Domenicale 30,63, Reddito Agrario 17,32;
- **4.k:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 447**, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1, Superficie 100 mq, Reddito Domenicale 1,24, Reddito Agrario 0,72;
- **4.l:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 448**, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1, Superficie 718 mq, Reddito Domenicale 8,94, Reddito Agrario 5,19;
- **4.m:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 449:**
- Porzione AA, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1, Superficie 100 mq, Reddito Domenicale 1,24, Reddito Agrario 0,72;
- Porzione AB, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie 9 mq, Reddito Domenicale 0,09, Reddito Agrario 0,05.
- **4.n:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 300**, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1, Superficie 1.291 mq, Reddito Domenicale 16,07, Reddito Agrario 9,33;
- **4.o:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 362**, Qualità SEMINATIVO ARBORATO, Classe 2, Superficie 18 mq, Reddito Domenicale 0,17, Reddito Agrario 0,09;
- **4.p:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 364**, Qualità SEMINATIVO ARBORATO, Classe 2, Superficie 298 mq, Reddito Domenicale 2,89, Reddito Agrario 1,54;

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



- **4.q:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 196**, Qualità SEMINATIVO ARBORATO, Classe 2, Superficie 1.285 mq, Reddito Domenicale 12,48, Reddito Agrario 6,64;
- **4.r:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 197**, Qualità ORTO, Classe UNICA, Superficie 7.507 mq, Reddito Domenicale 245,42, Reddito Agrario 133,76;
- **4.s:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 525:**
- Porzione AA, Qualità ORTO, Superficie 2.100 mq, Reddito Domenicale 68,65, Reddito Agrario 37,42;
- Porzione AB, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie 172 mq, Reddito Domenicale 1,67, Reddito Agrario 0,89.
- **4.t:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 527:**
- Porzione AA, Qualità ORTO, Superficie 1.000 mq, Reddito Domenicale 32,69, Reddito Agrario 17,82;
- Porzione AB, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie 173 mq, Reddito Domenicale 1,68, Reddito Agrario 0,89.
- **4.u:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 529:**
- Porzione AA, Qualità ORTO, Superficie 900 mq, Reddito Domenicale 29,42, Reddito Agrario 16,04;
- Porzione AB, Qualità SEMINATIVO ARBORATO, Classe 1, Superficie 173 mq, Reddito Domenicale 2,13, Reddito Agrario 1,21.
- **4.v:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 531:**
- Porzione AA, Qualità ORTO, Superficie 2.700 mq, Reddito Domenicale 88,27, Reddito Agrario 48,11;
- Porzione AB, Qualità SEMINATIVO ARBORATO, Classe 2, Superficie 185 mq, Reddito Domenicale 1,80, Reddito Agrario 0,96.
- **4.w:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 589:**
- Porzione AA, Qualità ORTO, Superficie 5.000 mq, Reddito Domenicale 167,85, Reddito Agrario 89,09;
- Porzione AB, Qualità SEMINATIVO ARBORATO, Classe 2, Superficie 1.020 mq, Reddito Domenicale 10,80, Reddito Agrario 5,27.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

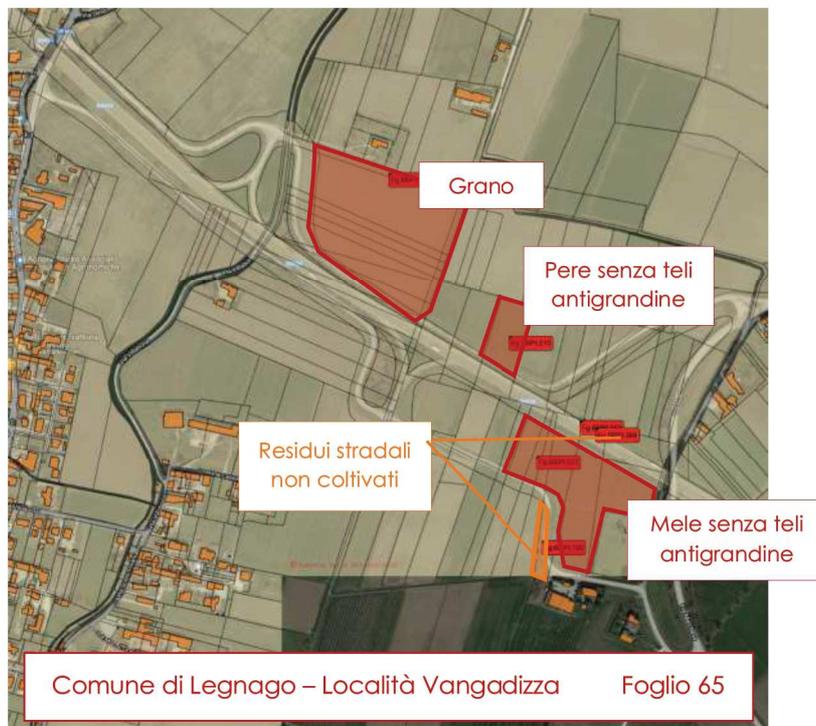


- **4.x:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 65, particella 210**, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie 5.077 mq, Reddito Domenicale 49,29, Reddito Agrario 26,22;

Terreni con orografia piana, di forma regolare, non recintati. I terreni risultano coltivati con colture differenti, sono inoltre presenti dei residui stradali non coltivati (foglio 65 mappali 196, 362 e 364).

Da CDU del Comune di Legnago i terreni in analisi ricadono in zona agricola.

Di seguito si riporta un estratto di mappa con localizzazione dei terreni in analisi e indicazione delle coltivazioni come rilevate in sede di sopralluogo.



Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Plantavigna



UNARES

LOTTO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE (mq)	COLTIVAZIONE
4.a	65	19	3095,00	grano
4.b	65	174	117,00	grano
4.c	65	175	345,00	grano
4.d	65	209	2548,00	grano
4.e	65	222	3688,00	grano
4.f	65	322	118,00	grano
4.g	65	323	2492,00	grano
4.h	65	435	2480,00	grano
4.i	65	436	14632,00	grano
4.j	65	437	2396,00	grano
4.k	65	447	100,00	grano
4.l	65	448	718,00	grano
4.m	65	449	109,00	grano
4.n	65	300	1291,00	grano
4.o	65	362	18,00	residui stradali
4.p	65	364	298,00	residui stradali
4.q	65	196	1285,00	residui stradali
4.r	65	197	7507,00	MELE senza teli
4.s	65	525	2272,00	MELE senza teli
4.t	65	527	1173,00	MELE senza teli
4.u	65	529	1073,00	MELE senza teli
4.v	65	531	2885,00	MELE senza teli
4.w	65	589	6020,00	MELE senza teli
4.x	65	210	5077,00	pere senza teli
superficie complessiva (MQ)			61737,00	

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



37.1 Estratto di mappa



Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



37.2 Documentazione Fotografica

La documentazione fotografica completa è inserita nell'allegato 1.



Foto 1 – Terreni foglio 65

38 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune di Legnago (VR) con il Certificato di Destinazione Urbanistica CDU/074/2020 Prot. n. 31587 del 19/08/2020, CERTIFICA che i terreni in oggetto sono classificati dal vigente strumento urbanistico come segue:

- Foglio 39, mappali 110-220-454-616-618-637-640-791-792-988: *“ambiti da tutelare e valorizzare”*,
- Foglio 59, mappali 331-1219-1220: *“tessuto urbano consolidato”*,
- Foglio 64, mappali 182-263-745-746-791: *“ambiti da tutelare e valorizzare”*,
- Foglio 65, mappali 19-174-175-209-210-222-300-322-323-362-364-435-436-437-447-448-449: *“area agricola”*,
- Foglio 65, mappali 196-197-525-527-529-531-589: *“ambiti da tutelare e valorizzare”*,
- Foglio 66, mappali 126-424-427-428-430-433-435: *“area agricola”*
- Foglio 88, mappale 15: *“ambiti per la formazione di parchi e riserve naturali”*

disciplinata dagli articoli n. 43-57-58-59 delle relative Norme tecniche di attuazione;

2) che, in base al primo Piano degli Interventi, la medesima area è classificata zona territoriale omogenea:

- Foglio 39, mappali 110-220-454-616-618-637-640-791-792-988: *“E1-agricola di tutela”*,
- Foglio 59, mappali 331-1220: parte *“B4 residenziale di completamento”*, parte *“viabilità veicolare e ciclabile”*,
- Foglio 59, mappale 1219: *“B4 residenziale di completamento”*,
- Foglio 64, mappali 182-263-745-746-791: *“E1- agricola di tutela”*,
- Foglio 65, mappali 19-174-175-209-210-222-300-322-323-362-364-435-436-437-447-448-449: *“E2-agricola di elevata utilizzazione”*,
- Foglio 65, mappali 196-197-525-527-529-531-589: *“E1-agricola di tutela”*,
- Foglio 66, mappali 126-424-427-428-430-433-435: *“E2-agricola di elevata utilizzazione”*,
- Foglio 88, mappale 15: *“E1- agricola di tutela”*,

disciplinata dagli articoli n. 19-21-43-44-49-50-63 delle relative Norme tecniche operative.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



39 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE**39.1 Conformità impianti**

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di impianti di irrigazione.

39.2 Pratiche edilizie

Trattandosi di terreni agricoli è emersa l'assenza di pratiche edilizie.

39.3 Conformità urbanistico edilizia

CRITICITÀ: NESSUNA

Nessuna difformità.

39.4 Conformità catastale

CRITICITÀ: NESSUNA

Nessuna difformità.

39.5 Certificazione energetica

Trattandosi di terreni, non è necessario l'Attestato di Certificazione Energetica.

40 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**40.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**40.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna.

40.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale

Nessuna.

40.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuna.

40.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



40.1.5 Iscrizioni

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Rovigo in data 12/10/2018 repertorio n. 1423/2018, iscritta in data 30/10/2019 ai nn. 43261/7421. A favore di MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A. con sede a Firenze, C.F. 00816350482 (domicilio ipotecario eletto Avv. Michele Casalini Via Verdi 18 Rovigo). Contro [REDACTED] per 1/1 per la piena proprietà sopra le particelle 110, 220, 454, 791, 19, 174, 175, 196, 197, 209, 222, 322, 323, 362, 364, 435, 436, 437, 447, 448, 449, 525, 527, 529, 531, 589, 126, 424, 427, 428, 430, 433, 435, 15, 1219, 1220, 331, 1220 sub. 1 e sub. 2 e particelle graffate 331 sub. 9 e 1219, 210, 300, e 792, 616, 618, 637, 640, 791 e 988, e particelle 182, 263, 745 e 746. Capitale euro 3.114.566,88 ipoteca euro 3.500.000,00.

40.1.6 Pignoramenti

Pignoramento immobiliare a favore di LUCREZIA SECURITISATION SRL con sede a Roma, C.F. 13638371008. Contro [REDACTED] per 1/1 per la piena proprietà sopra le particelle 110, 220, 454, 791, 19, 174, 175, 196, 197, 209, 222, 322, 323, 362, 364, 435, 436, 437, 447, 448, 449, 525, 527, 529, 531, 589, 126, 424, 427, 428, 430, 433, 435, 15, 1219, 1220, 331, 1220 sub. 1 e sub. 2 e particelle graffate 331 sub. 9 e 1219, 210, 300 e 792, 616, 618, 637, 640, 791 e 988, e per la nuda proprietà per 1/1 sopra le particelle 182, 263, 745 e 746. Contro [REDACTED] per 1/1 per la piena proprietà sopra le particelle 792, 616, 618, 637, 640, 791 e 988. Verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Civile e Penale di Verona il 27/12/2019 repertorio n. 9751, trascritto in data 07/02/2020 ai nn. 4478/3163.

40.1.7 Altre trascrizioni

Domanda giudiziale derivante da revoca atti soggetti a trascrizione del 10/06/2015 del Tribunale Civile e Penale di Verona repertorio 12629/2015, trascritta in data 16/03/2017 ai nn. 10129 R.G. e 6555 R.P. A favore di Credito Cooperativo Interprovinciale Veneto Soc. Coop. con sede a Montagnana (PD) C.F. 03454900287, contro [REDACTED].

40.1.8 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

Si allegano ispezioni ipotecarie del 21/07/2020 e del 27/08/2020, effettuate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona – Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, con i nominativi dei soggetti eseguiti da cui non emergono altre formalità oltre a quanto sopra riportato (All. 4.8).

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Plantavigna



41 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

41.1 Spese condominiali

Amministratore condominiale: non presente.

41.2 Regime fiscale della vendita

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

Altri adeguamenti: nessuno.

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 entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

42 COMPROPRIETÀ

La vendita riguarda la quota di 1/1 dei beni.

Secondo quanto visionato e appreso dalla scrivente non vi sono possibilità di separazione e divisibilità dei beni.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



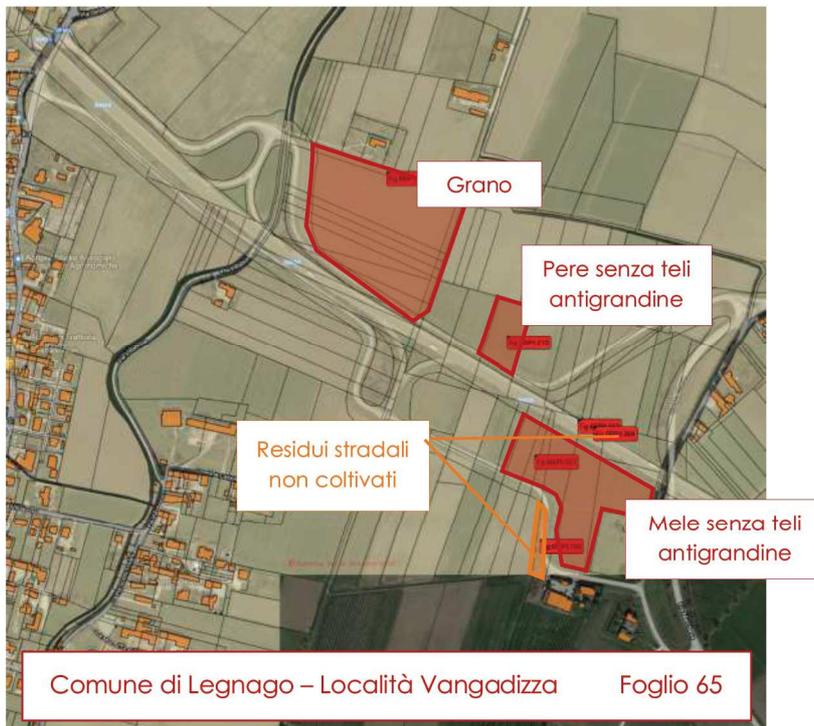
43 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 4

43.1 Consistenze

In Comune di Legnago (VR), dislocati in località Vangadizza in prossimità di Via Marchesa, piena proprietà di terreni agricoli. I terreni risultano coltivati con colture differenti, sono inoltre presenti dei residui stradali non coltivati (foglio 65 mappali 196, 362 e 364).

Superficie catastale complessiva di 61.737 mq.

Di seguito si riporta un estratto di mappa con localizzazione dei terreni in analisi e indicazione delle coltivazioni come rilevate in sede di sopralluogo.



Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



LOTTO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE (mq)	COLTIVAZIONE
4.a	65	19	3095,00	grano
4.b	65	174	117,00	grano
4.c	65	175	345,00	grano
4.d	65	209	2548,00	grano
4.e	65	222	3688,00	grano
4.f	65	322	118,00	grano
4.g	65	323	2492,00	grano
4.h	65	435	2480,00	grano
4.i	65	436	14632,00	grano
4.j	65	437	2396,00	grano
4.k	65	447	100,00	grano
4.l	65	448	718,00	grano
4.m	65	449	109,00	grano
4.n	65	300	1291,00	grano
4.o	65	362	18,00	residui stradali
4.p	65	364	298,00	residui stradali
4.q	65	196	1285,00	residui stradali
4.r	65	197	7507,00	MELE senza teli
4.s	65	525	2272,00	MELE senza teli
4.t	65	527	1173,00	MELE senza teli
4.u	65	529	1073,00	MELE senza teli
4.v	65	531	2885,00	MELE senza teli
4.w	65	589	6020,00	MELE senza teli
4.x	65	210	5077,00	pere senza teli
superficie complessiva (MQ)			61737,00	

Si precisa che i mappali 196, 362 e 364 risultano essere residui stradali non coltivati. Tali terreni risultano privi di valore di per sé, in considerazione delle loro caratteristiche. Per tali terreni si ritiene pertanto opportuno non esporre alcuna valutazione.

43.2 Criterio di stima

Per quanto attiene alla determinazione del valore di mercato del bene oggetto della procedura esecutiva nell'ipotesi della vendita forzosa, si tratta di determinare il più probabile valore venale in comune commercio, quel valore cioè che avrebbe la maggior probabilità, fra quelle possibili, di segnare il punto di incontro fra domanda e offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici in un dato mercato, per un immobile adeguatamente pubblicizzato.

La tecnica estimativa più indicata in questa sede è quella che fa riferimento ai procedimenti diretti o sintetici per la determinazione del valore di mercato del bene.

Si tratta quindi di attribuire al bene l'equo valore, in analogia ai prezzi di mercato già praticati ad altri beni dello stesso genere, avvalendosi di opportune analisi di mercato di riferimento.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



Il valore parametrico, preso a riferimento, è quello a metro quadrato di superficie lorda del mercato immobiliare del Comune di Legnago. La superficie degli immobili computata è quella che comunemente viene ad essere trattata nelle usuali compravendite immobiliari e cioè viene considerata al lordo delle murature perimetrali.

La valutazione dei beni tiene conto del loro stato di conservazione e manutenzione, della vetustà di finiture ed impianti, dell'ubicazione e della loro consistenza.

Si precisa che il valore attribuito ai beni è comprensivo di quello dell'area su cui insistono e/o di pertinenza e delle parti comuni.

Data la scarsità di informazioni desunte dal mercato relativa a beni simili e comparabili ai terreni in analisi, non potendo pertanto sviluppare il metodo estimativo del confronto di mercato, il valore di mercato dei beni in oggetto è stato determinato con il metodo reddituale.

43.3 Altre fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Agenzia delle Entrate, Agenzie immobiliari, stampa specializzata. (Ricerca di mercato All. 4.3).

43.4 Valori OMI – Banca Dati Delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia Delle Entrate – Comune di Legnago

Di seguito si riportano i valori relativi alla zona di riferimento forniti da Agenzia delle Entrate.

REGIONE AGRARIA N°: 9 PIANURA DI LEGNAGO Comuni di: ANGIARI, BEVILACQUA, BONAVIGO, BOSCHI SANT'ANNA, CASALEONE, CASTAGNARO, CEREA, CONCAMARISE, GAZZO VERONESE, LEGNAGO, MINERBE, ROVERCHIARA, SANGUINETTO, SAN PIETRO DI MORUBIO, TERRAZZO, VILLA BARTOLOMEA				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	8220,00			
CANNETO	15240,00			
FRUTTETO IRRIGUO	94280,00			2-IN PRESENZA DI IMPIANTO DI ACTINIDIA INTENSIVO, SI APPLICA LA MAGGIORAZIONE DEL 30%)
FRUTTETO MEDIA INTENSITA	68850,00			
INCOLTO IMPRODUTTIVO	9630,00			3-TERRENO STERILE O DI FERTILITA' TANTO LIMITATA DA NON ESSERE SUSCETTIBILE DI CONVENIENTE COLTIVAZIONE)
INCOLTO PRODUTTIVO	26480,00			
ORTO A PIENO CAMPO	76230,00			1-COLTIVAZ. DI ORTO, FRAGOLE, FIORI, ETC, NON PROTETTI. PER COLT. DI ASPARAGO, MAGG. DEL 10%)

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



REGIONE AGRARIA N°: 9 PIANURA DI LEGNAGO Comuni di: ANGIARI, BEVILACQUA, BONAVIGO, BOSCHI SANT'ANNA, CASALEONE, CASTAGNARO, CEREA, CONCAMARISE, GAZZO VERONESE, LEGNAGO, MINERBE, ROVERCHIARA, SANGUINETTO, SAN PIETRO DI MORUBIO, TERRAZZO, VILLA BARTOLOMEA				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PASCOLO	8220,00			
PIOPPETO	52380,00	SI		
PRATO	40410,00			
PRATO IRRIGUO	47890,00			
SEMINATIVO	50140,00	SI		
SEMINATIVO IRRIGUO	53880,00	SI	SI	5-IN PRESENZA DI RISAIA SI APPLICA UN AUMENTO DEL 20%) 6-IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%)
VIGNETO	61860,00			14-IL VALORE DEL VIGNETO SEMPLICE E D.O.C. RICADENTE NEI COMUNI DI BRENTINO BELLUNO E DOLCE E EQUIPARATO ALLA R.A. 3.)

43.5 Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli – Provincia di Verona – Listino 2020 rilevazione anno 2019

Di seguito si riportano i valori relativi alla zona di riferimento forniti dal presente listino.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	L781A	27.000	58.000
Seminativo irriguo	L781A	33.000	70.000
Orto	L781A	43.000	90.000
Prato	L781A	23.000	48.000
Prato irriguo	L781A	29.000	62.000
Frutteto	L781C	46.000	110.000
Vigneto	L781B	50.000	80.000
Vigneto D.O.C. IGP	L781B	93.000	150.000
Pascolo	L781E	4.600	9.000
Bosco alto fusto	L781D	7.000	18.000
Bosco ceduo	L781I	3.400	13.000

43.6 Procedimento

43.6.1 Dati immobiliari in vendita

43.6.1.1 Terreno in vendita a Bovolone – DATO IMMOBILIARE V1f

DATO IMMOBILIARE		V1 - frutteto			
Comune	Bovolone	Indirizzo	-		
Bovolone, terreno agricolo di mq 26.000 circa, coltivato a kiwi e mele.					
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/52264297/		Data annuncio	mag-20	
Superficie commerciale (mq)	26000,00	Prezzo richiesto(€)	254.000,00 €	Parametro €/mq	9,77 €

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



43.6.1.2 Terreno in vendita a Isola della Scala – DATO IMMOBILIARE V2f

DATO IMMOBILIARE		V2 - frutteto			
Comune	Isola della Scala	Indirizzo	-		
Comune di Isola della Scala, vicinanze Buttapietra, appezzamento di terreno agricolo di circa 8.415 mq a frutteto, servito da acqua.					
Fonte	https://www.idealista.it/immobile/20030255/		Data annuncio	ott-20	
Superficie commerciale (mq)	8415,00	Prezzo richiesto(€)	65.000,00 €	Parametro €/mq	7,72 €

43.6.1.3 Terreno in vendita a Bevilacqua – DATO IMMOBILIARE V1s

DATO IMMOBILIARE		V1 - seminativo			
Comune	Bevilacqua	Indirizzo	-		
BEVILACQUA, Appezzamento di terreno agricolo con accesso da strada comunale asfaltata, medio impasto, elevata sopra il piano stradale, dotata di impianto di irrigazione.					
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/81802548/		Data annuncio	lug-20	
Superficie commerciale (mq)	23600,00	Prezzo richiesto(€)	105.000,00 €	Parametro €/mq	4,45 €

43.6.1.4 Terreno in vendita a Bovolone – DATO IMMOBILIARE V2s

DATO IMMOBILIARE		V2 - seminativo			
Comune	Bovolone	Indirizzo	-		
BOVOLONE, Vendesi terreni agricoli.					
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/65672735/		Data annuncio	mag-20	
Superficie commerciale (mq)	93160,00	Prezzo richiesto(€)	435.000,00 €	Parametro €/mq	4,67 €

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



43.6.2 Dati immobiliari in locazione

43.6.2.1 *Terreno in affitto a Mozzecane – DATO IMMOBILIARE L1f*

DATO IMMOBILIARE		L1 - frutteto			
Comune	Mozzecane	Indirizzo	-		
Mozzecane, affitto terreno agricolo completamente irriguo a scorrimento, attualmente piantumato con pesche e susine.					
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/76747868/		Data annuncio	lug-20	
Superficie commerciale (mq)	36000,00	Prezzo richiesto(€/mese)	420,00 €	Parametro €/mq/mese	0,01 €

43.6.2.2 *Terreno in affitto a Zevio – DATO IMMOBILIARE L2f*

DATO IMMOBILIARE		L2 - frutteto			
Comune	Zevio	Indirizzo	-		
Comune di Zevio, fondo rustico costituito da terreni a frutteto per una superficie complessiva pari 53033 mq.					
Fonte	Contratto di affitto di fondo rustico datato 01/07/2017.		Data annuncio	-	
Superficie commerciale (mq)	53033,00	Prezzo richiesto(€/mese)	875,00 €	Parametro €/mq/mese	0,02 €

43.6.2.3 *Terreno in affitto a Verona – DATO IMMOBILIARE L1s*

DATO IMMOBILIARE		L1 - seminativo			
Comune	Verona	Indirizzo	-		
Comune di Verona, loc. Scopella, fondo rustico costituito da terreni agricoli per una superficie complessiva pari 14160 mq.					
Fonte	Contratto di affitto di fondo rustico datato 16/12/2016.		Data annuncio	-	
Superficie commerciale (mq)	14160,00	Prezzo richiesto(€/mese)	170,83 €	Parametro €/mq/mese	0,01 €

43.6.2.4 *Terreno in affitto a Bovolone – DATO IMMOBILIARE L2s*

DATO IMMOBILIARE		L2 - seminativo			
Comune	Bovolone	Indirizzo	-		
Comune di Bovolone, fondo rustico costituito da terreni agricoli per una superficie complessiva pari 25.351 mq.					
Fonte	Contratto di affitto di fondo rustico datato 20/08/2013.		Data annuncio	-	
Superficie commerciale (mq)	25351,00	Prezzo richiesto(€/mese)	128,00 €	Parametro €/mq/mese	0,01 €

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



43.6.3 Rendimento di mercato

Secondo i dati desunti dal mercato il rendimento atteso per un terreno a seminativo simile alla tipologia in analisi è pari al 1,96%. Nella tabella sottostante sono state sintetizzate le informazioni descritte nei capitoli precedenti.

DATI IMMOBILIARI	Locazione		Superficie commerciale	Rapporto L/S Redditi medi	
	€/mese	€/anno	mq	€/mq/anno	€/mq/mese
Dato immobiliare L1s	€ 170,83	€ 2.050,00	14160,00	€ 0,14	0,012 €
Dato immobiliare L2s	€ 128,00	€ 1.536,00	25351,00	€ 0,06	0,005 €
	€ 298,83	€ 3.586,00	39511,00	€ 0,09	€ 0,009

DATI IMMOBILIARI	Vendita		Superficie commerciale	Rapporto V/S Prezzi medi	
	€		mq	€/mq	
Dato immobiliare V1s	€ 105.000,00		23600,00	€ 4,45	
Dato immobiliare V2s	€ 435.000,00		93160,00	€ 4,67	
	€ 540.000,00		116760,00	€ 4,62	

Il Saggio Redditi e Prezzi di mercato è pari al rapporto fra i Redditi medi e i Prezzi medi	1,96%
--	--------------

Secondo i dati desunti dal mercato il rendimento atteso per un terreno a frutteto simile alla tipologia in analisi è pari al 1,88%. Nella tabella sottostante sono state sintetizzate le informazioni descritte nei capitoli precedenti.

DATI IMMOBILIARI	Locazione		Superficie commerciale	Rapporto L/S Redditi medi	
	€/mese	€/anno	mq	€/mq/anno	€/mq/mese
Dato immobiliare L1f	€ 420,00	€ 5.040,00	36000,00	€ 0,14	0,012 €
Dato immobiliare L2f	€ 875,00	€ 10.500,00	53033,00	€ 0,20	0,016 €
	€ 1.295,00	€ 15.540,00	89033,00	€ 0,17	€ 0,014

DATI IMMOBILIARI	Vendita		Superficie commerciale	Rapporto V/S Prezzi medi	
	€		mq	€/mq	
Dato immobiliare V1f	€ 254.000,00		26000,00	€ 9,77	
Dato immobiliare V2f	€ 65.000,00		8415,00	€ 7,72	
	€ 319.000,00		34415,00	€ 9,27	

Il Saggio Redditi e Prezzi di mercato è pari al rapporto fra i Redditi medi e i Prezzi medi	1,88%
--	--------------

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



43.6.4 Metodo Reddituale

Data la scarsità di informazioni desunte dal mercato relativa a beni simili e comparabili ai terreni in analisi, non potendo pertanto sviluppare il metodo estimativo del confronto di mercato, il valore di mercato dei beni in oggetto è stato determinato con il metodo reddituale.

Nella valutazione è stato utilizzato un canone di locazione considerato adeguato in seguito alla ricerca di mercato svolta. Sono stati utilizzati canoni diversi a seconda della localizzazione, dello stato dei terreni e delle coltivazioni presenti. Pertanto tale Lotto 4, di superficie complessiva pari a 61.737 mq, ai fini della valutazione è stato suddiviso nella porzione coltivata a mele e pere, per una superficie di 26.007 mq, e nella porzione coltivata a grano, per una superficie di 34.129 mq.

Si precisa che i mappali 196, 362 e 364 risultano essere residui stradali non coltivati. Tali terreni risultano privi di valore di per sé, in considerazione delle loro caratteristiche. Per tali terreni si ritiene pertanto opportuno non esporre alcuna valutazione.

- o Terreni coltivati a mele e pere (26.007 mq) – beni 4.r, 4.s, 4.t, 4.u, 4.v, 4.w, 4.x
è stato utilizzato un canone di locazione pari a 330,00 €/mese ovvero circa 0,01 €/mq/mese e 0,15 €/mq/anno. Il reddito dei terreni risulta pertanto pari a circa 3.960,00 €/anno. Utilizzando il saggio di capitalizzazione rilevato sul mercato pari a 1,88%, il valore del bene secondo il metodo reddituale risulta pari a **210.299,43 €**. Tale valore ricondotto ad €/mq è pari a 8,09 €/mq.

Nella tabella sottostante si riportano sintetizzati i dati della valutazione.

Superficie commerciale mq	Locazione		Rendimento	Valore di Mercato
	€/mese	€/anno	saggio %	valore €
26007,00	€ 330,00	€ 3.960,00	1,88%	€ 210.299,43
	€/mq/mese	€/mq/anno		valore €/mq
	€ 0,013	€ 0,15		€ 8,09

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



- Terreni coltivati a grano (34.129 mq) – beni da 4.a a 4.n

è stato utilizzato un canone di locazione pari a 270,00 €/mese ovvero circa 0,01 €/mq/mese e 0,10 €/mq/anno. Il reddito dei terreni risulta pertanto pari a circa 3.240,00 €/anno. Utilizzando il saggio di capitalizzazione rilevato sul mercato pari a 1,96%, il valore del bene secondo il metodo reddituale risulta pari a **165.102,03 €**. Tale valore ricondotto ad €/mq è pari a 4,84 €/mq.

Nella tabella sottostante si riportano sintetizzati i dati della valutazione.

Superficie commerciale mq	Locazione		Rendimento	Valore di Mercato
	€/mese	€/anno	saggio %	valore €
34129,00	€ 270,00	€ 3.240,00	1,96%	€ 165.102,03
	€/mq/mese	€/mq/anno		valore €/mq
	€ 0,0079	€ 0,09		€ 4,84

43.7 Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale (m ²)	Valore unitario (€/m ²)	Valore intero medio ponderato	Valore diritto 1/1 contro MANARA GIUSEPPE
Da 4.a a 4.n	Terreni agricoli	34.129	4,84	165.102,03	165.102,03
4.o, 4.p, 4.q	Residui stradali	1.601	-	-	-
Da 4.r a 4.x	Terreni agricoli	26.007	8,09	210.299,43	210.299,43
Totale da 4.a a 4.x				375.401,46	375.401,46
Totale da 4.a a 4.x arrotondato				375.400,00	375.400,00

Nota 1: il valore complessivo assegnato al bene è stato proporzionalmente frazionato in funzione delle superfici catastali delle singole particelle. La valutazione è da intendersi valida esclusivamente nella totalità delle particelle sopracitate.

Nota 2: Si precisa che i mappali 196, 362 e 364 risultano essere residui stradali non coltivati. Tali terreni risultano privi di valore di per sé, in considerazione delle loro caratteristiche. Per tali terreni si ritiene pertanto opportuno non esporre alcuna valutazione.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



43.8 Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **nessuna**.
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna
- Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **€ 37.540,00 (valore diritto 1/1)** (circa 0,61 €/mq) - adeguamento del 10%.
- Altri adeguamenti: **nessuno**.
- 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 entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

43.9 Prezzo base d'asta dell'immobile

- Valore dell'immobile da 4.a a 4.x per la quota di 1/1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 337.860,00**
- Valore dell'immobile da 4.a a 4.x per la quota di 1/1 senza decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 375.400,00**

 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, 22/01/2021

Il C.T.U.
 Francesca Piantavigna
 Architetto



IMQ Norma UNI 11558:2014 Valutatori Immobiliari
 Certificato n. IMQ-VI-1603003

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



44 ELENCO ALLEGATI LOTTO 4

Allegato 4.1: Documentazione fotografica

Allegato 4.2: Documentazione catastale

Allegato 4.3: Ricerca di Mercato

Allegato 4.4: Copia atti di provenienza

Allegato 4.5: Risposta Comuni di Legnago (VR) e Sesto San Giovanni (MI) – residenza, certificato di matrimonio e stato di famiglia

Allegato 4.6: Risposta Agenzia delle Entrate di Verona

Allegato 4.7: Accesso agli Atti – Comune di Legnago

Allegato 4.8: Ispezione Ipotecaria Agenzia delle Entrate di Verona

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

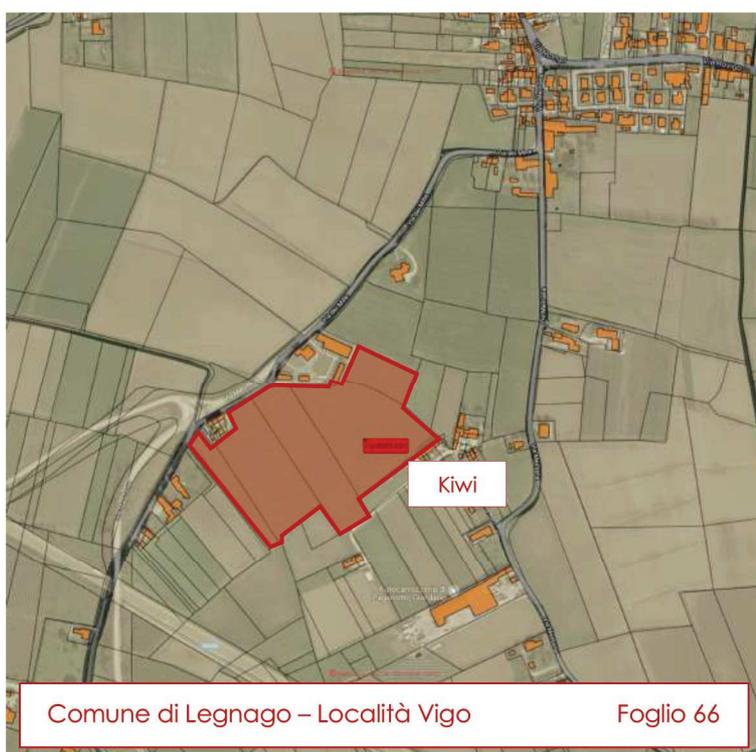


LOTTO 5 – TERRENI AGRICOLI, COMUNE DI LEGNAGO, LOCALITA' VIGO**45 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

In Comune di Legnago (VR), località Vigo, in prossimità di Via Marchesa, piena proprietà di terreni agricoli. I terreni risultano coltivati a kiwi.

Superficie catastale complessiva di 52.310 mq.

Di seguito si riporta un estratto di mappa con localizzazione dei terreni in analisi e indicazione delle coltivazioni come rilevate in sede di sopralluogo.



LOTTO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE (mq)	COLTIVAZIONE
5.a	66	126	12078,00	KIWI senza teli
5.b	66	424	4580,00	KIWI senza teli
5.c	66	427	13809,00	KIWI senza teli
5.d	66	428	17985,00	KIWI senza teli
5.e	66	430	3765,00	KIWI senza teli
5.f	66	433	33,00	KIWI senza teli
5.g	66	435	60,00	KIWI senza teli
superficie complessiva (MQ)			52310,00	

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



Piena proprietà di:

- **5.a:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 66, particella 126**, Qualità FRUTTETO, Classe 1, Superficie 12.078 mq, Reddito Domenicale 235,16, Reddito Agrario 130,99;
- **5.b:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 66, particella 424:**
 - Porzione AA, Qualità FRUTTETO, Classe 1, Superficie 4.300 mq, Reddito Domenicale 83,72, Reddito Agrario 46,64;
 - Porzione AB, Qualità VIGNETO, Classe 1, Superficie 280 mq, Reddito Domenicale 3,28, Reddito Agrario 2,02.
- **5.c:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 66, particella 427**, Qualità FRUTTETO, Classe 1, Superficie 13.809 mq, Reddito Domenicale 268,87, Reddito Agrario 149,77;
- **5.d:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 66, particella 428**, Qualità FRUTTETO, Classe 1, Superficie 17.985 mq, Reddito Domenicale 350,18, Reddito Agrario 195,06;
- **5.e:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 66, particella 430**, Qualità FRUTTETO, Classe 1, Superficie 3.765 mq, Reddito Domenicale 72,53, Reddito Agrario 40,83;
- **5.f:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 66, particella 433**, Qualità AREA RURALE, Superficie 33 mq;
- **5.g:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 66, particella 435**, Qualità AREA RURALE, Superficie 60 mq;

Intestati a:

1			Proprietà per 1/1

Nelle mappe del Catasto terreni i terreni risultano posti tra i seguenti confini, in senso N.E.S.O., fatti salvi più precisi:

- foglio 66 mappali 477, 514, 8, 9, 531, 505, 457, 516, 180, 39, 17, 127, 37, 147, 48, 205, strada Via Marchesa.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



46 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO**46.1 Attuali proprietari**

IDENTIFICAZIONE DEI BENI				PROPRIETÀ'	
LOTTO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE (mq)	da atto di provenienza	da visura catastale
5.a	66	126	12078,00	SIG. MANARA 1/1 divisione	SIG. MANARA 1/1
5.b	66	424	4580,00	SIG. MANARA 1/1 divisione	SIG. MANARA 1/1
5.c	66	427	13809,00	SIG. MANARA 1/1 divisione	SIG. MANARA 1/1
5.d	66	428	17985,00	SIG. MANARA 1/1 divisione	SIG. MANARA 1/1
5.e	66	430	3765,00	SIG. MANARA 1/1 divisione	SIG. MANARA 1/1
5.f	66	433	33,00	SIG. MANARA 1/1 divisione	SIG. MANARA 1/1
5.g	66	435	60,00	SIG. MANARA 1/1 divisione	SIG. MANARA 1/1

Al Sig. Manara Giuseppe i beni erano pervenuti:

- o Quanto alle particelle 126, 424, 427, 428, 430, 433 e 435 del foglio 66 in regime di comunione de residuo per atto di compravendita del 21/12/1996 notaio Alberti repertorio n. 75951 raccolta n. 11916, trascritto il 24/12/1996 ai nn. 38352/26249.
- o Nota: Con atto del 06/05/2014 notaio Alessandro Wurzer di Badia Polesine repertorio n. 91578/18814 trascritto il 15/05/2014 ai nn. 14950/10451 i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] hanno costituito un fondo patrimoniale vincolando gli immobili oggetto di esecuzione. A margine si evince ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE N. 23232/3501 del 12/06/2018 derivante da inefficacia totale del 13/03/2018 del Tribunale di Verona repertorio 647.

46.2 Precedenti proprietari

I beni in analisi erano pervenuti per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

46.3 Stato di possesso

Terreni agricoli irrigui coltivati, non recintati.

A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate risulta un "contratto di affitto di fondo rustico ai sensi dell'art. 23 della Legge 11/02/1971 n. 11 come sostituito dall'art. 45 della Legge 03/05/1982 n. 203". Contratto registrato al n. 1379 serie 3 in data 23/05/2018 (Allegato 5.6). Il contratto di locazione è apparentemente opponibile alla procedura esecutiva, in quanto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento.

Il medesimo contratto di locazione interessa tutti i terreni costituenti i Lotti 2, 3, 4, 5 e 6. La scrivente ha ritenuto opportuno distinguere i terreni in cinque lotti sulla base della loro localizzazione e coltivazione attuale.

Dante causa: Sig. [REDACTED];

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



Terreni in affitto a: [REDACTED];

Terreni oggetto di affitto: tutti i terreni costituenti i Lotti 2, 3, 4, 5 e 6, per una superficie complessiva pari a 188.319 mq;

Canone di affitto: 1.800,00 Euro annui;

Durata contratto: dal 04/05/2018 al 31/12/2047.

Sulla base dell'analisi di mercato svolta, per i beni oggetto di analisi si ritiene di mercato un canone medio di affitto complessivo pari a circa 1.500 €/mese, ovvero circa 18.000 €/anno. Tale canone di locazione tiene conto della dimensione dei terreni in analisi, della diversa tipologia di coltivazione e della localizzazione, trattandosi di beni dislocati in diverse frazioni del Comune di Legnago non contigue tra loro.

Pertanto, il canone riportato nel contratto di affitto pari a 1.800 €/anno non è congruo, in quanto tale canone di affitto è inferiore di un terzo al giusto canone di affitto (valore medio=18.000 €/anno; $1/3=6.000$ €/anno; canone inferiore di $1/3=12.000$ €/anno).

Si rimanda alla ricerca di mercato allegata (Allegato 5.3). Vedasi inoltre copia contratto di locazione e comunicazione Agenzia delle Entrate (Allegato 5.6).

Nota: si segnala che Agenzia delle Entrate ha fornito un secondo contratto di affitto datato 13/05/2016 interessante parte dei terreni in analisi. Tale contratto risulta privo di indicazione degli estremi di registrazione dello stesso. Non risulta apparentemente la chiusura di tale contratto datato 13/05/2016.

47 UBICAZIONE E CONTESTO

Terreni agricoli, non recintati, dislocati in Comune di Legnago (VR), località Vigo, in prossimità di Via Marchesa.

Caratteristiche zona: zona semicentrale con presenza di servizi.

Collegamenti pubblici: stazione centrale dei treni (Verona Porta Nuova) a circa 42 km; stazione locale dei treni di Legnago a circa 3 km; Aeroporto di Verona a circa 35 km; ingresso autostrada A4 - MI -VE - Raccordo Autostradale Verona Sud a circa 45 km e A31 - Rovigo - Piovene Rocchetta Raccordo Autostradale Badia Polesine a circa 25 km.

48 DESCRIZIONE E CONSISTENZE DEI BENI

Piena proprietà di terreni agricoli siti nel Comune di Legnago (VR).

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



Superficie catastale di 52.310 mq.

Identificati in catasto:

- **5.a:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 66, particella 126**, Qualità FRUTTETO, Classe 1, Superficie 12.078 mq, Reddito Domenicale 235,16, Reddito Agrario 130,99;
- **5.b:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 66, particella 424:**
- Porzione AA, Qualità FRUTTETO, Classe 1, Superficie 4.300 mq, Reddito Domenicale 83,72, Reddito Agrario 46,64;
- Porzione AB, Qualità VIGNETO, Classe 1, Superficie 280 mq, Reddito Domenicale 3,28, Reddito Agrario 2,02.
- **5.c:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 66, particella 427**, Qualità FRUTTETO, Classe 1, Superficie 13.809 mq, Reddito Domenicale 268,87, Reddito Agrario 149,77;
- **5.d:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 66, particella 428**, Qualità FRUTTETO, Classe 1, Superficie 17.985 mq, Reddito Domenicale 350,18, Reddito Agrario 195,06;
- **5.e:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 66, particella 430**, Qualità FRUTTETO, Classe 1, Superficie 3.765 mq, Reddito Domenicale 72,53, Reddito Agrario 40,83;
- **5.f:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 66, particella 433**, Qualità AREA RURALE, Superficie 33 mq;
- **5.g:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 66, particella 435**, Qualità AREA RURALE, Superficie 60 mq;

Terreni con orografia piana, di forma regolare, non recintati, in Comune di Legnago (VR), località Vigo, in prossimità di Via Marchesa, piena proprietà di terreni agricoli. I terreni risultano coltivati a kiwi.

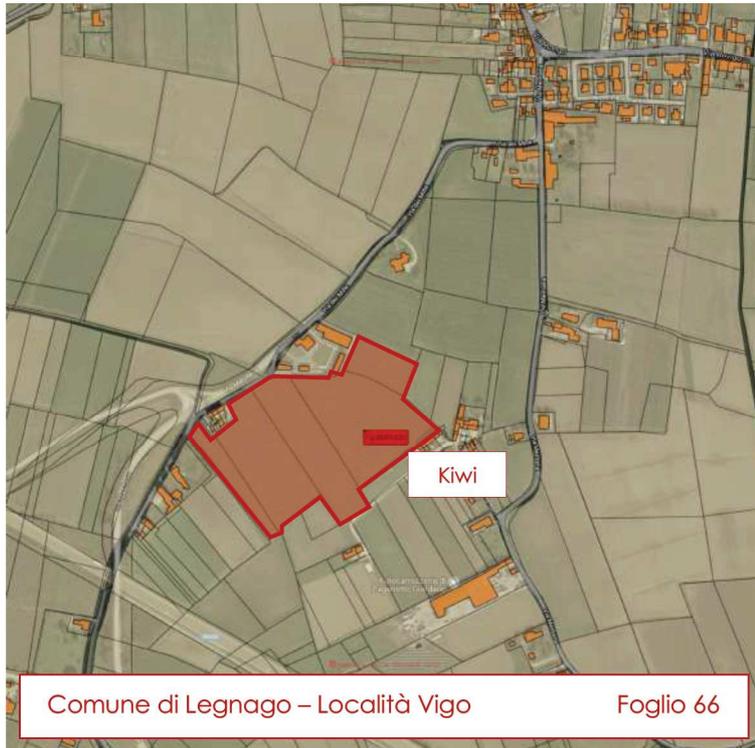
Da CDU del Comune di Legnago i terreni in analisi ricadono in zona agricola.

Di seguito si riporta un estratto di mappa con localizzazione dei terreni in analisi e indicazione delle coltivazioni come rilevate in sede di sopralluogo.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna





LOTTO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE (mq)	COLTIVAZIONE
5.a	66	126	12078,00	KIWI senza teli
5.b	66	424	4580,00	KIWI senza teli
5.c	66	427	13809,00	KIWI senza teli
5.d	66	428	17985,00	KIWI senza teli
5.e	66	430	3765,00	KIWI senza teli
5.f	66	433	33,00	KIWI senza teli
5.g	66	435	60,00	KIWI senza teli
superficie complessiva (MQ)			52310,00	

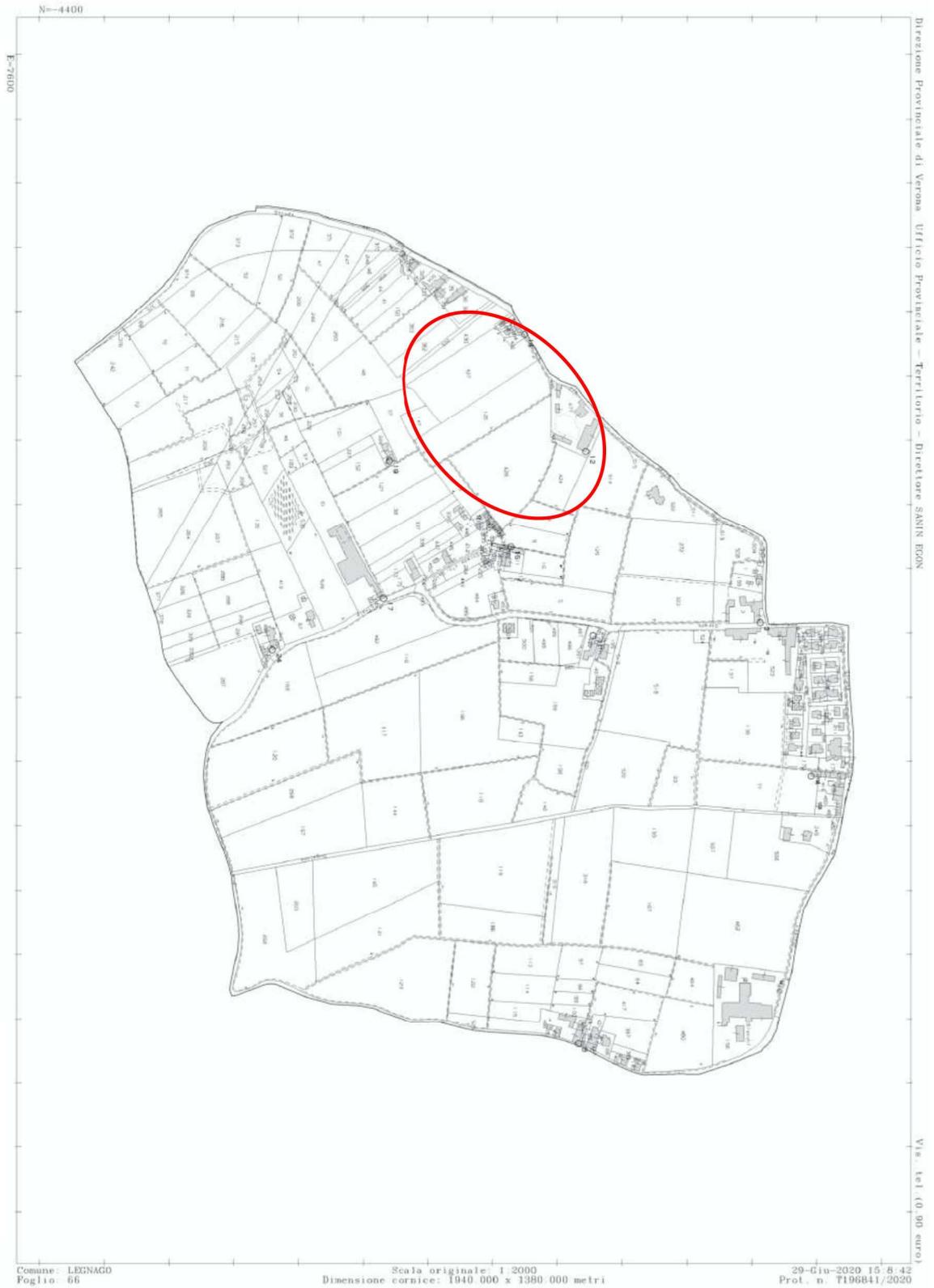
Si precisa che i mappali 433 e 435, identificati a livello catastale come AREA RURALE e di superficie rispettivamente di 33 mq e 60 mq, sono stati ricompresi all'interno della superficie complessiva del lotto e considerati nella valutazione dello stesso.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



48.1 Estratto di mappa



Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



48.2 Documentazione Fotografica

La documentazione fotografica completa è inserita nell'allegato 1.



Foto 1 – Terreni foglio 66

49 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune di Legnago (VR) con il Certificato di Destinazione Urbanistica CDU/074/2020 Prot. n. 31587 del 19/08/2020, CERTIFICA che i terreni in oggetto sono classificati dal vigente strumento urbanistico come segue:

- Foglio 39, mappali 110-220-454-616-618-637-640-791-792-988: *“ambiti da tutelare e valorizzare”*,
- Foglio 59, mappali 331-1219-1220: *“tessuto urbano consolidato”*,
- Foglio 64, mappali 182-263-745-746-791: *“ambiti da tutelare e valorizzare”*,
- Foglio 65, mappali 19-174-175-209-210-222-300-322-323-362-364-435-436-437-447-448-449: *“area agricola”*,
- Foglio 65, mappali 196-197-525-527-529-531-589: *“ambiti da tutelare e valorizzare”*,
- Foglio 66, mappali 126-424-427-428-430-433-435: *“area agricola”*
- Foglio 88, mappale 15: *“ambiti per la formazione di parchi e riserve naturali”*

disciplinata dagli articoli n. 43-57-58-59 delle relative Norme tecniche di attuazione;

2) che, in base al primo Piano degli Interventi, la medesima area è classificata zona territoriale omogenea:

- Foglio 39, mappali 110-220-454-616-618-637-640-791-792-988: *“E1-agricola di tutela”*,
- Foglio 59, mappali 331-1220: parte *“B4 residenziale di completamento”*, parte *“viabilità veicolare e ciclabile”*,
- Foglio 59, mappale 1219: *“B4 residenziale di completamento”*,
- Foglio 64, mappali 182-263-745-746-791: *“E1- agricola di tutela”*,
- Foglio 65, mappali 19-174-175-209-210-222-300-322-323-362-364-435-436-437-447-448-449: *“E2-agricola di elevata utilizzazione”*,
- Foglio 65, mappali 196-197-525-527-529-531-589: *“E1-agricola di tutela”*,
- Foglio 66, mappali 126-424-427-428-430-433-435: *“E2-agricola di elevata utilizzazione”*,
- Foglio 88, mappale 15: *“E1- agricola di tutela”*,

disciplinata dagli articoli n. 19-21-43-44-49-50-63 delle relative Norme tecniche operative.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



50 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE**50.1 Conformità impianti**

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di impianti di irrigazione.

50.2 Pratiche edilizie

Trattandosi di terreni agricoli è emersa l'assenza di pratiche edilizie.

50.3 Conformità urbanistico edilizia

CRITICITÀ: NESSUNA

Nessuna difformità.

50.4 Conformità catastale

CRITICITÀ: NESSUNA

Nessuna difformità.

50.5 Certificazione energetica

Trattandosi di terreni, non è necessario l'Attestato di Certificazione Energetica.

51 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**51.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente****51.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**

Nessuna.

51.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale

Nessuna.

51.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuna.

51.1.4 Altre limitazioni d'uso

- Quanto alle particelle 126, 424, 427, 428, 430, 433 e 435 del foglio 66:
 - Costituzione di servitù di scolo a titolo oneroso del 21/12/1996 notaio Alberti repertorio n. 75951 raccolta n. 11916, trascritta il 24/12/1996 ai nn. 38354/26251, a favore di Righetti Arturo, nato a Bari il 16/09/1939.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



- Costituzione di servitù di distanza a titolo oneroso del 28/02/2011 notaio Macchi repertorio n. 147812 raccolta n. 24225, trascritta il 03/03/2011 ai nn. 7911/4766 a favore di [REDACTED].

Vedasi Allegato 5.9.

51.1.5 Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo concesso con atto notaio Berlini repertorio n. 16832/8536 del 28/07/2006, iscritta il 03/08/2006 ai nn. 39872 R.G. e 10113 R.P. A favore di Banco Popolare di Verona e Novara Soc. Coop. a r.l. con sede a Verona, C.F. 03231270236 (domicilio ipotecario eletto a Verona in Piazza Nogara 2), contro [REDACTED]. Capitale euro 100.000,00 ipoteca euro 200.000,00 durata 9 anni 6 mesi sopra le particelle 126, 430 e 427.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Rovigo in data 12/10/2018 repertorio n. 1423/2018, iscritta in data 30/10/2019 ai nn. 43261/7421. A favore di MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A. con sede a Firenze, C.F. 00816350482 (domicilio ipotecario eletto Avv. Michele Casalini Via Verdi 18 Rovigo). Contro [REDACTED] per 1/1 per la piena proprietà sopra le particelle 110, 220, 454, 791, 19, 174, 175, 196, 197, 209, 222, 322, 323, 362, 364, 435, 436, 437, 447, 448, 449, 525, 527, 529, 531, 589, 126, 424, 427, 428, 430, 433, 435, 15, 1219, 1220, 331, 1220 sub. 1 e sub. 2 e particelle graffate 331 sub. 9 e 1219, 210, 300, e 792, 616, 618, 637, 640, 791 e 988, e particelle 182, 263, 745 e 746. Capitale euro 3.114.566,88 ipoteca euro 3.500.000,00.

51.1.6 Pignoramenti

Pignoramento immobiliare a favore di LUCREZIA SECURITISATION SRL con sede a Roma, C.F. 13638371008. Contro [REDACTED] per 1/1 per la piena proprietà sopra le particelle 110, 220, 454, 791, 19, 174, 175, 196, 197, 209, 222, 322, 323, 362, 364, 435, 436, 437, 447, 448, 449, 525, 527, 529, 531, 589, 126, 424, 427, 428, 430, 433, 435, 15, 1219, 1220, 331, 1220 sub. 1 e sub. 2 e particelle graffate 331 sub. 9 e 1219, 210, 300 e 792, 616, 618, 637, 640, 791 e 988, e per la nuda proprietà per 1/1 sopra le particelle 182, 263, 745 e 746. Contro [REDACTED] per 1/1 per la piena proprietà sopra le particelle 792, 616, 618, 637, 640, 791 e 988.

Verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Civile e Penale di Verona il 27/12/2019 repertorio n. 9751, trascritto in data 07/02/2020 ai nn. 4478/3163.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



51.1.7 Altre trascrizioni

Domanda giudiziale derivante da revoca atti soggetti a trascrizione del 10/06/2015 del Tribunale Civile e Penale di Verona repertorio 12629/2015, trascritta in data 16/03/2017 ai nn. 10129 R.G. e 6555 R.P. A favore di Credito Cooperativo Interprovinciale Veneto Soc. Coop. con sede a Montagnana (PD) C.F. 03454900287, contro [REDACTED]
[REDACTED]

51.1.8 Altre iscrizioni anteriori al ventennio

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo concesso con atto notaio Alberti Luigi repertorio 75961 del 23/12/1996, iscritta in data 02/01/1997 ai nn. 143 RG e 31 RP. Dalla nota di iscrizione si evince "durata credito 8 anni". Da ispezione ipotecaria e da nota di iscrizione apparentemente non emergono note di cancellazione dell'ipoteca né di estinzione del credito.

51.1.9 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

Si allegano ispezioni ipotecarie del 21/07/2020, del 27/08/2020 e del 21/01/2021, effettuate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona – Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, con i nominativi dei soggetti eseguiti da cui non emergono altre formalità oltre a quanto sopra riportato (All. 5.8).

52 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

52.1 Spese condominiali

Amministratore condominiale: non presente.

52.2 Regime fiscale della vendita

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

Altri adeguamenti: nessuno.

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 entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



53 COMPROPRIETÀ

La vendita riguarda la quota di 1/1 dei beni.

Secondo quanto visionato e appreso dalla scrivente non vi sono possibilità di separazione e divisibilità dei beni.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



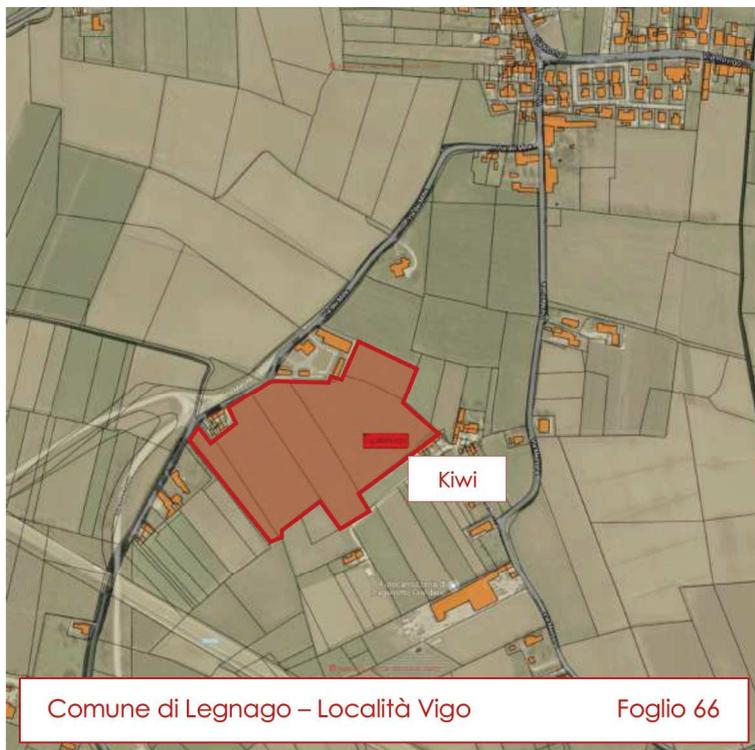
54 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 5

54.1 Consistenze

In Comune di Legnago (VR), località Vigo, in prossimità di Via Marchesa, piena proprietà di terreni agricoli. I terreni risultano coltivati a kiwi.

Superficie catastale complessiva di 52.310 mq.

Di seguito si riporta un estratto di mappa con localizzazione dei terreni in analisi e indicazione delle coltivazioni come rilevate in sede di sopralluogo.



LOTTO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE (mq)	COLTIVAZIONE
5.a	66	126	12078,00	KIWI senza teli
5.b	66	424	4580,00	KIWI senza teli
5.c	66	427	13809,00	KIWI senza teli
5.d	66	428	17985,00	KIWI senza teli
5.e	66	430	3765,00	KIWI senza teli
5.f	66	433	33,00	KIWI senza teli
5.g	66	435	60,00	KIWI senza teli
superficie complessiva (MQ)			52310,00	

Si precisa che i mappali 433 e 435, identificati a livello catastale come AREA RURALE e di superficie rispettivamente di 33 mq e 60 mq, sono stati ricompresi all'interno della superficie complessiva del lotto e considerati nella valutazione dello stesso.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



54.2 Criterio di stima

Per quanto attiene alla determinazione del valore di mercato del bene oggetto della procedura esecutiva nell'ipotesi della vendita forzosa, si tratta di determinare il più probabile valore venale in comune commercio, quel valore cioè che avrebbe la maggior probabilità, fra quelle possibili, di segnare il punto di incontro fra domanda e offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici in un dato mercato, per un immobile adeguatamente pubblicizzato.

La tecnica estimativa più indicata in questa sede è quella che fa riferimento ai procedimenti diretti o sintetici per la determinazione del valore di mercato del bene.

Si tratta quindi di attribuire al bene l'equo valore, in analogia ai prezzi di mercato già praticati ad altri beni dello stesso genere, avvalendosi di opportune analisi di mercato di riferimento.

Il valore parametrico, preso a riferimento, è quello a metro quadrato di superficie lorda del mercato immobiliare del Comune di Legnago. La superficie degli immobili computata è quella che comunemente viene ad essere trattata nelle usuali compravendite immobiliari e cioè viene considerata al lordo delle murature perimetrali.

La valutazione dei beni tiene conto del loro stato di conservazione e manutenzione, della vetustà di finiture ed impianti, dell'ubicazione e della loro consistenza.

Si precisa che il valore attribuito ai beni è comprensivo di quello dell'area su cui insistono e/o di pertinenza e delle parti comuni.

Data la scarsità di informazioni desunte dal mercato relativa a beni simili e comparabili ai terreni in analisi, non potendo pertanto sviluppare il metodo estimativo del confronto di mercato, il valore di mercato dei beni in oggetto è stato determinato con il metodo reddituale.

54.3 Altre fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Agenzia delle Entrate, Agenzie immobiliari, stampa specializzata. (Ricerca di mercato All. 5.3).

54.4 Valori OMI – Banca Dati Delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia Delle Entrate – Comune di Legnago

Di seguito si riportano i valori relativi alla zona di riferimento forniti da Agenzia delle Entrate.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



REGIONE AGRARIA N°: 9 PIANURA DI LEGNAGO Comuni di: ANGIARI, BEVILACQUA, BONAVIGO, BOSCHI SANT'ANNA, CASALEONE, CASTAGNARO, CEREA, CONCAMARISE, GAZZO VERONESE, LEGNAGO, MINERBE, ROVERCHIARA, SANGUINETTO, SAN PIETRO DI MORUBIO, TERRAZZO, VILLA BARTOLOMEA				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	8220,00			
CANNETO	15240,00			
FRUTTETO IRRIGUO	94280,00			2-IN PRESENZA DI IMPIANTO DI ACTINIDIA INTENSIVO, SI APPLICA LA MAGGIORAZIONE DEL 30%)
FRUTTETO MEDIA INTENSITA	68850,00			
INCOLTO IMPRODUTTIVO	9630,00			3-TERRENO STERILE O DI FERTILITA TANTO LIMITATA DA NON ESSERE SUSCETTIBILE DI CONVENIENTE COLTIVAZIONE)
INCOLTO PRODUTTIVO	26480,00			
ORTO A PIENO CAMPO	76230,00			1-COLTIVAZ. DI ORTO, FRAGOLE, FIORI, ETC, NON PROTETTI. PER COLT. DI ASPARAGO, MAGG. DEL 10%)

REGIONE AGRARIA N°: 9 PIANURA DI LEGNAGO Comuni di: ANGIARI, BEVILACQUA, BONAVIGO, BOSCHI SANT'ANNA, CASALEONE, CASTAGNARO, CEREA, CONCAMARISE, GAZZO VERONESE, LEGNAGO, MINERBE, ROVERCHIARA, SANGUINETTO, SAN PIETRO DI MORUBIO, TERRAZZO, VILLA BARTOLOMEA				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PASCOLO	8220,00			
PIOPPETO	52380,00	SI		
PRATO	40410,00			
PRATO IRRIGUO	47890,00			
SEMINATIVO	50140,00	SI		
SEMINATIVO IRRIGUO	53880,00	SI	SI	5-IN PRESENZA DI RISAIA SI APPLICA UN AUMENTO DEL 20%) 6-IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%)
VIGNETO	61860,00			14-IL VALORE DEL VIGNETO SEMPLICE E D.O.C. RICADENTE NEI COMUNI DI BRENTINO BELLUNO E DOLCE E EQUIPARATO ALLA R.A. 3.)

54.5 Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli – Provincia di Verona – Listino 2020 rilevazione anno 2019

Di seguito si riportano i valori relativi alla zona di riferimento forniti dal presente listino.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	L781A	27.000	58.000
Seminativo irriguo	L781A	33.000	70.000
Orto	L781A	43.000	90.000
Prato	L781A	23.000	48.000
Prato irriguo	L781A	29.000	62.000
Frutteto	L781C	46.000	110.000
Vigneto	L781B	50.000	80.000
Vigneto D.O.C. IGP	L781B	93.000	150.000
Pascolo	L781E	4.600	9.000
Bosco alto fusto	L781D	7.000	18.000
Bosco ceduo	L781I	3.400	13.000

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



54.6 Procedimento54.6.1 Dati immobiliari in vendita54.6.1.1 *Terreno in vendita a Bovolone – DATO IMMOBILIARE V1f*

DATO IMMOBILIARE		V1 - frutteto			
Comune	Bovolone	Indirizzo	-		
Bovolone, terreno agricolo di mq 26.000 circa, coltivato a kiwi e mele.					
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/52264297/		Data annuncio	mag-20	
Superficie commerciale (mq)	26000,00	Prezzo richiesto(€)	254.000,00 €	Parametro €/mq	9,77 €

54.6.1.2 *Terreno in vendita a Isola della Scala – DATO IMMOBILIARE V2f*

DATO IMMOBILIARE		V2 - frutteto			
Comune	Isola della Scala	Indirizzo	-		
Comune di Isola della Scala, vicinanze Buttapietra, appezzamento di terreno agricolo di circa 8.415 mq a frutteto, servito da acqua.					
Fonte	https://www.idealista.it/immobile/20030255/		Data annuncio	ott-20	
Superficie commerciale (mq)	8415,00	Prezzo richiesto(€)	65.000,00 €	Parametro €/mq	7,72 €

54.6.2 Dati immobiliari in locazione54.6.2.1 *Terreno in affitto a Mozzecane – DATO IMMOBILIARE L1f*

DATO IMMOBILIARE		L1 - frutteto			
Comune	Mozzecane	Indirizzo	-		
Mozzecane, affitto terreno agricolo completamente irriguo a scorrimento, attualmente piantumato con pesche e susine.					
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/76747868/		Data annuncio	lug-20	
Superficie commerciale (mq)	36000,00	Prezzo richiesto(€/mese)	420,00 €	Parametro €/mq/mese	0,01 €

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



54.6.2.2 Terreno in affitto a Zevio – DATO IMMOBILIARE L2f

DATO IMMOBILIARE		L2 - frutteto			
Comune	Zevio	Indirizzo	-		
Comune di Zevio, fondo rustico costituito da terreni a frutteto per una superficie complessiva pari 53033 mq.					
Fonte	Contratto di affitto di fondo rustico datato 01/07/2017.			Data annuncio	-
Superficie commerciale (mq)	53033,00	Prezzo richiesto(€/mese)	875,00 €	Parametro €/mq/mese	0,02 €

54.6.3 Rendimento di mercato

Secondo i dati desunti dal mercato il rendimento atteso per un terreno simile alla tipologia in analisi è pari al 1,88%. Nella tabella sottostante sono state sintetizzate le informazioni descritte nei capitoli precedenti.

DATI IMMOBILIARI	Locazione		Superficie commerciale mq	Rapporto L/S Redditi medi	
	€/mese	€/anno		€/mq/anno	€/mq/mese
Dato immobiliare L1f	€ 420,00	€ 5.040,00	36000,00	€ 0,14	0,012 €
Dato immobiliare L2f	€ 875,00	€ 10.500,00	53033,00	€ 0,20	0,016 €
	€ 1.295,00	€ 15.540,00	89033,00	€ 0,17	€ 0,014

DATI IMMOBILIARI	Vendita		Superficie commerciale mq	Rapporto V/S Prezzi medi	
	€			€/mq	
Dato immobiliare V1f	€ 254.000,00		26000,00	€ 9,77	
Dato immobiliare V2f	€ 65.000,00		8415,00	€ 7,72	
	€ 319.000,00		34415,00	€ 9,27	

Il Saggio Redditi e Prezzi di mercato è pari al rapporto fra i Redditi medi e i Prezzi medi				1,88%
--	--	--	--	--------------

54.6.4 Metodo Reddittuale

Data la scarsità di informazioni desunte dal mercato relativa a beni simili e comparabili ai terreni in analisi, non potendo pertanto sviluppare il metodo estimativo del confronto di mercato, il valore di mercato dei beni in oggetto è stato determinato con il metodo reddittuale.

Nella valutazione è stato utilizzato un canone di locazione considerato adeguato in seguito alla ricerca di mercato svolta in considerazione della localizzazione, dello stato dei terreni e delle coltivazioni presenti.

È stato utilizzato un canone di locazione pari a 640,00 €/mese ovvero circa 0,01 €/mq/mese e 0,15 €/mq/anno. Il reddito dei terreni risulta pertanto pari a circa 7.680,00 €/anno. Utilizzando il saggio di capitalizzazione rilevato sul mercato pari a 1,88%, il valore del bene

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



secondo il metodo reddituale risulta pari a 407.853,43 €. Tale valore ricondotto ad €/mq è pari a 7,80 €/mq.

Nella tabella sottostante si riportano sintetizzati i dati della valutazione.

Superficie commerciale mq	Locazione		Rendimento	Valore di Mercato
	€/mese	€/anno	saggio %	valore €
52310,00	€ 640,00	€ 7.680,00	1,88%	€ 407.853,43
	€/mq/mese	€/mq/anno		valore €/mq
	€ 0,012	€ 0,15		€ 7,80

54.7 Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale (m ²)	Valore unitario (€/m ²)	Valore intero medio ponderato	Valore diritto 1/1 contro MANARA GIUSEPPE
Da 5.a a 5.g	Terreni agricoli	52.310	7,80	407.853,43	407.853,43
Totali da 5.a a 5.g				407.853,43	407.853,43
Totali da 5.a a 5.g arrotondato				407.900,00	407.900,00

Nota: il valore complessivo assegnato al bene è stato proporzionalmente frazionato in funzione delle superfici catastali delle singole particelle. La valutazione è da intendersi valida esclusivamente nella totalità delle particelle sopracitate.

54.8 Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **nessuna**.
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna
- Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **€ 40.790,00 (valore diritto 1/1)** (circa 0,78 €/mq) - adeguamento del 10%.
- Altri adeguamenti: **nessuno**.
- 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 entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



54.9 Prezzo base d'asta dell'immobile

- Valore dell'immobile da 5.a a 5.g per la quota di 1/1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 367.110,00**
- Valore dell'immobile da 5.a a 5.g per la quota di 1/1 senza decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 407.900,00**

 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, 22/01/2021

Il C.T.U.

Francesca Piantavigna

Architetto



IMQ Norma UNI 11558:2014 Valutatori Immobiliari
 Certificato n. IMQ-VI-1603003

55 ELENCO ALLEGATI LOTTO 5

Allegato 5.1: Documentazione fotografica

Allegato 5.2: Documentazione catastale

Allegato 5.3: Ricerca di Mercato

Allegato 5.4: Copia atti di provenienza

Allegato 5.5: Risposta Comuni di Legnago (VR) e Sesto San Giovanni (MI) – residenza, certificato di matrimonio e stato di famiglia

Allegato 5.6: Risposta Agenzia delle Entrate di Verona

Allegato 5.7: Accesso agli Atti – Comune di Legnago

Allegato 5.8: Ispezione Ipotecaria Agenzia delle Entrate di Verona

Allegato 5.9: Documentazione integrativa

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



LOTTO 6 – TERRENI AGRICOLI, COMUNE DI LEGNAGO, LOCALITA' COLARELLA
56 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

In Comune di Legnago (VR), in località Colarella, in prossimità di SP46, piena proprietà di terreni agricoli. I terreni risultano coltivati a soia.

Superficie catastale complessiva di 4.514 mq.

Di seguito si riporta un estratto di mappa con localizzazione dei terreni in analisi e indicazione delle coltivazioni come rilevate in sede di sopralluogo.



LOTTO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE (mq)	COLTIVAZIONE
6.a	88	15	4514,00	soia piantine
superficie complessiva (MQ)			4514,00	

Piena proprietà di:

- **6.a:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 88, particella 15**, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1, Superficie 4.514 mq, Reddito Domenicale 45,23, Reddito Agrario 32,64.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



Intestati a:

1	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1
---	--------------------------	------------	-------------------

Nelle mappe del Catasto terreni i terreni risultano posti tra i seguenti confini, in senso N.E.S.O., fatti salvi più precisi:

- o foglio 88 mappali 130, 131, 124, 70, 14.

57 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

57.1 Attuali proprietari

IDENTIFICAZIONE DEI BENI				PROPRIETÀ	
LOTTO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE (mq)	da atto di provenienza	da visura catastale
6.a	88	15	4514,00	SIG. MANARA 1/1	SIG. MANARA 1/1

Al Sig. Manara Giuseppe i beni erano pervenuti:

- o Quanto alla particella 15 del foglio 88 quale bene personale per atto di vendita del 16/01/1989 notaio Salvatore Pio Agostino repertorio n. 139759 raccolta n. 28871, trascritto il 18/01/1989 ai nn. 1740/1393 da potere di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].
- o Nota: Con atto del 06/05/2014 notaio Alessandro Wurzer di Badia Polesine repertorio n. 91578/18814 trascritto il 15/05/2014 ai nn. 14950/10451 i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] hanno costituito un fondo patrimoniale vincolando gli immobili oggetto di esecuzione. A margine si evince ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE N. 23232/3501 del 12/06/2018 derivante da inefficacia totale del 13/03/2018 del Tribunale di Verona repertorio 647.

57.2 Precedenti proprietari

I beni in analisi erano pervenuti per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

57.3 Stato di possesso

Terreni agricoli irrigui coltivati, non recintati.

A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate risulta un "contratto di affitto di fondo rustico ai sensi dell'art. 23 della Legge 11/02/1971 n. 11 come sostituito dall'art. 45

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



della Legge 03/05/1982 n. 203". Contratto registrato al n. 1379 serie 3 in data 23/05/2018 (Allegato 6.6). Il contratto di locazione è apparentemente opponibile alla procedura esecutiva, in quanto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento.

Il medesimo contratto di locazione interessa tutti i terreni costituenti i Lotti 2, 3, 4, 5 e 6. La scrivente ha ritenuto opportuno distinguere i terreni in cinque lotti sulla base della loro localizzazione e coltivazione attuale.

Dante causa: Sig. [REDACTED]

Terreni in affitto a: [REDACTED]
[REDACTED]

Terreni oggetto di affitto: tutti i terreni costituenti i Lotti 2, 3, 4, 5 e 6, per una superficie complessiva pari a 188.319 mq;

Canone di affitto: 1.800,00 Euro annui;

Durata contratto: dal 04/05/2018 al 31/12/2047.

Sulla base dell'analisi di mercato svolta, per i beni oggetto di analisi si ritiene di mercato un canone medio di affitto complessivo pari a circa 1.500 €/mese, ovvero circa 18.000 €/anno. Tale canone di locazione tiene conto della dimensione dei terreni in analisi, della diversa tipologia di coltivazione e della localizzazione, trattandosi di beni dislocati in diverse frazioni del Comune di Legnago non contigue tra loro.

Pertanto, il canone riportato nel contratto di affitto pari a 1.800 €/anno non è congruo, in quanto tale canone di affitto è inferiore di un terzo al giusto canone di affitto (valore medio=18.000 €/anno; $1/3=6.000$ €/anno; canone inferiore di $1/3=12.000$ €/anno).

Si rimanda alla ricerca di mercato allegata (Allegato 6.3). Vedasi inoltre copia contratto di locazione e comunicazione Agenzia delle Entrate (Allegato 6.6).

Nota: si segnala che Agenzia delle Entrate ha fornito un secondo contratto di affitto datato 13/05/2016 interessante parte dei terreni in analisi. Tale contratto risulta privo di indicazione degli estremi di registrazione dello stesso. Non risulta apparentemente la chiusura di tale contratto datato 13/05/2016.

58 UBICAZIONE E CONTESTO

Terreni agricoli, non recintati, in località Colarella del Comune di Legnago, in prossimità di SP46, piena proprietà di terreni agricoli. I terreni risultano coltivati a soia.

Caratteristiche zona: zona periferica con bassa presenza di servizi.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Plantavigna



Collegamenti pubblici: stazione centrale dei treni (Verona Porta Nuova) a circa 42 km; stazione locale dei treni di Legnago a circa 3 km; Aeroporto di Verona a circa 35 km; ingresso autostrada A4 - MI -VE - Raccordo Autostradale Verona Sud a circa 45 km e A31 - Rovigo - Piovene Rocchetta Raccordo Autostradale Badia Polesine a circa 25 km.

59 DESCRIZIONE E CONSISTENZE DEI BENI

Piena proprietà di terreni agricoli siti nel Comune di Legnago (VR).

Superficie catastale di 4.514 mq.

Identificati in catasto:

- **6.a:** Catasto Terreni, Comune di Legnago (VR), **foglio 88, particella 15**, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1, Superficie 4.514 mq, Reddito Domenicale 45,23, Reddito Agrario 32,64.

Terreni con orografia piana, di forma regolare, non recintati, dislocati in Comune di Legnago (VR), in località Colarella, in prossimità di SP46. I terreni risultano coltivati a soia.

Da CDU del Comune di Legnago i terreni in analisi ricadono in zona agricola.

Di seguito si riporta un estratto di mappa con localizzazione dei terreni in analisi e indicazione delle coltivazioni come rilevate in sede di sopralluogo.



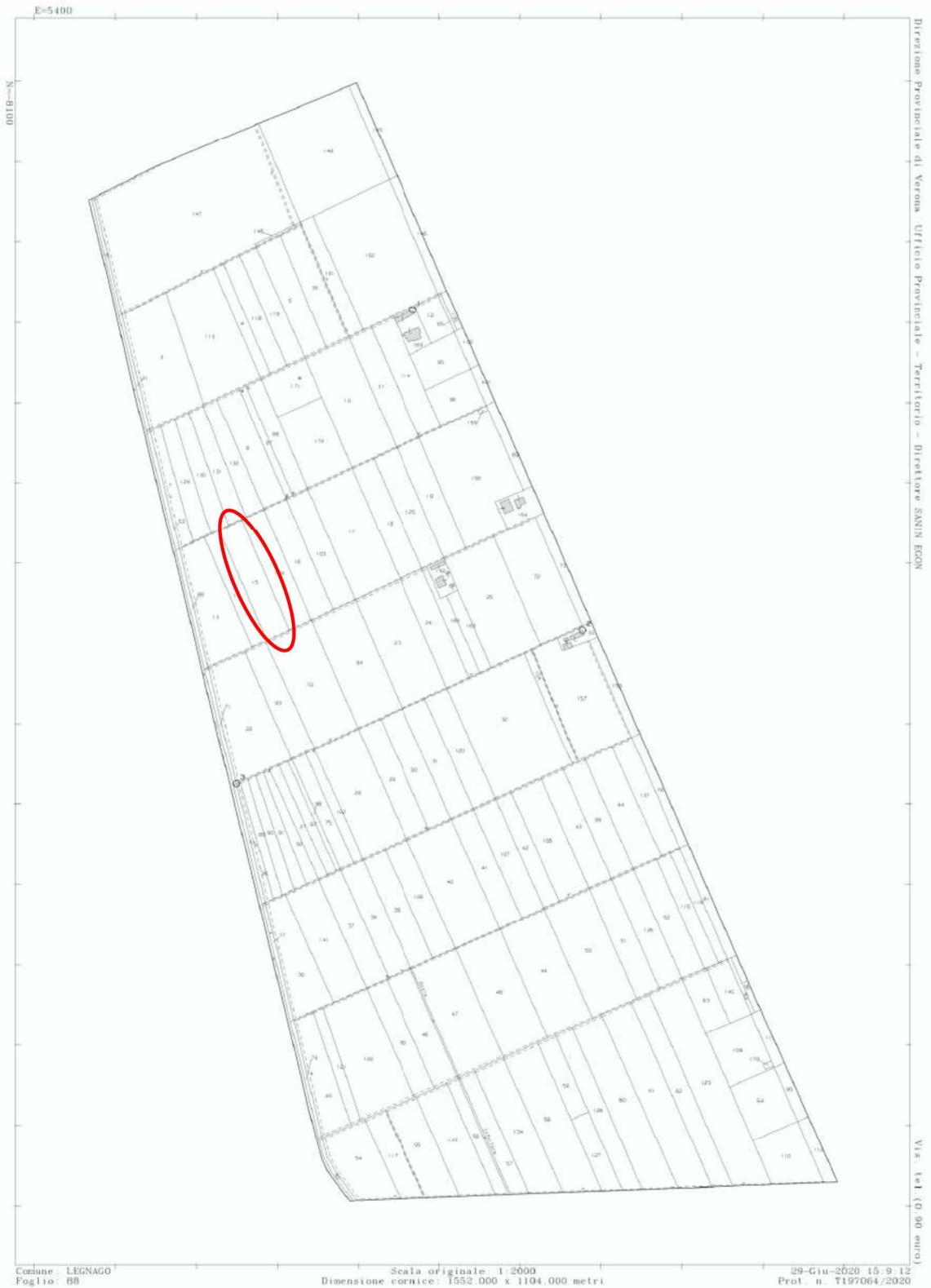
LOTTO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE (mq)	COLTIVAZIONE
6.a	88	15	4514,00	soia piantine
superficie complessiva (MQ)			4514,00	

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



59.1 Estratto di mappa



Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



59.2 Documentazione Fotografica

La documentazione fotografica completa è inserita nell'allegato 1.



Foto 1 – Terreni foglio 88

60 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune di Legnago (VR) con il Certificato di Destinazione Urbanistica CDU/074/2020 Prot. n. 31587 del 19/08/2020, CERTIFICA che i terreni in oggetto sono classificati dal vigente strumento urbanistico come segue:

- Foglio 39, mappali 110-220-454-616-618-637-640-791-792-988: “ambiti da tutelare e valorizzare”,
- Foglio 59, mappali 331-1219-1220: “tessuto urbano consolidato”,
- Foglio 64, mappali 182-263-745-746-791: “ambiti da tutelare e valorizzare”,
- Foglio 65, mappali 19-174-175-209-210-222-300-322-323-362-364-435-436-437-447-448-449: “area agricola”,
- Foglio 65, mappali 196-197-525-527-529-531-589: “ambiti da tutelare e valorizzare”,
- Foglio 66, mappali 126-424-427-428-430-433-435: “area agricola”
- Foglio 88, mappale 15: “ambiti per la formazione di parchi e riserve naturali”

disciplinata dagli articoli n. 43-57-58-59 delle relative Norme tecniche di attuazione;

2) che, in base al primo Piano degli Interventi, la medesima area è classificata zona territoriale omogenea:

- Foglio 39, mappali 110-220-454-616-618-637-640-791-792-988: “E1-agricola di tutela”,
- Foglio 59, mappali 331-1220: parte “B4 residenziale di completamento”, parte “viabilità veicolare e ciclabile”,
- Foglio 59, mappale 1219: “B4 residenziale di completamento”,
- Foglio 64, mappali 182-263-745-746-791: “E1- agricola di tutela”,
- Foglio 65, mappali 19-174-175-209-210-222-300-322-323-362-364-435-436-437-447-448-449: “E2-agricola di elevata utilizzazione”,
- Foglio 65, mappali 196-197-525-527-529-531-589: “E1-agricola di tutela”,
- Foglio 66, mappali 126-424-427-428-430-433-435: “E2-agricola di elevata utilizzazione”,
- Foglio 88, mappale 15: “E1- agricola di tutela”,

disciplinata dagli articoli n. 19-21-43-44-49-50-63 delle relative Norme tecniche operative.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



61 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE**61.1 Conformità impianti**

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di impianti di irrigazione.

61.2 Pratiche edilizie

Trattandosi di terreni agricoli è emersa l'assenza di pratiche edilizie.

61.3 Conformità urbanistico edilizia

CRITICITÀ: NESSUNA

Nessuna difformità.

61.4 Conformità catastale

CRITICITÀ: NESSUNA

Nessuna difformità.

61.5 Certificazione energetica

Trattandosi di terreni, non è necessario l'Attestato di Certificazione Energetica.

62 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**62.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente****62.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**

Nessuna.

62.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale

Nessuna.

62.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuna.

62.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



62.1.5 Iscrizioni

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Rovigo in data 12/10/2018 repertorio n. 1423/2018, iscritta in data 30/10/2019 ai nn. 43261/7421. A favore di MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A. con sede a Firenze, C.F. 00816350482 (domicilio ipotecario eletto Avv. Michele Casalini Via Verdi 18 Rovigo). Contro [REDACTED] per 1/1 per la piena proprietà sopra le particelle 110, 220, 454, 791, 19, 174, 175, 196, 197, 209, 222, 322, 323, 362, 364, 435, 436, 437, 447, 448, 449, 525, 527, 529, 531, 589, 126, 424, 427, 428, 430, 433, 435, 15, 1219, 1220, 331, 1220 sub. 1 e sub. 2 e particelle graffate 331 sub. 9 e 1219, 210, 300, e 792, 616, 618, 637, 640, 791 e 988, e particelle 182, 263, 745 e 746. Capitale euro 3.114.566,88 ipoteca euro 3.500.000,00.

62.1.6 Pignoramenti

Pignoramento immobiliare a favore di LUCREZIA SECURITISATION SRL con sede a Roma, C.F. 13638371008. Contro [REDACTED] per 1/1 per la piena proprietà sopra le particelle 110, 220, 454, 791, 19, 174, 175, 196, 197, 209, 222, 322, 323, 362, 364, 435, 436, 437, 447, 448, 449, 525, 527, 529, 531, 589, 126, 424, 427, 428, 430, 433, 435, 15, 1219, 1220, 331, 1220 sub. 1 e sub. 2 e particelle graffate 331 sub. 9 e 1219, 210, 300 e 792, 616, 618, 637, 640, 791 e 988, e per la nuda proprietà per 1/1 sopra le particelle 182, 263, 745 e 746. Contro [REDACTED] e [REDACTED] per 1/1 per la piena proprietà sopra le particelle 792, 616, 618, 637, 640, 791 e 988. Verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Civile e Penale di Verona il 27/12/2019 repertorio n. 9751, trascritto in data 07/02/2020 ai nn. 4478/3163.

62.1.7 Altre trascrizioni

Domanda giudiziale derivante da revoca atti soggetti a trascrizione del 10/06/2015 del Tribunale Civile e Penale di Verona repertorio 12629/2015, trascritta in data 16/03/2017 ai nn. 10129 R.G. e 6555 R.P. A favore di Credito Cooperativo Interprovinciale Veneto Soc. Coop. con sede a Montagnana (PD) C.F. 03454900287, contro [REDACTED]

62.1.8 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

Si allegano ispezioni ipotecarie del 21/07/2020, del 27/08/2020 e del 20/01/2021, effettuate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona – Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, con i nominativi dei soggetti eseguiti da cui non emergono altre formalità oltre a quanto sopra riportato (All. 6.8).

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



63 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

63.1 Spese condominiali

Amministratore condominiale: non presente.

63.2 Regime fiscale della vendita

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

Altri adeguamenti: nessuno.

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 entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

64 COMPROPRIETÀ

La vendita riguarda la quota di 1/1 dei beni.

Secondo quanto visionato e appreso dalla scrivente non vi sono possibilità di separazione e divisibilità dei beni.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



65 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 6

65.1 Consistenze

In Comune di Legnago (VR), in località Colarella, in prossimità di SP46, piena proprietà di terreni agricoli. I terreni risultano coltivati a soia.

Superficie catastale complessiva di 4.514 mq.

Di seguito si riporta un estratto di mappa con localizzazione dei terreni in analisi e indicazione delle coltivazioni come rilevate in sede di sopralluogo.



LOTTO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE (mq)	COLTIVAZIONE
6.a	88	15	4514,00	soia piantine
superficie complessiva (MQ)			4514,00	

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



65.2 Criterio di stima

Per quanto attiene alla determinazione del valore di mercato del bene oggetto della procedura esecutiva nell'ipotesi della vendita forzosa, si tratta di determinare il più probabile valore venale in comune commercio, quel valore cioè che avrebbe la maggior probabilità, fra quelle possibili, di segnare il punto di incontro fra domanda e offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici in un dato mercato, per un immobile adeguatamente pubblicizzato.

La tecnica estimativa più indicata in questa sede è quella che fa riferimento ai procedimenti diretti o sintetici per la determinazione del valore di mercato del bene.

Si tratta quindi di attribuire al bene l'equo valore, in analogia ai prezzi di mercato già praticati ad altri beni dello stesso genere, avvalendosi di opportune analisi di mercato di riferimento.

Il valore parametrico, preso a riferimento, è quello a metro quadrato di superficie lorda del mercato immobiliare del Comune di Legnago. La superficie degli immobili computata è quella che comunemente viene ad essere trattata nelle usuali compravendite immobiliari e cioè viene considerata al lordo delle murature perimetrali.

La valutazione dei beni tiene conto del loro stato di conservazione e manutenzione, della vetustà di finiture ed impianti, dell'ubicazione e della loro consistenza.

Si precisa che il valore attribuito ai beni è comprensivo di quello dell'area su cui insistono e/o di pertinenza e delle parti comuni.

Data la scarsità di informazioni desunte dal mercato relativa a beni simili e comparabili ai terreni in analisi, non potendo pertanto sviluppare il metodo estimativo del confronto di mercato, il valore di mercato dei beni in oggetto è stato determinato con il metodo reddituale.

65.3 Altre fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Agenzia delle Entrate, Agenzie immobiliari, stampa specializzata. (Ricerca di mercato All. 6.3).

65.4 Valori OMI – Banca Dati Delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia Delle Entrate – Comune di Legnago

Di seguito si riportano i valori relativi alla zona di riferimento forniti da Agenzia delle Entrate.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



REGIONE AGRARIA N°: 9 PIANURA DI LEGNAGO Comuni di: ANGIARI, BEVILACQUA, BONAVIGO, BOSCHI SANT'ANNA, CASALEONE, CASTAGNARO, CEREA, CONCAMARISE, GAZZO VERONESE, LEGNAGO, MINERBE, ROVERCHIARA, SANGUINETTO, SAN PIETRO DI MORUBIO, TERRAZZO, VILLA BARTOLOMEA				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	8220,00			
CANNETO	15240,00			
FRUTTETO IRRIGUO	94280,00			2-IN PRESENZA DI IMPIANTO DI ATTIVITÀ INTENSIVO, SI APPLICA LA MAGGIORAZIONE DEL 30%)
FRUTTETO MEDIA INTENSITA	68850,00			
INCOLTO IMPRODUTTIVO	9630,00			3-TERRENO STERILE O DI FERTILITÀ TANTO LIMITATA DA NON ESSERE SUSCETTIBILE DI CONVENIENTE COLTIVAZIONE)
INCOLTO PRODUTTIVO	26480,00			
ORTO A PIENO CAMPO	76230,00			1-COLTIVAZ. DI ORTO, FRAGOLE, FIORI, ETC, NON PROTETTI. PER COLT. DI ASPARAGO, MAGG. DEL 10%)

REGIONE AGRARIA N°: 9 PIANURA DI LEGNAGO Comuni di: ANGIARI, BEVILACQUA, BONAVIGO, BOSCHI SANT'ANNA, CASALEONE, CASTAGNARO, CEREA, CONCAMARISE, GAZZO VERONESE, LEGNAGO, MINERBE, ROVERCHIARA, SANGUINETTO, SAN PIETRO DI MORUBIO, TERRAZZO, VILLA BARTOLOMEA				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PASCOLO	8220,00			
PIOPPETO	52380,00	SI		
PRATO	40410,00			
PRATO IRRIGUO	47890,00			
SEMINATIVO	50140,00	SI		
SEMINATIVO IRRIGUO	53880,00	SI	SI	5-IN PRESENZA DI RISAIA SI APPLICA UN AUMENTO DEL 20%) 6-IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%)
VIGNETO	61860,00			14-IL VALORE DEL VIGNETO SEMPLICE E D.O.C. RICADENTE NEI COMUNI DI BRENTINO BELLUNO E DOLCE E EQUIPARATO ALLA R.A. 3.)

65.5 Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli – Provincia di Verona – Listino 2020 rilevazione anno 2019

Di seguito si riportano i valori relativi alla zona di riferimento forniti dal presente listino.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	L781A	27.000	58.000
Seminativo irriguo	L781A	33.000	70.000
Orto	L781A	43.000	90.000
Prato	L781A	23.000	48.000
Prato irriguo	L781A	29.000	62.000
Frutteto	L781C	46.000	110.000
Vigneto	L781B	50.000	80.000
Vigneto D.O.C. IGP	L781B	93.000	150.000
Pascolo	L781E	4.600	9.000
Bosco alto fusto	L781D	7.000	18.000
Bosco ceduo	L781I	3.400	13.000

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



65.6 Procedimento

65.6.1 Dati immobiliari in vendita

65.6.1.1 *Terreno in vendita a Bevilacqua – DATO IMMOBILIARE V1s*

DATO IMMOBILIARE		V1 - seminativo			
Comune	Bevilacqua	Indirizzo	-		
BEVILACQUA, Appezamento di terreno agricolo con accesso da strada comunale asfaltata, medio impasto, elevata sopra il piano stradale, dotata di impianto di irrigazione.					
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/81802548/		Data annuncio	lug-20	
Superficie commerciale (mq)	23600,00	Prezzo richiesto(€)	105.000,00 €	Parametro €/mq	4,45 €

65.6.1.2 *Terreno in vendita a Bovolone – DATO IMMOBILIARE V2s*

DATO IMMOBILIARE		V2 - seminativo			
Comune	Bovolone	Indirizzo	-		
BOVOLONE, Vendesi terreni agricoli.					
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/65672735/		Data annuncio	mag-20	
Superficie commerciale (mq)	93160,00	Prezzo richiesto(€)	435.000,00 €	Parametro €/mq	4,67 €

65.6.2 Dati immobiliari in locazione

65.6.2.1 *Terreno in affitto a Verona – DATO IMMOBILIARE L1s*

DATO IMMOBILIARE		L1 - seminativo			
Comune	Verona	Indirizzo	-		
Comune di Verona, loc. Scopella, fondo rustico costituita da terreni agricoli per una superficie complessiva pari 14160 mq.					
Fonte	Contratto di affitto di fondo rustico datato 16/12/2016.		Data annuncio	-	
Superficie commerciale (mq)	14160,00	Prezzo richiesto(€/mese)	170,83 €	Parametro €/mq/mese	0,01 €

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



65.6.2.2 Terreno in affitto a Bovolone – DATO IMMOBILIARE L2s

DATO IMMOBILIARE		L2 - seminativo			
Comune	Bovolone	Indirizzo		-	
Comune di Bovolone, fondo rustico costituito da terreni agricoli per una superficie complessiva pari 25.351 mq.					
Fonte	Contratto di affitto di fondo rustico datato 20/08/2013.			Data annuncio	-
Superficie commerciale (mq)	25351,00	Prezzo richiesto(€/mese)	128,00 €	Parametro €/mq/mese	0,01 €

65.6.3 Rendimento di mercato

Secondo i dati desunti dal mercato il rendimento atteso per un terreno simile alla tipologia in analisi è pari al 1,96%. Nella tabella sottostante sono state sintetizzate le informazioni descritte nei capitoli precedenti.

DATI IMMOBILIARI	Locazione		Superficie commerciale mq	Rapporto L/S Redditi medi	
	€/mese	€/anno		€/mq/anno	€/mq/mese
Dato immobiliare L1s	€ 170,83	€ 2.050,00	14160,00	€ 0,14	0,012 €
Dato immobiliare L2s	€ 128,00	€ 1.536,00	25351,00	€ 0,06	0,005 €
	€ 298,83	€ 3.586,00	39511,00	€ 0,09	€ 0,009

DATI IMMOBILIARI	Vendita		Superficie commerciale mq	Rapporto V/S Prezzi medi	
	€	€		€/mq	€/mq
Dato immobiliare V1s	€	105.000,00	23600,00	€	4,45
Dato immobiliare V2s	€	435.000,00	93160,00	€	4,67
	€	540.000,00	116760,00	€	4,62

Il Saggio Redditi e Prezzi di mercato è pari al rapporto fra i Redditi medi e i Prezzi medi				1,96%
--	--	--	--	--------------

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



65.6.4 Metodo Reddituale

Data la scarsità di informazioni desunte dal mercato relativa a beni simili e comparabili ai terreni in analisi, non potendo pertanto sviluppare il metodo estimativo del confronto di mercato, il valore di mercato dei beni in oggetto è stato determinato con il metodo reddituale.

Nella valutazione è stato utilizzato un canone di locazione considerato adeguato in seguito alla ricerca di mercato svolta in considerazione della localizzazione, dello stato dei terreni e delle coltivazioni presenti.

È stato utilizzato un canone di locazione pari a 37,50 €/mese ovvero circa 0,01 €/mq/mese e 0,10 €/mq/anno. Il reddito dei terreni risulta pertanto pari a circa 450,00 €/anno. Utilizzando il saggio di capitalizzazione rilevato sul mercato pari a 1,96%, il valore del bene secondo il metodo reddituale risulta pari a 22.930,84 €. Tale valore ricondotto ad €/mq è pari a 5,08 €/mq.

Nella tabella sottostante si riportano sintetizzati i dati della valutazione.

Superficie commerciale	Locazione		Rendimento	Valore di Mercato		
	mq	€/mese	€/anno	saggio %	valore €	
4514,00	€	37,50	€	450,00	€	22.930,84
		€/mq/mese		€/mq/anno	1,96%	valore €/mq
	€	0,0083	€	0,10		€

65.7 Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale (m ²)	Valore unitario (€/m ²)	Valore intero medio ponderato	Valore diritto 1/1 contro MANARA GIUSEPPE
6.a	Terreni agricoli	4.514	5,08	22.930,84	22.930,84
Totali 6.a				22.930,84	22.930,84
Totali 6.a arrotondato				22.900,00	22.900,00

Nota: il valore complessivo assegnato al bene è stato proporzionalmente frazionato in funzione delle superfici catastali delle singole particelle. La valutazione è da intendersi valida esclusivamente nella totalità delle particelle sopracitate.

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



65.8 Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **nessuna**.
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna
- Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **€ 2.290,00 (valore diritto 1/1)** (circa 0,51 €/mq) - adeguamento del 10%.
- Altri adeguamenti: **nessuno**.
- 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 entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

65.9 Prezzo base d'asta dell'immobile

- Valore dell'immobile 6.a per la quota di 1/1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 20.610,00**
Valore dell'immobile 6.a per la quota di 1/1 senza decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 22.900,00**

 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, 22/01/2021

Il C.T.U.
 Francesca Piantavigna
 Architetto



IMQ Norma UNI 11558:2014 Valutatori Immobiliari
 Certificato n. IMQ-VI-1603003

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



66 ELENCO ALLEGATI LOTTO 6

Allegato 6.1: Documentazione fotografica

Allegato 6.2: Documentazione catastale

Allegato 6.3: Ricerca di Mercato

Allegato 6.4: Copia atti di provenienza

Allegato 6.5: Risposta Comuni di Legnago (VR) e Sesto San Giovanni (MI) – residenza, certificato di matrimonio e stato di famiglia

Allegato 6.6: Risposta Agenzia delle Entrate di Verona

Allegato 6.7: Accesso agli Atti – Comune di Legnago

Allegato 6.8: Ispezione Ipotecaria Agenzia delle Entrate di Verona

Giudice: Dott. Angelo Franco

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

