

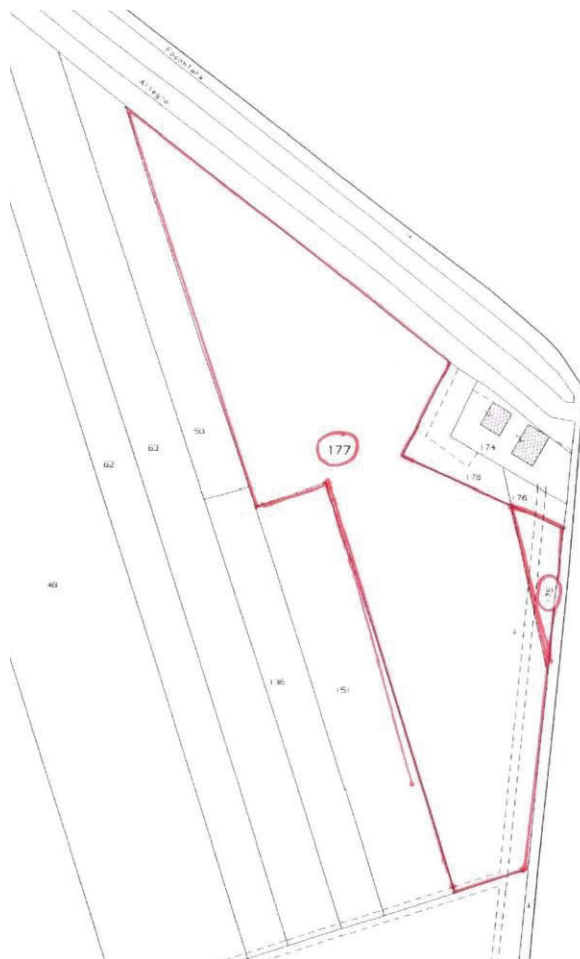
**Beni in Cerea (VR), in località Punta in fregio a Via Passiva
LOTTO 6**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà della quota di 1/1 di terreni agricoli siti in Cerea (VR), in fregio a Via Passiva, località Punta, in capo al [REDACTED]

Si tratta di due terreni agricoli. Hanno una superficie complessiva di mq. 17.469,00.

Di seguito si riporta l'estratto di mappa con l'individuazione dei terreni oggetto del LOTTO 6 e la tabella delle superfici con le coltivazioni e uso rilevati durante il sopralluogo



COMUNE DI CERIA FG. 71
Mappali 175-177

Giudice Dott.ssa Paola Salmaso
Perito: Arch. Anna Girardello



N.	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE mq.	CULTURA
1	71	175	803,00	Seminativo
2	71	177	16.666,00	Seminativo
Sup. complessiva Mq.			17.469,00	

Identificati al catasto terreni del Comune di Cerea:

1 foglio 71 mappale 175

AA qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie are 04 ca 81,
reddito dominicale: € 4,81, - reddito agrario: € 2,86

AB qualità seminativo, classe 1, superficie are 03 ca 22,
reddito dominicale: € 2,86, - reddito agrario: € 2,25

2 foglio 71 mappale 177

qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie ha 1 are 66 ca 66,
reddito dominicale: € 166,72, - reddito agrario: € 98,98

intestati a:

Al catasto Terreni i terreni nel loro complesso, hanno i seguenti confini in senso N.S.E.O.

all'N.C.T.: **nord/est** mapp. 9 che è strada poderale-178-176 **sud/est** Via Passiva **sud** mapp. 6 – **ovest** mapp. 50 e 151 (*salvo altri confini più recenti e precisi*).

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

2.1 Attuali proprietari:

I beni sono giunti al _____

_____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita del 13.02.1989 del notaio Casalini di Cerea, rep. 38029, trascritto a Verona il 11.03.1989 al n. R.G. 7035 e R.P. 5090, da _____



2.2 Precedenti proprietari:

I beni oggetto di pignoramento erano giunti per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

2.3 Stato di possesso del bene:

Tutti i terreni oggetto della presente esecuzione, sono oggetto di un contratto d'affitto di fondo rustico. Vi è un primo contratto stipulato ai sensi dell'art. 45 della L. n. 203 del 03.05.1982 registrato telematicamente, contratto n. 2012.3T.2. Il contratto comprende tutti i terreni in capo al [REDACTED], più il mapp. 8 del Fg. 79 del Comune di Cerea di are 29 ca 32, che come descritto a pag. 2, non è stato inserito nella Nota di Trascrizione e quindi non fa parte della presente Esecuzione Immobiliare. In tale contratto il [REDACTED]

[REDACTED] Il contratto ha inizio il 01.01.2012 con termine il 10.11.2025. Il canone complessivo è di € 177.800,00.

Successivamente in data 19.01.2015 è stata depositata all'Ufficio delle Entrate di Legnago, Serie 3 n. 70, una convenzione sindacale ex art. 45 n. 203/82 che fa riferimento al contratto precedente e che apporta una riduzione del canone d'affitto da € 12.700,00 a € 6.800,00 annuali. Canone da pagarsi entro il 30.11 di ogni anno. Inoltre vi è la proroga della scadenza al 30.11.2028, la convenzione ha data 19.01.2015. E' in questo contratto e in quello successivo che vengono riportati e esplicitati tutti i terreni.

Successivamente in data 29.07.2016 è stata depositata telematicamente la proroga del contratto sopra descritto e della convenzione. La proroga è Registrata con atto 2016.3T.2643. La proroga fa riferimento alla convenzione e dice che il contratto stipulato il 19.01.2015 invece di scadere il 11.11.2025, viene prorogato al 30.11.2028. Sono riportati tutti i mappali e in calce dice che tale proroga è collegato a modifica affitto di fondo rustico N. 2 Serie 3T anno 2012, contratto collegato T5R 2015 3 n. 70.

Per quanto riguarda la verifica della congruità del canone, la sottoscritta ha effettuato ricerca di mercato e ricerche dei prezzi e si è confrontata con la Coldiretti sede di Legnago, che tratta anche la zona di Casaleone e Cerea. Si è verificato che i prezzi annuali d'affitto per ettaro per terreni a seminativo vanno dai € 700 ai € 900, sulla variazione influiscono vari fattori quali la tipologia, ubicazione, tipo di appezzamento ecc. dei terreni. Gli ettari affittati sono ha 25.45.71 quindi circa 25 ettari e mezzo (compreso il mapp. 8 non pignorato). Tenendo conto dei fattori di tipologia, ubicazione e tipo di appezzamenti si considera congruo il prezzo di € 700,00 ettaro. Quindi € 700,00 x 25,5 ettari risulta un canone annuale pari a € 17.850,00.

Il canone attuale pagato al [REDACTED] è pari a € 6.800,00

Un canone per essere congruo non deve essere inferiore di 1/3 rispetto al giusto canone. Quindi il canone attualmente pagato non è congruo perché più basso. Il canone minimo al di sotto al quale non si dovrebbe andare per essere congruo è di € 11.900,00. Il contratto stipulato in precedenza, originario, prima della riduzione, che era di € 12.700,00, sarebbe stato congruo.



3. UBICAZIONE E CONTESTO DEI BENI:

Trattasi della quota 1/1 della piena proprietà di terreni agricoli in Comune di Cerea. Cerea è un comune della bassa veronese a circa 35 Km da Verona.

I terreni si trovano nella zona agricola posta a sud est rispetto al centro del paese di Cerea, a circa 6 km.. Si trovano a nord di Via Passiva in località denominata Punta.

La zona è prettamente agricola.

Caratteristiche zona: agricola.

Caratteristiche agricole.

zone limitrofe:

Collegamenti Autostrada A4 MI-VE Casello Verona sud 45 km

autostradali: Autostrada A31 Rovigo-Piovene Rocchette casello di Badia Polesine 35 km

4. DESCRIZIONE DEI BENI:

Piena proprietà della quota 1/1 di **terreni agricoli**, siti in Cerea (VR).

Si tratta di 2 terreni a seminativo, non recintati tra loro, vi sono recinzioni lungo una parte del confine nord/est in quanto vengono divisi i terreni da una abitazione rurale con il suo giardino di altra proprietà.

La loro superficie totale è di ha 1 are 74 ca 69 pari a mq. 17.469,00 pari a quasi 6 campi veronesi.

Le superfici sono ricavate dalle visure catastali.

Si tratta di terreni seminativo irriguo, attualmente coltivati a colza, come riferito dalla proprietà in occasione del sopralluogo avvenuto nell'ottobre del 2022.

Hanno un'orografia piana e hanno forma irregolare in quanto si trovano a chiudere la "Punta" di zone agricole diverse, sono a confine con il territorio di Legnago.

Il terreno è adatto ai seminativi di mais, frumento, soia ecc.

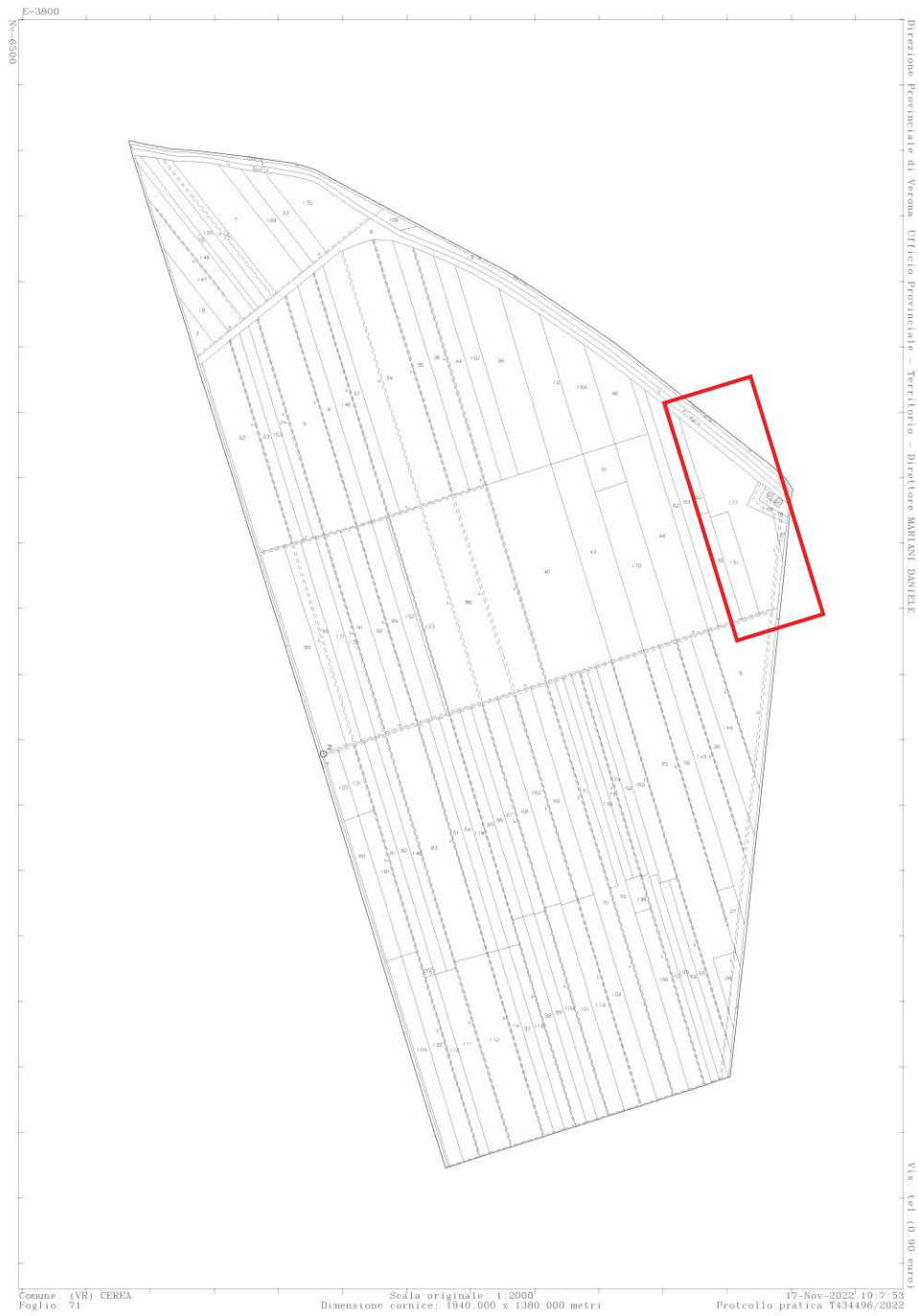
L'accesso e recesso è comodo, da via Passiva e dalla strada poderale a sud.

Il confine a ovest è con altri terreni agricoli, il confine a sud/est è con Via Passiva, tra la strada e il terreno vi è un canale irriguo, a nord/est vi è una strada poderale e la recinzione che delimita case di altra proprietà, a sud vi è una strada poderale.



Terreni fg. 71 mappali lotto 6





Estratto di mappa intero FG. 71 Comune di Cerea con individuati i terreni

Giudice Dott.ssa Paola Salmaso
Perito: Arch. Anna Girardello



5. SITUAZIONE URBANISTICA E PRATICHE EDILIZIE:

5.1. Situazione Urbanistica:

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cerea in data 21.10.2022 così Certifica:

Nel P.A.T. i terreni ricadono all'interno dell'ATO n. 6 Ambito del Brusa' e Valli Grandi Veronesi (in parte). Per l'altra parte nelle fasce di rispetto idrografiche. (Art. 14)

I terreni sono sotto Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004 – Corsi d'Acqua

Nel Piano degli interventi vigente, i terreni ricadono in Zona Territoriale Omogenea "E2a" – ZONE AGRICOLE – SOTTOZONE E2a

Siamo in parte in fascia di rispetto idrografica.

Si rimanda per la completezza delle informazioni al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (Allegato n. 5) per gli altri art. del PAT e del P.I. nel quale sono normati i terreni oggetto di perizia.

5.2. Pratiche Edilizie:

Non vi sono pratiche edilizie in quanto si tratta di terreni agricoli e non interessati da attività edilizia.

5.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

5.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

5.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

6.1.1. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

6.1.2. *Altre Trascrizioni: Nessuna*

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

6.2.1. *Iscrizioni:*

- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 16.11.2012 R.G. n. 38512 e R.P. n. 5264, derivante da Decreto Ingiuntivo del 14.11.2012 rep. n. 4957/2012 emesso dal Tribunale di Padova a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento.

La formalità riguarda anche altri immobili o soggetti non oggetto di esecuzione.

Importo Ipoteca € 1.370.000,00

Importo Capitale € 1.249.198,74



- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 04.12.2012 R.G. n. 40595 R.P. n. 5554, derivante da Decreto Ingiuntivo del 04.12.2012 rep. n. 706 emesso dal Tribunale di Verona, sede distaccata di Legnago, **a favore di** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento.
La formalità riguarda anche altri immobili o soggetti non oggetto di esecuzione.
Importo Ipoteca € 450.000,00
Importo Capitale € 376.728,95
A margine risulta:
Annotazione a Iscrizione R.G. n. 21762 e R.P. n. 3798 del 25.06.2015, derivante da cessione di credito del 10.03.2015, notaio Claudio Berlini di Legnago rep. 36841/22131, a favore di [REDACTED] [REDACTED]
- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 12.12.2012 R.G. n. 41831 e R.P. n. 5720, derivante da Decreto Ingiuntivo del 06.12.2012 rep. n. 5361 emesso dal Tribunale di Verona **a favore di** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento.
La formalità riguarda anche altri immobili o soggetti non oggetto di esecuzione.
Importo Ipoteca € 2.871.000,00
Importo Capitale € 2.730.248,80
- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 28.01.2013 R.G. n. 3510 e R.P. n. 313, derivante da Decreto Ingiuntivo del 31.12.2012 rep. n. 21 emesso dal Tribunale di Verona **a favore di** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento.
La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.
Importo Ipoteca € 452.450,00
Importo Capitale € 450.000,00



- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 31.07.2013 R.G. n. 27200 e R.P. n. 3445, derivante da Decreto Ingiuntivo del 16.07.2013 rep. n. 479 emesso dal Tribunale di Verona sezione staccata di Legnago **a favore di** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota sui beni di 1/1 e per alcuni di 1/2. Gravante su tutti i beni oggetto del presente pignoramento. La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione. Importo Ipoteca € 1.724.291,77
Importo Capitale € 1.724.291,77

6.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** trascritto a Verona in data 13.01.2020 n. 1115 R.G. e n. 806 R.P. a favore di [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona del 02.12.2019 rep. n. 8693/2019. Pignoramento inerente tutti i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

6.2.3. *Altre Trascrizioni:*

- **Decreto di sequestro preventivo** trascritto a Verona in data 29.01.2014 n. 2654 R.G. e n. 1997 R.P. a favore di [REDACTED] in forza di Decreto sequestro preventivo ex art 321 e seguenti CPP della Procura della Repubblica del Tribunale di Pesaro del 14.01.2014 rep. n. 4383/2012. Il sequestro tocca i beni oggetto del presente lotto ed altri oggetto della presente esecuzione immobiliare. La formalità tocca poi altri beni non oggetto della presente esecuzione immobiliare.
- **Costituzione di Vincolo di Destinazione** trascritto a Verona in data 30.11.2012 n. 40260 R.G. e n. 28881 R.P., [REDACTED] in forza di Costituzione di Vincolo di Destinazione ex art 2645 ter c.c. del 29.11.2012 notaio Giovanna Iorini rep. n. 12581/7268. La formalità tocca anche altri soggetti e beni non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Trattandosi di terreni non sono soggetti all'Attestato di Prestazione Energetica.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

La stima viene determinata sulla base delle considerazioni derivanti dal sopralluogo e da informazioni ed indicazioni assunte che hanno permesso di valutare la coltura, la fertilità, l'esposizione, la giacitura, l'ampiezza, l'ubicazione, la forma, l'accesso e la risorsa irrigua dei terreni.

Si tiene conto inoltre della domanda e dell'offerta corrente in tale zona secondo osservatori del mercato immobiliare della zona e sulla scorta di informazioni assunte presso il catasto, basandosi sui Valori agricoli medi della Provincia di Verona pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e dall'Osservatorio Valori Agricoli che pubblica annualmente il listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli. Si procede per stima sintetica, che si valuta il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato ad individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Cerea (VR)

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona,

Ufficio tecnico di Cerea (VR),

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

Cerea (VR), Annunci periodici immobiliari

Agenzie immobiliari, Dati osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI, Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli OVA.

Di seguito si riporta l'estratto dei Valori OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Cerea del 2020

Valori relativi alla zona di riferimento

REGIONE AGRARIA N°: 9 PIANURA DILEGNAGO Comuni di: ANGIARI, BEVILACQUA, BONAVIGO, BOSCHI SANT'ANNA, CASALEONE, CASTAGNARO, CERA, CONCAMARISE, GAZZO VERONESE, LEGNAGO, MINERBE, ROVERCHIARA, SAN PIETRO DI MORUBIO, SANGUINETTO, TERRAZZO, VILLA BARTOLOMEA				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO	40620,00	SI		7-IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%)
SEMINATIVO IRRIGUO	43640,00	SI	SI	5-IN PRESENZA DI RISAIA SI APPLICA UN AUMENTO DEL 20%) 7-IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%)
VIGNETO	50100,00			7-IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%)

Giudice Dott.ssa Paola Salmaso
Perito: Arch. Anna Girardello



Di seguito si riporta l'estratto dei Valori OVA – Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni agricoli del Comune di Cerea del 2021
Valori relativi alla zona di riferimento

Valorizzazioni Zona 1 - Cerea

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 in zona D.O.C. o IGP	L781B	93.000	150.000
Pascolo	L781E	4.600	9.000
Bosco alto fusto	L781D	7.000	14.000
Bosco ceduo	L781I	3.000	8.000
Culture floro vivaistiche -Vivaio	L781A	46.000	98.000
Pioppeto	L781L	40.000	65.000
Incolto sterile	L781E	5.000	10.000
Risaia	L781A	35.000	75.000

8.3. Valutazione corpi**A. Terreni – Fig. 71 Mappali 175-177**

Stima sintetica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde dei terreni dedotte da base catastale e da quanto riferito dalla proprietà per ogni coltura:

Destinazione	Superficie	Valore unitario	valore complessivo
terreni a seminativo irriguo	Mq. 17.469,00	€ 4,50	€ 78.610,50
	Mq. 17.469,00		€ 78.610,50
- Valore corpo:			€ 78.610,50
- Valore complessivo intero:			€ 78.610,50
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 78.610,50
CHE SI ARROTONDA A			€ 79.000,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreni a seminativo irriguo	17.469,00	€ 79.000,00	€ 79.000,00
			€ 79.000,00	€ 79.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale quota parte:	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto in funzione di quanto descritto in relazione - 5%	€ 3.950 ,00

Giudizio di comoda divisibilità: Bene divisibile

I vari mappali potrebbero essere venduti singolarmente, ma è più appetibile un appezzamento di terreno di più grande superficie con mappali limitrofi tra loro.

Stima finale con Adeguamenti e correzioni della stima

- Valore complessivo del Lotto SEI	€ 79.000,00
- Regolarizzazione urbanistico-edilizia	€ 0,00
- Regolarizzazione catastale	€ 0,00
- Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto in funzione di quanto descritto in relazione - 5%	€ 3.950,00
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 75.050,00
CHE SI ARROTONDA A	€ 75.000,00

8.5. Determinazione delle quote di pignoramento

Il pignoramento colpisce la quota complessiva 1/1 della piena proprietà dei beni in capo al [REDACTED]

Applicati gli adeguamenti e correzioni della stima sopra descritta l'intero ha un valore di € 75.000,00

8.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore della quota 1/1 della piena proprietà dell'immobile, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 75.000,00

9.RIEPILOGO CONCLUSIVO – LOTTO 6:

Piena proprietà della quota di 1/1 di **terreni agricoli** siti in Cerea (VR), in fregio a Via Passiva, località Punta, in capo al [REDACTED]

Si tratta di due terreni agricoli. Hanno una superficie complessiva di mq. 17.469,00.

Identificati al catasto terreni del Comune di Cerea:

- 1 **foglio 71 mappale 175**
AA qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie are 04 ca 81,
reddito dominicale: € 4,81, - reddito agrario: € 2,86
AB qualità seminativo, classe 1, superficie are 03 ca 22,
reddito dominicale: € 2,86, - reddito agrario: € 2,25
- 2 **foglio 71 mappale 177**
qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie ha 1 are 66 ca 66,
reddito dominicale: € 166,72, - reddito agrario: € 98,98

intestato a:

[REDACTED]
[REDACTED]

La stima della piena proprietà dei beni, applicate le decurtazioni sopra descritte, è di € 75.000,00

La presente relazione viene predisposta ai solo fini della stima dei beni ai sensi dell'art. 568 cpc (considerando l'art. 173 bis cpc) e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare il bene sotto ogni profilo.

ALLEGATI LOTTO 6:

1. Estratto di mappa
2. Visure U.T.E. storiche
3. Titolo di provenienza
4. Certificato Destinazione Urbanistica
5. Documentazione fotografica

Verona 24.11.2022

Il perito
Arch. Anna Girardello

Giudice Dott.ssa Paola Salmaso
Perito: Arch. Anna Girardello

