

Tribunale di Verona

IMMOBILIARE

N. 49/2023 R.G.E.

Nella procedura promossa

da:

CHERRY BANK S.P.A.

contro

████████████████████

RELAZIONE TECNICA DELL'ESPERTO ESTIMATORE

18 novembre 2023

Dr. Maurizio Bertoldo

Agronomo – Perito estimatore

Via L.A. Bellini n. 55 - 37049 Villabartolomea VR

Tel. e fax (0442) 78501 – 328 766.10.13

e-mail: maurizio.bertoldo@fiscalinet.it

m.bertoldo@epap.conafpec.it



Presentazione

Esecuzione immobiliare	Rge 49+50/2023 riunite nella 49/2023
Creditore procedente	CHERRY BANK S.P.A.
Esecutati	████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████
CTU nominato	Dr. Maurizio Bertoldo Albo Agronomi di Verona n. 204
Giudice	Dr. Attilio Burti
Data incarico	12 aprile 2023
Audizione delle parti	13 settembre 2023

Scheda sintetica dell'immobile in esecuzione

Tipologia	Fondo rustico di terreni e fabbricati di tipologia rurale utili all'esercizio sportivo dell'equitazione
Località	Comune di Verona – collina delle Torricelle
Toponomastica	Torricelle di Verona – Via Bonuzzo Sant'Anna n. 17
Catasto	Verona - Fg. 52 mappali 225, 11, 270 e 274
Superficie fondiaria	m² 18.668 di terreno agricolo + m² 4.648 di area di insistenza dei fabbricati per un totale m² 23.316
Zonizzazione urbanistica	E - agricola
Diritti	Concedente o direttario: ████████████████████ Enfiteuta o utilista: ████████████████████
Possesso	████████████████████ Il fondo è affittato a canone stimato vile
Valore di stima pieno	Euro 545.000
Valore diritto enfiteusi	Euro 333.000
Val. diritto concedente	Euro 212.000



Indice di pagina

1. Identificazione e descrizione generale dell'immobile	4
2. Descrizione dell'immobile di terreni e fabbricati ad uso sportivo	10
3. Proprietà	17
3.1 Esegesi dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione.....	17
3.1.1 Descrizione dei beni secondo le risultanze del Catasto e R.I.	18
4. Stato di possesso e di affitto a canone vile	25
5. Vincoli e oneri giuridici	26
6. Stima del valore di mercato dell'immobile	27
6.1 Mercato dei fondi rustici per l'esercizio sportivo in Verona	27
6.2 Procedura di stima.....	28
6.3 Valore di mercato unitario	29
6.4 Valore di mercato base prudenziale del fondo	29
6.5 Adattamenti di valore nelle possibilità dell'esperto estimatore	30
6.6 Oneri per rendere concretamente utilizzabile il fondo	30
6.7 Valore di mercato finito del lotto in esecuzione	30
6.8 Valore di stima del diritto di Enfiteusi e del Direttario Concedente	31
6.8.1 Contenuto del diritto	31
6.8.2 Stima del valore del diritto dell'Enfiteuta [REDACTED]	31
6.8.3 Stima del valore del diritto del Direttario Concedente	33
6.9 Sintesi finale dei valori	33

Allegati su fascicolo a parte:

- *CDU, Visura e mappa catastale, Atto di acquisto, Atto di Enfiteusi*
- *Stato concessionato e Contratto di affitto*



1. Identificazione e descrizione generale dell'immobile

Tipologia del bene: fondo rustico di terreni e fabbricati di tipologia rurale utili all'esercizio sportivo dell'equitazione.

Toponomastica: Verona località Torricelle, Via Bonuzzo Sant'Anna n. 17, a circa 5 chilometri e 10 minuti a nord della città, in un bel pianoro sulla sommità della dorsale che divide a levante la Valpantena con gli abitati Poiano e Quinzano e a ponente il vajo Barago ove si trova Avesa.

Localizzazione: punto di riferimento è lo slargo della Casa di Cura Santa Giuliana appena a nord della città e raggiungibile facilmente da Borgo Trento; dalla Casa SG si procede verso nord per Via Santa Giuliana e poi, ad un bivio s'imbocca la strada Bonuzzo Sant'Anna e rimando sempre sull'arteria principale, ora in lieve salita su facile ma tortuosa strada tra radure a prati, qualche bosco, ciliegeti, uliveti e vigneti, si arriva fin sull'ingresso del fondo de quo al n. 17.



**Figura 1 - La stella in giallo indica la toponomastica del lotto in esecuzione
Il contorno in rosso è solo indicativo del perimetro dell'immobile staggito**



Catasto: Comune di Verona (L781) Foglio 52

Foglio	Particella	Qualità	ha	are	ca
52	225	ENTE URBANO	0	46	48

- n. 225 Ente Urbano della superficie di m² 4.648 area di insidenza dei fabbricati sul quale vi sono gli edifici censiti al CF:

- n. 225 sub 3 categoria D/6 R.C. 12.903,80 (da nuovo censimento Docfa) oltre alle particelle dei terreni

- n. 11 della superficie di m² 140 RD 0,47 – RA 0,22

- n. 270 della superficie di m² 9.921 RD 40,04 – RA 29,20

- n. 274 della superficie di m² 8.607 RD 13,08 – RA 6,70

per complessivi **m² 4.648 di corte + m² 18.668 di terreni = m² 23.316**

Intestati catastali:

- [REDACTED] Diritto del concedente 1/1

- [REDACTED] - Enfiteusi
1/1 in regime di separazione dei beni

Zonizzazione urbanistica: dal C.D.U. rilasciato in data 21 giugno 2023 dal Responsabile delegato del **Settore Pianificazione e Progettazione Urbanistica** del Comune di Verona Dr. Ernesto Caneva, si evince che nel Piano degli Interventi, l'area individuata nell'allegata planimetria è assoggettata alle prescrizioni, vincoli e direttive dei seguenti articoli normativi della "Disciplina Regolativa":

nella Tavola n.1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

- Art. 27. Beni paesistici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004;

- Art. 27. Beni paesistici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142 lett. G - Zone boscate (parte);

- Art. 30. Vincolo idrogeologico – forestale;



- Art. 31. Vincolo sismico classe 2;
- Art. 35. Siti di interesse comunitario;
- Art. 52. Infrastrutture della mobilità: aeroporti;
- Art. 43. Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi:
 - Unità C: vulnerabilità intrinseca da alta ad elevata;
- nella Tavola n.2.1 – Tutela del Paesaggio
 - Art. 137. Ambito per la formazione del parco delle colline;
 - Art. 57. Elementi di natura geomorfologica
 - Art. 38. Arene e doline (in vicinanza);
 - Art. 57. Elementi di natura paesaggistico ambientale
 - Art. 27. Vincolo paesaggistico D.L.gs 42/2004 Zone boscate (parte);
 - Art. 27. Crinali;
 - Art. 45. Aree boscate o destinate a rimboschimento (parte);
 - Art. 35. Aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna – S.I.C.;
 - Art. 57. Elementi di natura storica
 - Art. 57. Paesaggio storico;
- nella Tavola n.2.2 – Unità di Paesaggio
 - Art. 57. Unità di paesaggio:
 - 3 - Versanti collinari urbani;
 - Art. 137. Ambito per la formazione del parco delle colline veronesi;
- nella Tavola n.3.1 – Rete ecologica - Ambiti ed elementi di interesse naturalistico ambientale



- Art. 58 Eccezionalità floro-faunistiche:
 - Prati aridi con potenziale presenza di habitat 6210 (parte);
 - Prati aridi con presenza di habitat 6210 all'interno del Sito Natura 2000 (parte);
- Art. 58 Aree boscate e grandi alberi:
 - Zone boscate (parte);
 - nella Tavola n.3.2 – Rete ecologica – Zonizzazione degli ambiti i
- Art. 64. Ambito dei parchi;
- Temi della rete ecologica:
 - Art. 59. Area nucleo – IT3210012 Val Galina e Progno Borago;
 - Art. 59. Area nucleo;

Si richiamano le limitazioni alla trasformabilità che dovranno essere rilevate in fatto e in relazione allo stato dei luoghi, derivanti dalle seguenti NTO:

art. 58 – Rete ecologica

- nella Tavola n.4 – Disciplina Regolativa

SISTEMA DEI PARCHI E DEL TERRITORIO AGRICOLO

Ambiti per la formazione dei parchi:

- Art. 137. Parco delle colline Veronesi - Sub ambito S.I.C. di tutela naturalistica;

SISTEMA INSEDIATIVO

Sistema delle infrastrutture per la mobilità e per gli impianti tecnologici

- Art. 26. Fasce di rispetto stradale (parte)

*In sostanza: **area agricola con protezione ambientale – paesaggistica.***

Vedi CDU in allegato con la cartografia di piano



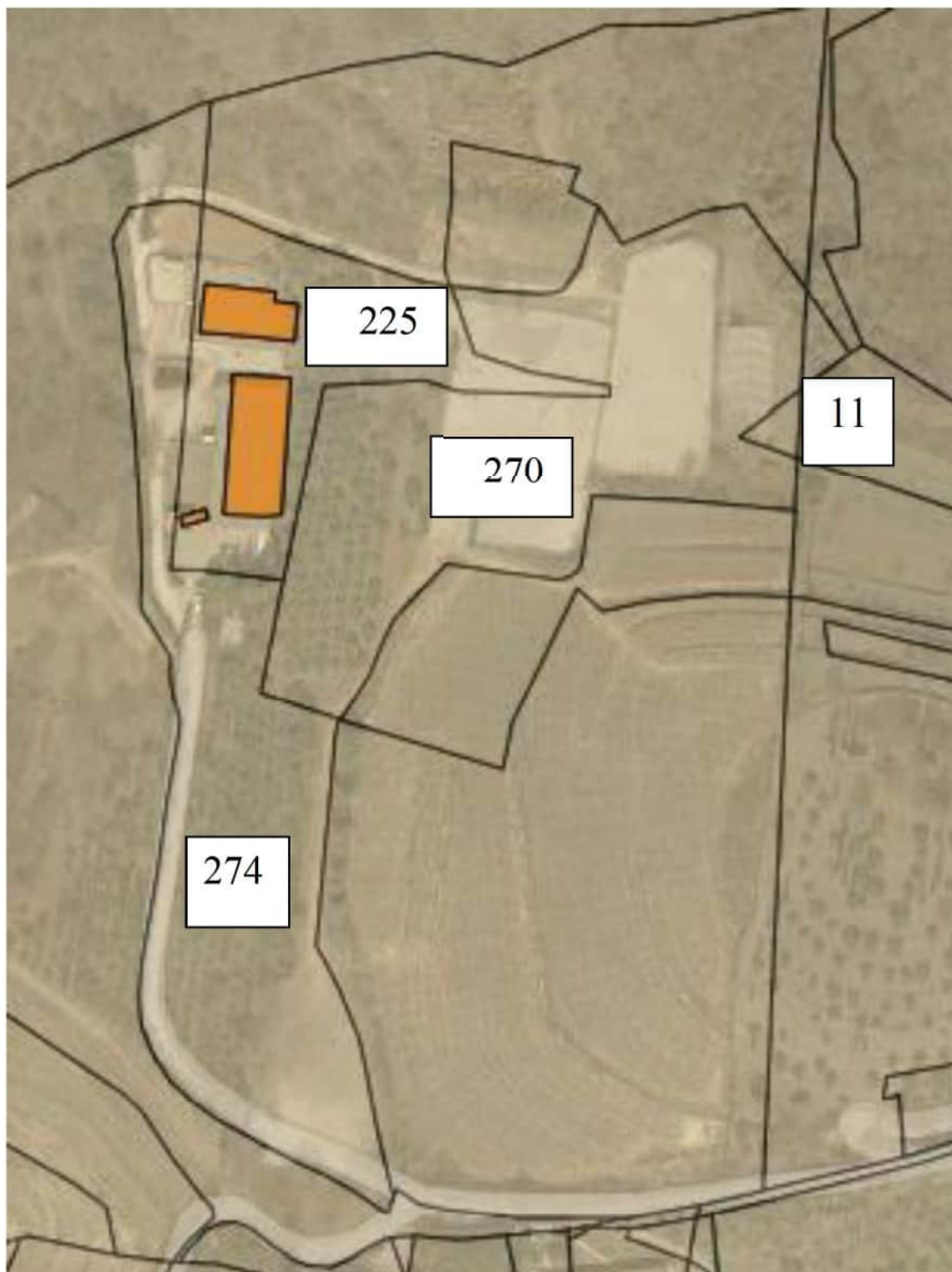


Figura 2: il lotto in esecuzione

**Fig. 52 di Verona mappali 11, 270 e 274 per m² 18.668 + area del 225 di m² 4.648
L'intero fondo somma dunque una superficie territoriale di m² 23.313**

La particella 11 è il triangolino di 140 m² a sinistra del numero 11



Confini: in senso orario; a nord mappali 277 e 271, ad est i n. 160, 162 e 240, a sud-est 272 e 275, indi strada di accesso al fondo Via Bonuzzo Sant'Anna, infine a sud e a ovest il mappale 273.

Conformazione del lotto: di forma irregolare a seguire il fronte ovest della collina.

Suolo: di origine morenica glaciale per trasporto di materiali nell'epoca remota dell'Eocene; nel tempo si è evoluto un terreno scheletrico / argilloso.

Pendenza e orientamento: il fondo è sostanzialmente pianeggiante tranne la parte ad olivo che si trova sulla fascia dei mapp.li 274/270; la con pendenza complessiva è est/ovest quindi con illuminazione prevalente mezzogiorno / pomeriggio / sera.

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

Passo: diretto da via Comunale Bonuzzo Sant'Anna n. 17 che arriva proprio all'ingresso del fondo posto sulla porzione sud/est mappale 274; qui si trova un cancello in ferro zincato oltrepassato il quale ecco uno stradello interno con fondo in ghiaia che porta fino ai fabbricati utili all'equitazione sportiva.



2. Descrizione dell'immobile di terreni e fabbricati ad uso sportivo

Stato attuale concreto: il lotto risulta costituito da:

- una parte agricola coltivata per lo più a olivi e poco prato
- una porzione costruita dai fabbricati per il circolo ippico
- una terza parte a nord/est ove trova posto la zona equitazione

Superato il cancello d'ingresso ecco uno stradello camperuccio con fondo in ghiaia, largo circa 3 metri, che percorre il margine ovest della particella 274 per una lunghezza di circa 180 metri fino ad arrivare alla corte del centro ippico particella n. 225; più in là si trova la zona dei campi di equitazione mentre a levante le balze coltivate ad olivo.

La **porzione agricola** si trova tutta ad est dello stradello, e occupa buona parte dei mappali 274 e 270 ed una piccola porzione nord del 225: è costituita da una prima area limitrofa all'ingresso coltivata a prato ma soprattutto da n. 4 balze coltivate ad olivo con piante di circa 40 anni, sesto d'impianto 5 x 5 contate nel numero di 350 circa. Gli olivi sono coltivati a vaso libero con branche che dipartono da circa 1,5 di altezza, rigogliose e nel pieno della vita produttiva; tutti i filari sono inerbiti e periodicamente sfalciati.

La superficie ad olivo somma mq. 6.800 circa

La superficie a prato somma mq. 2.800 circa

In sostanza la porzione agricola, comprese le tare, è di circa **mq. 10.000**

La porzione ad equitazione sportiva è situata a nord – est del fondo, su parte del mappale 225, soprattutto sul 270 e poi sull'11.



Le aree addestrative sono tre:

- la maggiore di mq. 2.500, di forma perfettamente rettangolare, in buono stato, con recinzione in metallo, fondo in sabbia con spessore di circa 20 cm
- la mediana, appena verso levante, di mq. 1.600, di forma trapezoidale, anche questa con recinto, sempre con fondo in sabbia di 20 cm
- la terza, di 500 mq, è a levante, più in basso sul piano di campagna rispetto ai due campi precedenti, raggiungibile attraverso un percorso pedonale o a cavallo oggi in parziale disuso; questo campo è dotato di una struttura in metallo utile alla sua copertura per essere usufruito anche in caso di cattivo tempo; al momento dei sopralluoghi il campo non era coperto.

Nel complesso dunque si tratta di tre campi per mq. 4.600 e con le aree contermini a fino a **5.000 mq.**



Figura 3

Si vede il primo campo rettangolare più grande, il mediano trapezoidale e la struttura metallica aperta sul terzo e più piccolo campo a levante



La **porzione edificata** è sul mappale 225; questo è formato da una corte di insidenza e pertinenza dei fabbricati con spazi di movimento di mezzi, persone e cavalli della superficie di mq. 4.648, e da tre edifici censiti come unica unità immobiliare n. 225 classata come D/6 con RC di euro 12.903,80; si rammenta che la categoria D/6 è delle U.I. adibite ad esercizi sportivi – (... si considerano attrezzature sportive anche i campi da golf, i maneggi e simili ... che abbiano fine di lucro).

Aggiornamento catastale: a seguito di verifica effettuata sui luoghi è emerso che la rappresentazione catastale era difforme alla realtà per:

- mancata rappresentazione di una parte di fabbricato
- difformità nelle planimetrie
- demolizione di piccolo fabbricato

Per tali motivi si è reso necessario il completo aggiornamento catastale con la presentazione del Tipo mappale al CT + nuovo DOCFA al CF; in particolare:

- **Tipo mappale** n. 158742 del 28 settembre 2023 con protocollo di approvazione secondo originale: VR0166076/2023 in data 10/10/2023; la variazione è avvenuta conservando il medesimo numero di mappa particella 225, ma con nuova rappresentazione grafica del perimetro del fabbricato a nord e la soppressione dell'inesistente piccolo edificio a nord/est
- **Docfa di variazione** n. VR0174525 del 23 ottobre 2023 per aggiornamento delle planimetrie catastali in seguito alla diversa distribuzione degli spazi interni e conseguente identificazione della nuova U.I. 225 sub 3 al Fg. 52



Nel concreto la porzione edificata è costituita da tre distinti edifici A – B - C



- **A** un piccolo ufficio posto all'ingresso della corte, costruito in epoca non identificata e regolarizzato con Condono 1105/94/00 PG 25739/95. E' una piccola costruzione prefabbricata ad uso ufficio/reception interamente realizzata in elementi prefiniti con piccola tettoia anteriore. Privo d'impiantistica particolare ad eccezione di impianto elettrico minimo per l'illuminazione e l'utilizzo delle apparecchiature connesse con la destinazione.

Stato di conservazione e manutenzione discreto.

La superficie è di **mq. 27**



- **B** un secondo edificio appena a levante della reception e ben più grande: costruito in epoca non identificata e regolarizzato con Condono 06.03.01/002412/2005 PG 168141. L'uso è misto: a stalla, alloggio del custode e ristoro. La stalla per il ricovero dei cavalli è realizzata con struttura mista di mattoni e laterocemento, suddivisa in box per l'alloggiamento dei cavalli affacciati su un ampio corridoio centrale che funge da spazio di disimpegno e di aerazione; qui si trovano anche i vani ad uso ripostigli, selleria, spogliatoio e servizi. Lo stato di conservazione è discreto sebbene bisognoso di piccoli interventi di manutenzione ordinaria. A levante, costruita con materiali in parte più leggeri, vi è una zona adibita ad alloggio del custode ed una parte a bar/cucina con sala annessa, destinata ai fruitori della struttura a maneggio e sport cavalli. All'esterno della zona stalla una postazione per il lavaggio dei cavalli ed un silos per lo stoccaggio di mangime. Nel corpo principale stalla c'è un impianto elettrico fuori traccia da rinnovare. La parte ad uso abitazione e spazio ricreativo dispone invece di impianto elettrico parte esterno e parte ad incasso oltre a quello di riscaldamento acqua calda e radiatori.

Stato di conservazione discreto.

Le aree sono di mq. 416 per la stalla e mq. 172 per il ristoro / custode = **mq. 586**

- **C** un terzo fabbricato si trova sul retro ed ospita una seconda stalla + accessori. Edificio costruito in epoca non identificata e regolarizzato con Condono 06.03.01/002410/2005 PG 168134. La costruzione è ad uso stalla, tettoia e fienile. La stalla è stata realizzata in blocchi di cemento intonacati e copertura in pannellatura su intelaiatura in metallo; gli spazi interni sono suddivisi da box in muratura per l'alloggio dei cavalli oltre a spazi ad uso ripostiglio, deposito attrezzi



e stoccaggio del fieno. Posteriormente c'è una tettoia quale spazio di riparo per i cavalli / deposito / fienile: la zona è posta a ridosso della collina ove la parete scoscesa del pendio funge da protezione a questo spazio. L'edificio è dotato d'impianto elettrico e idrico compatibile con l'uso rurale.

Lo stato di conservazione è sufficiente per l'uso rurale.

La superficie di questo terzo insieme somma **mq. 486**.

Giudizio di qualità complessivo sui tre fabbricati: *sono di semplice fattura, costruiti con blocchi di cemento intonati, serramentistica in metallo leggera e vetro semplice, impiantistica non a norma, in stato manutentivo discreto/sufficiente.*

Difformità edilizie riscontrate:

- **A** piccolo ufficio in entrata – nessuna difformità riscontrata
- **B** il secondo edificio (stalla / ristoro / abitazione custode) risulta parzialmente conforme a causa di alcune modifiche interne connesse con la chiusura di porte e spostamento pareti divisorie non portanti che non hanno però alterato la fruibilità o la destinazione d'uso; c'è la necessità del solo aggiornamento amministrativo
- **C** il terzo fabbricato (stalla / tettoia / fienile) si presenta parzialmente difforme rispetto agli elaborati depositati in Comune di Verona per la chiusura della tettoia su tre lati (*che ha richiesto la regolarizzazione catastale illustrata a vedi pag. 12*) e la necessità di procedere a sanatoria per modifiche prospettiche.

Oneri di sanatoria: per la procedura in sanatoria di tali difformità è prevista una spesa pari ad € 5.000 per oneri professionali + euro 10.000 per sanzioni amministrative edilizie = **euro 15.000,00**



Elenco titoli edilizi: presso gli uffici comunali di Verona sono identificate delle pratiche di condono edilizio ed autorizzazioni riferite agli anni '90 che però non ci sono state rilasciate perché indisponibili nell'archivio; le stesse sono riportate nell'Atto di Costituzione di Diritto di Enfiteusi n. Rep 28562 - Notaio L. Salvatore (**allegato a seguire**)

I documenti inviatici in data 19 settembre 2023 sono i seguenti e si trovano integralmente riportati negli allegati:

- Permesso di costruire in Sanatoria n. 43 del 07/02/2015 – pratica edilizia n. 06.03.01/002410 ANNO 2005 prot. Gen. 168134 – per realizzazione di n. 6 box per ricovero cavalli + realizzazione tettoia e battuto in cls;
- Permesso di costruire in Sanatoria n. 45 del 07/02/2015 – pratica edilizia n. 06.03.01/002415 ANNO 2005 prot. Gen. 168149 – per realizzazione di un maneggio circolare privo di copertura;
- Agibilità a Sanatoria n. 42244 del 09/02/2015 - n. 42244 per i 6 box + tettoia + cls
- Pratica di condono edilizio del 06/03/2018 n. 2418 - La pratica comprendeva la sanatoria per piccole modifiche interne e prospettiche dei fabbricati ora in esecuzione + la sanatoria per un intervento edile su un piccolo rustico posto sulla parte di proprietà poi venduta: tale rustico però non poteva accedere al condono per motivi di tutela ambientale e pertanto si è deciso di archiviare la pratica; ma per unitarietà dell'intervento l'impossibile sanatoria del piccolo rustico ha per così dire ... *trascinato* ... anche quella delle piccole modifiche ai fabbricati staggiati che pertanto dovranno essere regolarizzati con la spesa già indicata di euro 5.000 + 10.000 e
- Risulta in essere un progetto del 2017/2018 per la completa ristrutturazione del complesso per il quale il Comune di VR provveduto all'archiviazione (v. allegato)

I fabbricati possono essere trasferiti di proprietà (v. SS.UU. 8230/2019)



3. Proprietà

Per il fondo in Verona censito al Catasto Terreni al Fg. 52 particelle n. 11, 270 e 274 + Catasto dei Fabbricati Fg. 52 unità immobiliare n. 225:

Intestati catastali:

- [REDACTED] - Diritto del concedente 1/1

- [REDACTED] - [REDACTED]

Enfiteusi 1/1 in regime di separazione dei beni

Conservatoria RI:

- [REDACTED] - Diritto del concedente 1/1

- [REDACTED] -

Enfiteusi 1/1 in regime di separazione dei beni

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

Dall'esame dell'atto di pignoramento in atti di data 21/11/2022 n. 8612 Rep. Ufficiale Giudiziario di Verona, azionato da **CHERRY BANK S.P.A.** con sede a Padova C.F.:04147080289, a carico del signor [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED], notificato in data 07/01/2023, si evince la seguente indicazione dei dati catastali:

In Comune di Verona foglio 52:

Catasto Fabbricati m.n. 225 sub 3

Catasto Terreni (VR nord) m.n. 11 – 225 – 270/AA – 270/AB – 274/AA – 274/AB

Dall'esame della relativa nota di trascrizione, presa a Verona in data 14/02/2023 n. 3837 R.P. e n. 5307 R.G., a favore di **CHERRY BANK S.P.A.** con sede in Padova codice fiscale 04147080289 ed a carico di [REDACTED]

[REDACTED], si evince che vi è corrispondenza dei dati catastali riportati



nel detto atto di pignoramento, precisandosi, peraltro, che nell'atto di pignoramento sono riportati i dati catastali dei terreni con i mappali n. 270 – 274 interi, mentre nella nota di trascrizione sono riportati con i corrispondenti m.n. 270/AA – 270/AB – 274/AA – 274/AB, frazionati solo per diversità di qualità di coltura, ma esatti quanto a superficie complessiva. Ciò non rileva ai fini della loro esatta identificazione e, quindi, non ostacola l'esecuzione in atto.

Gli immobili sono pignorati per l'intero diritto dell'enfiteuta.

3.1.1 Descrizione dei beni secondo le risultanze del Catasto e R.I.

Dall'esame dei registri catastali gli immobili pignorati risultavano, alla data del pignoramento, identificati al **Catasto** del Comune di Verona foglio 52:

Catasto Fabbricati m.n.:

225 sub 3 Via Bonuzzo Sant'Anna snc PT zona Cens. 3 cat. D/6 R.C.E. 12.895,00

Catasto Terreni (Verona nord) m.n.:

11	prato	cl. 3	ha	0.01.40	R.D.E.	0,47	R.A.E.	0,22
225	ente urbano (di pertinenza del fabbricato) senza redditi							
270/AA	seminativo	cl. 4	ha	0.76.53	R.D.E.	33,60	R.A.E.	25,69
270/AB	uliveto	cl. 2	ha	0.22.68	R.D.E.	6,44	R.A.E.	3,51
274/AA	incolto prod.	cl. 2	ha	0.45.86	R.D.E.	1,66	R.A.E.	0,47
274/AB	uliveto	cl. 2	ha	0.40.21	R.D.E.	11,42	R.A.E.	6,23

Gli immobili sopra descritti, sono così intestati:

- [REDACTED]
diritto del concedente 1/1
- [REDACTED]
enfiteusi 1/1 in regime di separazione dei beni.



Storia catastale

Catasto fabbricati:

- il **m.n. 225** sub 3 trova evidenza da variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc n. 66014.1/2019 del 26/11/2019; in precedenza viene evidenziata la variazione di classamento n. 40123.1/2017 del 27/11/2017; in precedenza la variazione per divisione n. 67351.1/2016 del 20/12/2016 in atti dal 21/12/2016; detto m.n. 225 sub 3 deriva dalla variazione del precedente m.n. 225 sub 2 per rettifica del classamento n. 78596.1/2014 del 24/06/2014; altra variazione nel classamento n. 44633.1/2014 viene evidenziata in atti dal 27/03/2014, in precedenza il mappale 225 sub 2 è stato oggetto di ampliamento n. 49308.1/2013 del 03/04/2013; detto m.n. 225 sub 3 deriva dalla variazione per ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni n. 59742.1/2005 del precedente m.n. 225 sub 1; in precedenza il detto m.n. 225 sub 1 risultava identificato con l'intero m.n. 225 oggetto di classamento n. 11752/1/1995 del 26/10/1995, in atti dal 22/04/1997, denunciato per costituzione in data 26/10/1995 di pari n. 11752/1995, in atti dal 28/11/1995; il fabbricato insiste sull'area di pertinenza identificata con il corrispondente m.n. **225** E.U. di ha 0.46.48 derivante dal frazionamento in data 05/08/2016 n. 138323.1/2016, in atti dal 08/08/2016; in precedenza il m. n. 225 di ha 1.23.69 era stato oggetto di tipo mappale presentato in data 28/02/2013 n. 56392.1/2013, in atti da pari data; in precedenza il m.n. 225 di ha 0.42.35 era stato oggetto di tipo mappale del 28/11/2005 n. 298407.1/2005; il medesimo m.n. 225 era stato oggetto di variazione per presentazione di tipo mappale e relativo frazionamento con accorpamento di altri mappali in data 29/08/2003 n. 14768.1/2003 quale f.u. d'acc. di ha 0.25.10. [Segue nostro aggiornamento vedi pag. 12](#)



Catasto Terreni (Verona nord);

- il **m.n. 11** di ha 0.01.40 deriva dal frazionamento di data 09/06/1976, in atti dal 01/04/1977; in precedenza il m.n. 11 era della superficie di ha 0.36.39 e trovava evidenza fin dall'impianto meccanografico del 10/04/1974;
- il **m.n. 270** (di complessivi ha 0.99.21) è stato diviso per variazione colturale nei m.n. 270/AA di ha 0.76.53 e 70/AB di ha 0.22.68 i quali trovano evidenza dalla tabella di variazione per trasmissione dei dati AGEA ai sensi del DL 03.10.2006 n. 30907.1/2018 in data 31/05/2018, in atti dal 04/12/2018; in precedenza trovava evidenza l'intero m.n. 270 di ha 0.99.21; il detto m. n. 270 di ha 0.99.21 derivava dal frazionamento della maggior superficie del m.n. 8 di ha 1.48.44 presentato in data 05/08/2016 n. 138323.1/2016, in atti dal 08/08/2016; il m.n. 8 di ha 1.48.44 derivava dal frazionamento della maggior superficie del m.n. 8 di ha 1.89.79 presentato in data 09/06/1976 n. 42477 in atti dal 01/04/1977; il m.n. 8 di ha 1.89.79 trovava evidenza fin dall'impianto meccanografico del 10/04/1974.
- il **m.n. 274** (di complessivi ha 0.86.07) è stato diviso per variazione colturale nei m.n. 274/AA di ha 0.45.86 e 274/AB di ha 0.40.21 i quali trovano evidenza dalla tabella di variazione per trasmissione dei dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n. 30908.1/2018 in data 31/05/2018, in atti dal 04/12/2018; in precedenza trovava evidenza l'intero m.n. 274 di ha 0.86.07; Il detto m.n. 274 di ha 0.86.07 derivava dal frazionamento della maggior superficie del m.n.268 di ha 6.57.36 presentato in data 28/02/2013 n. 56392.1/2013, in atti da pari data; il detto m.n. 268 di ha 6.57.36 derivava dal frazionamento della maggior superficie del m.n. 253 di ha 7.38.70, presentato in data 04/10/2010 n.322998.1/2010, in atti da pari data; il detto m.n. 253 di ha 7.38.70 derivava dal frazionamento della maggior superficie del m.n. 223 di ha 7.44.92, presentato in data 29/08/2003 n. 14768.1/2003, in atti



da pari data; il detto m.n. 223 di ha 7.44.92 deriva dal frazionamento della maggior superficie del m.n.7 di ha 7.74.54, presentato in data 29/08/2003 n.14739.1/2003, in atti da pari data; il detto m.n. 7 di ha 7.74.54 deriva dal frazionamento del precedente m.n. 7 di ha 7.76.39, presentato in data 29/08/2003 n. 14726/2003, in atti da pari data; il detto m.n. 7 di ha 7.76.39 deriva dal frazionamento della maggior superficie del precedente m.n. 7 di ha 7.76.74, presentato in data 16/03/1992 n. 770.1/1992 con unito tipo mappale 17472, in atti da pari data; il detto m.n. 7 di ha 7.76.74 deriva dal frazionamento della maggior superficie del precedente m.n. 7 di ha 7.93.64, in atti dal 23/10/1990 n. 51985; il detto m.n. 7 di ha 7.93.64 trova evidenza dal frazionamento della maggior superficie del precedente m.n. 7 di ha 7.99.18, presentato in data 14/12/1978 n. 10185, in atti dal 23/10/1990; il detto m.n. 7 di ha 7.99.18 trova evidenza dal frazionamento della maggior superficie del precedente m.n. 7 di ha 14.96.53, presentato in data 09/06/1976 n. 42477, in atti dal 01/04/1977; in precedenza trovava evidenza in atti catastali il m.n. 7 di ha 16.10.73 fin dall'impianto meccanografico del 10/04/1974.

Storia Ipotecaria

Al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (**14/02/2023**) gli Immobili in oggetto erano di proprietà della società [REDACTED], alla stessa pervenuti per atto di trasformazione di società di data 14/04/1993 n. 147851 Rep. notaio Paola Mazza di Verona, ivi trascritto in data 30/07/1993 n. 14696 R.P. n. 20726 R.G.; nota di trascrizione rettificata d'ufficio con formalità presa a Verona in data 10/10/1997 n. 21698 R.P. n. 30365 R.G.



Con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale di data 25/07/2014 n. 22819 Rep. notaio Lorenzo Salvatore di Verona, ivi trascritto in data 28/07/2014 n. 17311 R.P. n. 24489 R.G. la detta società ha preso la nuova denominazione in [REDACTED]

Con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale di data 29/07/2014 n. 22839 Rep. notaio Lorenzo Salvatore di Verona, ivi trascritto in data 01/08/2014 n. 18028 R.P. n. 25454 R.G. la detta società ha preso la nuova denominazione in [REDACTED]

Con atto di trasformazione di società di data 15/04/2015 n. 7484 Rep. notaio Vincenzo Scaduto di Verona, ivi trascritto in data 23/04/2015 n. 9104 R.P. n. 13478 R.G. la detta società ha preso la nuova denominazione in [REDACTED]

Gli immobili stessi erano stati conferiti nella detta società, come sopra successivamente trasformata, da parte del signor [REDACTED] il

[REDACTED] Rep. notaio Salvatore Pio Agostino di Legnago, trascritto a Verona in data 23/02/1987 n. 3132 R.P. n. 4575 R.G.

Con atto di data 16/01/2017 n. 25951 Rep. notaio Lorenzo salvatore di Verona, ivi trascritto in data 20/01/2017 n. 1652 R.P. n. 2387 R.G. la detta società [REDACTED]

[REDACTED] ha venduto alla società [REDACTED] [REDACTED] 7

Con atto di data 27/07/2018 N. 28562 Rep. notaio Lorenzo Salvatore di Verona, ivi trascritto in data 01/08/2018 n. 22296 R.P. n. 32468 R.G., la detta società [REDACTED]

[REDACTED]" ha concesso in **enfiteusi temporanea** per la durata di anni 40 dalla data dell'atto al signor [REDACTED]



██████████, gli immobili in oggetto, rimanendo titolare la società medesima del diritto del concedente.

Con atto di **affitto ultranovennale** di data 31/12/2020 n. 37475 Rep notaio Emanuele de Micheli di Verona, ivi trascritto in data 08/08/2021 n. 345 R.P. n. 499 R.G. il signor ██████████, in qualità di enfiteuta, ha concesso in affitto alla "**associazione sportiva dilettantistica e di promozione sociale l'uliveto**" ██████████

██████████ gli immobili in oggetto, per la durata di 10 anni dalla data dell'atto.

Si osserva che il contratto costitutivo del diritto dell'enfiteuta, avente ad oggetto il fondo rustico con sovrastanti fabbricati a servizio del fondo stesso, contiene pattuizioni che sono in contrasto con l'attività sportiva dilettantistica e di promozione sociale svolta dall'associazione affittuaria perché sul fondo non è esercitata un'attività di miglioria fondiaria (base dell'enfiteusi) ma bensì un'attività diversa e nel caso in specie ... sportiva.

Al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (**14/02/2023**) a tutto il **27/07/2023** gli immobili pignorati risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **trascrizione di pignoramento**, presa a Verona in data 14/02/2023 n. 3837 R.P. e n. 5307 R.G., in forza dell'atto di pignoramento, notificato in data 07/01/2023 n. 8612 Rep. Ufficiale giudiziario di Verona, a favore della "**Cherry Bank s.p.a**", con sede a Padova C.F.: 04147080289 e a carico del signor ██████████
██████████ | ██████████ ██████████ ██████████, gravante per il diritto dell'enfiteuta.



Si osserva che, pur essendo riportato in calce al quadro "D" del duplo della nota di trascrizione del suddetto atto di pignoramento "che ai sensi dell'art. 561 c.p.c. si dichiara che non esistono pignoramenti precedenti", risulta trascritto altro verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario di Verona in data 07/01/2023 n. 8611, connesso oggettivamente al superiore atto di pignoramento in quanto relativo ai medesimi immobili, con formalità presa a Verona in data 14/02/2023 n.3836 R.P. n. 5306 R.G., a favore della "**Cherry Bank s.p.a**" con sede a Padova C.F.: 04147080289 e a carico della società "**[REDACTED]**" gravante per il diritto del concedente;

- **iscrizione d'ipoteca volontaria**, presa a Verona in data 20/01/2017 n. 336 R.P. n. 2390 R.G., in forza di concessione a garanzia di mutuo fondiario di data 16/01/2017 n. 25952 rep. notaio Lorenzo Salvatore di Verona dell'importo di euro 1.300.000,00 a favore del "**Banco delle tre Venezie s.p.a.**" con sede in Padova C.F.. 04147080289 e a carico della società "**[REDACTED]**" gravante l'intera piena proprietà degli immobili in oggetto;
- **iscrizione d'ipoteca volontaria**, presa a Verona in data 28/04/2017 n. 2671 R.P. n. 17133 R.G., in forza di concessione a garanzia di finanziamento di data 26/04/2017 n. 26356 Rep. notaio Lorenzo Salvatore di Verona dell'importo di euro 1.200.222,00 a favore del "**banco delle tre Venezie s.p.a.**" con sede a Padova C.F.. 04147080289 e a carico della società "**[REDACTED]**" gravante l'intera piena proprietà degli immobili in oggetto.



4. Stato di possesso e di affitto a canone vile

Il lotto staggito è nella concreta custodia e presenza sul posto di [REDACTED] - per diritto di Enfiteusi 1/1 in regime di separazione dei beni.

Persone e cose: il terreno e i tre campi di equitazione sono liberi da cose e animali; libere anche le stalle e la zona uffici; solo poche suppellettili e arredi di assai modesto valore sono presenti nella zona ex tettoia (ora correttamente censita).

Stato di affitto. Il fondo risulta "affittato" con "CONTRATTO DI AFFITTO ULTRANOVENNALE" sottoscritto in data **31 dicembre 2020** (Notaio E. De Micheli Rep 37475)

- parte concedente [REDACTED]
- parte affittuaria [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- durata del contratto anni 10 e scadenza 31 dicembre 2030
- il contratto prevedeva le particelle in esecuzione e cioè i n. 225, 270, 274 e 11 + altre oggi fuori dall'esecuzione (segnatamente i mappali 224, 277, 212, 213, 214, 215, 271, 273) poi vendute
- canone euro 3.000 con versamenti mensili di euro 250
- facendo le debite proporzioni tra superfici del contratto / canone e superficie relativo al solo fondo staggito, il canone pattuito è quantificabile in circa **euro 1.200 annui**
- tenuto conto che solo i terreni a olivo della superficie di circa 1 ettaro in questi anni sono affittati sul mercato ad euro 1.000
- che poi sono concessi i tre campi di equitazione per un canone calcolato in almeno 2.000 annui



- che vi sono i fabbricati ad uso stalla e sportivi al canone di 500 mensili ed in totale euro 6.000

con una somma di euro 9.000, allora **il canone pattuito di euro 1.200 risulta essere palesemente "vile"** perché inferiore di oltre 1/3 rispetto a quello di mercato: infatti i 2/3 del **canone di mercato di euro 9.000** sono euro 6.000, e la somma d'affitto di 1.200 ne è ben inferiore.

Tale contratto supera il precedente del 15.06.2019 rilasciatoci dall'Agenzia Entrate che si riporta comunque in allegato, anch'esso a canone vile.

5. Vincoli e oneri giuridici

Convenzioni matrimoniali: nessuna; [REDACTED] risulta in separazione dei beni

Limitazioni d'uso: nessuna

Spese condominiali: nessuna

Comproprietà: nessuna

Passo: diretto da Via Bonuzzo Sant'Anna n. 17 che termina proprio sul cancello d'ingresso al fondo de quo posto a sud / est del mappale 274.



6. Stima del valore di mercato pieno del lotto in Verona Torricelle Fg. 52 particelle 11, 270, 274 e 225 – del valore del diritto di nuda proprietà e del valore del diritto di enfiteusi

Si tratta di tre valutazioni e cioè:

- preventivamente del valore di mercato pieno del fondo
- quindi del valore di stima del diritto di enfiteusi
- infine per differenza del valore di stima della nuda proprietà

Il valore di mercato che andiamo a stimare è indicativo del ... **prezzo che il lotto descritto potrebbe spuntare nella seconda metà del 2023 in un mercato condizionato dalla procedura esecutiva in essere.**

6.1 Mercato dei fondi rustici per l'esercizio sportivo nel comprensorio di Verona

Le Torricelle sono una porzione collinare del Comune di Verona, a circa 5 chilometri a nord dalla città in una delle zone territoriali migliori ed apprezzate della città scaligera.

La località è nota per il paesaggio assai gradevole, le coltivazioni variate tra agricoltura di pregio e verde naturale, i servizi ricreativi ed in parte turistici; le Torricelle rappresentano pur sempre un punto di riferimento ambientale per i cittadini veronesi.

Qui si trovano piccole e medie proprietà fondiarie, molti agriturismi, alcune aziende viticole con vendita diretta dei vini, olio ed altri prodotti locali.

Il mercato dei terreni agricoli è fortemente legato alla presenza dei vigneti grazie alle ottime prospettive commerciali delle uve; minor interesse riscuotono i terreni a



seminativo, a prato, ad olivo e a bosco sia per la stringente normativa in materia di tutela paesaggistica sia per la modesta redditività di tali colture.

Per detti motivi i prezzi dei terreni sono molto variabili potendo andare dai 20/30 euro mq. per i vigneti per scendere ai 5/8 euro mq. per i seminativi, i frutteti e gli oliveti e addirittura a 1/3 euro mq. per boschi e prati.

Vendono terra le famiglie senza prospettive di successione imprenditoriale, chi ha aree di superficie troppo modesta per essere utilmente produttive di reddito o coloro che capitalizzano per dedicarsi ad altre attività; gli acquirenti sono gli agricoltori ma anche gli attori provenienti dall'industria e dalle professioni che preferiscono l'investimento fondiario rispetto a quello finanziario;

Più complesso il mercato per le attività agrituristiche come quella che è possibile esercitare sul fondo de quo e cioè l'agriturismo equestre; per tali tipologie di beni la domanda e l'offerta sono assai sottili, gli scambi sono pochi ed i prezzi volatili; inoltre si tratta di esercizi che risentono molto di fattori particolari come le preferenze ludiche delle famiglie, i risvolti ricreazionali dell'attività, quelli sportivi e di movimento fisico; in sostanza si tratta di attività che impegnano molto il conduttore, cui è richiesta una elevata dedizione, e che risente molto degli umori della committenza.

6.2 Procedura di stima

La procedura di risoluzione del valore è comparativa, ed è consistita nella raccolta di dati sui prezzi di terreni simili a quello descritto; formato il campione di riferimento si è trattato di traslare il prezzo medio al lotto in stima +/- adattamenti del perito per caratteristiche proprie del bene.



Le fonti d'informazione sono state:

- opinioni di tecnici del settore che si occupano di immobili sul mercato locale
- opinioni di mediatori di terreni agricoli
- OMI fabbricati comune di Verona

Il tutto con riferimento al periodo giugno / novembre 2023

6.3 Valore di mercato unitario di terreni, fabbricati e zone sportive

Terreni agricoli a olivo	Euro 80/100.000 ettaro	Euro 8/10 a mq
--------------------------	------------------------	----------------

Area di sedime della corte 225	Euro 15 mq
--------------------------------	------------

OMI Capannoni tipici normali	Euro 400 /600 mq
OMI Edifici Rurali valore di ½ dei capannoni tipici	Euro 200/300 mq
Valore di polizza assicurativa dei fabbricati	Euro 320.000

6.4 Valore di mercato base prudenziale del fondo

Per la valutazione del bene descritto servono i dati tecnici ed economici già indicati e ce qui riassumiamo in tabella:

Immobile	Area m ²	Valore unitario	Valore di mercato
Terreno particella 11	140	8	1.120
Terreno particella 270	9.921	8	79.368
Terreno particella 274	8.607	10	86.070
Corte della particella 225	4.648	15	69.720
Fabbricati sulla particella 225	1.099	300	329.700

ed in totale un valore base di euro 565.978,00



6.5 Adattamenti di valore nelle possibilità dell'esperto estimatore

Si tratta di variazioni nell'ambito del +/-10% del valore di mercato base che può adottare il perito in ragione di particolari caratteristiche del bene non catturate dal campione statistico di riferimento; nel caso di questa stima si tratta:

- zona di pregio del Comune di Verona denominata Torricelle + 10%

Valore di mercato pieno del fondo = euro 565.978 + 10%= euro 622.576,00

6.6 Oneri per rendere concretamente utilizzabile il fondo

Per le sanatorie edilizie (pag. 15) Euro 15.000

6.7 Valore di mercato finito del lotto in esecuzione

Voci	Euro
Valore di mercato pieno di libero mercato	622.576,00
Sanatorie edili	- 15.000,00
art. 568 cpc: riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia sui vizi del bene venduto - 10%	- 62.258,00
Arrotondamento	- 318,00
Valore di mercato finito al momento dell'esecuzione	545.000,00



6.8 Valore di stima del diritto di Enfiteusi e del Direttario Concedente

6.8.1 Contenuto del diritto

L'enfiteusi è un diritto reale di godimento su di un fondo altrui, ma di più ampio contenuto rispetto ad es. all'usufrutto

Chi concede il fondo in enfiteusi si dice Concedente o direttario; chi lo riceve Enfiteuta o utilista.

Il diritto di enfiteusi trova origine nel medio – evo ed oggi è del tutto eccezionale.

Si tratta di un diritto reale sorto per la necessità di conservare e migliorare il fondo; è attraverso questo diritto che in epoche remote molte terre acquitrinose sono state redente ed i pendii della collina sistemati a balze e terrazzamenti.

Il diritto ha come durata minimo il ventennio (proprio per consentire le necessarie miglorie) e di pari durata il periodo minimo per l'affranco da parte dell'enfiteuta.

Il **Direttario** concedente (██████████) ha il diritto alla devoluzione del fondo nel caso in cui l'Enfiteuta sia in mora del pagamento del canone e non compia i miglioramenti fondiari; ha altresì diritto alla ricognizione del fondo per verificarne i miglioramenti apportati dall'Enfiteuta.

L'**Enfiteuta** (██████████) ha l'obbligo di migliorare il fondo e pagare al concedente il canone enfiteutico; ha il diritto di disporre del fondo per il periodo minimo di venti anni, ritrarne i frutti, affrancare il fondo e, mediante il pagamento di un determinata somma, diventare proprietario.

6.8.2 Stima del valore del diritto dell'Enfiteuta ██████████

Il riferimento è all'Atto costitutivo di Diritto di Enfiteusi che riportiamo in allegato (27 luglio 2018 Notaio Lorenzo Salvatore di Verona Rep. N. 28562 e N. 16048 di raccolta).

L'Enfiteuta è ██████████.



Il numero degli anni di durata del diritto di enfiteusi è stabilito in anni 40 ma a partire dal 27 luglio 2018 e quindi al momento di questa stima in anni residui 35.

Il canone enfiteutico può essere indicato pari a quello dell'affitto concreto di mercato di euro 9.000.

La stima del valore del diritto dell'Enfiteuta è pari al valore di mercato pieno dell'immobile libero diminuito del Prezzo di affrancazione (cioè le spese per la rimozione del vincolo riferite all'anno di affranco e quindi luglio 2058) e ancora diminuito dell'accumulazione al momento di stima (questo secondo periodo del 2023) dei canoni enfiteutici ancora da versare al concedente fino all'anno dell'affranco.

E così:

- valore di mercato pieno dell'immobile già stimato in euro 545.000
- prezzo di affranco (atto notarile + spese) di euro 8.000 che scontate ad oggi al tasso di rendimento dei beni fondiari complessi del 2,5% come quello in stima:
 $8.00 \times 0,42 = \text{euro } 3.360$
- accumulazione al momento di stima dei canoni enfiteutici dei prossimi 35 anni di
 $\text{euro } 9.000 \times q^n - 1 / i \times q^n = 9.000 \times 23,15 = 208.350$

Valore di stima del diritto di enfiteusi:

Voci	Euro
Valore di mercato dell'immobile staggito	545.000,00
Prezzo di affrancazione all'attualità	- 3.360,00
Canoni enfiteutici dei prossimi 35 anni	- 208.350,00
Arrotondamento	- 290,00
Valore di stima del diritto di Enfiteusi	333.000,00



6.8.3 Stima del valore del diritto del Direttario Concedente

Il valore del diritto del Direttario Concedente [REDACTED] è pari al valore di mercato pieno del bene libero – il valore del diritto di Enfiteusi:

Voci	Euro
Valore di mercato dell'immobile staggito	545.00,000
Valore di stima del diritto di enfiteusi	- 333.000,00
Valore di stima del Diritto del Concedente	212.000,00

6.9 Sintesi finale dei valori

Valore di mercato dei beni in Verona Fg. 52 mapp. 225, 270, 274 e 11 = euro 545.000

Valore di stima del diritto di Enfiteusi = euro 333.000

Valore di stima del diritto del Concedente = euro 212.000

Verona, 18 novembre 2023

CTU **dr. Maurizio Bertoldo** – agronomo – firmato digitalmente

Allegati su fasciolo a parte:

- *CDU*
- *Visura e mappa catastale*
- *Atto di acquisto e Atto di Enfiteusi*
- *Stato concessionato*
- *Contratto di affitto*



[Redacted]

[Redacted]

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

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

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

[Redacted]





Nessuna osservazione dal Procedente e dal Custode

Dr. Maurizio Bertoldo - CTU

