

A	SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA
C	DIVISIONI IN LOTTI
D	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI
D.1	LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA ...
D.1.1	Proprietà
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita
D.1.3	Descrizione dei beni
D.1.3.1	Contesto
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato
D.1.3.3	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile
D.1.4	Situazione urbanistica della zona
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile
D.1.6	Stato di occupazione dell'immobile
D.1.6.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti
D.1.6.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile
D.1.7	Vincoli ed oneri giuridici
D.1.7.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
D.1.7.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
D.1.7.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili
D.1.7.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile
D.1.8	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita
D.1.9	Valutazione del lotto
D.1.9.1	Consistenza
D.1.9.2	Criteri di stima
D.1.9.3	Stima
D.1.9.4	Adeguamenti e correzioni della stima
D.1.9.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni
E	ALLEGATI LOTTO UNICO
	1. Titolo di provenienza
	2. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
	3. Certificato di residenza
	4. Stato di famiglia
	5. Visure catastali storiche NCT
	6. Visura RR.II.
	7. Certificato di destinazione urbanistica
	8. Contratto di affitto
	9. Schedario agricolo
	10. Valori Agricoli Medi della Provincia di Verona
	11. Documentazione fotografica



A SCHEDA SINTETICALOTTO UNICO

Procedura	RGE 147/2022
Lotto	UNICO
Diritto oggetto di vendita	Plena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Terreni agricoli (superficie catastale complessiva 42.289 mq.)
Ubicazione	Verona (VR), Tregnago
Dati catastali	NCT, Comune di Tregnago (VR), Foglio 14 mm.nn. 65, 66, 155, 42, 142, 143, 233, 124, 197 Foglio 15 mm.nn. 359, 451, 470, 471, 472
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 66.409
Stato di occupazione	AFFITTATO CON CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO
Irregolarità edilizie	
Irregolarità catastali	Non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	

I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.



B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA QUOTA

C DIVISIONI IN LOTTI

I beni pignorati consistono in 14 mappali che identificano terreni agricoli ubicati nella zona collinare a Nord Est dell'abitato di Tregnago. Dal momento che l'unico terreno di un certo valore è costituito dai m.n. 65 e 66 del Foglio 14, coltivato a vigneto DOC, e che gli altri terreni hanno valore e appetibilità scarsi, la scrivente ha ritenuto di accorpate tutte le particelle in un unico lotto.

D DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1 LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN PROSSIMITA' DI VIA VERDELLA E DI VIA PRECASTIO

I beni pignorati consistono in 14 mappali che identificano terreni agricoli localizzati nella zona collinare a Nord Est dell'abitato di Tregnago.

D.1.1 Proprietà

- L'esecutato è pervenuto alla proprietà dei beni in forza dei seguenti atti:

Foglio 14 m.n. 42

Atto di Compravendita del 24/02/2009 notaio Faraone Serena da San Giovanni Ilarione (VR) rep. 8941/2567, trascritto a Verona il 09/03/2009 ai nn. 9101 R.G./5617 R.P.

Venditori:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ricostruzione del ventennio come da relazione notarile

Precedenti proprietari:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Atto di Divisione del 18/04/2007 notaio Chiddo Raffaele da Verona (VR) rep. 101899/24551, trascritto a Verona il 27/04/2007 ai nn. 20976 R.G./12222 R.P.

Proprietari:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]

Atto per causa di morte – certificato di Denuncia di Successione emesso dall'Ufficio del Registro di Soave (VR) in data 06/06/2006 rep. n. 34/382 trascritto a Verona il 26/08/2006 ai nn. 43781 R.G./25798 R.P. in morte di [REDACTED] (proprietaria di quota 6/18 piena proprietà) – eredità devoluta per legge ai figli.

Con atto per causa morte ai rogiti del notaio Chiddo Raffaele di Verona (VR) in data 18/04/2007 rep. n. 101899/24551 e trascritto il 27/04/2007 ai n.ri 20978/12224 risulta accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED]

[REDACTED]

Atto per causa di morte – certificato di Denuncia di Successione emesso dall'Ufficio del Registro di Soave (VR) in data 31/03/2006 rep. n. 67/381 trascritto a Verona il 23/05/2006 ai nn. 24858 R.G./14510 R.P. in morte di [REDACTED] (proprietaria di quota 1/1 piena proprietà) – eredità devoluta per legge a coniuge e figli.

Con atto per causa morte ai rogiti del notaio Chiddo Raffaele di Verona (VR) in data 18/04/2007 rep. n. 101899/24551 e trascritto il 27/04/2007 ai n.ri 20977/12223 risulta accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED]

[REDACTED] NON si rileva accettazione espressa/tacita in morte di [REDACTED]

[REDACTED]

Atto di Compravendita del 11/08/1960 notaio Antonio Dalla Costa di Peschiera del Garda (VR) rep. 640, trascritto a Verona il 01/10/1960 ai nn. 12540 R.G./9935 R.P.

Venditore:
[REDACTED]



[REDACTED]

Atto per causa di morte – certificato di Denuncia di Successione emesso dall'Ufficio del Registro di Soave (VR) in data 31/03/2006 rep. n. 67/381 trascritto a Verona il 23/05/2006 ai nn. 24858 R.G./14510 R.P. in morte di [REDACTED] (proprietaria di quota 1/1 piena proprietà) – eredità devoluta per legge a coniuge e figli.

Con atto per causa morte ai rogiti del notaio Chiddo Raffaele di Verona (VR) in data 18/04/2007 rep. n. 101899/24551 e trascritto il 27/04/2007 ai n.ri 20977/12223 risulta accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED]

[REDACTED] NON si rileva accettazione espressa/tacita in morte di [REDACTED]

Atto di Compravendita del 11/08/1960 notaio Antonio Dalla Costa di Peschiera del Garda (VR) rep. 640, trascritto a Verona il 01/10/1960 ai nn. 12540 R.G./9935 R.P.

Venditore:

[REDACTED]

[N.B. Si precisa che nella presente nota il [REDACTED]

Foglio 14 m.n. 65 - 66 - 155 Foglio 15 m.n. 359 - 451

Atto di Compravendita del 24/02/2009 notaio Faraone Serena da San Giovanni Ilarione (VR) rep. 8942/2568, trascritto a Verona il 09/03/2009 ai nn. 9102 R.G./5618 R.P.

Venditori:

[REDACTED]

Ricostruzione del ventennio come da relazione notarile

Precedenti proprietari:

[REDACTED]

Atto di Compravendita del 14/02/2008 notaio Chiddo Raffaele da Verona (VR) rep. 103256/25619, trascritto a Verona il 29/02/2008 ai nn. 9049 R.G./6089



R.P.

Venditori:

[REDACTED]

Atto di Divisione del 18/04/2007 notaio Chiddo Raffaele da Verona (VR) rep. 101899/24551, trascritto a Verona il 27/04/2007 ai nn. 20976 R.G./12222 R.P.

Proprietari:

[REDACTED]

Atto per causa di morte – certificato di Denuncia di Successione emesso dall'Ufficio del Registro di Soave (VR) in data 06/06/2006 rep. n. 34/382 trascritto a Verona il 26/08/2006 ai nn. 43781 R.G./25798 R.P. in morte di

[REDACTED]
(proprietaria di quota 12/72 piena proprietà) – eredità devoluta per legge ai figli.

Con atto per causa morte ai rogiti del notaio Chiddo Raffaele di Verona (VR) in data 18/04/2007 rep. n. 101899/24551 e trascritto il 27/04/2007 ai n.ri 20978/12224 risulta accettazione tacita di eredità in morte di

[REDACTED]



Atto per causa di morte – certificato di Denuncia di Successione emesso dall'Ufficio del Registro di Soave (VR) in data 31/03/2006 rep. n. 67/381 trascritto a Verona il 23/05/2006 ai nn. 24858 R.G./14510 R.P. in morte di [REDACTED] (proprietaria di quota 1/2 piena proprietà) – eredità devoluta per legge a coniuge e figli.

Con atto per causa morte ai rogiti del notaio Chiddo Raffaele di Verona (VR) in data 18/04/2007 rep. n. 101899/24551 e trascritto il 27/04/2007 ai n.ri 20977/12223 risulta accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED]

[REDACTED] NON si rileva accettazione espressa/tacita in morte di [REDACTED] in regime di comunione legale

Atto di Compravendita del 26/04/1999 notaio Fauci Domenico da Verona (VR) rep. 47286, trascritto a Verona il 12/05/1999 ai nn. 15946 R.G./10488 R.P.

Venditori:

Atto per causa di morte – certificato di Denuncia di Successione emesso dall'Ufficio del Registro di Soave (VR) in data 27/08/1997 rep. n. 45/340 trascritto a Verona il 10/06/2000 ai nn. 22191 R.G./15036 R.P. in morte di [REDACTED] (proprietaria di quota 1/12 piena proprietà) – eredità devoluta per legge ai figli.

Con atto per causa morte ai rogiti del notaio Carbone Paolo di San Martino Buon Albergo (VR) in data 16/12/2020 rep. n. 32317/16732 e trascritto il 22/12/2020 ai n.ri 46597/32753 risulta accettazione tacita di eredità in morte [REDACTED] ma relativamente a beni estranei alla presente procedura. NON si rileva accettazione espressa/tacita in morte di [REDACTED] da parte degli eredi relativamente i beni oggetto della presente relazione.

[REDACTED] piena proprietà bene personale

Atto di Compravendita del 06/04/1995 notaio Chiddo Raffaele da Tregnago (VR) rep. 61571, trascritto a Verona il 04/05/1995 ai nn. 14188 R.G./10063 R.P.

Venditori:



[REDACTED]

Atto per causa di morte – certificato di Denuncia di Successione emesso dall'Ufficio del Registro di Soave (VR) in data 27/09/1994 rep. n. 35/324 trascritto a Verona il 16/11/1994 ai nn. 31714 R.G./20990 R.P. in morte di [REDACTED] (proprietaria di quota 1/12 piena proprietà) – eredità devoluta per legge ai figli.

Non si rileva accettazione espressa/tacita di eredità in morte di [REDACTED]

[REDACTED]

Atto per causa di morte – certificato di Denuncia di Successione emesso dall'Ufficio del Registro di Soave (VR) in data 27/09/1994 rep. n. 27/323 trascritto a Verona il 16/11/1994 ai nn. 31713 R.G./20989 R.P. in morte di [REDACTED] (proprietario di quota 1/4 piena proprietà) – eredità devoluta per legge ai figli.

Non si rileva accettazione espressa/tacita di eredità in morte di [REDACTED]

[REDACTED]

Valenari Amalia nata il 21/11/1907 a Mezzane di Sotto quota 1/12

Atto per causa di morte – certificato di Denuncia di Successione emesso dall'Ufficio del Registro di Soave (VR) den. n. 99 vol. 252 e trascritto a Verona il 09/10/1978 ai nn. 19078 R.G./15103 R.P. in morte di [REDACTED] (proprietaria di quota 1/4 piena proprietà) – eredità devoluta per legge ai figli e al coniuge.

Con atto per causa morte ai rogiti del notaio Carbone Paolo di San Martino Buon Albergo (VR) in data 16/12/2020 rep. n. 32317/16732 e trascritto il 22/12/2020 ai n.ri 46596/32752 risulta accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] ma relativamente a beni estranei alla presente procedura. NON si rileva accettazione espressa/tacita in morte di [REDACTED] da parte degli eredi relativamente i beni oggetto della presente relazione.



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ciascuno per la quota di 1/12 della piena proprietà gravato da usufrutto in favore di [REDACTED]

Atto per causa di morte – certificato di Denuncia di Successione emesso dall'Ufficio del Registro di Tregnago (VR) den.n. 48 vol. 151 trascritto a Verona il 05/05/1965 ai nn. 5989 R.G./4809 R.P. in morte di [REDACTED] [REDACTED] (proprietaria di quota 1/4 piena proprietà).

Non si rileva accettazione espressa/tacita in morte di [REDACTED]

Successivamente ricongiungimento di usufrutto del 04/07/1994 voltura n. 8246.1/2006

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

Compravendita notaio Carlo Dal Forno in data 26/11/1922 rep. 2662 trascritto il 11/01/1923 ai nn. 306 R.G./248 R.P.

Venditore:
[REDACTED]

Foglio 14 m.n. 124 – 197 Foglio 15 m.n. 470 – 471 - 472

Atto di Compravendita del 24/02/2009 notaio Faraone Serena da San Giovanni Ilarione (VR) rep. 8942/2568, trascritto a Verona il 09/03/2009 ai nn. 9102 R.G./5618 R.P.

Venditori:
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ricostruzione del ventennio come da relazione notarile

Precedenti proprietari:
[REDACTED]
[REDACTED]

Atto di Compravendita del 14/02/2008 notaio Chiddo Raffaele da Verona (VR) rep. 103256/25619, trascritto a Verona il 29/02/2008 ai nn. 9049 R.G./6089 R.P.

Venditori:
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]

Atto di Divisione del 18/04/2007 notaio Chiddo Raffaele da Verona (VR) rep. 101899/24551, trascritto a Verona il 27/04/2007 ai nn. 20976 R.G./12222 R.P.

Proprietari:

[REDACTED]

Atto per causa di morte – certificato di Denuncia di Successione emesso dall'Ufficio del Registro di Soave (VR) in data 06/06/2006 rep. n. 34/382 trascritto a Verona il 26/08/2006 ai nn. 43781 R.G./25798 R.P. in morte di [REDACTED] (proprietaria di quota 12/72 piena proprietà) – eredità devoluta per legge ai figli.

Con atto per causa morte ai rogiti del notaio Chiddo Raffaele di Verona (VR) in data 18/04/2007 rep. n. 101899/24551 e trascritto il 27/04/2007 ai n.ri 20978/12224 risulta accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi

[REDACTED]

Atto per causa di morte – certificato di Denuncia di Successione emesso dall'Ufficio del Registro di Soave (VR) in data 31/03/2006 rep. n. 67/381 trascritto a Verona il 23/05/2006 ai nn. 24858 R.G./14510 R.P. in morte di [REDACTED]



(proprietaria di quota 1/2 piena proprietà) – eredità devoluta per legge a coniuge e figli.

Con atto per causa morte ai rogiti del notaio Chiddo Raffaele di Verona (VR) in data 18/04/2007 rep. n. 101899/24551 e trascritto il 27/04/2007 ai n.ri 20977/12223 risulta accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] NON si rileva accettazione espressa/tacita in morte di [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

in regime di comunione legale

Atto di Compravendita del 26/04/1999 notaio Fauci Domenico da Verona (VR) rep. 47286, trascritto a Verona il 12/05/1999 ai nn. 15946 R.G./10488 R.P.

Venditori:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Atto per causa di morte – certificato di Denuncia di Successione emesso dall'Ufficio del Registro di Soave (VR) in data 27/08/1997 rep. n. 45/340 trascritto a Verona il 10/06/2000 ai nn. 22191 R.G./15036 R.P. in morte di [REDACTED]

[REDACTED] (proprietaria di quota 1/12 piena proprietà) – eredità devoluta per legge ai figli.

Con atto per causa morte ai rogiti del notaio Carbone Paolo di San Martino Buon Albergo (VR) in data 16/12/2020 rep. n. 32317/16732 e trascritto il 22/12/2020 ai n.ri 46597/32753 risulta accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] ma relativamente a beni estranei alla presente procedura. NON si rileva accettazione espressa/tacita in morte di [REDACTED] [REDACTED] da parte degli eredi relativamente i beni oggetto della presente relazione.

[REDACTED]

piena proprietà bene personale

Atto di Compravendita del 06/04/1995 notaio Chiddo Raffaele da Verona (VR) rep. 61571, trascritto a Verona il 04/05/1995 ai nn. 14188 R.G./10063 R.P.

Venditori:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

Atto per causa di morte – certificato di Denuncia di Successione emesso dall'Ufficio del Registro di Soave (VR) in data 27/09/1994 rep. n. 35/324 trascritto a Verona il 16/11/1994 ai nn. 31714 R.G./20990 R.P. in morte di [REDACTED] (proprietaria di quota 1/12 piena proprietà) – eredità devoluta per legge ai figli.

Non si rileva accettazione espressa/tacita di eredità in morte di [REDACTED]

[REDACTED]

Atto per causa di morte – certificato di Denuncia di Successione emesso dall'Ufficio del Registro di Soave (VR) in data 27/09/1994 rep. n. 27/323 trascritto a Verona il 16/11/1994 ai nn. 31713 R.G./20989 R.P. in morte di [REDACTED] (proprietario di quota 1/4 piena proprietà) – eredità devoluta per legge ai figli.

Non si rileva accettazione espressa/tacita di eredità in morte di [REDACTED]

[REDACTED]

Atto per causa di morte – certificato di Denuncia di Successione emesso dall'Ufficio del Registro di Soave (VR) den. n. 99 vol. 252 e trascritto a Verona il 09/10/1978 ai nn. 19078 R.G./15103 R.P. in morte di [REDACTED] (proprietaria di quota 1/4 piena proprietà) – eredità devoluta per legge ai figli e al coniuge.

Con atto per causa morte ai rogiti del notaio Carbone Paolo di San Martino Buon Albergo (VR) in data 16/12/2020 rep. n. 32317/16732 e trascritto il 22/12/2020 ai n.ri 46596/32752 risulta accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED]

[REDACTED] NON si rileva accettazione espressa/tacita in morte di [REDACTED] da parte degli eredi relativamente i beni oggetto della presente relazione.

[REDACTED]



Atto per causa di morte – certificato di Denuncia di Successione emesso dall'Ufficio del Registro di Tregnago (VR) den.n. 48 vol. 151 trascritto a Verona il 05/05/1965 ai nn. 5989 R.G./4809 R.P. in morte di [REDACTED] (proprietaria di quota 1/4 piena proprietà).

Non si rileva accettazione espressa/tacita in morte di [REDACTED]

Successivamente ricongiungimento di usufrutto del 04/07/1994 voltura n. 8246.1/2006

Compravendita notaio Carlo Dal Forno in data 28/11/1923 rep. 2979 trascritto il 21/01/1924 ai nn. 723 R.G./556 R.P.

Venditore:

D.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

Come risulta dall'allegato estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, l'esecutato si è sposato in regime di separazione dei beni e in seguito non ha modificato il regime patrimoniale.

I beni sono intestati a persona fisica.

D.1.2.1 Intestazione catastale dei beni oggetto della vendita

Proprietario di tutti i beni per la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di separazione dei beni

D.1.2.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

FOGLIO 14

a) m.n. 65 - Quota di 1/1 della piena proprietà di vigneto incolto

Terreno posto a Tregnago, in prossimità di Via Verdella.

Identificazione al catasto terreni

Comune di Tregnago, NCT, **Foglio 14, m.n. 65**

Particella con qualità: Prato cl. 3, Superficie 316 mq,

Redd. Dom. 0,90 €; Redd. agr. 0,41 €



Accessi: carrabile, da strada di pubblico passaggio attraverso strada vicinale e m.n. 65.

Confini: Nord m.n. 441 (altra proprietà); Est: m.n. 67 altra proprietà; Sud: m.n. 66 (stessa proprietà b); Ovest: strada di accesso e m.n. 63 (altra proprietà)



a-b mm.nn. 65-66

b) m.n. 66 - Quota di 1/1 della piena proprietà di vigneto incolto

Terreno posto a Tregnago, in prossimità di Via Verdella.

Identificazione al catasto terreni

Comune di Tregnago, NCT, **Foglio 14, m.n. 66**

Particella con qualità: Seminativo cl. 5, Superficie 3.119 mq,

Redd. Dom. 10,47 €; Redd. agr. 9,66 €

Accessi: carrabile: da strada di pubblico passaggio attraverso strada vicinale

Confini: Nord m.n. 65 stessa proprietà (a); Est e Sud: m.n. 67 altra proprietà; Ovest: strada di accesso e m.n. 63 (altra proprietà)

c) m.n. 155 - Quota di 1/1 della piena proprietà di terreno incolto

Terreno posto a Tregnago, in prossimità di Via Verdella.



Identificazione al catasto terreni

Comune di Tregnago, NCT, **Foglio 14, m.n. 155**

Particella con qualità: Seminativo cl. 5, Superficie 477 mq,

Redd. Dom. 1,60 €; Redd. agr. 1,48 €

Accessi: di difficile accesso pedonale attraverso terreno di altra proprietà

Confini: Nord, Sud, Ovest m.n. 67 altra proprietà; Est: m.n. 71 altra proprietà



c m.n. 155

d) m.n. 42 - Quota di 1/1 della piena proprietà di terreno incolto

Terreno posto a Tregnago, in prossimità di Via Verdella.

Identificazione al catasto terreni

Comune di Tregnago, NCT, **Foglio 14, m.n. 42**

Particella con qualità: Pascolo cl. 2, Superficie 4.015 mq,

Redd. Dom. 3,73 €; Redd. agr. 1,87 €

Accessi: pedonale, attraverso terreno di altra proprietà

Confini: Nord m.n. 143 stessa proprietà (f); Est: m.n. 82 altra proprietà; Sud: m.n. 82, 198 e 85 altre proprietà; Ovest: m.n. 43 (altra proprietà) e 142 stessa proprietà (e).



e) m.n. 142 - Quota di 1/1 della piena proprietà di terreno incolto

Terreno posto a Tregnago, in prossimità di Via Verdella.

Identificazione al catasto terreni

Comune di Tregnago, NCT, Foglio **14, m.n. 142**

Particella con qualità: Castagneto frutteto cl. 2, Superficie 4.488 mq,

Redd. Dom. 4,17 €; Redd. agr. 2,09 €

Accessi: pedonale, attraverso terreno di altra proprietà

Confini: Nord m.n. 233 stessa proprietà (g); Est: m.n. 143 e m.n. 42 stessa proprietà (d-f); Sud: m.n. 43 altra proprietà; Ovest: m.n. 232 altra proprietà

f) m.n. 143 - Quota di 1/1 della piena proprietà di terreno incolto

Terreno posto a Tregnago, in prossimità di Via Verdella.

Identificazione al catasto terreni

Comune di Tregnago, NCT, Foglio **14, m.n. 143**

Particella con qualità: Bosco ceduo cl. 5, Superficie 962 mq,

Redd. Dom. 0,45 €; Redd. agr. 0,20 €

Accessi: pedonale, attraverso terreno di altra proprietà

Confini: Nord m.n. 233 stessa proprietà (g) e m.n. 401 altra proprietà; Est: m.n. 82 altra proprietà; Sud: m.n. 42 stessa proprietà (d); Ovest: m.n. 142 stessa proprietà (e)

g) m.n. 233 - Quota di 1/1 della piena proprietà di terreno incolto

Terreno posto a Tregnago, in prossimità di Via Verdella

Identificazione al catasto terreni

Comune di Tregnago, NCT, Foglio **14, m.n. 233**

Particella con qualità: Bosco ceduo cl. 5, Superficie 8.366 mq,

Redd. Dom. 0,45 €; Redd. agr. 0,20 €

Accessi: pedonale, attraverso terreno di altra proprietà

Confini: Nord m.n. 41 altra proprietà; Est: m.n. 401 altra proprietà; Sud: m.n. 143 e m.n. 142 stessa proprietà (f-e); Ovest: m.n. 232 altra proprietà





d, e, f, g mm.nn. 42, 142, 143. 233

h) m.n. 124 - Quota di 1/1 della piena proprietà di terreno incolto

Terreno posto a Tregnago, lungo Via Verdella

Identificazione al catasto terreni

Comune di Tregnago, NCT, **Foglio 14, m.n. 124**

Particella con qualità: Bosco ceduo cl. 2, Superficie 1.059 mq.

Redd. Dom. 1,09 €; Redd. agr. 0,33 €

Accessi: pedonale, da strada comunale

Confini: Nord m.n. 101 altra proprietà; Est, Sud: m.n. 197 stessa proprietà (i)

Ovest: Via Verdella

i) m.n. 197 - Quota di 1/1 della piena proprietà di terreno incolto

Terreno posto a Tregnago, lungo Via Verdella

Identificazione al catasto terreni

Comune di Tregnago, NCT, **Foglio 14, m.n. 197**

Particella con qualità: Incolto sterile, Superficie 22 mq.

Accessi: pedonale, da strada comunale

Confini: Nord m.n. 124 stessa proprietà (h); Est m.n. 128 altra proprietà); Sud e Ovest: Via Verdella





h-i mm.nn. 124-197

FOGLIO 15

I) m.n. 359 - Quota di 1/1 della piena proprietà di terreno incolto

Terreno posto a Tregnago, lungo Via Pericastio

Identificazione al catasto terreni

Comune di Tregnago, NCT, **Foglio 15, m.n. 359**

Particella con qualità: Seminativo di classe 5, Superficie 4.580 mq.

Accessi: pedonale, da strada vicinale (Via Pericastio)

Confini: Nord: m.n. 252 e m.n. 253 altre proprietà; Est: m.n. 545, 365, 712, 360, 363, 387 altre proprietà; Sud: m.n. 388 altra proprietà; Ovest: Via Pericastio





l m.n. 359

m) m.n. 451 - Quota di 1/1 della piena proprietà di terreno incolto

Terreno posto a Tregnago, lungo Via Pericastio

Identificazione al catasto terreni

Comune di Tregnago, NCT, **Foglio 15, m.n. 451**

Particella con qualità: Bosco ceduo, Superficie 2.612 mq.

Accessi: pedonale, da strada vicinale (Via Pericastio)

Confini: Nord: m.n. 386 e m.n. 385 altre proprietà; Est: Via Pericastio; Sud: m.n. 452 e m.n. 779 altre proprietà; Ovest: m.n. 778 altra proprietà



m m.n. 451



n) m.n. 470 - Quota di 1/1 della piena proprietà di terreno incolto

Terreno posto a Tregnago, in prossimità di Via Precastio

Identificazione al catasto terreni

Comune di Tregnago, NCT, Foglio **15, m.n. 470**

Particella con qualità: Pascolo di classe 2, Superficie 1.107 mq.

Accessi: pedonale, attraverso altri terreni molto scoscesi di altre proprietà.

Confini: Nord: m.n. 468 altra proprietà; Est: m.n. 472 stessa proprietà (p); Sud m.n. 469 altra proprietà; Ovest: m.n. 467 altra proprietà

o) m.n. 471 - Quota di 1/1 della piena proprietà di terreno incolto

Terreno posto a Tregnago, in prossimità di Via Precastio

Identificazione al catasto terreni

Comune di Tregnago, NCT, Foglio **15, m.n. 471**

Particella con qualità: Castagneto di classe 2, Superficie 1.005 mq.

Accessi: pedonale, attraverso altri terreni molto scoscesi.

Confini: Nord, Est, Sud e Ovest: m.n. 472 stessa proprietà (p)

p) m.n. 472 - Quota di 1/1 della piena proprietà di terreno incolto

Terreno posto a Tregnago, in prossimità di Via Precastio

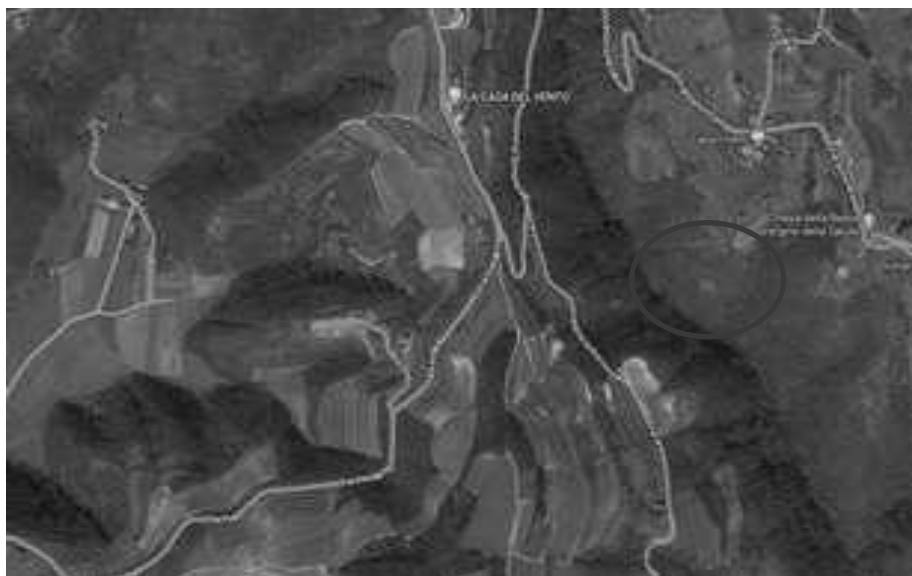
Identificazione al catasto terreni

Comune di Tregnago, NCT, Foglio **15, m.n. 472**

Particella con qualità: Bosco ceduo di classe 3, Superficie 10.161 mq.

Accessi: pedonale, attraverso altri terreni molto scoscesi.

Confini: Nord: m.n. 465 altra proprietà; Est: Torrente Tramigna; Sud altra proprietà; Ovest: m.n. 470 stessa proprietà (n) e m.n. 469 altra proprietà



n-o-p mm.nn. 470 - 471 - 472



Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio risulta che l'identificazione riportata nell'atto di pignoramento è aggiornata e tutti i beni sono chiaramente individuati e identificabili.

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

I terreni in oggetto sono localizzati nel Comune di Tregnago, nella zona collinare posta a Nord-Est del centro abitato in località Croce del Vento e sono dislocati in prossimità di Via Verdella (mm.nn. 65, 66, 155, 42, 233, 142, 143, 124 e 197) e in prossimità di Via Precastio (mm.nn. 359, 451, 470, 471, 472) ad un'altitudine media di circa 500/600 metri s.l.m.

La zona è prevalentemente agricola.

D.1.3.2 Descrizione dei terreni

a-b) Foglio 14 mm.nn. 65 e 66 - Terreno a vigneto attualmente incolto

Si tratta di due particelle di superficie catastale rispettivamente pari a 316 mq. e 3.119 mq. poste tra loro in aderenza e costituenti un terreno terrazzato in leggera pendenza, in minima parte con pali per il sostegno delle viti, che allo stato attuale si presenta incolto e ricoperto da sterpaglie. Secondo quanto riferito dall'esecutato, [REDACTED] vi era stato messo a dimora un vigneto Durello Bianco DOC che è stato però abbandonato prima che entrasse in produzione. Dalle approfondite ricerche effettuate dalla scrivente e secondo quanto riferitole dai tecnici Avepa, è emerso che - indipendentemente dalle condizioni in cui versano le piantine (e cioè se siano ancora in vita o meno) - il terreno gode comunque dei diritti per la coltivazione del Durello Bianco DOC. Di questo si è tenuto conto nella stima del bene.

Accesso carrabile: Il compendio è raggiungibile attraverso un tratturo in mediocri condizioni non facilmente percorribile da mezzi agricoli che si diparte da Via Verdella.





mm.nn. 65-66

c) Foglio 14 m.n. 155 - Terreno incolto ricoperto da bosco spontaneo

Si tratta di una particella di superficie catastale pari a 477 mq. con destinazione catastale a seminativo ma in realtà coperta da bosco spontaneo posta posto nelle vicinanze dei due sopra descritti (a – b), sul fondo del medesimo crinale, in posizione impervia e difficilmente raggiungibile.

Accesso pedonale: Da Via Verdella attraverso beni di altra proprietà.



Il bosco in cui è inserito il m.n. 155



d-e-f-g-) Foglio 14 mm.nn. 42-142-143-233 Terreni incolti ricoperti da bosco spontaneo

Si tratta di quattro particelle di superficie catastale rispettivamente pari a 4.015 mq., 4.488 mq., 962 mq. e 8.366 mq., per un totale di 17.831 mq. I terreni sono posti in prossimità a Via Verdella, non lontano dai beni a e b di cui sopra. Sono tra loro contigui a costituire un unico appezzamento completamente ricoperto da bosco spontaneo; l'inclinazione del terreno li rende non agevolmente accessibili

Accesso pedonale: Da Via Verdella attraverso beni di altra proprietà.



mm.nn. 42-142-143-233

h-i) Foglio 14 mn.n. 124 e 197 Residuo stradale ricoperto da bosco spontaneo.

Si tratta di due particelle contigue rispettivamente di superficie catastale pari a 1.059 mq. e 22 mq. compresi all'interno di un tornante della strada che da Via Verdella conduce alla Contrada Finetto. Il terreno è molto impervio.





m.n. 124



m.n. 197

- I) **Foglio 15 m.n. 359** – Terreno incolto ricoperto da bosco spontaneo
Si tratta di una particella di superficie catastale pari a 4.580 mq. sito lungo la strada vicinale denominata Precastio.
Il terreno, in pendenza, è incolto e coperto da bosco spontaneo.
Accesso: direttamente da Via Precastio





m.n. 359

- m) Foglio 15 m.n. 451** – Terreno incolto ricoperto da bosco spontaneo
Si tratta di una particella di superficie catastale pari a 2.612 mq. sito lungo la strada vicinale denominata Precastio, a poca distanza dal terreno di cui sopra (l). Il terreno, in pendenza, è incolto e coperto da bosco spontaneo.
Accesso: direttamente da Via Precastio



m.n. 451



n-o-p) Foglio 15 mm.n. 470 471 472 Terreni incolti ricoperti da bosco spontaneo
Si tratta di tre particelle di superficie catastale rispettivamente pari a 1.107 mq., 1.005 mq. e 10.161 mq., per una superficie complessiva di 12.273 mq. I terreni sono posti in prossimità della strada vicinale denominata Precastio, non lontano dai beni l e m di cui sopra. Sono tra loro contigui a costituire un unico appezzamento completamente ricoperto da bosco spontaneo; l'inclinazione impervia del terreno li rende molto difficilmente accessibili. I beni sono inglobati inoltre in terreni di altra proprietà.

Accesso: da Via Precastio attraverso terreni di altra proprietà



mm.nn. 470 – 471 – 472

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Come risulta dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica prodotto dal Comune di Tregnago, tutti i beni ricadono in

- **Zona AGRICOLA E**

Del Piano degli Interventi n. 3 – di Variante approvato dal Comune di Tregnago con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 17/06/2021

D.1.5. Situazione catastale degli immobili

Conforme

D.1.6. Stato di occupazione degli immobili

D.1.6.1 Stato di occupazione degli immobili ed identificazione degli occupanti

██████████ ● ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████



2 - ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritta ai nn. 45747 R.G./7675 R.P. il 24/11/2016

Notaio Ottieri Luigi di San Giovanni Ilarione (VR) in data 17/11/2016 rep. n. 581/485

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Importo capitale 130.000 €, importo totale 234.000 € durata 30 anni

Gravante sui terreni: Tregnago, Fg. 14 mm.nn. 42, 65, 66, 155, 124, 197, 142, 143, 233; Fg 15 mm.nn. 451, 470, 471, 472

Annotazione n 5158 del 17/09/2021 restrizione di beni

3 - ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE

DECRETO INGIUNTIVO

Iscritta ai nn. 22251 R.G./3512 R.P. il 06/06/2018

Tribunale di Verona in data 22/05/2018 rep. n. 1878/2018

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Importo capitale 16.560,94 €, importo totale 30.000 €

Gravante sui terreni: Tregnago, Fg. 14 mm.nn. 42, 65, 66, 155, 124, 197, 142, 143, 233; Fg 15 mm.nn. 451, 470, 471, 472

Annotazione n 5160 del 17/09/2021 restrizione di beni

4 - TRASCRIZIONE DA ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto ai nn. 22353 R.G./16275 R.P. il 27/05/2022

Tribunale di Verona in data 29/04/2022 rep. n. 2898

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

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

NESSUNO

Come sopra riferito, il Contratto di affitto ultranovennale non è stato trascritto.



D.1.7.3 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.1.7.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

NESSUNO

D.1.8. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

I beni sono intestati a persona fisica.

Essi sono pervenuti all'esecutato in data 24/02/2009.

D.1.9 Valutazione del lotto

D.1.9.1 Consistenza

a) m.n. 65	vigneto DOC	316 mq.
b) m.n. 66	vigneto DOC	3.119 mq.
c) m.n. 155	Bosco spontaneo	477 mq.
d) m.n. 42	Bosco spontaneo	4.015 mq.
e) m.n. 142	Bosco spontaneo	4.488 mq.
f) m.n. 143	Bosco spontaneo	962 mq.
g) m.n. 233	Bosco spontaneo	8.366 mq.
h) m.n. 124	Bosco spontaneo	1.059 mq.
i) m.n. 197	Incolto sterile	22 mq.
l) m.n. 359	Bosco spontaneo	4.580 mq.
m) m.n. 451	Bosco spontaneo	2.612 mq.
n) m.n. 470	Bosco spontaneo	1.107 mq.
o) m.n. 471	Bosco spontaneo	1.005 mq.
p) m.n. 472	Bosco spontaneo	<u>10.161 mq.</u>
SUPERFICIE TOTALE		42.289 mq.

D.1.9.2 Criteri di stima

Per la stima dei terreni si sono presi come riferimento i Valori Agricoli Medi della Provincia di Verona, Zona agraria n. 5 (in cui è inserito il Comune di Tregnago) per l'anno 2021, ultimo disponibile. Si sono inoltre consultati



professionisti esperti della zona e i tecnici della Coldiretti di Soave.

Per i terreni incolti ricoperti da bosco spontaneo si è applicato il valore più basso presente nella tabella, pari a 9.710 €/ha, corrispondente a Incolto improduttivo. A tale valore si è applicato un coefficiente di riduzione pari al 50% a causa della forte pendenza.

Un discorso a parte meritano i due terreni mm.nn. 65 e 66 che, come suddetto, sono incolti ma pur tuttavia continuano a godere dei diritti per la coltivazione Durello DOC. Pertanto la scrivente ha ritenuto di stimarli secondo il valore del vigneto DOC della zona portando poi in detrazione i costi necessari alla realizzazione di un nuovo impianto che, in base alle ricerche effettuate, è pari a 30.000 €/ha.

La superficie di riferimento è quella catastale.

D.1.9.3 Stima

a) m.n. 65	18,4 €/mq x 316 mq.	5.814,40	€
b) m.n. 66	18,4 €/mq x 3.119 mq.	57.389,60	€
c) m.n. 155	0,971 €/mq x 50% x 477 mq.	231,58	€
d) m.n. 42	0,971€/mq x 50% x 4.015 mq.	1.949,28	€
e) m.n. 142	0,971€/mq x 50% x 4.488 mq.	2.178,92	€
f) m.n. 143	0,971€/mq x 50% x 962 mq.	467,05	€
g) m.n. 233	0,971€/mq x 50% x 8.366 mq.	4.061,69	€
h) m.n. 124	0,971€/mq x 50% x 1.059 mq.	514,14	€
i) m.n. 197	0,971€/mq x 50% x 22 mq.	10,68	€
l) m.n. 359	0,971€/mq x 50% x 4.580 mq.	2.223,59	€
m) m.n. 451	0,971€/mq x 50% 2.612 mq.	1.268,12	€
n) m.n. 470	0,971€/mq x 50% x 1.107 mq.	537,45	€
o) m.n. 471	0,971€/mq x 50% x 1.005 mq.	487,93	€
p) m.n. 472	0,971€/mq x 50% x 10.161 mq.	4.933,17	€
IMPORTO TOTALE		82.067,62	€



D.1.9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese di nuovo impianto mm.nn. 65 e 66:	15.000,00 €
- Spese di cancellazione iscrizioni e trascrizioni:	658,00 €
- Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi	---
- Altri adeguamenti	---

Tabella di riepilogo dei beni al netto delle decurtazioni per spese di nuovo impianto:

BENE	SUPERFICIE	DIRITTO	VALORE
m.n. 65	316 mq.	1/1 piena proprietà	€ 4.434,43
m.n. 66	3.119 mq.	1/1 piena proprietà	€ 43.768,93
m.n. 155	477 mq.	1/1 piena proprietà	€ 231,58
m.n. 42	4.015 mq.	1/1 piena proprietà	€ 1.949,28
m.n. 142	4.488 mq.	1/1 piena proprietà	€ 2.178,92
m.n. 143	962 mq.	1/1 piena proprietà	€ 467,05
m.n. 233	8.366 mq.	1/1 piena proprietà	€ 4.061,69
m.n. 124	1.059 mq.	1/1 piena proprietà	€ 514,14
m.n. 197	22 mq.	1/1 piena proprietà	€ 10,68
m.n. 359	4.580 mq.	1/1 piena proprietà	€ 2.223,59
m.n. 451	2.612 mq.	1/1 piena proprietà	€ 1.268,12
m.n. 470	1.107 mq.	1/1 piena proprietà	€ 537,44
m.n. 471	1.105 mq.	1/1 piena proprietà	€ 487,93
m.n. 472	10.161 mq.	1/1 piena proprietà	€ 4.933,00
TOTALE COMPLESSIVO	42.289,00 mq.		€ 67.066,97

D.1.9.5 Valore di stima al netto di tutte le decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **€ 66.408,97**



E ALLEGATI

1. Titolo di provenienza
2. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
3. Certificato di residenza
4. Stato di famiglia
5. Visure catastali storiche NCT
6. Visura RR.II.
7. Certificato di destinazione urbanistica
8. Contratto di affitto
9. Schedario agricolo
10. Valori Agricoli Medi della Provincia di Verona
11. Documentazione fotografica

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, 11/12/2023

Il perito estimatore

Arch. Marina Zuccolotto

