

Tribunale di Verona

IMMOBILIARE

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione immobiliare	189 - 2025
Giudice dell'Esecuzione	D.ssa Paola Salmaso
Creditore procedente	DANTE SPV S.R.L.
Parte eseguita	



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

Custode Giudiziario: **avv. Tommaso Nicoli** – studio in 37129 Verona, Salita Fontana del Ferro n. 24, e-mail pec: tommasonicoli@pec.it

Verona, 4 febbraio 2026



INDICE E SOMMARIO DELLE RELAZIONE

A. Scheda sintetica lotto unico	3
B. Diritto oggetto della vendita esecutiva	4
C. Perché del lotto unico e giudizio di indivisibilità	4
D. Descrizione del lotto	5
D.1.1 Proprietà	5
D.1.2 Descrizione del terreno agricolo	7
D.1.3 Situazione urbanistica della zona	12
D.1.4 Situazione catastale degli immobili e loro commerciabilità	12
D.1.5 Situazione edilizia dell'immobile	13
D.1.6 Stato di occupazione del terreno	13
D.1.7 Vincoli e onere giuridici	14
D.1.8 Indicazioni utili al Regime fiscale di vendita	16
D.1.9 Valutazione del lotto	17
Allegati	20



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	189/2025
Lotto	Unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero per 1/1 di: - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Tipologia dell'immobile	Terreno agricolo a seminativo irriguo
Ubicazione	37054 Nogara – VR – località Brancon: il fondo è raggiungibile da stradello campereccio che distacca da Via Orson di Sotto – in mappa Via Piacentina
Dati catastali terreni	Fg. 37 di Nogara (VR): - particella n. 93 di Ha 01.21.55 - particella n. 156 di Ha 01.52.65
Zona urbanistica	E agricola
Valore di stima	Euro 90.000 (novanta mila euro)
Stato di occupazione	Il terreno è affittato a canone stimato vile
Irregolarità edilizie sostanziali	Nessuna – il terreno è libero da fabbricati
Irregolarità catastali	Nessuna
Formalità incancellabili	Nessuna
Note	Ad oggi il terreno è coltivato a frumento La trebbiatura è prevista per fine giugno



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

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



Particolare del lotto unico in Nogara al Foglio 37, particelle n. 93 e 156

C. PERCHE' DEL LOTTO UNICO e GIUDIZIO DI INDIVISIBILITA'

Trattasi di un terreno coltivato a seminativo della superficie di mq. 27.420 (circa 9 campi veronesi ove 1 c.v. = 3.000 mq) in un solo corpo, di forma regolare trapezoidale, nell'agro di Nogara, a sud / ovest del paese, ormai vicino all'abitato di Villimpenta e la provincia di Mantova, in via Oson - via Piacentina

Giudizio di indivisibilità: il lotto è indivisibile perché per posizione, forma, superficie e redditività dei seminativi di pianura (mais, frumento, orzo e soia) appare come unità colturale minima per assicurarne la conveniente coltivazione.



D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1 LOTTO UNICO

D.1.1 Proprietà

Intestatario catastale:

- [REDACTED]
[REDACTED],

Conservatoria RR.II.:

- [REDACTED]
[REDACTED],

Provenienze:

- Atto di conferimento in società sottoscritto in data 9 dicembre 2013 n. 144653/17572 di rep. Notaio Cascone Cristiana, trascritto a Verona in data 17 dicembre 2013 al n. 42087 R.G. e n. 28894 R.P.

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

Dall'esame dell'atto di pignoramento in atti di data 6 agosto 2025 n. 6606 di Rep. dell'Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Verona, azionato da DANTE SPV con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 05233640266 ed a carico della Società [REDACTED]

[REDACTED],
trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data **9 settembre 2025 al n. 36290 R.G. e n. 26551 R.P.**, si evince la seguente indicazione dei dati catastali degli immobili:



In Comune di Nogara (VR)

Catasto Terreni

Foglio 37, mappali numeri:

93 Ha. 01.21.55 RDE 144,16 RAE 72,19

156 Ha. 01.52.65 RDE 181,05 RAE 90,66

Gli immobili sono pignorati per l'intera piena proprietà intestata alla Società [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED].

Storia catastale

- i mappali numeri 93 e 156, come sopra indicati, nella loro attuale consistenza, derivano dall'impianto meccanografico del 17 aprile 1987;

Storia ipotecaria.

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

- per il mappale n. 93: Atto di compravendita in data 6 ottobre 1993 n. 158874 di rep. Salvatore Pio Agostino di Legnago, trascritto a Verona in data 11 ottobre 1993 al n. 25359 R.G. e n. 17900 R.P.;
- per il mappale numero 156: Atto di compravendita in data 29 dicembre 2003 n. 5232 di rep. Notaio Iorini Giovanna di Isola della Scala, trascritto a Verona in data 31 dicembre 2003 al n. 56688 R.G. e n. 36041 R.P.;
- per entrambi gli immobili in oggetto: Atto di conferimento in Società sottoscritto in data 9 dicembre 2012 n. 144653/17572 di rep. Notaio Cascone Cristiana, trascritto a Verona in data 17 dicembre 2013 al n. 42087 R.G. e n. 28894 R.P.



D.1.2 Descrizione del terreno agricolo

Tipologia dei beni staggiati: terreno agricolo adatto alla coltivazione dei grandi seminativi di pianura quali orzo, frumento, mais e soia + colture industriali come patata, barbabietole e tabacco; in minor misura frutteti e orticole.

D.1.2.1 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Il fondo staggiato è così censito al Catasto Terreni del Comune di Nogara:

Foglio	Particella	Superficie m²	Stato di fatto
37	93	12.155	Seminativo irriguo
37	156	15.265	Seminativo irriguo

m² 27.420 sono pari a 9 campi veronesi (1 campo veronese = 3.000 m²)

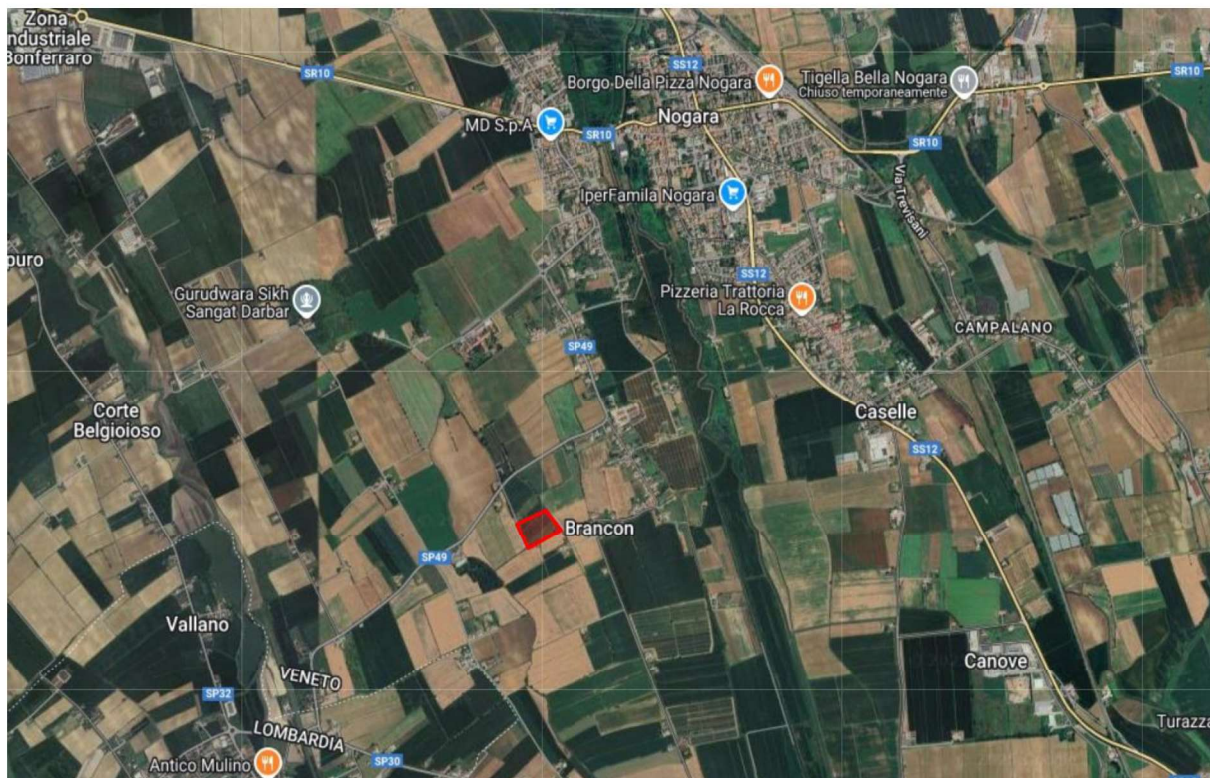


Nogara - Foglio 37 particelle 93 e 156 di mq. 27.420 = 9 campi veronesi)

Siamo in località via Oson di Sotto di Nogara, ormai al limite con il mantovano

D.1.2.2 Contesto

Siamo in 37054 Nogara (VR), a circa 3 chilometri a sud - ovest del paese, ora in aperta campagna, in località Brancon, in Via Oson di Sotto / Via Piacentina / SP49 in direzione di Villimpenta (MN) - (in rosso qui sotto la posizione del terreno):



Il contesto territoriale è quello della Pianura veronese del Tartaro, a sud – ovest della provincia ove si trova una campagna libera con spazi aperti, presenza di casolari e stalle sparse, intensamente coltivata a seminativi e qualche frutteto, La località è periferica, nella bassa veronese, dove l'attività prevalente è l'agricoltura, l'industria leggera locale, i servizi alla persona e qualche nuova iniziativa a carattere agri-turistico.

Toponomastica: 37054 Nogara (VR) – località Brancon - Via Oson di Sotto che progressivamente si confonde con Via Piacentina / SP 49 verso l'abitato di Villimpenta (MN).

Localizzazione: a partire dal centro di Nogara si procede verso ponente sulla SR 10 per circa 1 km, verso Bonferraro, quindi alla grande rotonda si prende la terza uscita verso sud su Via Casotti / SP 49 e a proseguire su Via Orson di Sotto / Via Piacentina e percorsi circa 2,5 chilometri si arriva allo stradello che, orientato a mezzogiorno, porta ai terreni de quo.

D.1.2.3 Descrizione agronomica

Terreno a vocazione agricola, oggi a seminativo,

Catasto di Nogara al Fg. 37 particelle 93 e 156 di **m² 27.420**

Unità di misura locale: 9 campi veronesi (1 cv = 3.000 mq)

Origine del suolo: alluvionale

Terreno: di medio impasto, profondo, fertile, adatto ai seminativi, alle orticole, al tabacco, patata e ai frutteti.

Fertilità: buona

Sistemazione superficiale: pianeggiante

Colture praticate: seminativi di cereali in rotazione

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

Irrigazione: per aspersione con prelievo d'acqua dai canali consortili di zona.

Identificazione del fondo sui luoghi: i confini sono facilmente identificabili nelle porzioni:

- nord dalla particella n. 193
- ad est particelle 342 e 71
- a sud fossato demaniale
- ovest da un fosso/scolina alberato con platani allevati a testa di salice.



Qualità della coltura catastale: seminativo irriguo e al momento di questa relazione Frumento

Qualità ambientale: discreta; non ci sono fonti inquinanti

Qualità territoriale: favorevole all'agricoltura intensiva

Qualità paesaggistica: modesta per la zona di pianura di seminativi e casolari sparsi

Utilizzo futuro: agricolo

Zona urbanistica: "E" agricola



D.1.2.4 Individuazione dell'accesso al fondo

L'accesso / recesso al fondo avviene direttamente da strada asfaltata Via Piacentina: l'ingresso è orientato a mezzogiorno su stradello campereccio in terra a margine della part.193 fino a raggiungere, dopo un percorso di circa 220 m., prima il mappale 93 e poi il contiguo mappale 156.





Accesso: da Via Piacentina SP 49 - verso mezzogiorno su stradello campereccio in terra



D.1.3 Situazione urbanistica della zona

Il Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Nogara in data 27 gennaio 2026 prot. n. 1.251 attesta che le “**particelle al Fg. 37 di detto Comune ai n. 93 e 156**”, per una superficie di mq. 27.420, sono così tipizzate nello strumento urbanistico vigente (P.A.T. approvato in Conferenza dei Servizi del 3.04.2014 e ratificato con Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 596 del 29.04.2014 e pubblicato sul B.U.R. n. 52 del 20.05.2014 – P.I. approvato dal Consiglio Comunale n. 70 del 20.11.2025 avente per oggetto: Secondo Piano degli Interventi - Approvazione ai sensi dell'art 18 L.R. Veneto 23.04.2004 n. 11):

- Zona E – Zona Agricola

Il CDU completo in allegato.

D.1.4 Situazione catastale degli immobili e loro commerciabilità

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

Catasto Terreni del Comune di Nogara

FOGLIO 37, Mapp. nn.:

93	Ha. 01.21.55	RDE. 144,16	RAE. 72,19
156	Ha. 01.52.65	RDE. 181,05	RAE. 90,66

Commerciabilità: *visto il corretto censimento catastale, le risultanze del CDU, e l'assenza di fabbricati, si reputa che il fondo staggito sia pienamente commerciabile.*



D.1.5 Situazione edilizia dell'immobile

Si tratta di un terreno agricolo senza fabbricati.

D.1.6 Stato di occupazione del terreno

D.1.6.1 Stato di occupazione dell'immobile

L'Agenzia delle Entrate in data 28 novembre 2025 ha comunicato l'inesistenza di contratti di locazione / affitto; tuttavia nel corso di un sopralluogo siamo venuti a conoscenza di un contratto d'affitto sottoscritto tra [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED]

affittuario dei due mappali staggit. Detto contratto è stato sottoscritto il 21 maggio 2015 e registrato all'Ufficio Territoriale di VR-2 il 29 maggio 2015.

Questi i dati essenziali:

- durata dell'affittanza dal 22 maggio 2015 al 31 dicembre 2029 pari a 15 annate di coltivazione agraria
- canone di locazione in complessivi euro 12.339 per l'intera periodicità, pari ad euro 822,60 annui da versarsi entro e non oltre il 31 dicembre di ogni anno
- canone unitario annuo ad ettaro = euro 822,60 : ettari 2,7420 = euro 300 ha
- canone unitario secondo l'unità di misura locale che è il campo veronese di 3.000 mq = euro 90,00

Il canone corrente di mercato per i seminativi della pianura veronese, pur diminuito nel corso degli ultimi anni, si colloca ancora intorno ai 500 euro ettaro; pertanto il canone pattuito nel contratto è da considerarsi "VILE" perché



inferiore ai 2/3 (euro 500 x 2 = 1.000/3 = 333 euro > dei 300) di quello del mercato corrente.

D.1.6.2 Stato concreto dei beni: i terreni sono coltivati a seminativo semplice ed in particolare a frumento; la raccolta è prevista a giugno 2026, probabilmente con procedura RGE 189/2025 in corso: la produzione attesa è di circa 20.000 Kg. e il valore economico del raccolto di euro 4/5.000.

D.1.6.3 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Il canone d'affitto è stato stimato come **"VILE"** perché inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo di mercato secondo quanto previsto dall'art. 2923, III comma, c.c.

Pertanto si ritiene che la locazione a favore del [REDACTED] non sia opponibile alla procedura di vendita.

D.1.7 Vincoli e oneri giuridici

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

Al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento - 9 settembre 2025 - fino a tutto l'11 novembre 2025 gli immobili pignorati risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- * **ipoteca volontaria iscritta a Verona in data 3 maggio 2024 al n. 17393 R.G. e n. 2422 R.P.** per l'importo di Euro 260.000,00 a favore di BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Verona, codice fiscale 03231270236, in rinnovazione dell'ipoteca iscritta a



Verona in data 7 maggio 2004 al n. 20193 R.G. e n. 4191 R.P., a garanzia di un finanziamento concesso con atto in data 4 maggio 2004 n. 5643/2034 di rep. Notaio Iorini Giovanna per l'importo di Euro 130.000,00;

- * **verbale di pignoramento immobili trascritto a Verona in data 9 settembre 2025 al n. 36290 R.G. e n. 26551 R.P.** a favore di DANTE SPV, in forza dell'atto di pignoramento immobiliare in data 6 agosto 2025 n. 6606 di rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona.

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

- diritti di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore procedente ipotecario di primo grado: **nulla**;
- diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: **nulla**
- fondo patrimoniale e negozi di destinazione ex art.2645-ter cod.civ: **nulla**
- contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: **l'acquirente del bene staggito non è tenuto a rispettare la locazione in essere perché il canone pattuito nel contratto è stimato come inferiore di un terzo al giusto prezzo di mercato corrente per i seminativi del basso veronese**

D.1.7.3 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile:

- diritti di prelazione per vincolo storico - culturale e ex art.9 D.Lgs. 22/2005: **nulla**
- Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali: **nulla**



D.1.7.3 Vincoli ed oneri giuridici opponibili alla procedura: nulla

Diritti di prelazione per vincolo storico - culturale e ex art.9 D.Lgs. 22/2005: **nulla**

Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali: **nulla**

Immobile in regime di edilizia convenzionata: **nulla**

Immobile in natura e progetto divisionale: **nulla**

Limitazioni d'uso: **nessuna**

Spese condominiali: **nessuna**

Comproprietà: **nessuna**

Stato di affitto: il terreno è locato a canone stimato come VILE e pertanto il contratto d'affitto risulta "non opponibile" alla procedura

Stato di coltivazione: terreno coltivato a frumento con raccolto previsto a fine giugno 2026 (vedi pag.13)

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

D.1.8 Indicazioni utili al Regime fiscale di vendita

La cessione di un terreno agricolo sconta le imposte di registro, catastali e ipotecarie nelle seguenti misure:

- acquisto in favore di soggetto Coltivatore diretto a I.A.P.: imposta di registro fissa ad euro 200,00 + imposta ipotecaria fissa ad euro 200,00 + imposta catastale pari all'1% del valore del terreno in trasferimento
- acquisto a favore di persona fisica senza qualifica di natura professionale agricola (C.D. o I.A.P): imposta di registro al 15% del valore del terreno + imposta ipotecaria ad euro 50,00 + imposta catastale fissa ad euro 50,00.



D.1.9 Valutazione del lotto

Il valore di mercato che andiamo a stimare è indicativo del ***“prezzo che il terreno descritto, avente nel P.R.G. di Nogara destinazione agricola, potrebbe spuntare nella prima metà del 2026 in un mercato condizionato dalla procedura esecutiva in essere”***

D.1.9.1 Contesto territoriale ed economico, mercato dei terreni nel comprensorio di Nogara – Basso Veronese

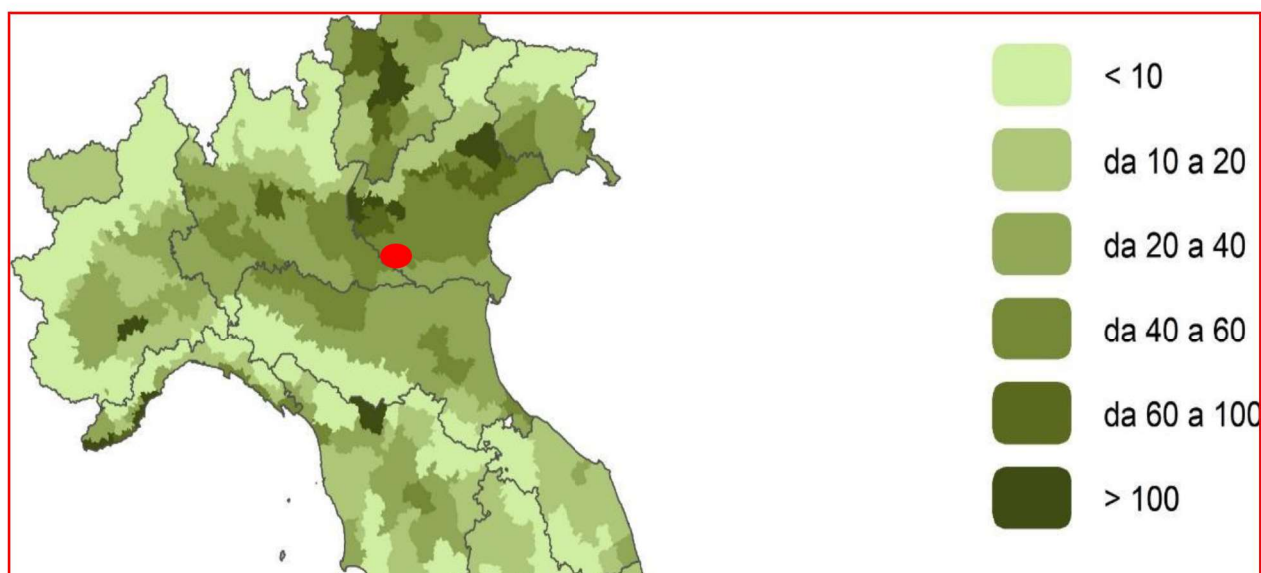
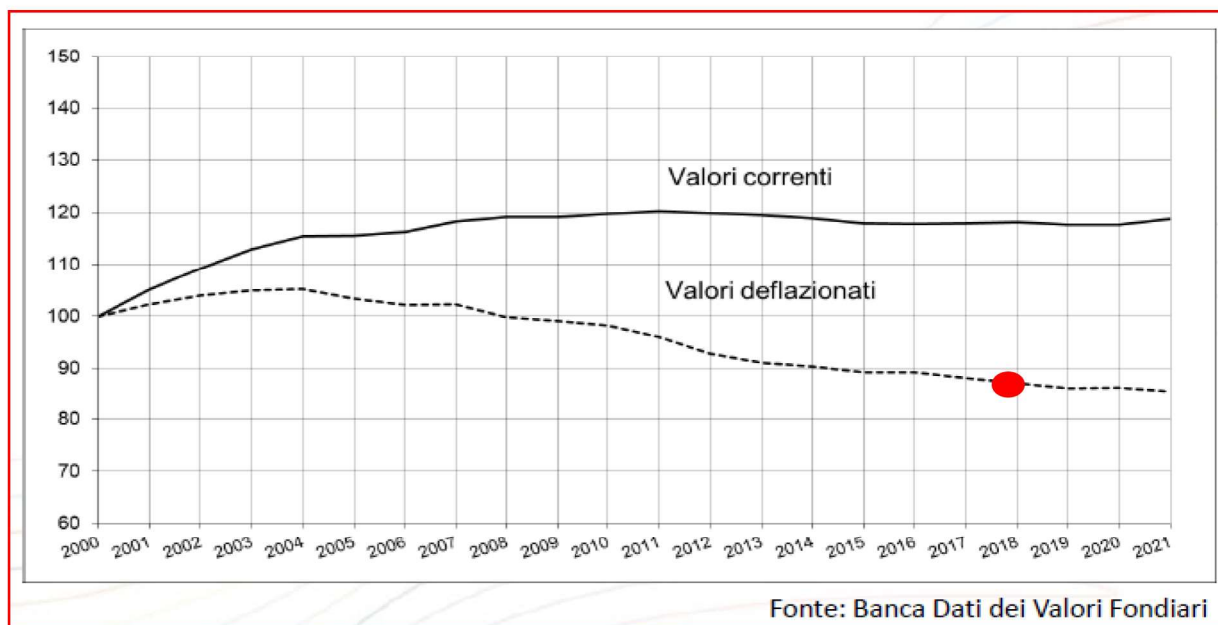
Nogara si trova in provincia di Verona, circa 32 chilometri a sud dalla città, nel contesto agricolo della Bassa Pianura Veronese.

Il mercato fondiario è locale e contadino, con qualche investitore dell'alta provincia interessato all'acquisto di terra in queste zone perché i prezzi sono giudicati favorevoli: la domanda è per fondi di medie dimensioni – sui 10/15 ettari - vicini alle strade, irrigui e con diritti PAC, possibilmente privi di fabbricati.

I prezzi della terra, fatto 100 il valore al 2000, hanno raggiunto un massimo nel 2011 ma poi si è assistito ad una lenta continua erosione delle quotazioni: indicativamente dai massimi, i prezzi deflazionati sono diminuiti del 15% circa: il motivo di questo calo è ben noto agli operatori del settore ed è dovuto ai prezzi dei prodotti agricoli insistentemente insoddisfacenti; anche il clima assai variabile e tendenzialmente più caldo e siccitoso che in passato, sta preoccupando gli agricoltori con un certo disaffezionamento verso la terra. Infine, a scoraggiare gli investitori c'è anche l'imposizione fiscale dell'IMU e le imposte sui trasferimenti che colpiscono pesantemente l'acquirente non coltivatore diretto (Imposta di registro pari al 15% del valore accertato).



Qui sotto l'immagine che mostra il valore min / max dei terreni per fascia territoriale: Nogara (la cui posizione è segnata in rosso) si trova nella fascia tra 20 e 40.000 euro ettaro:



D.1.9.2 Criteri di stima

La procedura di risoluzione del valore è stata tipicamente "comparativa": essa è consistita nella raccolta di prezzi di terreni simili a quelli in stima per compravendite avvenute nel comprensorio del basso veronese e nel tempo recente; i dati espressi sono certi, veritieri e verificabili perché provenienti da atti notarili. Formato il campione di riferimento si è trattato di traslare il prezzo medio alla superficie del fondo stima +/- adattamenti del perito:

Atto	Comune	Superficie	Prezzo
15.1.... – 20.... Notaio I....	Villimpenta	5.69.06	200.000
15.8... – 20 ... Notaio I....	Gazzo Veronese	6.30.94	200.000
1.....– 20 ... Notaio M....	Nogara	9.66.00	450.000
		21.66.00	850.000

Dal rapporto tra la somma dei prezzi di vendita e le superfici scambiate emerge un prezzo medio unitario di euro 3,92 mq.

Tenuto conto:

- della posizione interna del terreno – 5%
- delle dimensioni modeste per un'agricoltura efficiente – 5%%

si reputa di correggere in diminuzione il valore base ad euro 3,50 mq.

D.1.9.3 Valore di mercato base del fondo

Foglio	Particella	Superficie m ²	Valore unitario € m ²	Valore mercato
37	93	12.155	3,50	42.542,50
37	156	15.265	3,50	53.427,50
TOTALE				95.970,00



D.1.9.4 Oneri per rendere prontamente utilizzabile il terreno: rilievo topografico per accertare il confine nord = euro 800,00

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

A Nogara al Fg. catastale 37: terreno agricolo particelle 93 e 156 di m² 27.420

Valori	Euro
Valore di mercato base	95.970,00
Rilievo topografico d'accertamento confine a nord	800,00
art. 568 cpc: riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia sui vizi e del bene venduto – 5%	- 4.798,50
Arrotondamento	- 371,50
Valore di mercato finito	90.000,00

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima dei beni ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare il bene sotto ogni profilo

Verona, 4 febbraio 2026

dr. Maurizio Bertoldo - CTU

Allegati su altro fascicolo:

- *Visura camerale*
- *Visure catastali storiche + mappa catastale*
- *CDU rilasciato dal Comune di Nogara*
- *Contratto d'affitto registrato*
- *Ricerca ipo – catastale con atti notarili di provenienza*

