

D.5 LOTTO 5 – IMMOBILI SITI IN COMUNE DI ZEVIO (VR)

E.I. 35/2023

I beni staggiti, oggetto del presente lotto n. 5 sono siti in Zevio (VR) e censiti al NCT fg 13 mapp.li n. 417 n. 459.

D.5.1 Proprietà

1. Attuale proprietario della quota pignorata pari a 1/1 di piena proprietà

Il proprietario della piena quota dell'intero dei mapp.li n. 52, n. 81, n. 285 risulta essere il signor [REDACTED]

[REDACTED] civilmente risulta celibe.

I beni censiti al NCT fg 13 mapp. 417 e 459 risultano acquisiti da [REDACTED]

[REDACTED] in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Francesco Sarullo di Zevio (VR) in data 06/06/2012 Rep. 10859/5076 e trascritto a Verona Il 08/06/2012 ai nn. 19675 RG/14096 RP. (F.5.1.a)

2. Precedente proprietario della quota pignorata pari a 1/1 di piena proprietà da data ultraventennio

Il signor [REDACTED] acquisì i beni dalla signora [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Zordan Nicodemo di San Bonifacio (VR) in data 10/10/1991 Rep. 100652 e trascritto a Verona il 04/11/1991 ai nn. 27964 RG/20072 RP. (F.5.1.b)

Si confermano i dati contenuti nella relazione del notaio Giulia Barbagallo depositata agli atti per iniziativa di parte.

Regime patrimoniale della ditta eseguita al momento dell'acquisto dei diritti:

Nell'Atto di Compravendita dei beni redatto dal Notaio Francesco Sarullo, del 06/06/2012 rep. 10859/5076 lo stato civile dichiarato dall'esecutato sig. [REDACTED] risulta celibe. (All. F.5.2)

Attuale regime patrimoniale della ditta eseguita:

Dal Certificato anagrafico di stato civile rilasciato dal Comune di Caldiero si



evince che l'esecutato, [REDACTED] è celibe. (All. F.5.2)

D.5.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

a) Ricerche inerenti il soggetto debitore presso gli Uffici Anagrafici

In base alla comunicazione resa dalla Pubblica Amministrazione dei Comuni di Belfiore (VR) il sig. [REDACTED]

[REDACTED] civilmente risulta celibe. (All. F.5.2).

b) Ricerche inerenti il soggetto debitore presso la Camera di Commercio di Verona

Si allegano le seguenti Visure storiche Camerali inerenti il sig. [REDACTED]

[REDACTED] Codice Fiscale e iscrizione al Registro Imprese di Verona n. [REDACTED], R.E.A. n. [REDACTED] All. F.5.3)

D.5.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

A. Intestazione ed identificazione dei beni al CATASTO TERRENI in località Sabbionara nel Comune di Zevio (VR)

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota pari a 1/1 di piena proprietà.

Identificazione:

Catasto Terreni del Comune di Zevio (Vr), località Sabbionara fg 13:

1) Mapp 417

- Porz. AA cl. frutt. irrig. 2 - ha 1.01.77, - RD Euro 192,69, RA Euro 116,88;
- Porz. AB cl. semin irrig. 2 - ha 10.33, - RD Euro 9,98, RA Euro 6,40.

2) Mapp 459, cl. frutt. irrig, 1, - ha are ca 5.14.76 - RD Euro 1.158,45, RA Euro 611,46.

Dati d'intestazione:

In capo al Sig. [REDACTED] per la quota di piena proprietà pari a 1/1, derivanti da:

Atto del 06/06/2012 Pubblico ufficiale [REDACTED] ede ZEVIO (VR)



Repertorio n. 10859 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14095.1/2012 Reparto PI di VERONA in atti dal 08/06/2012

Dati di classamento attuale derivanti da:

fg. 13 mapp. 417

- TABELLA DI VARIAZIONE del 11/06/2018 Pratica n. VR0190481 in atti dal 04/12/2018 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 33316.1/2018);
- VERIFICA STRAORDINARIA del 04/04/1996 in atti dal 04/04/1996 INC.275/96 (n. 9.1/1996).

Dati di classamento attuale derivanti da:

fg. 13 mapp. 459

- FRAZIONAMENTO del 14/03/2012 Pratica n. VR0069149 in atti dal 14/03/2012 presentato il 13/03/2012 (n. 69149.1/2012).

Nota:

La situazione del bene all'Impianto meccanografico del 20/10/1987 era la seguente:

Fg. 13 mapp.131, Qualità/classe semin. arbor, cl. 1, - Superficie ha are ca 9 64 19.

Con VERIFICA STRAORDINARIA del 04/04/1996 in atti dal 04/04/1996 INC.275/96 (n. 9.1/1996) il mapp. 131 veniva soppresso e generando i mappali 419 e 420 ed il mapp 420 - Qualità/classe frutt. irrig. 2 - Superficie ha are ca 5 17 00.

Con Variazione per frazionamento del 14/03/2012 Pratica n. VR0069149 in atti dal 14/03/2012 presentato il 13/03/2012 (n. 69149.1/2012) il mapp.420 veniva soppresso generando i mappali 458 e 459 e il mapp 459 risultava censito: Qualità/classe frutt. irrig, cl. 1, - Superficie ha are ca 5.14.76.

Con riferimento ai dati riportati negli atti si evidenzia che dati riportati nel pignoramento e nella relazione notarile della precedente [REDACTED] [REDACTED] corrispondono agli attuali identificativi catastali.

Il compendio appare pertanto correttamente identificabile.



Confini mapp. 417 rispetto all'estratto di mappa attuale:

a Nord: mapp. 32

ad Est: mapp. 132 - 36

a Sud: mapp. capezzagna;

ad Ovest: mapp. 12

Confini mapp. 459 rispetto all'estratto di mappa attuale:

a Nord: capezzagna - 458;

ad Est: mapp. 26 - 32

a Sud: Canale Sava

ad Ovest: mapp. 457



Estratto di mappa catastale Zevio fg 13 mapp. 417 - 459

Tribunale di Verona E.I. n.133/2022 - E.I. n. 271/2023 - E.I. n. 35/2023 R. E. Riunite.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Adriana Ferraro - arch. Elisabetta Piccoli

Custode: avv. Nicola Ruberto

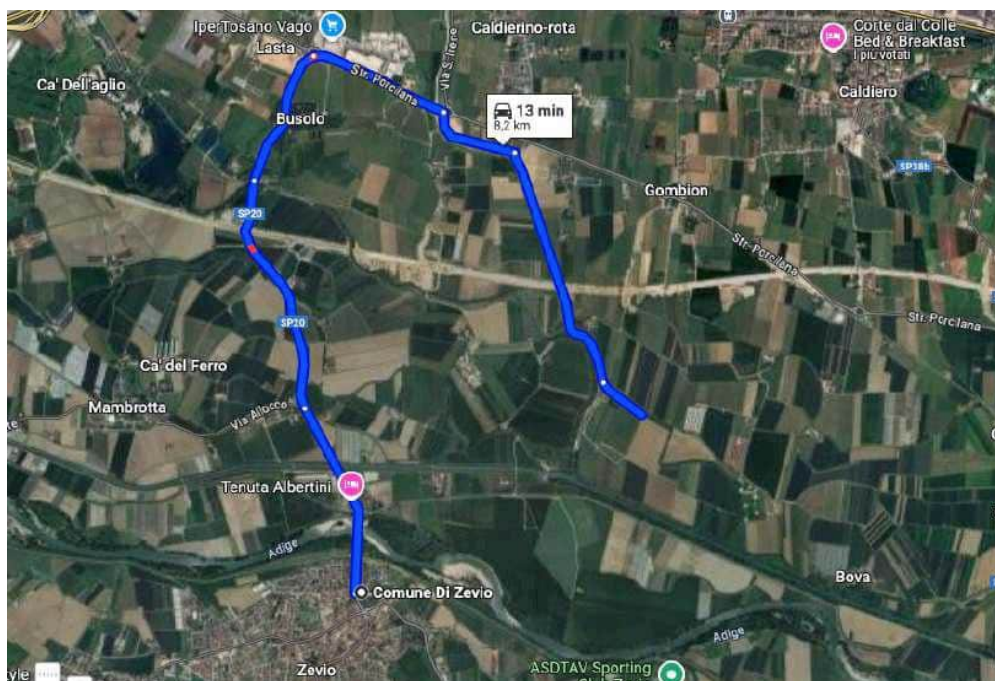


Localizzazione

Il compendio immobiliare è sito in località Sabbionara nel Comune di Zevio (Vr).

INDIVIDUAZIONE DEL CONTESTO

rispetto alla sede del Municipio di Zevio (Vr)



D.5.3 Descrizione dei beni

I beni sono costituiti da terreni ad andamento sostanzialmente pianeggiante

D.5.3.1 Contesto

Il compendio oggetto di procedura è sito nel Comune di Zevio (VR), Località Sabbionara, distante circa 22 km dal centro di Verona in direzione est.

Si accede dalla rotatoria (località Gombion) in direzione San Bonifacio della strada Porcellana svoltando alla prima uscita ed imboccando via bettaiole e dopo pochi metri attraverso strade bianche interpoderali e capezzagne.

Trattasi di una zona prevalentemente agricola, pertanto, limitatamente servita quanto a collegamenti viari e pubblici di trasporto.

Caratteristiche zona: agricola a traffico locale su strade sterrate interpoderali

Servizi della zona: non presenti

Caratteristiche zone limitrofe: agricola. Collegamenti pubblici (km): strada



Porcellana e SR 11

Collegamenti pubblici (km): Casello A4 di Soave – San Bonifacio - (circa 11,00 Km).

D.5.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Il lotto 5 è definito dall'insieme dei seguenti mappali:

Catasto terreni

- Mapp. 417 (ha 1.18.10)
- mapp. 495 (ha 5.14.76)

Complessivamente il lotto ha una superficie di ha 6.32.86

I terreni agricoli, hanno andamento pressochè pianeggiante. Il mapp 417 è adibito a frutteto, nello specifico meleto, mentre il mapp. 495 è adibito a seminativo irriguo ed attualmente è prevista la coltivazione di mais.

Le piante di melo del frutteto sono collocate secondo un sistema di impianto a filari, disposti secondo la direzione Nord – sud, posizionati con un interasse di circa 3,50 metri e distanza tra le piante di circa 0,80 - 1,00 mt.

Le varietà di mele coltivate sono Morghendurf. Il frutteto ha un'età media di 11 anni.

Nel fondo sono presenti alcune infrastrutture rurali utili per la gestione agricola. Il meleto è provvisto di:

- 1) Sistema di irrigazione a goccia: sono installati tubazioni per garantire che le coltivazioni ricevano l'acqua necessaria.
- 2) Sistemi antibrina ovvero impianti di irrigazione a pioggia che consentono, a basse temperature, la creazione di uno strato di ghiaccio attorno a fiori, gemme, frutti e foglie.
- 3) Rete antigrandine con paletti in c.a. per la protezione dai danni della grandine.
- 4) Pozzo irriguo con impianto pompe di sollevamento attraverso il quale viene estratta l'acqua necessaria per la coltivazione.

Nota: Per quanto riguarda il pozzo a seguito di istanza presentata in data



15.07.2024 l'Ufficio del Genio Civile di Verona, il 21.07.2024 ha comunicato alla scrivente a che è presente in atti una pratica, identificata come D/2709, di concessione di derivazione d'acqua dalla falda sotterranea mediante un pozzo a uso irriguo, che necessita di regolarizzazione con canoni arretrati non corrisposti a partire dal 2002 per un importo complessivo di €. 567,34 (v. All. F.5.10). Il pozzo è ubicato sul mappale 417.

Il mappale 459 è da pochi anni coltivato a granoturco. Precedentemente era presente un meleto. Per l'irrigazione del campo è stato adattato l'impianto preesistente collegato al pozzo irriguo presente sul mapp. 417

Sul mapp. 495 risulta inoltre posizionato il traliccio di un elettrodotto le cui condutture aeree sorvolano il terreno, come risulta dal CDU.

Il compendio rientra nell'Ambito del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta. Si precisa infine che per conoscere la posizione esatta dei confini potrà essere opportuno un rilievo celerimetrico e di tale costo si terrà conto nella valutazione. Si riporta di seguito un estratto di mappa e l'indicazione delle coltivazioni, come rilevato durante i sopralluoghi

LOTTO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE	COLTIVAZIONE
5	13	417	ha 1.18.10	Mele tipo Morghendurf.
5	13	495	ha 5.14.76	Mais





Estratto di mappa – da Formaps di Stimatrix



Mappale 417 - confine sud ovest





Mappale 417 - confine ovest



Mappale 417 - confine nord ovest





Mappale 417 - confine nord



Mappale 417 - confine Nord est





Mappale 417 – confine est



Mapp. 417 – Pozzo irriguo ed impianto pompe di sollevamento





Mapp. 417 – Confine sud – a sx della capezzagna mapp. 459



Mappale 459 – confine nord ovest con mappali. 455 - 457





Mapp. 459 - Confine sud ovest



Mapp. 459 - Confine sud





Mappale 459 – Confine est



Mapp. 457 - Confine sud est





Mappale 459 – Confine sud



Mapp. 459 – elettrodotto



D.5.3.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Trattandosi di terreni agricoli non è costituito condominio

D.5.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso ai beni avviene da strada bianca interpoderale.

D.5.4 Situazione urbanistica della zona

Nel Certificato di destinazione Urbanistica Prot. n. 14417 del 07/07/2025 (All. F.5.9),
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO UNITA' ORGANIZZATIVA SVILUPPO E
CONTROLLO DEL TERRITORIO E DELLE ATTIVITA' AMBIENTE ED ECOLOGIA
(omissis).....

CERTIFICA

5. Che gli immobili siti in Zevio e censiti catastalmente nel Comune di Zevio Foglio 13 m.n. 441 – 443 – 450 – 423 – 431 – 433 – 455 – 457 – 445 – 417 – 459, come segue: Nel Piano degli Interventi (P.I.) – 5° fase, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 12.07.2023, gli immobili sono ricompresi in “Zona E – Agricola – art. 5.21 N.T.O.”, in “Ambiti di interesse paesistico – ambientale – art. 6.10 N.T.O.”, in “Ambiti prioritari per la protezione del suolo – art. 6.11 N.T.O.”, in “Fascia di ricarica degli acquiferi – art. 6.12 N.T.O.” I mappali n. 445 – 443 – 450 – 441 – 423 – 431 – 433 – 457 parte – 459 parte sono interessati da “Vincolo paesaggistico – Corsi d'acqua (D.Lgs. n. 42/2004 art. 142 lett. C) – art. 6.5 N.T.O.”. I mappali n. 433 – 457 – 459 sono interessati da “Corridoi ecologici principali – art. 6.9 N.T.O.”. I mappali n. 441 – 443 – 450 sono interessati da “Metanodotti e relativa fascia di rispetto – art. – art. 6.16 N.T.O.”. I mappali n. 433 – 457 – 459 sono interessati da “Elettrodotti alta tensione – art. 6.17 N.T.O.”.
6. Nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) gli immobili sono come di seguito identificati:
- **Tav. n. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione:** gli immobili sono ricompresi in “Vincolo sismico (zona sismica 3) – art. 2.1.5 delle N.T.A.”, in Ambiti prioritari per la protezione del suolo – 2.2.1 N.T.A.”, in “Ambiti di interesse paesistico – ambientale



– art. 2.2.1 N.T.A.”,

I mappali n. 445 – 443 – 450 – 441 – 423 – 431 – 433 sono interessati da “Vincolo paesaggistico – Corsi d’acqua (D.Lgs. n. 42/2004 art. 142 lett. C) – art. 2.1.3 N.T.A.”.

I mappali n. 441 – 443 – 450 sono interessati “Gasdotti e relativa fascia di rispetto – art. 2.1.6 N.T.A.”.

I mappali n. 433 – 457 – 459 sono interessati da Elettrodotti – art. 2.1.6 N.T.A.

- **Tav. n. 2 - Carta delle Invarianti:** gli immobili sono ricompresi in “Fascia di ricarica degli acquiferi – art. 2.4.4 N.T.A.”.

Tav. n. 3 – Carta delle Fragilità: gli immobili sono ricompresi in “Compatibilità geologica dei suoli – Area idonea – art. 2.5.1 delle N.T.A.”.

I mappali n. 433 – 457 – 459 sono interessati da “Fascia di rispetto arginature principali dei fiumi – art. 2.5.4 N.T.A.”.

- **Tav. n. 4 – Carta delle Trasformabilità:** gli immobili sono ricompresi in “Ambiti territoriali omogenei (ATO) – ATO n. 1 – art. 3.1.1 delle N.T.A.”.

I mappali n. 433 – 457 – 459 sono in parte interessati da “Corridoi ecologici principali – art. 3.4.1 N.T.A.”.

7. Nella Variante n. 3 al Piano di Assetto del Territorio, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 04.12.2024, pubblicata in data 12.12.2024, gli immobili sono come di seguito specificati:

- **Tav. n. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione:** gli immobili sono ricompresi in “Vincolo sismico (zona sismica 3) – art. 2.1.5 delle N.T.A.”, in “Ambiti prioritari per la protezione del suolo – 2.2.1 N.T.A.”, in “Ambiti di interesse paesistico – ambientale – art. 2.2.1 N.T.A.” e rientrano nel “Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni PGRA – art. 2.2.4 N.T.A.”.

I mappali n. 445 – 443 – 450 – 441 – 423 – 431 – 433 – 457 parte – 459 parte sono interessati da “Vincolo paesaggistico – Corsi d’acqua (D.Lgs. n. 42/2004 art. 142 lett. C) – art. 2.1.3 N.T.A.”.

I mappali n. 441 – 443 – 450 sono interessati “Gasdotti e relativa fascia di rispetto – art. 2.1.6 N.T.A.”.



I mappali n. 433 – 457 – 459 sono interessati da “Elettrodotti – art. 2.1.6 N.T.A.”.

- **Tav. n. 2 – Carta delle Invarianti:** gli immobili sono ricompresi in “Fascia di ricarica degli acquiferi – art. 2.4.4 N.T.A.” e in “Ambiti della rete Ecologica Provinciale – PTCP 2015 – art. 2.4.4 N.T.A.”.

- **Tav. n. 3 – Carta delle Fragilità:** gli immobili hanno mantenuto la pianificazione di cui al P.A.T. vigente.

- **Tav. n. 4 – Carta delle Trasformabilità:** gli immobili sono ricompresi in “Ambiti territoriali omogenei (ATO) – ATO n. 1 – art. 3.1.1 delle N.T.A.” e in “Corridoio ecologico – PTCT 2015 – art. 3.4.1 N.T.A.”.

I mappali n. 433 – 457 – 459 sono in parte interessati da “Corridoi ecologici principali – art. 3.4.1 N.T.A.”.

8. Siano osservate le fasce di rispetto dalle strade in relazione a quanto stabilito dal Codice della Strada e da quanto stabilito dal Piano Regolatore Comunale nonché siano rispettati i distacchi dagli allevamenti previsti dalle vigenti norme di legge e regolamentari.

La presenza di linee di elettrificazione, gasdotti, corsi d'acqua, pozzi di prelievo idropotabile comporta l'osservanza dei rispettivi vincoli.

Per gli immobili inseriti in Z.T.O. “E – Rurale” sia fatto salvo quanto disposto dalla L.R. 23.04.2004 n. 11.

Nel territorio del Comune di Zevio sono presenti i S.I.C./Z.P.S. denominati: “IT3210019 – Sguazzo di Rivalunga” e “IT3210042 – Fiume Adige”.

Nel Piano di Tutela delle Acque, approvato con delibera di Consiglio Regionale n. 107 del 05.11.2009 e successive modifiche ed integrazioni, il territorio del Comune di Zevio è designato “vulnerabile da nitrati” ed è compreso nelle “aree di primaria tutela quantitativa degli acquiferi”.

Le linee preferenziali di sviluppo insediativo individuate nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al

Piano degli Interventi (P.I.) e non possono pertanto rappresentare o comportare, in alcun modo, acquisizione di diritti edificatori, né essere considerate ai fini della



determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.

D.5.5 Situazione catastale dell'immobile

L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare. La corrispondenza degli intestatari è conforme.

D.5.6 Situazione edilizia dell'immobile

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

D.5.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.5.7.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

A seguito delle ricerche effettuate risulta un contratto di fondo rustico con convenzione ex art. 45 Legge n. 203/82 in data 6 giugno 2012, registrata a Soave il 14 giugno 2012 al n. 1956 serie 3, e successiva modifica di contratto Rep n 9995 del 09/11/2017 a firma del Notaio Andrea Lanza e trascritto a Verona il 10/11/2017 ai nn. 46376 RG/30786 RP in cui il signor [REDACTED] ha concesso in affitto agraria tale fondo rustico alla [REDACTED]

[REDACTED] codice Fiscale e iscrizione al Registro Imprese di Verona n. [REDACTED] R.E.A. n. [REDACTED] All. F.5.7)

Il contratto di locazione interessa i terreni contraddistinti ai mappali Foglio 13, particella 417, frutt. irrig, cl. 2, ha 1.18.10, R.D. Euro 192,69; particella 417, particella 459, frutt. irrig, cl. 1, ha 5.14.76, R.D. Euro 1.158,45.

D.5.7.2 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Il contratto è apparentemente opponibile alla procedura esecutiva in quanto avente data certa antecedente alla notifica del pignoramento (all. F.5.7)

Sulla base delle indagini svolte si ritiene di mercato un canone medio di affitto complessivo pari a circa 1.200 €/anno per ettaro.

Il canone di affitto annuo riportato nel contratto è pari a € 7.600,00 e la superficie dei terreni è di ha 2.89.83.



-
- Più probabile canone di affitto annuo a valore di mercato:

ha $2.89.83 \times 1.200 \text{ €/ha} = \text{€ } 3.477,96$

- Calcolo canone effettivo praticato:

$\text{€ } 7.600,00 : \text{ha } 2.89.83 = \text{€ } 2.622,23$ per ettaro

Verifica congruità canone

Canone praticato deve risultare maggiore di 0,66% canone di mercato

Canone praticato	canone mercato
------------------	----------------

€ 7.600,00 maggiore di	(0,66% x € 3.477,96)
------------------------	----------------------

€ 7.600,00 è maggiore di	€ 2.2295,45
--------------------------	-------------

Pertanto risultando il canone di affitto praticato maggiore di 1/3 del prezzo di mercato è da considerarsi opponibile.

Si allega alla presente il contratto di affitto stipulato in data 15/03/2023 di un appezzamenti di terreni di ha 8.44.46 in Belfiore (Vr), con coltivato con colture di più alto pregio (Vigneto), affittato con un canone annuo di € 14.950,00 corrispondente ad canone di € 1.770,00 annuo per ettaro (All.F.5.12e).

D.5.8 Vincoli ed oneri giuridici

D.5.8.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

A) Iscrizioni e trascrizioni:

1) Iscrizione di ipoteca volontaria ai RRII di Verona in data 08/06/2012 ai nn. 19676

RG/2682 RP a favore della

[REDACTED]

[REDACTED] Domicilio Ipotecario eletto [REDACTED]

[REDACTED] e contro:

- a) [REDACTED] in qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA gravante per il diritto di proprietà, terzo datore, per la quota pari ad 1/1 su:

C.T. Comune di Belfiore Fg. 29 mapp. 292

C.T. Comune di Belfiore Fg. 29 mapp. 293



C.T. Comune di Belfiore Fg. 29 mapp. 294

C.T. Comune di Belfiore Fg. 29 mapp. 298

C.T. Comune di Belfiore Fg. 29 mapp. 40

C.T. Comune di Belfiore Fg. 29 mapp. 57

- b) [REDACTED] in qualità di DEBITORE IPOTECARIO per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà gravante su:

C.T. Comune di Belfiore Fg. 29 mapp. 52

C.T. Comune di Belfiore Fg. 29 mapp. 81

C.T. Comune di Belfiore Fg. 29 mapp. 295

C.T. Comune di Zevio Fg. 13 mapp. 417

C.T. Comune di Zevio Fg. 13 mapp. 459

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del Notaio Francesco Sarullo di Zevio (Vr) in data 06/06/2012 al nn. Rep./Racc. 10861/7058.

Durata: anni 20.

Importo capitale: 330.000,00 Euro

Importo ipoteca: 600.000,00 Euro.

Nota: si rappresenta che i mappali in Zevio Fg. 13 nn. 444, 446 e 447 non sono oggetto dell'esecuzione e sugli stessi è stata annotata la restrizione dell'iscrizione ipotecaria (n. 12930/2211 del 03.04.2019).

- d) **Iscrizione di ipoteca giudiziale** ai RRll di Verona in data 03/02/2022 ai nn. 3436 RG/577 RP, derivante da Decreto ingiuntivo del 11/01/2022 rep. 79 emesso dal Tribunale di Verona a favore della [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (Domicilio Ipotecario eletto c/o avv. Nicola Maragna), contro:

- a) [REDACTED] per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà gravante su:



C.T. Comune di Caldiero Fg. 8 mapp. 20, 491

C.F. Comune di Caldiero Fg. 8 mapp. 192 sub. 1 e sub. 2, mapp. 491

C.T. Comune di Belfiore Fg. 29 mapp. 57, 293, 294, 298

- b) [REDACTED] per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà gravante su:

C.T. Comune di Belfiore Fg. 29 mapp. 52, 81, 295.

C.T. Comune di Zevio Fg. 13 mapp. 417, 459

Importo capitale: 176.439,61 Euro

Importo ipoteca: 300.000,00 Euro.

B) Pignoramenti:

- 1) **Trascrizione** ai RRII di Verona in data 02/02/2023 ai nn. 3559 RG/2601 RP del **verbale di pignoramento immobili** del Tribunale di Verona del 07/01/2023, Rep. n. 8667 a favore della [REDACTED]

[REDACTED] e contro:

- a) [REDACTED] per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà gravante su:

C.T. Comune di Caldiero Fg. 8 mapp. 20, 491

C.F. Comune di Caldiero Fg. 8 mapp. 192 sub. 1 e sub. 2, mapp. 491

C.T. Comune di Belfiore Fg. 29 mapp. 57, 293, 294, 298

- b) [REDACTED] per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà gravante su:

C.F. Comune di Zevio Fg. 13 mapp. 434

C.T. Comune di Zevio Fg. 13 mapp. 441, 443, 450, 423, 431, 433, 455, 457, 445.

- c) [REDACTED] per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà gravante su:

C.T. Comune di Zevio Fg. 13 mapp. 417, 459.

C.T. Comune di Belfiore Fg. 29 mapp. 52, 81, 295. (All. E.1.3)



D.5.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Come da CDU, il mapp.459 è interessato da Vincolo di elettrodotto – art 2.1.6. NTA

D.5.8.3 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

In base alle verifiche effettuate non risultano vincoli ed oneri giuridici opponibili

D.5.8.4 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non sussistono diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico - culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

D.5.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Trattandosi di terreni agricoli non sono presenti oneri condominiali

D.5.10 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Il compendio nell'ambito dell'attività dell'azienda agricola dell'esecutato costituiva bene strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa

D.5.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Caso non pertinente.

D.5.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Trattasi di compendio allo stato attuale non ulteriormente divisibile in relazione alla configurazione dei luoghi, alla dimensione dei terreni.

D.5.13 Valutazione del lotto

D.5.13.1 Consistenza

TABELLA SUPERFICI CATASTALI

Destinazione C.T.	ha
Terreno mapp 417	1.18.10
Frutteto (Meleto)	
Terreno mapp 495	5.14.76
Coltivato a mais	



D.5.13.2 Criteri di stima

Il metodo di stima è di tipo sintetico/comparativo, basato sulle informazioni e conoscenze acquisite circa l'attuale andamento dei prezzi medi di mercato immobiliare in relazione alla localizzazione, alle caratteristiche ed alla consistenza degli immobili, nonché circa l'esito delle indagini effettuate presso i Pubblici Uffici del Catasto, dei RRll, delle Entrate e dell'Ufficio Tecnico del Comune di Zevio (VR). Le fonti d'informazione sono date da: Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio Tecnico di Zevio (VR), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato; si sono assunte informazioni presso operatori immobiliari della zona, circa recenti ed analoghe transazioni, oltre che da osservatori del mercato immobiliare operanti sull'intero territorio nazionale con riferimenti, nell'ambito di ogni Comune, alle specifiche caratteristiche di zona e di tipologia immobiliare.

Comparabile: Compravendita dell'11/09/2024 rep. 155367/racc. 43134 Notaio Baniamino Itri - Appezamento di terreno di natura agricola in Belfiore (Vr) così identificato in C.T.:

- Fg. 11 mapp. 1428 di ha 2.00.94 - RDE 244,63 - RAE 140,10
- Fg. 11 mapp. 1429 di ha 2.81.30 - RDE 342,46 - RAE 196,13

Per un totale di ha 4.82.24.

- Oggetto di compravendita: quota di proprietà pari a 5/6;

Il suddetto appezzamento è coltivato a frutteto irriguo e nelle specifico adibito alla coltivazione di mele.

- Prezzo di vendita della quota di 5/6: €. 375.000,00
 - Prezzo di vendita unitario della quota di 5/6: €. 77.665,00/ha
 - Prezzo di vendita unitario rapportato alla piana proprietà: €. 93.198,00/ha
- (All. F.5.12a).

Si allega inoltre:

a) Tabella Indennità di esproprio edita dalla Commissione Provinciale di Verona



con l'indicazione dei Valori Agricoli Medi dei terreni suddivisi per tipo di coltura e per Regione Agraria - anno 2025 (All. F.5.12b).

b) Annuncio della stampa specializzata relativamente ad una azienda agricola in vendita ad Oppeano (VR) che include un'antica corte rurale costituita un immobile adibito a ristorante agriturismo di circa mq. 200,00, da un'unità abitativa da rimodernare di circa mq. 200.00, autorimessa e fabbricati secondari pertinenti l'attività agricola e circa 5 ha di terreni agricoli destinati a varie colture biologiche. La richiesta è di €. 750.000,00 (All. F.5.12c)

c) Annuncio della stampa specializzata relativamente all'offerta di 20 campi veronesi (mq. 58.000) coltivati a seminativo con annesso rustico adibito a deposito attrezzi di mq. 300.

La richiesta è di €. 800.000,00 (All. F.5.12d)

D.5.13.3 Stima

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:

Destinazione	Sup catastale	Valore ad ha	Valore commerciale
Mapp. 417	ha. 1.18.10	€. 110.000,00	€ 129.910,00
Mapp. 495	ha. 5.14.76	€. 85.000,00	€ 437.546,00
			€ 567.456,00

D.5.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, anche se occulti, per mancanza di qualità e/o difformità per qualsiasi motivo non considerate, per oneri/obblighi di qualsiasi genere e comunque non evidenziati in perizia, per maggiori oneri connessi alla presenza di pozzo irriguo e per l'immediatezza della vendita giudiziarica.

€ 85.118,40

Costi per regolarizzazione pozzo esistente con eventuali sanzioni

€ 10.000,00



Costi arretrati Consorzio

€ 342,24

D.5.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni

€ 471.995,36

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni in C.T.

€ 472.000,00

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

Verona, 25/07/2025

I periti estimatori

Ing. Adriana Ferraro – Arch. Elisabetta Piccoli



E: ALLEGATI COMUNI LOTTI 1 – 2 – 3 – 4 – 5 - 6

E.1 Ispezioni ipotecarie aggiornate

E.2 Ispezioni ipotecarie aggiornate

E.3 Ispezioni ipotecarie aggiornate

F.5 ALLEGATI LOTTO UNICO

F.5.1 Titoli di provenienza del bene

F.5.1a Atto di compravendita del 06/06/2012 Rep. 10859/5076 notaio Francesco Sarullo;

F.5.1b Atto di compravendita del 10/10/1991 Rep. 100652 notaio Nicodemo Zordan;

F.5.2 Documentazione anagrafica/stato civile

F.5.2 Documentazione anagrafica/stato civile

F.5.3 Visure storiche camerali n. 1

F.5.3 Visura Storica Camerale

F.5.4 Estratto di mappa

F.5.5 Estratto storico Catastale



-
- F.5.7 Verifiche Agenzia delle Entrate di Verona**
 - F.5.9 Certificato di Destinazione Urbanistica**
 - F.5.10 Documentazione Ufficio Genio Civile di Verona per pozzo**
 - F.5.11 Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta: Ruolo 2024**
 - F.5.12 Dati comparativi acquisiti per stima**
 - F.5.13 Elaborato Fotografico**

