D.3 LOTTO 3 – IMMOBILI SITI IN VIA IN LOCALITÀ SABBIONARA IN COMUNE DI ZEVIO (VR)

E.I. 35/2023

I beni staggiti, oggetto del presente lotto n. 4 sono siti in Zevio (VR) e censiti al NCT fg 13 mapp.li n. 441, 443, 445 e 450.

D.3.1 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. 441, 443, 445 e 450 risulta essere il signor [redacted] e residente a [redacted]

I beni NCT fg 13 ora mapp.li n. 441, 443, 445 e 450 ed ex mapp.li 10 (441, 445, 450) e 59 (443), risultano acquisiti dai signori [redacted] vedova di [redacted] coniugato in regime di separazione dei beni, [redacted] vedova, [redacted] nubile. in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Beniamino Itri di Lonigo (VI) in data 11/01/2005 n. 110.354 Rep. e trascritto a Verona in data 25/01/2005 ai nn. 2733 RG/1634 RP. .(All. F.3.1a).

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

a) Mapp.le 10 (ora nn. 441,445 e 450)

I signori [redacted] per la quota dei 2/5 della piena proprietà, [redacted] per la quota di 1/5 della piena proprietà, [redacted] per la quota di 1/5 della piena proprietà, [redacted] per la quota di 1/5 della piena proprietà, acquisiscono le nuove quote, a seguito della richiesta del signor [redacted] di estromissione dalla successione ex morte di [redacted]

[redacted] in forza dello STRALCIO DIVISIONALE a firma del notaio Domenico Fauci di Verona in data 28/05/2004 n. 54740 Rep. e trascritto a Verona il 08/06/2004 ai nn. 25102 RG/14866 RP. .(All. F.3.1b).

I signor[redacted], per la quota dei 1/3 della piena proprietà,[redacted] per la quota di 1/6 della piena proprietà[redacted] per la quota di 1/6 della piena proprietà, [redacted] per la quota di 1/6 della piena proprietà, [redacted] per la quota di 1/6 della piena proprietà acquisiscono i beni, per successione in morte di [redacted] e deceduto in data [redacted]

La dichiarazione di successione è stata presentata all'Ufficio del Registro di Legnago il 01/04/2005 n. 61 vol. 555 e trascritta a Verona il 10/06/2005 ai nn. 24001 RG. e 15529 RP. apertasi il 07/03/2004 (denuncia di successione reg. a Soave il 27/04/2004 al n. 31. Vol. n. 374)

L'accettazione tacita di eredità causa morte di [redacted] risulta dalla STRALCIO DIVISIONALE in data 28/05/2004 Rep. 54740 a firma del notaio FAUCI DOMENICO di Verona è stata trascritta a Verona In data 25/08/2023 ai nn. 35170 RG /26375 RP. .(All. F.3.1b).

Il signor [redacted] acquisì la piena proprietà dei beni da [redacted] in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Guido Paulone di Verona in data 03/05/1980, Rep. 47898 e trascritto a Verona Il 14/05/1981 ai nn. 11690 RG/8601 RP. (All. F.3.1c).

Nota: Con scrittura privata, autenticata dal notaio Rodolfo Dioguardi del 09/12/1980 e 25/04/1981 Rep 198661/202379. trascritta a Verona il 19/05/1981 nn. 14464 RG/8907 RP, il signor [redacted] ha costituito una servitù sui fondi a favore della [redacted] autorizzando la società alla costruzione dell'impianto di metanodotto (F.3.8a)

b) Il bene NCT fg 13 mapp. n. 445 risulta acquisito dalla signora [redacted]

[redacted]

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d1758b2385991bb79
Firmato Da: FERRARO ADRIANA GIUSEPPA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 326e11

[redacted] in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Nicodemo ZORDAN di San Bonifacio (VR) in data 10/10/1991 n.100.652 Rep. e trascritto a Verona in data 04/11/1991 ai nn. 20072 RG/27964 RP. .(All. F.3.1d).

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

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

Nell'Atto di Compravendita dei beni redatto dal Notaio Beniamino Itri, del 11/01/2005 rep. 110354 lo stato civile dichiarato dall'esecutato [redacted] è coniugato in regime di separazione legale dei beni.

Attuale regime patrimoniale della ditta esecutata:

Dal Certificato anagrafico di stato civile rilasciato dal Comune di Caldiero (Vr) si evince che l'esecutato [redacted] è coniugato in regime di separazione dei beni; risulta aver contratto matrimonio il [redacted], quindi antecedentemente alla data di acquisto dei beni in data 20/06/2002 e del pignoramento, avvenuto il 07/01/2023. (All. F.3.2)

D.3.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

In base alla comunicazione resa dalla pubblica amministrazione l'esecutato [redacted] il [redacted] è coniugato con [redacted] in regime di separazione legale dei beni dal il 26/12/2002 e risiedono [redacted] (All. F.3.2).

D.3.2 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] per la quota pari a 1/1 di piena proprietà.

Identificazione:

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d1758b2385991bb79
Firmato Da: FERRARO ADRIANA GIUSEPPA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 326e11

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

mapp. 441, sem. irr. 2 Arb. ha 0.02.81, R.D. 2,71, R. A. Euro 1,81.

mapp. 443, sem. irr. 2 Arb. ha 0.06.67, R.D. Euro 6,20, R. A. Euro 4,31.

mapp. 450, sem. irr. 2 Arb. ha 0.10.28, R.D. Euro

mapp. 445, sem. irr. 2 Arb. ha 0.09.70, R.D. Euro 9,37, R. A. Euro 6,26.

Dati d'intestazione:

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

Atto del 11/01/2005 Pubblico ufficiale ITRI BENIAMINO Sede LONIGO (VI) Repertorio n. 110354 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1634.1/2005 Reparto PI di VERONA in atti dal 26/01/2005.

La ricostruzione storica dei mappali risulta come segue:

Dati di classamento attuale derivanti da:

fg. 13 mapp. 441

- FRAZIONAMENTO del 17/03/2008 Pratica n. VR0091388 in atti dal 17/03/2008 (n. 91388.1/2008);
- FRAZIONAMENTO in atti dal 25/10/1990 (n. 93879);
- Impianto meccanografico del 20/10/1987.

Nota:

La situazione dell'unità immobiliare all'impianto meccanografico del 20/10/1987 era la seguente- mapp. 10 - Qualità/classe sem. irr. Arb 2, - Superficie ha are ca 11 69 66. Con variazione per frazionamento in atti dal 25/10/1990 (n. 93879) il bene veniva così censito: mapp. 10 - Qualità/classe sem. irr. Arb 2, - Superficie ha are ca 4 15 76. Con variazione per frazionamento del 17/03/2008 Pratica n. VR0091388 in atti dal 17/03/2008 (n. 91388.1/2008) il mapp. 10 veniva soppresso generando i mapp.li 440 – 441 ed il bene veniva così censito: mapp. 441 - Qualità/classe sem. irr Arb 2, - Superficie ha are ca 02 81.

fg. 13 mapp. 443

- FRAZIONAMENTO del 17/03/2008 Pratica n. VR0091388 in atti dal 17/03/2008 (n.

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d1758b2385991bb79
Firmato Da: FERRARO ADRIANA GIUSEPPA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 326e11

91388.1/2008);

- TABELLA DI VARIAZIONE del 16/03/2005 Pratica n. VR0066757 in atti dal 16/03/2005 (n. 11836.1/2005)
- FRAZIONAMENTO in atti dal 25/10/1990 (n. 93879)
- Impianto meccanografico del 20/10/1987

Nota:

La situazione dell'unità immobiliare all'impianto meccanografico del 20/10/1987 era la seguente: mapp. 59 - Qualità/classe FU D ACCERT, - Superficie ha are ca 58 95. Con variazione per frazionamento del 25/10/1990 in atti dal 25/10/1990 (n. 93879) il mapp. 59 venne ridotto generando il mapp. 190 ed il bene risultava così censito: mapp. 59 - Qualità/classe FU D ACCERT. - Superficie ha are ca 41 40. Con tabella di variazione del 16/03/2005 Pratica n. VR0066757 in atti dal 16/03/2005 (n. 11836.1/2005) il bene risultava così censito mapp. 59 - Qualità/classe sem. irr. Arb 2, - Superficie ha are ca 41 40. Con variazione per frazionamento del 17/03/2008 Pratica n. VR0091388 in atti dal 17/03/2008 (n. 91388.1/2008) il mapp. 59 viene soppresso generando i mapp.li 442 e 443. il mapp. 443 veniva censito Qualità/classe sem. irr. Arb 2, - Superficie ha are ca 06 67.

fg. 13 mapp. 450

- FRAZIONAMENTO del 17/12/2008 Pratica n. VR0501199 in atti dal 17/12/2008 (n. 501199.1/2008)
- FRAZIONAMENTO in atti dal 25/10/1990 (n. 93879)

Nota:

La situazione del bene all'impianto meccanografico del 20/10/1987 era mapp. 10 - Qualità/classe sem. irr. Arb 2, - Superficie ha are ca 11 69 66. Con variazione per frazionamento in atti dal 25/10/1990 (n. 93879) il bene veniva ridotto e censito mapp. 10 - Qualità/classe sem. irr. Arb 2, - Superficie ha are ca 1 86 53. Con variazione per frazionamento del 17/03/2008 Pratica n. VR0091388 in atti dal 17/03/2008 (n. 91388.1/2008) il mapp. 10 veniva soppresso generando i mapp.li 440 – 441 ed il mapp. 440 veniva censito: Qualità/classe sem. irr. Arb 2, -Superficie ha are ca 4 12 95. Con variazione per frazionamento del 17/12/2008 Pratica n.

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d1758b2385991bb79
Firmato Da: FERRARO ADRIANA GIUSEPPA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 326e11

VR0501199 in atti dal 17/12/2008 (n. 501199.1/2008) il mapp. 440 veniva soppresso generando i mapp.li 449 - 450 ed il mapp. 450 veniva censito: Qualità/classe sem. irr. Arb 2, - Superficie ha are ca 09 70.

fg. 13 mapp. 445

- FRAZIONAMENTO del 17/03/2008 Pratica n. VR0091388 in atti dal 17/03/2008 (n. 91388.1/2008)

Nota:

- La situazione dell'unità immobiliare all'impianto meccanografico del 20/10/1987 era mapp. 119 - Qualità/classe sem. irr. Arb 2, - Superficie ha are ca 1 86 53. Con variazione per frazionamento in atti dal 25/10/1990 (n. 93879) il mapp. 119 veniva soppresso e sostituito dal mapp 424 ed il bene veniva censito mapp. 424 - Qualità/classe sem. irr. Arb 2, - Superficie ha are ca 1 86 53 Con variazione per frazionamento del 17/03/2008 Pratica n. VR0091388 in atti dal 17/03/2008 (n. 91388.1/2008) il mapp. 10 veniva soppresso generando i mapp.li 440 – 441 ed il bene veniva così censito: mapp. 441 - Qualità/classe sem. irr. Arb 2, - Superficie ha are ca 02 81. Con la stessa variazione per frazionamento del 17/03/2008 Pratica n. VR0091388 in atti dal 17/03/2008 (n. 91388.1/2008) il mapp. 424 veniva soppresso generando i mapp.li 444 – 445 ed il bene risultava identificato mapp. 445 - Qualità/classe frutt. irr. Arb 2, - Superficie ha are ca 10 28.

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

Il compendio appare pertanto correttamente identificabile.

Confini I mapp. 441 - 443 - 450 rispetto all'estratto di mappa attuale:

a Nord: mapp. 5 — ad Est: mapp. 449

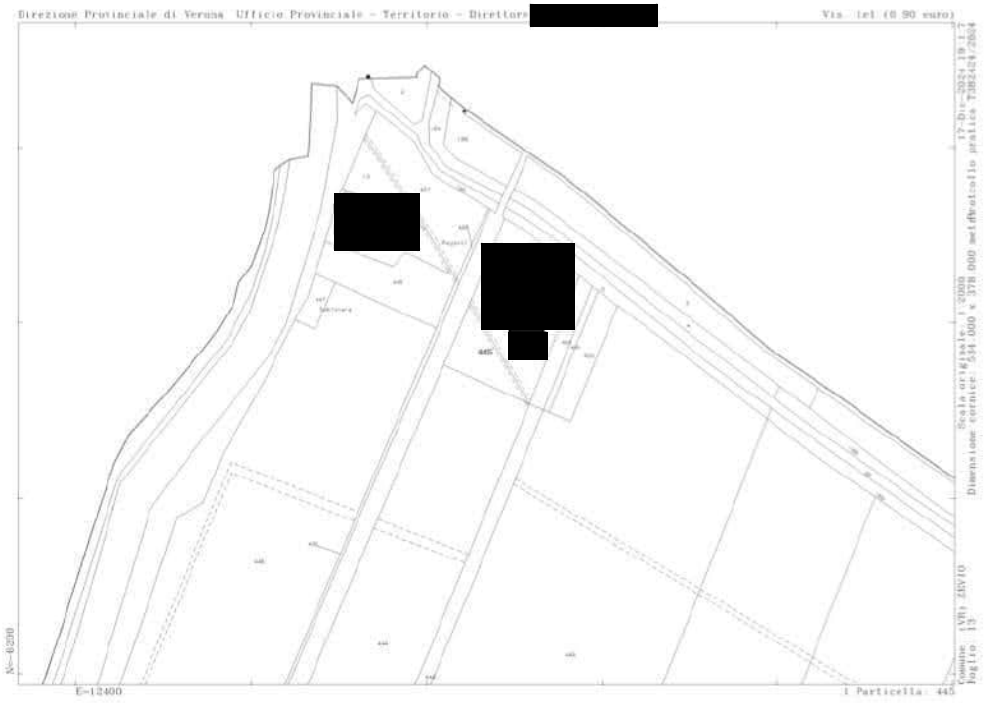
a Sud: mapp. 442 - 449; — ad Ovest: mapp. 443

Confini mapp. 445 rispetto all'estratto di mappa attuale:

a Nord: capezzagna; — ad Est: mapp. 435

a Sud: mapp 433 - 442; — ad Ovest: mapp. 444

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d1758b2385991bb79
Firmato Da: FERRARO ADRIANA GIUSEPPA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 326e11

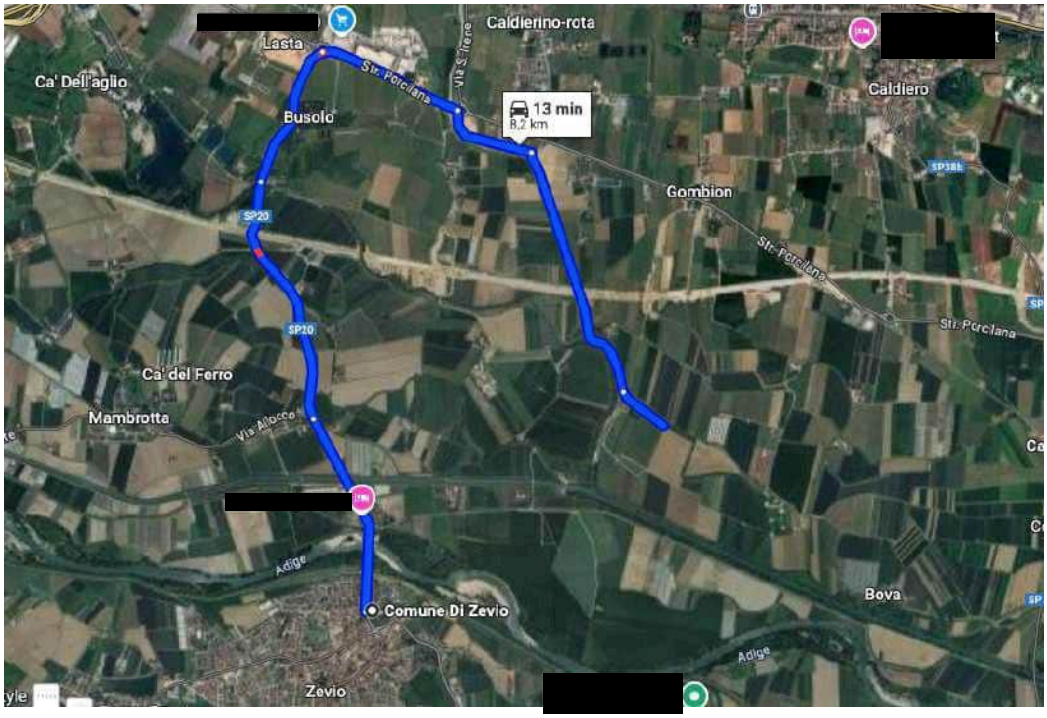


Localizzazione

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

INDIVIDUAZIONE DEL CONTESTO

rispetto alla sede del Municipio di Zevio (Vr)



Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d1758b2385991bb79
Firmato Da: FERRARO ADRIANA GIUSEPPA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 326e11

D.3.3 Descrizione dei beni.

I beni sono costituiti da terreni ad andamento sostanzialmente pianeggiante.

D.3.3.1 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 Porcillana 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 Porcillana e SR 11

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

D.3.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Il lotto 3 è definito dall'insieme dei seguenti mappali:

Catasto terreni

- Mapp. 441 (are 4.81)
- mapp. 443 (are 6.67)
- mapp. 445 (are 10.28)
- mapp. 450 (are 9.70)

Complessivamente il lotto ha una superficie di ha 29.46.

I terreni sono raggiungibili da una capezzegna che costeggia i mappali a volte attraversandoli a volte passa su mappali terzi. L'accesso avviene dalla strada sterrata con svincolo a sinistra che passando sul mapp 427, sempre di proprietà di terzi, conduce al mapp. 435.

I terreni, mapp. n. 441 – 443 – 445 - 450 (Fg. 13) hanno andamento pressoché

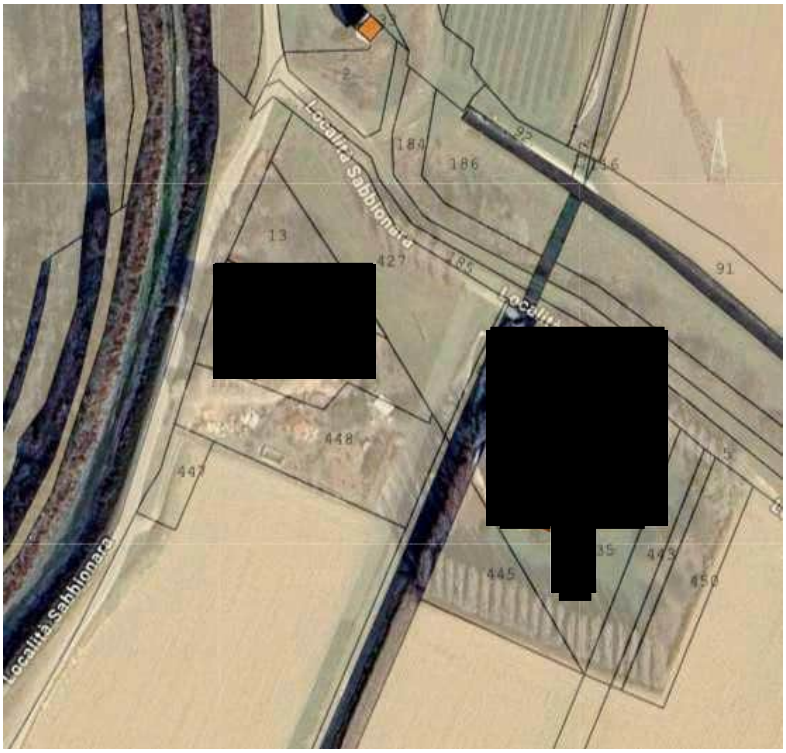
Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d1758b2385991bb79
Firmato Da: FERRARO ADRIANA GIUSEPPA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 326e11

pianeggiante e sono stati annessi al terreno mappale 435 di proprietà della signora [redacted] dove si trova una corte con tre fabbricati e i beni pignorati sono utilizzati come area esterna della corte rurale. Il mapp 455 si trova a sud ovest mripspetto al mapp. 435 mentre i mapp 441 – 443 e 445 sono in continuità del mapp 435 nella zona est da nord a sud.

I beni costituiscono oggetto di una "*scrittura tra privati preliminare di affitto con riscatto*" stipulata tra l'esecutato [redacted] e la signora [redacted] (all. F.3.7). Il documento, in realtà, non costituisce un contratto di affitto bensì un preliminare di vendita che, pur datato 15.12.2008, non è stato trascritto né è munito di data certa e non è, quindi, opponibile alla procedura. Si precisa che la sig.ra [redacted] che sembrerebbe aver integralmente adempiuto agli obblighi di pagamento pattuiti, detiene i beni.

Pertanto i quattro terreni oggetto di questo lotto si trovano all'interno di un'area pressochè trapezoidale, perimetrata da alberi ad alto fusto che fungono da recinzione e sono mantenuti a prato.

Sui mappali 441-443–450 risulta inoltre costituita servitù di metanodotto (All. F.3.8).



Estratto di mappa – da Formaps di Stimatrix

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d1758b2385991bb79
Firmato Da: FERRARO ADRIANA GIUSEPPA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 326e11





Incrocio capezzagna: accesso ai beni a sinistra

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d1758b2385991bb79
Firmato Da: FERRARO ADRIANA GIUSEPPA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 326e11



mapp. 435: ingresso alla proprietà privata - proprietà terzi



mapp. 435: corte – proprietà terzi

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d1758b2385991bb79
Firmato Da: FERRARO ADRIANA GIUSEPPA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 326e11



mapp. 435: corte – proprietà terzi



mapp.li 435-445 : accesso al giardino

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d1758b2385991bb79
Firmato Da: FERRARO ADRIANA GIUSEPPA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 326e11



mapp. 445 : accesso al giardino – proprietà di parte esecuta



mapp. 445: giardino – proprietà di parte esecuta

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d1758b2385991bb79
Firmato Da: FERRARO ADRIANA GIUSEPPA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 326e11



mapp. 445-435-441-443-450: giardino – proprietà di parte esecuta

e terzi



mapp. 435 – 441 – 443 - 450: giardino est – proprietà di parte esecuta e terzi

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d1758b2385991bb79
Firmato Da: FERRARO ADRIANA GIUSEPPA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 326e11



mapp. 435-441-443-450: giardino nord – proprietà di parte esecuta e terzi



Vista dei terreni da sud

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d1758b2385991bb79
Firmato Da: FERRARO ADRIANA GIUSEPPA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 326e11

D.3.3.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Trattandosi di terreni non è costituito condominio.

D.3.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

Il lotto in esame è accessibile dalla strada sterrata con imbocco dalla strada privata che porta alla corte rurale censita al fg 13 mapp 435 di propriet della signora [redacted] al cui giardino sono annessi i terreni pignorati.

D.3.4 Situazione urbanistica della zona

Nel Certificato di destinazione Urbanistica Prot. n. 14417 del 07/07/2025 (All. F.3.9),

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO UNITA' ORGANIZZATIVA SVILUPPO E CONTROLLODEL TERRITORIO E DELLE ATTIVITA' AMBIENTE ED ECOLOGIA

(omissis)……

CERTIFICA

1. 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 "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.".
2. 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

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d1758b2385991bb79
Firmato Da: FERRARO ADRIANA GIUSEPPA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 326e11

"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.".

3. 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

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d1758b2385991bb79
Firmato Da: FERRARO ADRIANA GIUSEPPA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 326e11

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.".

4. 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

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d1758b2385991bb79
Firmato Da: FERRARO ADRIANA GIUSEPPA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 326e11

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.3.5 Situazione catastale dell'immobile

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

D.3.6 Situazione edilizia dell'immobile

Trattandosi di terreni agricoli non sono state reperite pratiche edilizie

D.3.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.3.7.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Come più sopra precisato, i beni sono detenuti dalla sig.ra [redacted] cui il sig. [redacted] aveva promesso di venderli e aveva permesso la detenzione/possesso dal momento della stipula del contratto (vd. sub all. F.3.7).

D.3.7.2 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Il contratto in forza del quale la [redacted] detiene i beni è un contratto preliminare di vendita non trascritto né munito di data certa e quindi non è opponibile alla procedura.

D.3.8 Vincoli ed oneri giuridici

D.3.8.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

A) Iscrizioni e trascrizioni:

1) **<u>Iscrizione di ipoteca volontaria</u>**, ai RRII di Verona in data 08/06/2012 ai nn. 13657 RG/2681 RP derivante da Ipoteca volontaria del 27.03.2019 rep. 10860/7057 notaio Francesco Sarullo di Zevio (Vr), a favore di [redacted] (domicilio

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d1758b2385991bb79
Firmato Da: FERRARO ADRIANA GIUSEPPA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 326e11

ipotecario eletto [redacted] e

contro:

a) [redacted] in

qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA 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]

[redacted] per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà gravante su:

C.T. Comune di Zevio Fg. 13 mapp. 423

C.T. Comune di Zevio Fg. 13 mapp. 431

C.T. Comune di Zevio Fg. 13 mapp. 433

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

C.T. Comune di Zevio Fg. 13 mapp. 455

C.T. Comune di Zevio Fg. 13 mapp. 457

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

C.T. Comune di Zevio Fg. 13 mapp. 441

C.T. Comune di Zevio Fg. 13 mapp. 443

C.T. Comune di Zevio Fg. 13 mapp. 444

C.T. Comune di Zevio Fg. 13 mapp. 445

C.T. Comune di Zevio Fg. 13 mapp. 446

C.T. Comune di Zevio Fg. 13 mapp. 447

C.T. Comune di Zevio Fg. 13 mapp. 450

Importo capitale: 330.000,00 Euro

Importo ipoteca: 600.000,00 Euro

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d1758b2385991bb79
Firmato Da: FERRARO ADRIANA GIUSEPPA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 326e11

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).

2) Iscrizione di ipoteca giudiziale ai RRII di Verona in data 13/01/2022 ai nn. 691 RG./ 85 R.P., derivante da Decreto ingiuntivo del 04/01/2022 rep. 11 emesso dal Tribunale di Verona, a favore della [redacted] con. sede in [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. 19 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. 13 441, 443, 450, 423, 431, 433, 455, 457, 445.

Importo capitale: 270.367,84 Euro

Importo ipoteca: 400.000,00 Euro.

B) Pignoramenti:

3) 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] 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. 19 mapp. 57, 293, 294, 298

b) [redacted]

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d1758b2385991bb79
Firmato Da: FERRARO ADRIANA GIUSEPPA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 326e11

[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. 19 mapp. 52, 81, 295. (All. E.1.2)

. ***C) Altre trascrizioni e/o limitazioni d'uso:***

Trascrizione ai RRII di Verona in data 19/05/1981 ai nn. 14464 RG/8907 di di scrittura privata autenticata dal notaio Dioguardi Rodolfo, del 09/12/1980 e 25/04/1981 Rep 198661/202379 con il quale il Sig.[redacted] ha costituito una servitù sui fondi a favore della [redacted] autorizzando la società alla costruzione dell'impianto di gas metano (F.3.8a)

D.3.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Come risulta da CDU, i mappali 445 – 443 – 450 sono gravati da servitù di metanodotto e relativa fascia di rispetto art 6.16 NTO.

D.3.8.3 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

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

D.3.8.4 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi

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

D.3.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'immobile non costituisce condominio

D.3.10 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

I beni non risultano essere strumentali all'attività d'impresa.

D.3.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Caso non pertinente.

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d1758b2385991bb79
Firmato Da: FERRARO ADRIANA GIUSEPPA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 326e11

D.3.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Il presente lotto non risulta comodamente divisibile per dimensione, localizzazione e la particolare destinazione attuale (cortiva).

D.3.13 Valutazione del lotto

D.3.13.1 Consistenza

TABELLA SUPERFICI CATASTALi

Destinazione C.T.	ha
Terreno mapp 441 Sem. irr.	0.04.81
Terreno mapp 443 Sem. irr.	0.06.67
Terreno mapp 445 Sem. irr.	0.10.28
Terreno mapp 450 Sem. irr.	0.09.70
TOT Sup. Catastale mapp 441-443-445-450	**0.31.46**

D.3.13.2 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 RRII, 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

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d1758b2385991bb79
Firmato Da: FERRARO ADRIANA GIUSEPPA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 326e11

immobiliare.

D.3.13.3 Stima

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali

Destinazione	Sup catastale	Valore ad ha	Valore commerciale
Mapp. 441	ha. 0.04.81	€ 80.000,00	
Mapp. 443	ha. 0.06.67		
Mapp. 445	ha. 0.10.28		
Mapp. 450	ha.0.09.70		
Totale	**ha. 0.31.46**		**€ 25.168,00**

D.3.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% 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, con e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

€ 2.516,80

D.3.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	€ 22.651,20
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni in C.T.	**€ 23.000,00**

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

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d1758b2385991bb79
Firmato Da: FERRARO ADRIANA GIUSEPPA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 326e11

I periti estimatori

Ing. Adriana Ferraro – Arch. Elisabetta Piccol





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

E.1 Ispezioni ipotecarie aggiornate [redacted]

E.2 Ispezioni ipotecarie aggiornate [redacted]

E.3 Ispezioni ipotecarie aggiornate [redacted]

F.3. ALLEGATI LOTTO UNICO

F.3.1 Titoli di provenienza del bene

F.3.1a Atto di compravendita del 11/01/2005 Rep. 110.354 notaio Beniamino Itri;

F.3.1b Stralcio divisionale autenticato 28/05/2004 Rep. 54740 notaio Fauci Domenico

F.3.1c Atto di compravendita del 03/05/1980, Rep. 47898 notaio Guido Paulone

F.3.1d Atto di compravendita del 10/10/1991, Rep. 100652 notaio Nicodemo Zordan.

F.3.2 Documentazione anagrafica/stato civile

F.3.2 Documentazione anagrafica/stato civile [redacted]

F.3.4 Estratto di mappa

F.3.5 Estratto storico Catastale

F.3.7 Preliminare di vendita

F.3.8 Vincoli, Servitù e relative Note di Trascrizione

F.3.9 Certificato di Destinazione Urbanistica

F.3.11 Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta: Ruolo 2024

F.3.13 Elaborato Fotografico

Firmato Da: ELISABETTA PICCOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 237ddcae2c8799d1758b2385991bb79
Firmato Da: FERRARO ADRIANA GIUSEPPA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 326e11