

D.2 LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN LOCALITÀ SABBIONARA IN COMUNE DI ZEVIO (VR)

E.I. 35/2023

I beni staggiati, oggetto del presente lotto n. 2, sono siti in Zevio (VR) e censiti al NCT fg 13 mapp.li n. 423, 431, 433, 434 e al C.f. fg 13 mapp.le n 434.

D.2.1 Proprietà. 1

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

Il proprietario della piena quota dell'intero dei mapp.li n. 423, 431, 433, 434, risulta essere il signor [REDACTED] (CF: [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] e residente a [REDACTED]

I beni NCEU fg 13, particella 434, NCT fg. 13 mapp. 423, 431, 433, 434, 455 e 457 risultano acquisiti da [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] e residente a [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.(All. F.2.1a).

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

Il signor [REDACTED] acquisì i beni dai signori [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Zordan Nicodemo in data 28/03/1979 Rep. N. 58.931 e trascritto a il 23/04/1979 ai nn. 8552 RG/6494 RP. (All. F.2.1b).

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 [REDACTED] [REDACTED] è coniugato in regime di separazione legale dei beni. (All. F.2.2)

Attuale regime patrimoniale della ditta eseguita:



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 26/12/2002, quindi antecedentemente alla data di acquisto dei beni in data 20/06/2002 e del pignoramento, avvenuto il 07/01/2023. (All. F.2.2)

D.2.1.1 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 l'esecutato [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] è coniugato con [REDACTED] nata a [REDACTED] in regime di separazione legale dei beni dal il 26/12/2002 e risiedono a [REDACTED] (All. F.2.2).

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

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

a) [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED] Codice Fiscale e iscrizione al Registro Imprese di Verona n. [REDACTED] R.E.A. n. 390584 (All. F.2.3).

D.2.2 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] CF: [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. 423, frutt. irrig, cl. 2, ha 0.04.56, R.D. Euro 4,73, R. A. Euro 3,18;
- 2) mapp. 431, frutt. irrig, cl. 2, ha 0.78.65, R.D. Euro 81,54, R. A. Euro 54,84;
- 3) mapp. 433, seminativo, cl. 2, ha 2.18.98, R.D. Euro 227,04, R. A. Euro 152,68;4



4) mapp. 434 ente urbano, ha 0.11.56
e al Catasto fabbricati del Comune di Zevio
mapp. 434 Cat. D/10, Rendita Euro 1.522,00.

Dati d'intestazione:

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

Atto del 06/06/2012 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede ZEVIO (VR)
Repertorio n. 10859 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.
14096.1/2012 Reparto PI di VERONA in atti dal 08/06/2012

Dati di classamento attuale derivanti da:

fg. 13 mapp. 423

- TABELLA DI VARIAZIONE del 14/05/2019 Pratica n. VR0217617 in atti dal
10/12/2019 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n.
27948.1/2019)
- VERIFICA STRAORDINARIA del 16/05/1996 in atti dal 28/05/1996 INC.154/96 (n.
13.1/1996) in cui il mapp. 112 veniva soppresso e generato il 423

fg. 13 mapp. 431

- TABELLA DI VARIAZIONE del 14/05/2019 Pratica n. VR0217618 in atti dal
10/12/2019 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n.
27949.1/2019)
- TABELLA DI VARIAZIONE del 11/06/2018 Pratica n. VR0190483 in atti dal
04/12/2018 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n.
33318.1/2018)
- FRAZIONAMENTO del 30/07/2002 Pratica n. 195001 in atti dal 30/07/2002 (n.
4476.1/2002) il mapp. 422 veniva soppresso ed il mapp. 431 frazionato.

fg. 13 mapp. 433

- TABELLA DI VARIAZIONE del 14/05/2019 Pratica n. VR0217619 in atti dal
10/12/2019 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n.
27950.1/2019)



-
- TABELLA DI VARIAZIONE del 17/12/2007 Pratica n. VR0575965 in atti dal 17/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 86381.1/2007)
 - FRAZIONAMENTO del 14/10/2003 Pratica n. 311765 in atti dal 14/10/2003 (n. 20454.1/2003) il mapp. 425 veniva soppresso e il mapp 433 frazionato

fg. 13 mapp. 434

- Tipo Mappale del 14/10/2003 Pratica n. 311765 in atti dal 14/10/2003 (n. 20454.1/2003)
- FRAZIONAMENTO del 14/10/2003 Pratica n. 311765 in atti dal 14/10/2003 (n. 20454.1/2003) in cui è stato soppresso il mappale 425 e costituiti i mapp. 433 - 434
- VERIFICA STRAORDINARIA del 16/05/1996 in atti dal 28/05/1996 INC.154/96 (n. 13.1/1996).

NCEU fg. 13 mapp. 434

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/03/2016 Pratica n. VR0045603 in atti dal 11/03/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 18585.1/2016)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/10/2014 Pratica n. VR0349755 in atti dal 16/10/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 229477.1/2014) Indirizzo VIA GIARRE n. SN Piano T
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/03/2011 Pratica n. VR0137385 in atti dal 15/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 67313.1/2011)
- VARIAZIONE del 03/09/2004 Pratica n. VR0259442 in atti dal 03/09/2004 REVISIONE DEL CLASS. D.M.701/94- VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18131.1/2004)
- COSTITUZIONE del 28/10/2003 Pratica n. 337028 in atti dal 28/10/2003 COSTITUZIONE (n. 4310.1/2003)

Il compendio appare pertanto correttamente identificabile.

e nella relazione notarile del precedente corrispondono agli attuali identificativi.

Con riferimento ai dati riportati negli atti si evidenzia che i dati riportati nel



pignoramento catastali

Confini mapp. 423 - 431 rispetto all'estratto di mappa attuale:

a Nord: mapp. 446

ad Est: mapp. 432

a Sud: mapp. 16;

ad Ovest: mapp. 443

Confini mapp. 433 - 434 rispetto all'estratto di mappa attuale:

a Nord: mapp. 444;

ad Est: mapp. 187

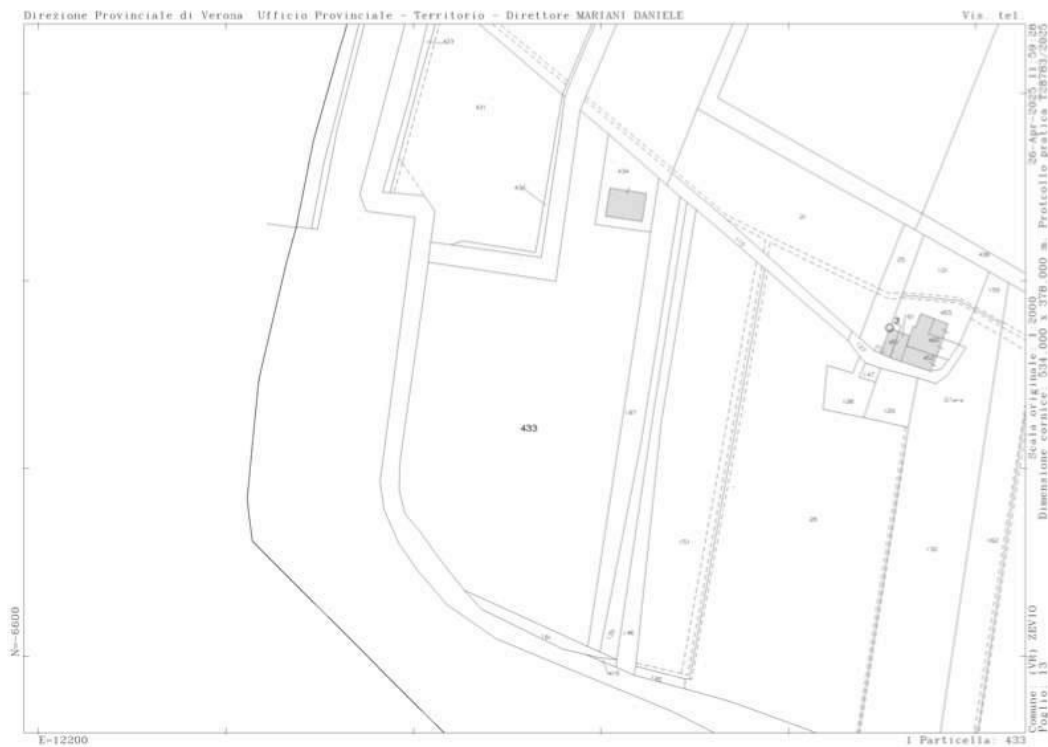
a Sud: mapp. 16 e mapp. 181;

ad Ovest: Canale Sava e mapp. 432;



Estratti di mappa Catasto Terreni - Zevio fg 13 mapp 423 – 431 – 433 -434



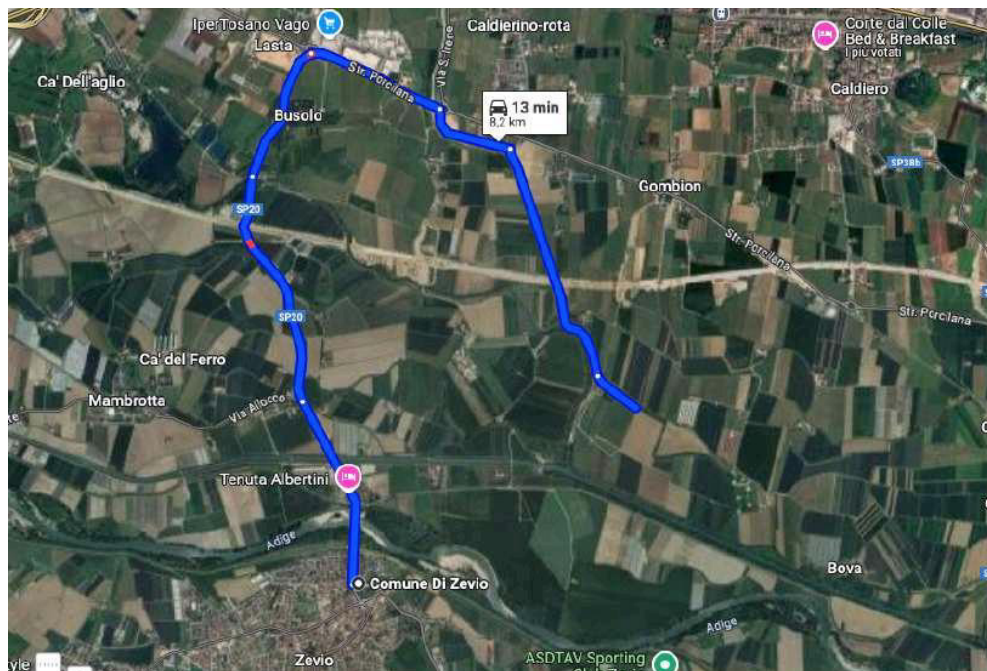


Localizzazione

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.2.3 Descrizione dei beni

D.2.3.1 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 11,0 Km)

D.2.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Il lotto 2 è definito dall'insieme dei seguenti mappali:

Catasto terreni

- Mapp. 423 (are 4.56)
- mapp. 431 (are 78.65)
- mapp. 433 (ha 2.18.98)
- mapp. 434 (ha 0.11.56)

e al Catasto fabbricati del Comune di Zevio

- mapp. 434 Cat. D/10 capannone ad uso deposito attrezzi agricoli di proprietà di [REDACTED]

Complessivamente i terreni agricoli hanno una superficie di ha 3.02.19.

I terreni sono raggiungibili da una capezzegna che costeggia i mappali a volte attraversandoli a volte passa su mappali terzi, denominata "Strada delle Giare"-

I mapp.li 423, 431 costeggiano a nord la strada sterrata. Il mapp 434, censito come



ente urbano, è l'area su cui è stato costruito il capannone – deposito attrezzi.

I terreni agricoli, hanno andamento pressochè pianeggiante, e sono adibiti a frutteto, nello specifico meleto di diverse tipologie.

Le piante di melo sono collocate secondo un sistema di impianto a filari, disposti secondo la direzione Nord – sud, e posizionate con un interasse variabile compreso tra 3,20 e 3,50 mt circa, e con distanza tra le piante di circa 0,80 - 1,00 mt.

La varietà di mele coltivate sono Pink lady.

Il frutteto ha un'età media di 4 anni.

Nel fondo sono presenti alcune infrastrutture rurali utili per la gestione agricola:

- 1) Sistema di irrigazione a goccia: sono installati tubazioni per garantire che le coltivazioni ricevano l'acqua necessaria.
- 2) Sistemi antifrigna 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: i mapp. 423, 431 e 433 vengono irrigati dal un pozzo sito nel mapp. 444 (attualmente di proprietà di terzi) attraverso il quale viene estratta l'acqua necessaria per le coltivazioni.

Nota: come già scritto sopra I terreni mapp. 423 - 431 – 433 vengono irrigati prelevando l'acqua da un pozzo con impianto pompe di sollevamento presente nel terreno al di là della strada, mapp. 444 e di proprietà di terzi.

Il pozzo infatti, si trova sul terreno fg 13 mapp. 444, appartenuto all'esecutato [REDACTED] fino al 2019, quando, con atto di compravendita a rogito del notaio 20/03/2019 PELOSI MARCO PAOLO AUGUSTO Repertorio 13794/7829 trascritto a Verona il 02/04/2019 ai nn. 12801 RG/8563 RP venne venduto al sig. [REDACTED]. All' art. 4 – PRECISAZIONI dell'atto, con riferimento al pozzo viene specificato che: "....Il signor [REDACTED] autorizza [REDACTED] ad utilizzare il pozzo presente sul mappale 444 del foglio 13 da lui appena acquistato, per attingere l'acqua necessaria all'irrigazione dei mappali confinanti di proprietà dello stesso [REDACTED]. Le parti precisano che



detta autorizzazione non costituisce servitù prediale e non è trasmissibile a soggetti diversi. (all. F.2.8b)

Sul terreno mapp. 434, Ente Urbano, è stato edificato un capannone ad uso deposito attrezzi, di superficie commerciale pari a circa mq. 300,00, con area esterna sul lato nord attrezzata per carico e scarico merci.

Nel mapp. 434 risulta costituito un vincolo di destinazione d'uso per la costruzione di *un ricovero attrezzi agricoli* con il Comune di Zevio (v. All. F.2.8a).

il manufatto, costruito con pareti verticali in muratura e struttura di copertura in c.a. si presenta intonacato al civile e tinteggiato esternamente; ha serramenti in ferro colorato marrone scuro.

L'apertura è costituita da un portone scorrevole con struttura in legno-

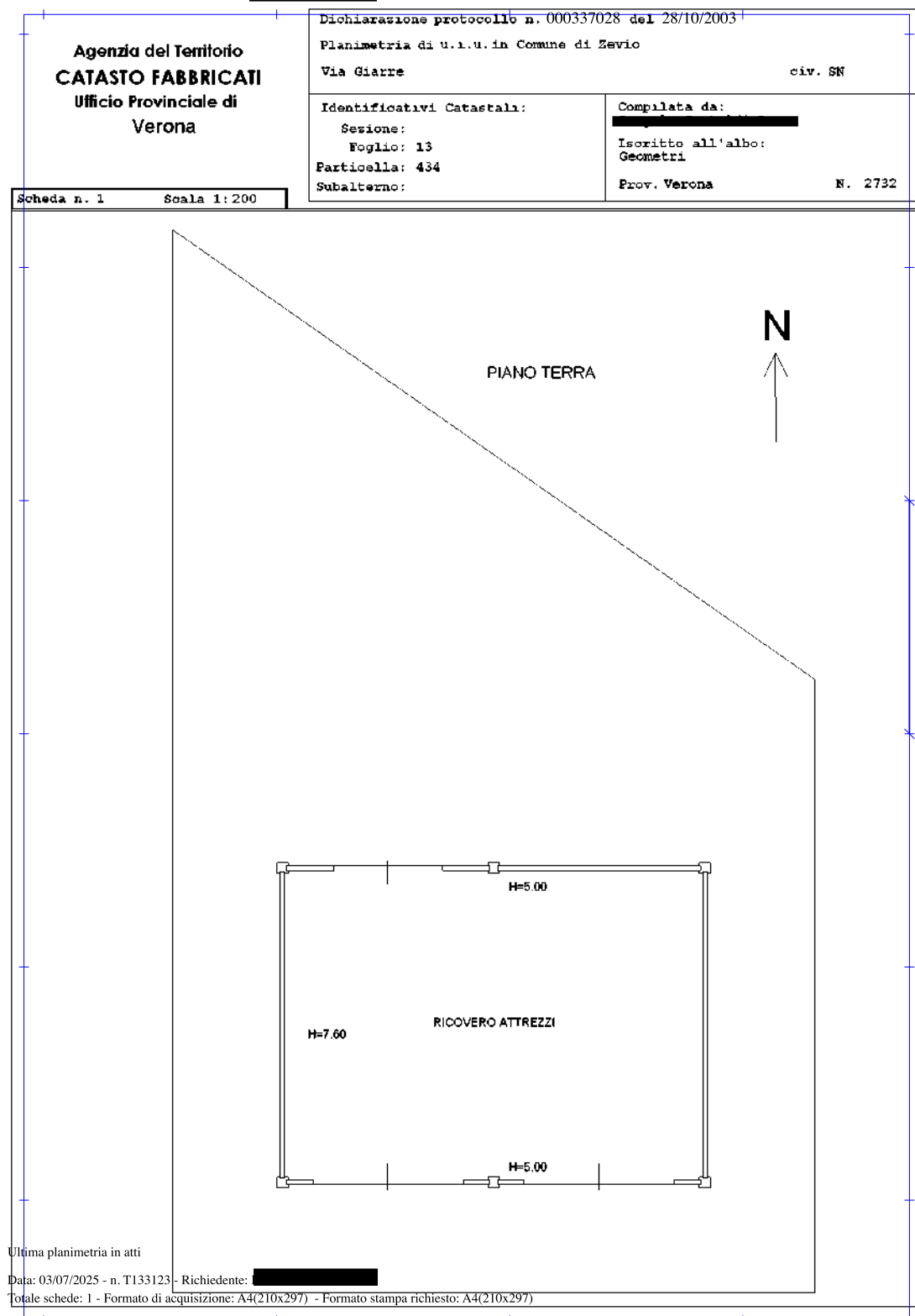
Il manto di copertura è realizzato in coppi.

Internamente è presente l'impianto elettrico realizzato con canaline esterne.

Manca la certificazione di conformità dell'impianto.

Il manufatto è in discrete condizioni di manutenzione.





Planimetria capannone con area di pertinenza - Fg 13 mapp 434

I terreni, fg 13 mapp. n. 423, 431, 433, sono ad andamento pressoché pianeggiante ed in buone condizioni di produttività; sono di superficie catastale complessiva di Ha 3.02.19.

Dal CDU del Comune di Zevio si evince che i terreni ricadono in zona agricola. Si riporta di seguito un estratto di mappa e l'indicazione delle coltivazioni, come rilevato durante i sopralluoghi.

Catasto Terreni

LOTTO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE (mq)	COLTIVAZIONE
2	13	423	456	Mele tipo pink lady
2	13	431	7.865	Mele tipo pink lady
2	13	433	21.898	Mele tipo Granny smith e gala
Superficie complessiva (mq)			30.219	

Catasto Fabbricati

LOTTO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE (mq)	
2	13	434	1.156	Ente urbano
2	13	434	300,00	Capannone



Estratto di mappa da Formaps di Stimatrix





Zevio - loc. Sabbionara - fg. 13 mapp. 423 – 431 – 434



Mapp. 423 - 431 Confine nord est





Mapp. 423 - 431 – confine est - canale



Mapp. 431 – confine nord





Mapp. 431 – confine sud con canale, mapp. 432 e mapp. 423 - 431



Mappale 431– confine sud con mapp. 432 e canale



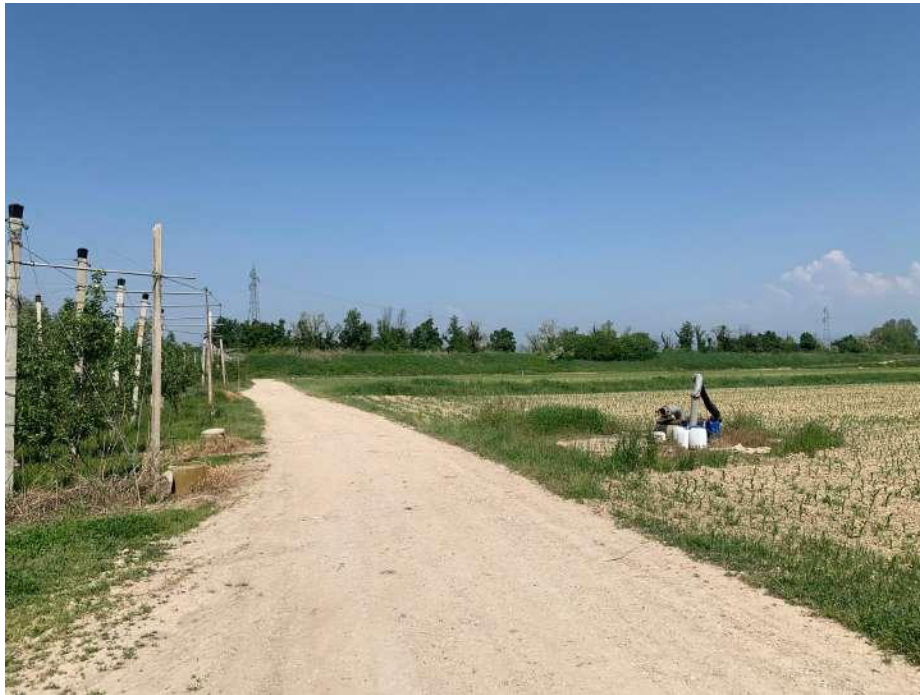


Mappale 431– confine sud est con mapp. 432 e canale



Mappale 431– confine sud est





Mapp. 433 - Confine nord: a dx strada sterrata e pozzo irriguo
mapp. 444 (proprietà terzi)



. Mapp 433 - confine sud





Mapp 433 - confine sud ovest



Mapp 433 - confine sud est





Mapp. 423 - 431 - confine sud Mapp. 433 - confine nord



Mapp. 433 - confine nord ovest





Mapp. 433 - confine ovest parte a nord



Mapp. 433 - confine nord –
a dx mapp. 432 e canale





Mapp 434 – Confine nord: piazzale carico e prospetto nord capannone



Mapp 434 – Confine ovest e prospetto ovest capannone





Mapp 434 – confine sud e prospetto sud capannone



Mapp 434 – confine est e prospetto est capannone





Mapp 434 – capannone – testata ovest - interno



Mapp 434 – capannone – parete longitudinale sud - interno



D.2.3.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Trattandosi di terreni agricoli non è costituito condominio-

D.2.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso ai beni avviene da strada bianca interpoderale. I beni non sono recintati

D.2.4 Situazione urbanistica della zona

Nel Certificato di destinazione Urbanistica Prot. n. 14417 del 07/07/2025 (All. F.2.9),

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO UNITA' ORGANIZZATIVA SVILUPPO E
CONTROLLO DEL 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 “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 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 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.2.5 Situazione catastale dell'immobile

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

D.2.6 Situazione edilizia dell'immobile

La scrivente ha effettuato accessi presso gli Uffici della Pubblica Amministrazione del Comune di Zevio - settore Edilizia Privata e tramite istanza di accesso agli atti presso lo stesso ente ha reperito i seguenti Titoli edilizi (All. E10):

- Concessione edilizia 5350 del 21.03.2000 rilasciata il 17.01.2001 avente ad oggetto la REALIZZAZIONE DI UN CAPANNONE AD USO RICOVERO ATTREZZI AGRICOLI sull'area distinta al mapp. 434
- certificato di AGIBILITA' N.1013/04 del 03.05.2004.

Per quanto riguarda i terreni, trattandosi di terreni agricoli è emersa l'assenza di pratiche edilizie.

Si precisa che non è stata reperita la certificazione di conformità dell'impianto elettrico. Pertanto si prospetta un costo di € 500,00 per l'ottenimento di tale documentazione di cui verrà tenuto conto nella valutazione finale del lotto.

D.2.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.2.7.1 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, in cui il signor [REDACTED] ha concesso in affitto agraria tale fondo rustico alla [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] Codice Fiscale e iscrizione al Registro Imprese di Verona n. [REDACTED] R.E.A. n. 390584. (All. F.2.11)

Il contratto di locazione interessa i terreni contraddistinti ai mappali Foglio 13,



particella 434, ente urbano, ha 0.11.56;

particella 423, frutt. irrig, cl. 2, ha 0.04.56, R.D. Euro 7,31;

particella 431, frutt. irrig, cl. 2, ha 0.78.65, R.D. Euro 126,00;

particella 433, seminativo, cl. 2, ha 2.18.98, R.D. Euro 183,35;

particella 455, semin. irrig, cl. 2, ha 0.11.34, R.D. Euro 10,95;

particella 457, semin. Irrig. cl. 1, ha 4.43.59, R.D. Euro 542,38;

con la precisazione che, sulla particella 434, insiste un fabbricato a destinazione agricola, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Zevio (VR), Foglio 13, particella 434, piano T, cat. D/10, R.C. Euro 1.522,00.

D.2.7.2 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. E-2-1)

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 € 9.300,00 e la superficie dei terreni è di ha 7.51.12.

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

ha 7.51.12 x 1.200 €/ha = € 9.013,40

- Calcolo canone effettivo praticato:

€ 9.300,00 : ha 7.51.12 = € 1.238,15 per ettaro

Verifica congruità canone

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

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

€ 9.300,00	maggiore di	0,66% x € 3.477,96
------------	-------------	--------------------

€ 9.300,00	maggiore di	€ 2.295,45
------------	-------------	------------

Concludendo risultando il canone annuo praticato maggiore oltre il 1/3 di quello di mercato (giusto), risulta congruo e pertanto opponibile alla procedura.

Si allega alla presente il contratto di affitto stipulato in data 15/03/2023 di un 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.2.12e).

D.2.8 Vincoli ed oneri giuridici

A) Iscrizioni e trascrizioni:

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

RG/2681 RP a favore della

con sede in

, e contro:

- a) nato a c.f. 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) nato a c.f. in qualità di DEBITORE IPOTECARIO 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

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 RP, 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] nato a [REDACTED] c.f. [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] nato a [REDACTED] c.f. [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.

Importo capitale: 270.367,84 Euro

Importo ipoteca: 400.000,00 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] con sede in [REDACTED]
[REDACTED] e contro:

a) [REDACTED] nato 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] nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [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] nato a [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.1.2).

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

2) Trascrizione ai RRII di Verona in data 19/01/2001 ai nn. 2496 RG/1785 R.P. di Vincolo di destinazione d'uso, ai sensi Art. 6 L.R. 5.03.1985 n. 24, del 20 settembre 1996 rep. 86.457 notaio Mario Mastelli con il quale i Sigg. [REDACTED] [REDACTED] coltivatore diretto, e [REDACTED] dichiara di costituire vincolo di destinazione d'uso per la costruzione di un ricovero attrezzi agricoli che sorgerà sul mapp. 425 fg. 13 del Comune di Zevio (oggi in C.F. mapp. 434) in conformità al progetto presentato affinché il Comune possa rilasciare la richiesta Concessione Edilizia.

Il vincolo, assunto in via solidale ed indivisibile per se eredi aventi causa, avrà validità fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona. (All. F.2.8a)

D.2.8.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Come da CDU, il mapp. 433 è interessato da vincolo di elettrodotto – art 2.1.6. NTO.



D.2.8.2 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

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

D.2.8.3 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.2.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Trattandosi di terreni agricoli non sono presenti oneri condominiali

D.2.10 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.2.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata.

Caso non pertinente.

D.2.12 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 e delle tipologie di coltura.

D.2.13 Valutazione del lotto

D.2.13.1 Consistenza

TABELLA SUPERFICI NETTE ESISTENTI MAPP. 192

Destinazione C.T.	ha
Mapp. 423	ha. 0.04.56
Mapp. 431	ha. 0.78.65
Mapp. 433	ha. 2.18.98
TOT Sup. Catastali mapp. 423-431-433	3.02.19



TABELLA SUPERFICI LORDE UNITA' Mapp. 434

	Destinazione .	mq	Coeff.	Superficie commerciale
mapp 434	capannone	300,00	1	300,00
mapp 434	Area esterna	1.156,00	0,02	23,12
TOTALE	Sup. Commerciale			323,12

D.2.13.2 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 nello 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 piena proprietà: €. 93.198,00/ha

(All. F.2.12a).

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.2.12b).

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.2.12c).

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.2.12d).

D.2.13.3 Stima

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali

Destinazione	Sup catastale	Valore ad ha	Valore commerciale
Mapp. 423	ha. 0.04.56	€. 110.000,00	
Mapp. 431	ha. 0.78.65		
Mapp. 433	ha. 2.18.98		
Totale	ha. 3.02.19		€ 332.409,00

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Sup catastale	Valore al mq	Valore commerciale
Mapp. 434	Mq 300,00	€. 260,00	
Mapp. 434	Mq 23,12		
totale	mq. 323,12		€ 84.011,20



D.2.13.4 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 eventuali irregolarità degli immobili, per eventuali maggiori oneri connessi alla costruzione di pozzo, e per l'immediatezza

della vendita giudiziaria	€ 62.463,03
Costi per realizzazione pozzo	€ 10.000,00
Costi attestazione conformità impianto elettrico	€ 500,00
Costi arretrati Consorzio	€ 89,69

D.2.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	€ 343.367,48
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni in C.T.	€ 343.000,00

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 [REDACTED]

E.2 Ispezioni ipotecarie aggiornate [REDACTED]

E.3 Ispezioni ipotecarie aggiornate [REDACTED]

F.2. ALLEGATI LOTTO UNICO

F.2.1 Titoli di provenienza del bene

F.2.1a Atto di compravendita del 06/06/2012 Rep. 10859/5076 notaio Francesco Sarullo;

F.2.1b Atto di compravendita del 28/03/1979 Rep. 58931 notaio Nicodemo Zordan;

F.2.2 Documentazione anagrafica/stato civile

F.2.2 Documentazione anagrafica/stato civile [REDACTED]

F.2.3 Visure storiche camerali n. 1

F.2.3 Visura Storica Camerale [REDACTED]

F.2.4 Estratto di mappa

F.2.5 Estratto storico Catastale

F.2.7 Verifiche Agenzia delle Entrate di Verona

F.2.8 Vincoli, Servitù e relative Note di Trascrizione

F.2.9 Certificato di Destinazione Urbanistica

F.2.10 Titoli Edilizi

F.2.11 Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta: Ruolo 2024

F.2.12 Dati comparativi acquisiti per stima

F.2.13 Elaborato Fotografico

