

D.4 LOTTO 4 – IMMOBILI SITI IN VIA IN LOCALITÀ SABBIONARA IN COMUNE DI ZEVIO (VR)

E.I. 35/2023

I beni staggiati, oggetto del presente lotto n. 4 sono siti in Zevio (VR) e censiti al NCT fg 13 mapp.li n. 417 n. 459.

D.4.1 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. 455 e 457 risulta essere il signor [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] e residente a [REDACTED]

I beni NCT fg. 13 mapp. 455 e 457 risultano acquisiti da [REDACTED] nato a [REDACTED] e residente a [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. (All. F.4.1a).

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] 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.4.1b).

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 sig. [REDACTED] [REDACTED] è coniugato in regime di separazione legale dei beni. (All. F.4.2)



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 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.4.2)

D.4.1.1 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 26/12/2002 e risiedono a [REDACTED] (All. F.4.2)

a) Ricerche inerenti il soggetto debitore presso gli Uffici Anagrafici

In base alla comunicazione resa dalla Pubblica Amministrazione dei Comuni di Caldiero e Belfiore il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] residente a [REDACTED] civilmente risulta celibe. (All. F.4.2)

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] con sede in [REDACTED] [REDACTED] Codice Fiscale e iscrizione al Registro Imprese di Verona n. [REDACTED] R.E.A. n. 390584; (All. F.4.3)

D.4.2 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:

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

- 1) mapp. 455, semin. irrig, cl. 2, ha 0.11.34, R.D. Euro 20,28, R. A. Euro 12,30;
- 2) mapp. 457, semin. irrig, cl. 1, ha 4.43.59, R.D. Euro 793,13, R. A. Euro 481,10;

Dati d'intestazione:

[REDACTED] per la quota di piena proprietà pari a 1/1, derivanti da:

Atto del 06/06/2012 Pubblico ufficiale SARULLO FRANCESCO Sede 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. 455

- TABELLA DI VARIAZIONE del 11/06/2018 Pratica n. VR0190486 in atti dal 04/12/2018 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 33321.1/2018)
- FRAZIONAMENTO del 14/03/2012 Pratica n. VR0069149 in atti dal 14/03/2012 presentato il 13/03/2012 (n. 69149.1/2012) in cui il precedente il mapp. 418 veniva soppresso generando il 455
- VERIFICA STRAORDINARIA del 04/04/1996 in atti dal 04/04/1996 INC.275/96 (n. 9.1/1996) in cui il precedente mapp. 122 veniva soppresso generando il mapp. 418.

fg. 13 mapp. 457

- TABELLA DI VARIAZIONE del 11/06/2018 Pratica n. VR0190487 in atti dal 04/12/2018 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 33322.1/2018)
- FRAZIONAMENTO del 14/03/2012 Pratica n. VR0069149 in atti dal 14/03/2012 presentato il 13/03/2012 (n. 69149.1/2012) in cui il precedente mapp. 419 veniva soppresso generando il mapp. 457.



-
- VERIFICA STRAORDINARIA del 04/04/1996 in atti dal 04/04/1996 INC.275/96 (n. 9.1/1996) in cui il precedente mapp. 131 veniva soppresso generando il mapp 419.

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

Il compendio appare pertanto correttamente identificabile.

Confini mapp. 455 - 457 rispetto all'estratto di mappa attuale:

a Nord: mapp. 454 - 456;

ad Est: mapp. 459

a Sud: Canale Sava;

ad Ovest: mapp. 162.

a Nord: capezzagna - 458;

ad Est: mapp. 26 - 32

a Sud: Canale Sava

ad Ovest: mapp. 457





Estratto di mappa Catasto Terreni fg 13 mappali 455 - 457

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

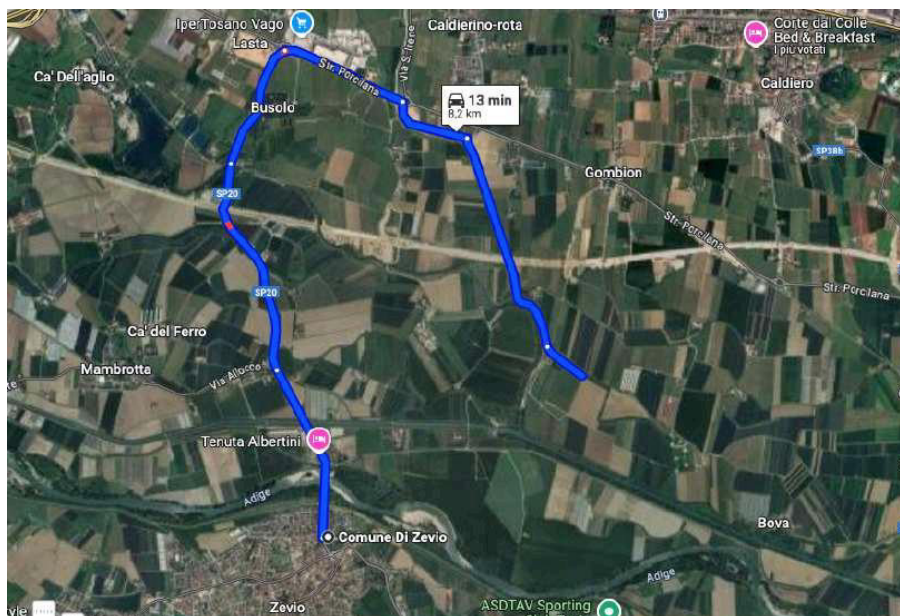


Localizzazione

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.4.3 Descrizione dei beni

I beni sono costituiti da terreni ad andamento sostanzialmente pianeggiante

D.4.3.1 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 Gambion) 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: Casello A4 di Soave – San Bonifacio circa 11,00 Km.

D.4.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Il lotto 4 è definito dall'insieme dei seguenti mappali:

Catasto terreni

- mapp. 455 (are 11.34)
- mapp. 457 (ha 4.43.59)

Complessivamente il lotto ha una superficie di ha 4.54.93

I terreni sono raggiungibili da una capezzegna che costeggia i mappali a volte attraversandoli a volte passa su mappali terzi. I due mapp. 455 e 457 sono contigui e coltivati a filari di mele; è pertanto difficile percepire gli esatti confini tra i due.

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.

Le varietà di mele coltivate sono Granny Smith e Royal Gala, posizionate ad intervalli di quattro filari ciascuno, per un totale di complessivi 49 filari. Il frutteto ha un'età media di 11 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 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) I terreni mapp. n. 455 e 457 vengono irrigati dal pozzo irriguo sito nel mapp. 417 di proprietà di [REDACTED] fratello di [REDACTED] proprietario del mapp. 417. attraverso il quale viene estratta l'acqua necessaria per le coltivazioni.

I terreni, fg. 13 mapp. n. 455, 457, sono in buone condizioni di produttività; hanno



superficie catastale complessiva di Ha. 45.493.

Dal CDU del Comune di Zevio si evince che i terreni ricadono in zona agricola E.
Il mapp. 457 risulta inoltre interessato da vincolo di "Elettrodotti alta tensione,
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.

Catasto Terreni

LOTTO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE (mq)	COLTIVAZIONE
4	13	455	1.134	Mele tipo Granny Smith e Royal gala
4	13	457	44.359	Mele tipo Granny Smith e Royal gala
Superficie complessiva (mq)			45.493	



Estratto di mappa – da Formaps di Stimatrix





Mappali 455 – 457 - confine nord - ovest



Mappali 455 - 457 – confine ovest





Mappali 455 – 457 - Confine sud ovest



Mapp 455 - 457 – vista filari meleto





Mappali 445 - 457 - Confine sud



Mapp. 457 - Confine sud est





Mappali 455 - 457 – confine nord est



Mapp. 417 – Pozzo irriguo ed impianto pompe di sollevamento attualmente utilizzato per irrigare i mappali 455 – 457 – 417 e 459



D.4.3.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Trattandosi di terreni agricoli non è costituito il condominio

D.4.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso ai beni avviene da strada sterrata interpoderale

D.4.4 Situazione urbanistica della zona

Nel Certificato di destinazione Urbanistica Prot. n. 14417 del 07/07/2025 (All. F.4.9a),

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 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.”.
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.4.5 Situazione catastale dell'immobile

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

D.4.6 Situazione edilizia dell'immobile

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

D.4.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.4.7.1 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 _____ ha concesso in affitto agraria tale fondo rustico alla _____, con sede in _____, Codice Fiscale e iscrizione al Registro Imprese di Verona n. _____, R.E.A. n. 390584. (All. F.4.11)

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.4.7.2 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.)

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 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.4.12e).

D.4.8 Vincoli ed oneri giuridici

D.4.8.1 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/2681 RP a favore della

con sede in

c. f.

(Domicilio Ipotecario eletto

, e contro:

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



a) _____ nato c. _____ 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 dellc

con sede

cod. fisc.: e contro:

a) nato a c.f. 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) nato a il , c.f. ...

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.

2) 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

con sede in

cod. fisc. e contro:

a) nato 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) nato a c.f.



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) nato a il c.f. 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.

D.4.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Come da CDU, il mapp.457 è interessato da vincolo di elettrodotto – art 2.1.6. NTA

D.4.8.3 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

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

D.4.8.4 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.4.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Trattandosi di terreni agricoli non sono presenti oneri condominiali

D.4.10 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.4.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Caso non pertinente.

D.4.12 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.4.13 Valutazione del lotto

D.4.13.1 Consistenza

TABELLA SUPERFICI CATASTALI

Destinazione C.T.	ha
Terreno mapp 455	0.11.34
Frutteto (Meleto)	
Terreno mapp 457	4.43.59
Frutteto (Meleto)	
TOT Sup. Catastale mapp. 455 e 457	4.54.93

D.4.13.2 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.4.12a).

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.4.12b).

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.4.12c).

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.4.12d).

D.4.13.3 Stima

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

Destinazione	Sup catastale	Valore ad ha	Valore commerciale
Mapp. 455	ha. 0.11.34	€. 110.000,00	
Mapp. 457	ha. 4.43.59		
totale	ha. 4.54.93		€ 500.423,00



D.4.13.4 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 l'assenza di pozzo irriguo e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

	€ 75.063,45
Costi per pozzo irriguo	€ 10.000,00
Costi arretrati Consorzio	€ 204,52

D.4.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	€ 415.359,55
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni in C.T.	€ 415.000,00

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.4 ALLEGATI LOTTO UNICO

F.4.1 Titoli di provenienza del bene

- F.4.1a Atto di compravendita del 06/06/2012 Rep. 10859/5076 notaio Francesco Sarullo;
- F.4.1b Atto di compravendita del 28/03/1979 Rep. 58931 notaio Nicodemo Zordan.

F.4.2 Documentazione anagrafica/stato civile

- F.4.2 Documentazione anagrafica/stato civile

F.4.3 Visure storiche camerali n. 1

- F.4.3 Visura Storica Camerale

F.4.4 Estratto di mappa

F.4.5 Estratto storico Catastale

F.4.7 Verifiche Agenzia delle Entrate di Verona

F.4.9 Certificato di Destinazione Urbanistica

F.4.11 Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta: Ruolo 2024

F.4.12 Dati comparativi acquisiti per stima

F.4.13 Elaborato Fotografico

