

D.6 LOTTO 6 – IMMOBILI SITI IN COMUNE DI BELFIORE (VR)

I beni staggit, oggetto del presente lotto n. 6 sono siti in Belfiore (VR) e censiti al NCT

E.I. 35/2023: NCT fg 29 mapp.li n. 52, n. 81, n. 295.

E.I. 271/2023: NCT fg 29 mapp.li n. 293, n. 298, n. 294, n. 57.

D.6.1 Proprietà

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

A) E.I. 35/2023:

Il proprietario della piena quota dell'intero dei mapp.li n. 52, n. 81, n. 295 risulta essere il signor _____ nato a _____

residente a _____; civilmente risulta celibe.

I beni censiti al NCT fg 29 mapp. 52, 81, 295 risultano acquisiti da _____

nato a _____ il _____ e residente a _____

in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Guido Paulone di Verona in data 23/12/1999 Rep. 80592 e trascritto a Verona il 05/01/2000 ai nn. 529 RG/423 RP. (All. F.6.1a).

B) E.I. 271/2023:

Il proprietario della piena quota dell'intero dei mapp.li n. 293, n. 294, n. 298 e 57 risulta essere il signor _____ nato _____

il _____, residente a _____, civilmente risulta coniugato.

1) I beni censiti al NCT fg 29 mapp. 293 risultano acquisiti da _____

nato a _____ il _____ in _____

forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Nicodemo Zordan in San Bonifacio in data 4/06/1985 Rep. 80165 e trascritto a Verona il 1/07/1985 ai nn. 12242 RG/8941 RP. (All. F.6.1b).

La compravendita ha comportato l'acquisizione dei mapp. 32 e 36 successivamente fusi nel mapp. 293.

2) I beni censiti al NCT fg 29 mapp. 298 risultano acquisiti da _____ nata a _____



il _____ non in proprio ma quale procuratrice del marito
nato a _____

il _____ in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Nicodemo Zordan in San Bonifacio in data 12/05/1986 Rep. 82954 e trascritto a Verona il 15/05/1986 ai nn. 10320 RG/7438 RP. (All. F.6.1c).

La compravendita ha comportato l'acquisizione, tra altri, dei mapp. 85, 86, 89.

I mapp. 85 (rinominato successivamente in Catasto mapp. 90), 86, 89 sono stati fusi nel mapp. 296 che successivamente soppresso ha dato origine al mapp. 298.

- 3) I beni censiti al NCT fg 29 mapp. 294 e 57 risultano acquisiti da
nata a _____ il _____ per la nuda proprietà
e _____ nato a _____

il _____ per i diritti di usufrutto generale in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Nicodemo Zordan in San Bonifacio in data 21/11/1990 Rep. 97531 e trascritto a Verona il 17/12/1990 ai nn. 30942RG/23321RP (All. F.6.1d).

La compravendita ha comportato l'acquisizione, tra altri, dei mapp. 56 e 57, laddove successivamente il mapp. 56 è stato rinominato in Catasto in mapp. 294.

Si confermano i dati contenuti nella relazione del notaio Giulia Barbagallo depositata agli atti per iniziativa di parte, precisando che non risulta riportato nella relazione notarile l'atto di compravendita a rogito del notaio Nicodemo Zordan in San Bonifacio in data 12/05/1986 Rep. 82954 e trascritto a Verona il 15/05/1986 ai nn. 10320 RG/7438 RP per errore materiale presente nella visura storica del mapp. 298 di cui si dirà in seguito.

D.6.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

a) Ricerche inerenti il soggetto debitore presso gli Uffici Anagrafici

A) E.I. 35/2023:

In base alla comunicazione resa dalla Pubblica Amministrazione dei Comuni di



Caldiero e Belfiore il sig. _____, nato a _____,
il _____, residente _____, civilmente risulta
celibe. (All. F.6.2a).

B) E.I. 271/2023:

In base alla comunicazione resa dalla Pubblica Amministrazione dei Comuni di
Caldiero e Belfiore il sig. _____, nato a _____,
_____ e residente _____ risultava coniugato
in data 01.04.1967 in regime di separazione patrimoniale dei beni con la Sig.ra
_____ dalla quale ha divorziato con sentenza del Tribunale di Verona del
13.03.2001.

Risulta successivamente coniugato in data 20.12.2003 sempre in regime di
separazione patrimoniale dei beni (All. F.6.2b).

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

Si allegano le seguenti Visure storiche Camerali inerenti i sigg. _____ e _____

A) E.I. 35/2023:

_____, con sede in _____,
Codice Fiscale e iscrizione al Registro Imprese di Verona n. _____
_____, R.E.A. n. 390584; (All. F.6.3a).

B) E.I. 271/2023:

a) Impresa Individuale _____ con sede _____ c.f. _____
e n. iscrizione al Registro Imprese _____

L'attività risulta cessata in data 31.12.1999 (All. F.6.3b).

b) _____ con sede in _____
_____, c.f. _____ e n. iscrizione al Registro Imprese _____

L'attività risulta cessata con cancellazione in data 11.09.2018 (All. F.6.3c).



D.6.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

A. Intestazione ed identificazione dei beni al CATASTO TERRENI del Comune di Belfiore (Vr)

A) E.I. 35/2023:

Intestazione:

per la quota pari a 1/1 di piena

proprietà;

Identificazione:

Catasto Terreni del Comune di Belfiore (Vr), Via Moneta:

- 1) fg 29, mapp. 52, frutt. irrig. cl. 2, ha 1.25.42, R.D. Euro 7,31;
- 2) fg 29, mapp. 81, Porz. AA FRUTTETO 1, ha are ca 07 00, R. D. Euro 15,21, R. A. Euro 8,31;
mapp. 81, Porz. AB incolt. prod. U, ha are ca 07 23, R. D. Euro 0,11, R. A. Euro 0,26.
- 3) mapp. 295, FRUTTETO cl. 2, ha 1.64.41, R.D. Euro 281,22 pari a L. 544.526, R. A. Euro 169,82

Dati d'intestazione:

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

Atto del 23/12/1999 Pubblico ufficiale _____ Sede VERONA (VR)
Repertorio n. 80594 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 423.1/2000 Reparto PI di VERONA in atti dal 04/07/2000

Dati di classamento attuale derivanti da:

fg. 29 mapp. 52

- Impianto meccanografico del 01/01/1975

fg. 29 mapp. 81

- TABELLA di VARIAZIONE del 07/03/2007 Pratica n. VR0088907 in atti dal 07/03/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006 (n. 4760.1/2007)
- FRAZIONAMENTO del 10/11/1973 (n. 13878) del mappale n. 15





86, 89 e 90 la cui fusione ha dato origine al mapp. 298 . Nella visura storica del mapp. 298 viene erroneamente riportato come dato di intestazione l'atto del 4/6/1985 rep. 80165 di cui al mapp. 293.

fg. 29 mapp. 294

Atto del 21/11/1990 Pubblico ufficiale Sede SAN BONIFACIO (VR)
Repertorio n. 97531 - UR Sede SOAVE (VR) Registrazione n. 1088 registrato in data 10/12/1990 - Voltura n.683.1/1991 in atti dal 29/02/1996.

Nota: La provenienza è riportata correttamente nella visura storica del mapp. 56 che soppresso ha dato origine al mapp. 294. Nella visura storica del mapp. 294 viene erroneamente riportato come dato di intestazione l'atto del 4/6/1985 rep. 80165 di cui al mapp. 293.

fg. 29 mapp. 57

Atto del 21/11/1990 Pubblico ufficiale Sede SAN BONIFACIO (VR)
Repertorio n. 97531 - UR Sede SOAVE (VR) Registrazione n. 1088 registrato in data 10/12/1990 - Voltura n. 683.1/1991 in atti dal 29/02/1996.

Dati di classamento attuale derivanti da

fg. 29 mapp. 293

- VERIFICA STRAORDINARIA del 13/03/1996 in atti dal 18/03/1996 INC.187/96 (n.1.1/1996). Venivano soppressi i mapp. 32 e 36 generando il mapp. 293.

fg. 29 mapp. 298

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/01/1998 in atti dal 06/04/1998 MOD.26 1084/89 (n. 3.1/1998). Veniva soppresso il mapp. 296 generando il mapp. 298.
- VERIFICA STRAORDINARIA del 13/03/1996 in atti dal 18/03/1996 INC.187/96(n.1.1/1996). Venivano soppressi i mapp. 86, 89 e 90 (corrispondente al mapp. 85 riportato nel titolo di provenienza) generando il mapp. 296.

fg. 29 mapp. 294

- VERIFICA STRAORDINARIA del 13/03/1996 in atti dal 18/03/1996 INC.187/96 (n. 1.1/1996). Veniva soppresso il mapp. 56 generando il mapp. 294.

fg. 29 mapp. 57



-
- Impianto meccanografico del 01/01/1975

Con riferimento ai dati riportati negli atti si evidenzia che:

- E.I. 35.2023: I dati riportati nel pignoramento e nella relazione notarile della precedente corrispondono agli attuali identificativi catastali.
- E.I. 271.2023: I dati riportati nel pignoramento e nella relazione notarile della precedente corrispondono agli attuali identificativi catastali.

Il compendio appare pertanto correttamente identificabile.

Confini mapp. 81 – 52 – 295 – 298 – 293 rispetto all'estratto di mappa attuale:

a Nord: Canaletta Demaniale; ad Est: Canaletta Demaniale

a Sud: Mapp. n. 292; ad Ovest: fossa Serega

Confini mapp. 57 rispetto all'estratto di mappa attuale:

a Nord/Ovest: Mapp. 14; a Nord/Est: Fossa Demaniale

a Sud/Est: Mapp. n. 20; a Sud/Ovest: Strada Comunale

Confini mapp. 294 rispetto all'estratto di mappa attuale:

a Nord: Mapp. 302; ad Est: fossa Serega

a Sud: Fossa Demaniale; ad Ovest: Fossa Demaniale



D.6.3.1 Contesto

Il compendio in esame è sito in Località Moneta del Comune di Belfiore (Vr) distante circa 22,00 km da Verona (Vr). Si accede attraverso Via Moneta e dista circa 2,00 km. dall'asse viario principale del Comune di Belfiore.

Caratteristiche zona: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: municipio (buono), polizia (buono), scuola materna (buono), scuola elementare scuola media inferiore (buono), farmacie (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono), negozi al dettaglio (buono).

Caratteristiche zone limitrofe: agricola.

Collegamenti pubblici (km): S.S.11 (circa 3,70 Km)

Collegamenti pubblici (km): Casello A4 di Soave - San Bonifacio (circa 6,00 Km);

D.6.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Il lotto n. 6 è definito dall'insieme dei seguenti mappali:

mapp. 81 (are 14.23) – mapp. 52 (ha 1.25.42) - mapp 295 (ha 1.64.41) di proprietà
, e

mapp. 298 (are 84.16) - mapp. 293 (ha 1.75.81) - mapp. 57 (are 01.38) – mapp. 294
(are 00.90) di proprietà

Complessivamente il lotto misura una superficie di ha. 5.66.31 di cui ha. 3.04.06 di
proprietà e ha. 2.62.25 di proprietà e pertanto in
percentuale:

- E.I. 35/2023 - proprietà : 53,69%

- E.I. 271/2023 - proprietà : 46,31%

I mapp. 57 - 294 di proprietà sono siti in prossimità della strada
comunale Via Moneta e attraverso essi si accede alla capezzagna con conduce
ai rimanenti lotti oggetto di esecuzione nonché al limitrofo lotto 292 di proprietà
terzi.

I mapp. 81 - 52 - 295 - 298 - 293 costituiscono invece un appezzamento di terreno
di forma trapezoidale facilmente raggiungibile, attraverso la capezzagna, dalla
via pubblica di cui sopra.



Il lotto risulta delimitato a Nord ed ad Est da un canale demaniale ormai in disuso, a Sud dalla capezzagna ed ad Ovest dalla fossa Serega.

Nella mappa catastale fra il mapp. 81 ed il mapp. 52 è rappresentata un'ulteriore porzione di canale demaniale non immediatamente visibile sui luoghi in quanto ormai pressoché divelto.

Nel mapp. 52 risulta inoltre posizionato il traliccio di un elettrodotto le cui condutture aeree sorvolano il lotto.

I terreni sono prevalentemente pianeggianti e coltivati pressoché interamente a frutteto, nello specifico meleto, ad eccezione del mapp. 81 limitrofo alla fossa Serega e del mapp. 52 che risultano incolti.

Le piante di melo sono disposte secondo un sistema di impianto a filari posizionati con un interasse di circa 3,50 metri e distanza tra le piante di circa 0,80 metri.

I filari sono disposti secondo la direzione Sud-Nord parallela al confine Est dell'appezzamento di terreno. Tale direzione si mantiene costante senza soluzione di continuità e senza tener conto del diverso andamento del confine tra i singoli mappali, tant'è che il frutteto si configura sui luoghi come un'unica piantagione e come tale viene gestita.

Le varietà di mele coltivate sono in prevalenza Golden Parsi e Gala con una piccola produzione di Fuji.

Il frutteto ha un'età media di 6/7 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. Pozzo irriguo con impianto pompe di sollevamento attraverso il quale viene estratta l'acqua necessaria per la coltivazione. Tale pozzo, ricadente sul confine tra il mappale 295 di proprietà ed il mappale 292 è in comproprietà con il limitrofo mapp. 292 di proprietà terzi.

Nota: Si fa presente che fino al 29/12/2017 il Sig. risultava proprietario anche dei confinanti mappali 292 e 40. Con atto in pari data rep. 13078, notaio in Verona Marco Paolo Augusto Pelosi, i mapp. 40 e 292 sono stati



venduti dal sig. _____ al sig. _____. Nell'atto, cui è intervenuto anche il sig. _____, è stato precisato che la vendita include la comproprietà del pozzo ricadente sul confine tra il mappale 292, oggetto di vendita, ed il mappale 295 di proprietà

3. Rete antigrandine per la protezione dai danni della grandine.

4. Piazzale di carico sito sul mapp. 293 di proprietà

Nota: Nello stesso atto di cui sopra è stato concesso al signor _____ il diritto personale di utilizzare il piazzale di carico insistente sul mappale n. 293 del foglio 29.

Per quanto riguarda il pozzo a seguito di istanza presentata in data 25/07/2024 al Genio Civile di Verona, ha comunicato alla scrivente che è presente in atti una pratica, identificata come D/2710, di concessione di derivazione d'acqua dalla falda sotterranea mediante un pozzo a uso irriguo, infisso su terreno individuato catastalmente al confine tra i mappali 292 e 295 del fg. 29 del Comune di Belfiore (VR), intestata al Sig. _____. La pratica, di cui si allega il decreto di concessione, il disciplinare d'uso e il prospetto dei canoni, risulta scaduta in data 08/06/2014, per cui attualmente il prelievo è da considerarsi non autorizzato.

Pertanto allo stato il prelievo non risulta autorizzato e risultano somme per canoni non corrisposti a partire dal 2002 per un importo complessivo di €. 396,96 (v. All. F.6.10).

Si precisa che per conoscere la posizione esatta dei confini, anche in relazione alla canaletta demaniale, sarà necessario 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 Complessivo (E.I. 35.2023 + E.I 271.2023)

LOTTO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE (mq)	COLTIVAZIONE
6	29	81	1.423	Incolto
6	29	52	12.542	Incolto
6	29	295	16.441	Mele tipo Golden Parsi e Gala
6	29	293	17.581	Mele tipo Golden Parsi e Gala
6	29	298	8.416	Mele tipo Golden Parsi e Gala
6	29	294	90	Incolto
6	29	57	138	Incolto
Superficie complessiva (mq)			56.631	



Estratto di mappa – da Formaps di Stimatrix

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





Accesso - Via Moneta



Mappali 57 e 294





Mappali 57 e 294



Mappali 57 e 294





Mappale 40 – (Capezzagna in entrata)



Confine Sud (Capezzagna in entrata) - a sx LOTTO 6





Confine Sud (Capezzagna in entrata) - a sx LOTTO 6



Confine Sud (Capezzagna in entrata) - a sx LOTTO 6





Confine Sud (Capezzagna in entrata) - a sx LOTTO 6 e piazzale



1 Confine Sud (Capezzagna in uscita) - a dx LOTTO 6





Confine Sud (Capezzagna in uscita) - a dx LOTTO 6 e pozzo



Confine Ovest (fossa Serega) - a dx LOTTO 6 (mapp. 81 e 52)





Confine Ovest - di fronte LOTTO 6 (mapp. 81 e 52)



Confine Ovest - di fronte LOTTO 6 (traliccio elettrodotto)





Confine Est - a sx LOTTO 6 (mapp. 293)



Confine Est - a sx LOTTO 6 (mapp. 293)



D.6.3.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Trattandosi di terreni agricoli non è costituito condominio.

D.6.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

Si perviene al lotto in esame dalla via Moneta del Comune di Belfiore.

In prossimità del numero civico 10 di Via Moneta, subito a monte, insiste infatti il cancello carraio/pedonale imboccato il quale, attraverso una capezzagna, si raggiunge il lotto.

La prima parte di detta capezzagna insiste su porzione dei mappali 57 e 294, oggetto di esecuzione, nell'area immediatamente a monte dell'intersezione tra il fosso che corre parallelamente alla via Moneta e la fossa Serega sormontando pertanto lungo il suo cammino entrambi i canali.

Successivamente il suo percorso, con andamento pressoché pianeggiante, si sviluppa nel tratto iniziale parallelamente alla fossa Serega per poi svoltare a destra e proseguire in senso rettilineo verso Est fino alla fine del lotto.

La prima parte insiste sul mapp. 40 e la seconda sul mapp. 292, entrambi di proprietà terzi.

D.6.4 Situazione urbanistica della zona

Nel Certificato di destinazione Urbanistica Prot. n. 5071 del 24/06/2025 rilasciato dal Comune di Belfiore (VR) (All. F.6.9),

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Omissis...

Visto il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) approvato con la conferenza dei servizi del 06.12.2007; 24.09.2013; 4 del 29.11.2020; 28/02/85 n° 47);

Visto il Piano degli Interventi (P.I.) approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 22 del 29.09.2009;

Visto il Piano degli Interventi (P.I.) – 2° fase - approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 15 del 24.09.2013;

Vista la variante 2) al Piano degli Interventi (P.I.) approvata con delibera di



Consiglio Comunale n. 24 del 29.11.2020;

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 comma 2, del T.U. 380/2001 (ex art. 18 - comma 2 - della legge

CERTIFICA VARIANTE 2 P.I. VIGENTE

1) Che i terreni censiti nel Comune di Belfiore, fg. n° 29 mapp. N° 81 – 52 – 295 - 293 - 298 rientrano nelle seguenti zone urbanistiche:

- P.I. vigente: Territorio agricolo.

Nella “carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” allegata al PATI approvato, e nelle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) allegata al P.I. approvato, tutti i terreni sopra descritti sono compresi in area soggetta ai seguenti vincoli:

- Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 – Corso d'acqua Scolo Serega;
- Idrografia e zone di tutela – art. 41 L.R. 11/2004;
- Elettrodotto.

2) Che i terreni censiti nel Comune di Belfiore, **fg. n° 29** mapp. N° 57, 294 rientrano nelle seguenti zone urbanistiche:

- P.I. vigente: **Territorio agricolo** interessato da “**Contesti figurativi e pertinenze dei principali complessi storico - monumentali**”;

Nella “carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” allegata al PATI approvato, e nelle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) allegata al P.I. approvato, tutti i terreni sopra descritti sono compresi in area soggetta ai seguenti vincoli:

- Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 – Corso d'acqua Scolo Serega;
- Idrografia e zone di tutela – art. 41 L.R. 11/2004;
- PATI vigente per tutti i mappali: Ambito Territoriale Omogeneo **(ATO) n. 3D “Pianura Est”**.

Inoltre si rende noto che è in adozione il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni, da parte dall'Autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali, a cui si rimanda per le relative planimetrie e norme tecniche di attuazione. I mappali individuati al Fg. 29, n. 57, 81, 294, e 52 parte ricadono in “Area a pericolosità idraulica moderata” del PGRA.



D.6.5 Situazione catastale dell'immobile

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

D.6.6 Situazione edilizia dell'immobile

Trattandosi di terreni agricolo non è emersa alcuna pratica edilizia.

D.6.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.6.7.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia Entrate di Verona, risultano i seguenti contratti di affitto:

A) E.I. 35/2023

Contratto di affitto di fondo rustico ai sensi dell'art. 23 della legge 11/02/1971, n 11 come sostituito dall'art. 45 della legge 03/05/1982 n. 203. Contratto registrato telematicamente al n. 01706-serie 3T e codice identificativo T6B23T001706000NE. in data 03/07/2023 presso l'Ufficio territoriale di SOAVE. in cui il signor .

ha concesso in affittanza agraria tale fondo rustico alla signorc

nata a il e residente in

. (All. F.6.7a)

Il contratto di locazione interessa i terreni contraddistinti ai mappali Foglio 29, particella 52, frutt. Irrig. ha 1.25.42;

particella 295, ente urbano, ha 1.64.41.

B) E.I. 271/2023

1) Contratto di affitto fondo rustico del 12/02/2021, sottoscritto tra il Sig.

nato a Belfiore (Vr) il 16/12/1944 c.f. e

sita in , part. Iva e cod.

fisc. , registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona in data 26.03.2021 al n. 980 Serie 3 T. La durata del contratto viene concordemente fissata con inizio dal 12.02.2021 fino al 30.12.2025 senza alcuna necessità di disdetta

Oggetto del contratto è l'affitto dei fondi rustici siti in:



-
- Comune di Caldiero C.F./C.T. Fg. 8 mapp. 491;
 - Comune di Caldiero C.T. Fg. 8 mapp. 20;
 - Comune di Belfiore C.T. Fg. 29 mapp. 293 – 294 – 298 - 57;

per una superficie complessiva di ha. 5.23.05

Il canone di affitto viene stabilito in €. 5.000,00 per tutti i terreni in Caldiero ed €.5.000,00 per tutti i terreni in Belfiore, da pagarsi entro il 30 dicembre di ogni anno.

Il Sig. _____, come riportato nel successivo contratto di cui al punto 2, ha contestato di aver sottoscritto tale contratto e, pertanto, tra le stesse parti viene successivamente stipulato l'atto che segue (All. F.6.7b).

2) Contratto di "affitto agrario in sanatoria sottoscritto ex art. 45 Legge 203/82"

dell'8 giugno 2022, stipulato tra il Sig. _____ nato a _____ il _____ c.f. _____ ed i sigg. _____

- _____ nato a _____ residente a _____, c.f. _____ nella qualità di socio e legale rappresentate della _____, part. Iva e cod. fisc. _____

- _____ nato a _____ il _____ residente a _____ c.f. _____ nella qualità di socio e legale rappresentate della _____, part. Iva e cod. fisc. _____

Il contratto, la cui durata viene concordemente fissata con inizio dal 12.02.2021 fino al 10.11.2022 senza necessità di disdetta, è stato sottoscritto in data 08.06.2022 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona in data 29.06.2022 al n. 6619 Serie 3T.

Oggetto del contratto è l'affitto dei fondi rustici siti in:

- Comune di Caldiero C.T. Fg. 8 mapp. 491 - 20;
- Comune di Belfiore C.T. Fg. 29 mapp. 293 – 294 – 298 - 57;

per una superficie complessiva di ha. 5.23.05

Il canone è stato concordato in complessivi € 10.000,00 annuali da corrispondersi entro e non oltre il 10.11.2022 ossia entro la scadenza del



rapporto d'affitto. E' stabilito inoltre che in caso di ritardato rilascio del fondo rustico il conduttore sarà tenuto, oltre che al pagamento della indennità di occupazione, al pagamento di una penale predeterminata pari ad € 3.000,00 per ogni mese di ritardo nella consegna (All. F.6.7c).

- 3) Contratto di "affitto fondo rustico ai sensi dell'art. 23 della Legge 11 febbraio 1971, n. 11 come sostituito dall'art. 45 della Legge 3 maggio 1982 n. 203", del 01/07/2023, sottoscritto tra il Sig. _____ nato a _____ c.f. _____ ed il sig. _____ nato a _____ il _____ residente a _____, c.f. _____

Il contratto, la cui durata viene concordemente fissata con inizio dal 01.07.2023 fino al 31.12.2024 senza necessità di disdetta, è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona in data 19.07.2023 al n. 001843 Serie 3T.

Oggetto del contratto è l'affitto dei seguenti terreni ed immobili:

- Comune di Caldiero C.T. Fg. 8 mapp. 491 - 20;
- Comune di Caldiero C.F. Fg. 8 mapp. 491 e 192 sub 1 e sub. 2
- Comune di Belfiore C.T. Fg. 29 mapp. 293 – 294 – 298 - 57;

Il canone di affitto viene complessivamente stabilito per l'intera durata del contratto in €. 60.000,000 da versare in n. 6 rate da €. 5.000,00 mensili nell'anno 2023 e n. 12 rate da €. 2.500.00 mensili nell'anno 2024 (All. F.6.7d).

D.6.7.2 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

A) E.I. 35/2023

Il contratto di "affitto fondo rustico ai sensi dell'art. 23 della Legge 11 febbraio 1971, n. 11 come sostituito dall'art. 45 della Legge 3 maggio 1982 n. 203", registrato il 29/06/2023 con durata dal 22/06/2023 fino al 10/11/2032, risulta NON OPPONIBILE alla procedura in quanto registrato all'Agenzia delle Entrate in data 03/07/2023 e quindi successivamente alla data di notifica dell'Atto di Pignoramento del 02/02/2023.

B) E.I. 271/2023

- 1) Il contratto di affitto fondo rustico del 12 febbraio 2021, con inizio dal 12.02.2021 fino al 30.12.2025, viene contestato dal Sig. _____ e tra le stesse parti viene successivamente sottoscritto il contratto che segue.



- 2) Il contratto di "affitto agrario in sanatoria sottoscritto ex art. 45 Legge 203/82" dello 08/06/2022, con durata dal 12/02/2021 fino al fino al 10/11/2022, risulta NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA, in quanto cessato in data 10/11/2022 antecedente alla data di notifica del pignoramento del 17/07/2023 seppur con indicazioni in merito di penale e di indennità di occupazione in caso di mancato rilascio.
- 3) Il contratto di "affitto fondo rustico ai sensi dell'art. 23 della Legge 11 febbraio 1971, n. 11 come sostituito dall'art. 45 della Legge 3 maggio 1982 n. 203", del 01/07/2023, con durata dal 01/07/2023 fino al 31/12/2024, risulta NON OPPONIBILE alla procedura in quanto registrato all'Agenzia delle Entrate in data 19/07/2023 e quindi successivamente alla notifica dell'Atto di Pignoramento del 17/07/2022.

D.6.8 Vincoli ed oneri giuridici

D.6.8.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

A) El 35/2023

a) **Iscrizioni e trascrizioni:**

1) Iscrizione di ipoteca volontaria ai RRll di Verona in data 08/06/2012 ai nn. 19676 RG/2681 RP a favore della

_____ con
sede in _____ cod. fisc.: _____ (Domicilio Ipotecario
eletto _____), e contro:

- a) _____ nato a _____ 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. 19 mapp. 52, 81, 295.
- b) _____ nato a _____ c.f. _____ per la
quota pari ad 1/1 di piena proprietà gravante su:
C.T. Comune di Belfiore Fg. 19 mapp. 292, 293, 294, 298, 40, 57 (oggetto
dell'esecuzione n. 271/2023 r.e.)



Durata: anni 20

Importo capitale: 330.000,00 Euro

Importo ipoteca: 600.000,00 Euro.

Sull'iscrizione avente ad oggetto i beni di cui alla lett. b) di proprietà di
oggetto dell'esecuzione n. 271/2023 r.e., è stata annotata la restrizione
dell'ipoteca (annotazione 52711/9762 del 30.12.2016).

2) Iscrizione di ipoteca giudiziale ai RRII di Verona in data 03/02/2022 ai nn. 3436
RG/577 RP, derivante da Decreto ingiuntivo del 11/01/2022 rep. 79 emesso dal
Tribunale di Verona a favore della

con
sede in c. f. (Domicilio Ipotecario eletto
c/o avv. Nicola Maragna), 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. 29 mapp. 57, 293, 294, 298

b) nato c. 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

Importo capitale: 176.439,61 Euro

Importo ipoteca: 300.000,00 Euro.

b) Pignoramenti:

1) Trascrizione ai RRII di Verona in data 02/02/2023 ai nn. 3559 RG/2601 RP del
verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Verona del 07/01/2023
rep. n. 8667 a favore della

con sede in

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

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

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

b) 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.

c) nato a 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.

B) E.I. 271/2023

a) Iscrizioni e trascrizioni:

1) Iscrizione di ipoteca giudiziale ai RRII di Verona in data 13/01/2022 ai nn. 691 RG/85 RP, derivante da Decreto ingiuntivo con atto del 4/01/2022 rep. 11 emesso dal Tribunale di Verona, a favore della

con sede in cod. fisc.:

(Domicilio Ipotecario eletto non indicato) 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. 29 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.

Importo capitale: 270.367,84 Euro

Importo ipoteca: 400.000,00 Euro.



2) Iscrizione di ipoteca giudiziale ai RRII di Verona in data 03/02/2022 ai nn.3436 RG/577 RP, derivante da Decreto ingiuntivo con atto dell'11/01/2022 rep. 79 emesso dal Tribunale di Verona, a favore della

con sede in _____) cod. fisc.:

(Domicilio Ipotecario eletto c/o avv. Nicola Maragna) 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. 29 mapp. 57, 293, 294, 298

b) _____ nato a _____ 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

Importo capitale: 176.439,61 Euro

Importo ipoteca: 300.000,00 Euro.

3) Iscrizione di ipoteca volontaria ai RRII di Verona in data 22/07/2022 ai nn. 31966 RG/5564 RP, derivante da Ipoteca volontaria a garanzia di debito del 21/07/2022 rep. 948/839 notaio Di Palma Maria Elena di Sona (Vr), a favore di:

a) _____ nato il _____ , cod. fisc.:

(domicilio ipotecario eletto Verona,

);

b) _____ nato il _____ a _____ , cod. fisc.:

(domicilio ipotecario eletto Verona,

);

e contro _____ nato a _____ il _____ c.f. _____

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

- C.T. Comune di Caldiero Fg. 8 mapp. 20;
- C.F. Comune di Caldiero Fg. 8 mapp. 192 sub 1 e sub 2, 491;
- C.T. Comune di Belfiore Fg. 29 mapp. 57, 293, 294, 298



Importo ipoteca: 53.819,00 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

con sede in

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. 29 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 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.

2) Trascrizione ai RRII di Verona in data 12/09/2023 ai nn. 36340 RG/27180 RP del **verbale di pignoramento immobili** del Tribunale di Verona del 17/07/2023 rep. n. 4649 a favore della

con sede in

(VI) cod. fisc.: e contro 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. 29 mapp. 57, 293, 294, 298 (All. E.1 e E.3)



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

1) Trascrizione ai RRII di Verona in data 12/01/2018 ai nn. 1480 RG/998 R.P. di atto di compravendita notaio Marco Paolo Augusto Pelosi, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Verona, rep. 13.078 del 29.12.2017 con il quale il Sig.

vende al Sig. l'appezzamento di terreno sito in Comune di Belfiore fg. 29 mapp. 40 e 292, limitrofo al LOTTO n. 6. (All. F.6.8a)

Nel suddetto atto, presente anche il Sig. , è stabilito che:

- a) nella vendita è inclusa la comproprietà del pozzo ricadente sul confine tra il mappale 292, oggetto di vendita, ed il mappale 295 entrambi del fg. 29;
- b) si concede al signor , il diritto personale di utilizzare il piazzale di carico insistente sul mappale n. 293 del foglio 29.

2) Trascrizione ai RRII di Verona in data 12/01/2018 ai nn. 1480 RG/998 RP di Costituzione da parte del Sig. di servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio, diurna e notturna con qualsiasi mezzo, da esercitarsi sull'appezzamento di terreno fg 29 mapp. 57 e 294 indicato come "fondo servente" a favore dell'appezzamento di terreno fg. 29 mapp. 40 e 292 indicato come "fondo dominante" di proprietà di (All. F.6.8b).

D.6.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Come da CDU, il mappali sono interessati da Vincolo di elettrodotto.

D.6.8.3 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

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

D.6.8.4 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.6.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Trattasi di terreni agricoli e pertanto non costituisce condominio.



D.6.10 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

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

D.6.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

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

D.6.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Trattasi di compendio allo stato attuale non comodamente divisibile.

D.6.13 Valutazione del lotto

D.6.13.1 Consistenza

TABELLA SUPERFICI CATASTALI

Destinazione C.T.	ha
Terreno mapp 81	0.14.23
Terreno mapp 52	0.25.42
Terreno mapp. 295	0.64.41
Terreno mapp. 293	0.75.81
Terreno mapp. 298	0.84.16
Terreno mapp. 294	0.00.90
Terreno mapp. 57	0.01.38
Superficie complessiva (ha)	5.66.31

D.6.13.2 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 Belfiore (VR).

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



Le fonti d'informazione sono date da: Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio Tecnico di Belfiore (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 piana proprietà: €. 93.198,00/ha

(All. F.6.12a).

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.6.12b).

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.6.12c).



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.6.12d).

D.6.13.3 Stima

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

Destinazione	Sup. catastale	Valore ad ha	Valore commerciale
Mapp. 81 – 52 – 295 – 293 – 298 – 294 - 57	ha. 5.66.31	€. 100.000,00	€ 566.310,00

D.6.13.4 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 maggiori oneri connessi per qualsiasi motivo al pozzo irriguo, per la disomogenea coltivazione del fondo agricolo e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

	€ 84.946,50
Costi per pozzo compreso eventuali sanzioni e/o oneri	€ 10.000,00
Costi arretrati Consorzio <u>E.I. 35/2023</u>	€ 388,53
Costi arretrati Consorzio <u>E.I. 271/2023</u>	€ 334,73

D.6.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	€ 470.640,24
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni in C.T.	€ 471.000,00

di cui:



- E.I. 35/2023 - proprietà	: 53,69%	€ 252.879,90
- E.I. 271/2023 - proprietà	: 46,31%	€ 218.120,10
Totale		€ 471.000,00

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 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.6 ALLEGATI LOTTO UNICO

F.6.1 Titoli di provenienza del bene

- F.6.1a Atto di compravendita del 23/12/1999 Rep. 80592 notaio Guido Paulone;
- F.6.1b Atto di compravendita del 4/06/1985 Rep. 80165 notaio Nicodemo Zordan;
- F.6.1c Atto di compravendita del 12/05/1986 Rep. 82954 notaio Nicodemo Zordan;
- F.6.1d Atto di compravendita del 21/11/1990 Rep. 97531 notaio Nicodemo Zordan.

F.6.2 Documentazione anagrafica/stato civile



F.6.2a Documentazione anagrafica/stato civile

F.6.2b Documentazione anagrafica/stato civile

F.6.3 Visure storiche camerali n. 3

F.6.3a Visura Storica Camerale

F.6.3b Visura Storica Camerale

F.6.3c Visura Storica Camerale

F.6.4 Estratto di mappa

F.6.5 Estratto storico Catastale

F.6.6 Frazionamenti Catastali n. 2

F.6.7 Verifiche Agenzia delle Entrate di Verona

F.6.8 Vincoli, Servitù e relative Note di Trascrizione

F.6.9 Certificato di Destinazione Urbanistica

F.6.10 Documentazione Ufficio Genio Civile di Verona per pozzo

F.6.11 Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta: Ruolo 2024

F.6.12 Dati comparativi acquisiti per stima

F.6.13 Elaborato Fotografico

