

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA CON PIU' LOTTI

2 LOTTI

Esecuzione Immobiliare	131.2025
Giudice	Dott.ssa Paola Salmaso
Creditore procedente	[REDACTED]
Parte eseguita	[REDACTED]



Esperto Stimatore

arch. MARINA ZUCCOLOTTO

marina.zuccolotto@gmail.com 3332429151

Custode Giudiziario

avv. NICOLA OTTAVIANI

segreteria@studioottaviani.eu 045594642

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

pagina

A	SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO	
A.1	SCHEMA SINTETICA LOTTO 1	3
A.2	SCHEMA SINTETICA LOTTO 2	3
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C	DIVISIONI IN LOTTI.....	4
D	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	4
D.1	LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA DELLA GIACOMONA.....	5
D.1.1	PROPRIETÀ.....	5
D.1.1.1	RICERCHE PRESSO GLI UFFICI ANAGRAFICI – CAMERA DI COMMERCIO	5
D.1.2	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA	5
D.1.3	DESCRIZIONE DEI BENI	7
D.1.3.1	CONTESTO.....	7
7D.1.3.2	DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE E DEL FABBRICATO	7
D.1.3.3	INDIVIDUAZIONE DEI BENI CONDOMINIALI O DELLE PERTINENZE CON SPECIFICA INDICAZIONE DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI	8
D.1.3.4	INDIVIDUAZIONE DELL'ACCESSO O DEGLI ACCESSI DEL BENE IMMOBILE.....	8
D.1.4	SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA.....	9
D.1.5	SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE	9
D.1.6	SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE.....	10
D.1.7	STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	10
D.1.7.1	STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE ED IDENTIFICAZIONE DEGLI OCCUPANTI.....	10
D.1.8	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
D.1.8.1	VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.....	11
D.1.8.2	VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	12
D.1.8.3	ACCERTAMENTO DEI VINCOLI E DEGLI ONERI GIURIDICI CHE SONO OPPOINBILI.....	12
D.1.8.4	ACCERTAMENTO DI EVENTUALI DIRITTI DI PRELAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI TERZI SULL'IMMOBILE	12
D.1.9	INDICAZIONI ACQUISITE IN ORDINE AGLI ONERI CONDOMINIALI	13
D.1.10	VALUTAZIONE DEL LOTTO.....	13
D.1.10.1	CONSISTENZA	13
D.1.10.2	CRITERI DI STIMA.....	14
D.1.10.3	STIMA.....	16
D.1.10.4	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	17
D.1.10.5	VALORE DI STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI	17
D.2	D.2. LOTTO 2 – TERRENO IN STRADA QUISTELLO A MOZZECANE	18
D.2.1	PROPRIETÀ.....	18
D.2.1.1	RICERCHE PRESSO GLI UFFICI ANAGRAFICI – CAMERA DI COMMERCIO	18
D.2.2	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA	19
D.2.3	DESCRIZIONE DEI BENI	19
D.2.3.1	CONTESTO.....	19
D.2.3.2	DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE E DEL FABBRICATO	19
D.2.3.3	INDIVIDUAZIONE DEI BENI CONDOMINIALI O DELLE PERTINENZE CON SPECIFICA INDICAZIONE DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI	20
D.2.3.4	INDIVIDUAZIONE DELL'ACCESSO O DEGLI ACCESSI DEL BENE IMMOBILE.....	20
D.2.4	SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA.....	20
D.2.5	SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE	20
D.2.6	SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE.....	20
D.2.7	STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	20
D.2.7.1	STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE ED IDENTIFICAZIONE DEGLI OCCUPANTI.....	20
D.2.8	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	21
D.2.8.1	VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.....	21

D.2.8.2	VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	22
D.2.8.3	ACCERTAMENTO DEI VINCOLI E DEGLI ONERI GIURIDICI CHE SONO OPPONIBILI.....	22
D.2.8.4	ACCERTAMENTO DI EVENTUALI DIRITTI DI PRELAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI TERZI SULL'IMMOBILE	22
D.2.9	INDICAZIONI ACQUISITE IN ORDINE AGLI ONERI CONDOMINIALI	22
D.2.10	VALUTAZIONE DEL LOTTO.....	22
D.2.10.1	CONSISTENZA	22
D.2.10.2	CRITERI DI STIMA.....	22
D.2.10.3	STIMA.....	23
D.2.10.4	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	23
D.2.10.5	VALORE DI STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI	23
	RIEPILOGO	24

E ALLEGATI GENERALI

- E.1. Certificati anagrafici
- E.2 Contratto di affitto di fondo rustico
- E.3. Visure RR.II.
- E.4. Documentazione fotografica

F ALLEGATI PER SINGOLI LOTTI

F.1. LOTTO 1

- F.1.1. Titolo di provenienza
- F.1.2. Visura catastale storica NCT
- F.1.3. Visure catastali storiche NCEU
- F.1.4. Planimetria catastale
- F.1.6. Autorizzazioni edilizie
- F.1.7. Certificato di Agibilità
- F.1.8. Documentazione urbanistica
- F.1.9. Servitù

F2. LOTTO 2

- F.2.1. Titolo di provenienza
- F.2.2. Visure catastali storiche NCT
- F.2.3. Estratto di mappa
- F.2.4. CDU

A1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	RGE 131/2025
Lotto	LOTTO 1
Diritto oggetto di vendita	LOTTO 1 quota 1/1 della piena proprietà
Tipologia immobile	Capannoni e annessi destinati ad allevamento avicolo
Ubicazione	Sona (VR), Via della Giacomona n. 1
Dati catastali	Comune di Sona (VR), NCEU, Foglio 11 m.n. 695 (D10)
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	91.500,00 €
Stato di occupazione	Affittato con contratto di affitto di fondo rustico
Irregolarità edilizie	Presenti
Irregolarità catastali	Non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	SERVITU'

A2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedura	RGE 131/2025
Lotto	LOTTO 2
Diritto oggetto di vendita	LOTTO 2 quota 1/1 della piena proprietà
Tipologia immobile	Terreno agricolo
Ubicazione	Mozzecane (VR), Strada Quistello
Dati catastali	Comune di Mozzecane (VR), NCT, Foglio 28 m.n. 20
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	250.000,00 €
Stato di occupazione	Affittato con contratto di affitto di fondo rustico
Irregolarità edilizie	---
Irregolarità catastali	---
Esistenza di formalità non cancellabili	---

I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia. L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi e non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

1. **Fabbricati per attività agricole** Comune di Sona, NCEU **Foglio 11, m.n. 695**

PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA QUOTA

2. **Terreno agricolo** Comune di Mozzecane, NCEU **Foglio 28, m.n. 20**

PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA QUOTA

C. DIVISIONI IN LOTTI

I beni colpiti dal pignoramento consistono in:

- un complesso di capannoni destinati ad allevamento avicolo sito nel Comune di Sona, Via della Giacomona n. 1

- un terreno agricolo sito a Mozzecane, Strada Quistello.

Gli immobili sono completamente indipendenti e distanti 20 chilometri tra loro.

Tenuto conto della distanza ragguardevole tra gli immobili e della maggiore appetibilità che potrebbero avere sul mercato se venduti singolarmente, si è ritenuto vantaggioso separarli e costituire due lotti distinti.

LOTTO n. 1

Fabbricati destinati ad allevamento avicolo

Comune di Sona, NCEU **Foglio 11, m.n. 695**

PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA QUOTA

LOTTO n. 2

Terreno agricolo

Comune di Mozzecane, NCEU **Foglio 28, m.n. 20**

PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA QUOTA

LOTTO n. 1

D.1 DESCRIZIONE DEL LOTTO N 1

LOTTO 1 – ALLEVAMENTO AVICOLO SITI IN VIA DELLA GIACOMONA N. 1 A SONA (VR)

I beni consistono in un allevamento avicolo costituito da tre capannoni, la centrale termica, un deposito e un annesso rustico.

Sono ubicati nel Comune di Sona (VR), frazione San Giorgio in Salici, località Casa Tavelle, in Via della Giacomona n. 1.

D1.1. Proprietà

[REDACTED]
proprietario dei beni per la quota di 1/1 della piena proprietà,

L'esecutato è pervenuto alla proprietà dei beni in forza del seguente atto:

- Atto di Vendita del 12/04/1988 notaio Giannaugusto Fantin di Verona (VR) rep. 50255, trascritto a Verona il 09/05/1988 ai nn. 12826 R.G./9118 R.P.

Venditori:

D.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici

Si allegano:

- Estratto dell'atto di nascita
- Certificato di residenza
- Stato famiglia

D.1.2. Intestazione catastale dei beni oggetto della vendita

Fabbricato per attività agricole Comune di Sona, NCEU Foglio 11, m.n. **695**

in capo a [REDACTED]
[REDACTED]

Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

- Foglio 11, m.n. 695 - Quota di 1/1 della piena proprietà di

Fabbricati per allevamento avicolo

Identificazione al catasto fabbricati

Comune di Sona, NCEU, **Foglio 11, m.n. 695**

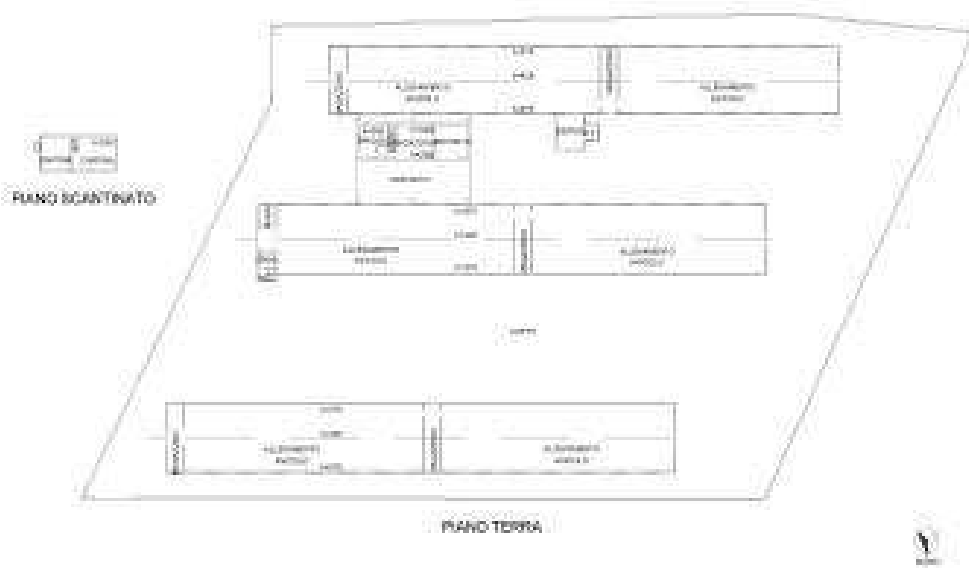
Categoria D/10, Località Casa Tavelle Piano S1-1 Rendita € 8.784,00

1. Identificazione al catasto terreni

Comune di Sona, NCT, **Foglio 11, m.n. 695** - ENTE URBANO Superficie **1 ha 05 are 88 ca**



estratto di Google Maps



Planimetria catastale

Confini: Nord: m.n. 144, m.n. 192, m.n. 31, m.n. 32; Est: m.n. 190, m.n. 194; Sud: m.n. 16, m.n. 122; Ovest: m.n. 144

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio risulta che l'identificazione riportata nell'atto di pignoramento è aggiornata e il bene è chiaramente individuato e identificabile.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Gli immobili in oggetto sono situati nel Comune di Sona (VR), frazione San Giorgio in Salici, località Casa Tavelle in Via della Giacomona n. 1. La zona è prevalentemente agricola, contigua alla zona artigianale. E' comoda rispetto alle principali vie di comunicazione trovandosi in prossimità della Strada Regionale n. 11 e dell'Autostrada A4 (8 km).

D.1.3.2. Descrizione degli immobili

Si tratta di un terreno pianeggiante della superficie catastale di 10.588 mq. completamente recintato su cui insistono vari corpi di fabbrica: tre capannoni, un deposito/centrale termica, un annesso rustico e sei silos. Vi sono inoltre alcune strutture prefabbricate removibili non autorizzate che dovranno essere rimosse.

Capannoni:

Il complesso è costituito da tre capannoni su un unico piano risalenti agli Anni Sessanta di analoghe dimensioni per una superficie coperta complessiva di 3.239 mq. I fabbricati versano in condizioni mediocri non essendo mai stati oggetto di un intervento di ristrutturazione complessivo. Sono destinati all'allevamento avicolo. Internamente sono suddivisi in ampi vani attraverso murature trasversali che individuano disimpegni di accesso. Nel capannone intermedio è presente pure un bagno e uno spogliatoio.

I beni presentano caratteristiche simili con struttura in muratura, finestrate con profili in metallo, pavimento in terra battuta, copertura con struttura in metallo e manto in lastre cemento amianto che risultano danneggiate in più punti.

L'eternit è stato trattato all'intradosso con la tecnica dell'incapsulamento. Tale tecnica di bonifica ha un'efficacia limitata nel tempo e non rappresenta una soluzione definitiva, deve pertanto essere ripetuta nel corso degli anni. La scrivente ha quindi stimato e portato in detrazione i costi necessari alla bonifica definitiva, attuata attraverso la rimozione e lo smaltimento delle lastre e alla posa di un nuovo manto di copertura.

I fabbricati sono dotati degli impianti di riscaldamento alimentato a gpl, elettrico e di mangiatoie a calata, risalenti all'ultimo decennio, secondo quanto riferito dall'esecutato. Sono inoltre presenti di sei silos per il mangime.

Centrale termica e deposito:

Si tratta di un piccolo edificio su un piano realizzato presumibilmente tra gli Anni Settanta e Ottanta in aderenza al capannone posto a Sud, di superficie complessiva pari a circa 40 mq, adibito in parte a centrale termica in parte a deposito. Presenta caratteristiche analoghe a quelle dei capannoni di cui sopra.

Annesso agricolo

Si tratta del manufatto più recente, realizzato agli inizi degli Anni Duemila con struttura in calcestruzzo armato precompresso, costituito da un edificio su piano terra e piano interrato con porticato. L'edificio è composto da un vano adibito alla vendita con cella

frigorifera, da due vani adibiti a deposito al piano terra e dal piano scantinato. Si segnala che in corrispondenza di uno dei depositi, attraverso una scala metallica, si accede ad un piano sottotetto presente nei titoli edilizi ma che è stato abusivamente trasformato in una zona abitabile composta da cucina, bagno e camera da letto. Dal momento che l'abuso non può essere sanato, è necessario demolire e ripristinare lo stato dei luoghi. Di tale situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

Complessivamente la zona deposito sviluppa una superficie di circa **93 mq.** con un'altezza massima di 7,40 m e minima di 5,67 m; lo spaccio sviluppa una superficie di circa **32 mq.** con un'altezza di 3,00 m; la cantina presenta una superficie di circa **85 mq** con un'altezza di 2,85 m.; il portico ha una superficie di circa **157 mq.** e altezza variabile tra 5,16 m e 4,06 m.



Foto dell'allevamento

D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali e delle pertinenze

Il bene non fa parte di un complesso condominiale

D.1.3.4. Individuazione degli accessi del bene immobile

Accesso pedonale e carrabile dalla strada di pubblico passaggio (Via della Giacomona), attraverso uno stradello non asfaltato (m.n. 195) di altra proprietà, gravato da servitù di passo pedonale e carraio a favore del bene in esame costituita con Atto rep. 29561 notaio Giannaugusto Fantin in data 27/09/1983 [all. n. F.1.9].

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

Nel Piano degli Interventi del Comune di Sona- adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 42 del 02/07/2019 – e nelle successive varianti i beni ricadono in

- Allevamenti Zootecnici intensivi / Fasce di rispetto (art. 41)

ed sono inoltre individuati come

- Opere incongrue / Elementi di degrado (art. 89)

D.1.5. Situazione catastale degli immobili

- Situazione intestatari: conforme

- Situazione planimetria catastale: conforme

La planimetria correttamente non riporta il piano sottotetto trasformato abusivamente in abitazione e pertanto è regolare e corrisponderà allo stato dei luoghi dopo che lo stesso sarà ripristinato.

D.1.6. Situazione edilizia degli edifici

Sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi relativi agli immobili pignorati:

- Licenza di Costruzione n. 841/1964

relativa a “Costruzione di un capannone per uso avicolo in Via Tavelle a Sona”

intestata a [REDACTED]

- Licenza di Costruzione n. 968/1965 del 01/09/1965

relativa a “Costruzione di un capannone a struttura metallica smontabile Loc. San Giorgio in Salici in Via Casa Tavelle”

intestata a [REDACTED]

- Licenza di Costruzione n. 109/1966 del 17/01/1967

relativa a “Costruzione di un capannone Loc. San Giorgio in Salici in Via Casa Tavelle”

intestata a [REDACTED]

- Concessione edilizia in Sanatoria n. 254/88 del 03/12/1988

Rilasciata a [REDACTED]

- Concessione edilizia n. 104/1989 del 14/06/1989

Relativa alla “Recinzione di 3 capannoni” siti a San Giorgio in Salici, Loc. Tavelle, Via Giacomona, [REDACTED]

- Concessione edilizia n. 82/2002 del 27/03/2002

Relativa alla “Costruzione di un annesso rustico ad uso ricovero macchine e deposito attrezzi” sito a San Giorgio in Salici, Loc. Giacomona, [REDACTED]

- Denuncia di Inizio Attività Tardiva n. 352/2003 del 16/10/2003

relativa a “Costruzione di un capannone a struttura metallica smontabile Loc. San Giorgio in Salici in Via Casa Tavelle”

[REDACTED]

[REDACTED]

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 95/2004 del 29/06/2004

relativa a "Variante in Sanatoria per opere in difformità in fabbricato ad uso allevamento avicolo" Loc. San Giorgio in Salici in Via Giacomona intestata a [REDACTED]

- Certificato di Agibilità n. 109/2004 del 04/10/2004

Relativo ad annesso rustico ad uso deposito attrezzi, materiale per l'attività di allevamento e spaccio aziendale sito in San Giorgio in Salici, loc. Casa Tavelle 7 intestato a [REDACTED]

Conformità edilizia: Non conforme

Difformità:

- All'interno dell'annesso rustico realizzato agli inizi degli Anni Duemila si è riscontrata la presenza di tre vani (bagno, cucina e camera da letto) al piano primo sottotetto, in corrispondenza del sottostante locale spaccio. Il progetto autorizzato non prevede l'utilizzo di tali vani ed essi sono quindi abusivi. La situazione non è sanabile. E' pertanto necessario ripristinare lo stato legittimato demolendo la scala metallica, le tramezze divisorie, smontando il bagno e tamponando la porta di accesso.

- Come sopra riferito, vi sono alcune strutture prefabbricate removibili non autorizzate che dovranno essere rimosse.

L'importo per la regolarizzazione è quantificabile in circa **10.000,00 €**.

D.1.7. Stato di occupazione degli immobili

D.1.7.1. Stato di occupazione degli immobili ed identificazione degli occupanti

Gli immobili sono occupati in base a:

- Contratto di affitto di fondo rustico registrato presso l'Ufficio del Registro dell'Agenzia delle Entrate di Verona 1 al n. 4932 serie 3T in data 16/04/2025 [all. n. E.2], data anteriore alla notifica di pignoramento (03/06/2025) e alla sua trascrizione (30/06/2025).

Il contratto è relativo ai beni che costituiscono il Lotto n. 1 e il Lotto n. 2.

[REDACTED]

Durata: dal 27/03/2025, data di stipula, al 31/12/2039

Canone annuale: 1.800 €/anno (pari a 150 €/mese).

Il contratto di fondo rustico in oggetto ha durata di 15 anni.

Esso è stato timbrato anche dall'organizzazione di categoria Copagri.

VERIFICA CANONE CONGRUO

Valore degli immobili (al netto delle spese di regolarizzazione) x 5% x 2/3 =

$(120.007 - 10.000) \times 5\% \times 2/3 = 110.007 \times 5\% = 5.500,35 \times 2/3 = \mathbf{3.666,90 \text{ € CANONE CONGRUO}}$

Il canone annuale indicato nel contratto di affitto, relativo sia all'allevamento avicolo sia al terreno sito a Mozzecane (Lotto n. 2) è pari a **1.800 €/anno**, ed è pertanto **inferiore al canone congruo**.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

1 - ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO

Iscritta ai nn. 19738 R.G./4841 R.P. il 27/04/2006

Notaio Giampaolo Fabbi di Mantova (MN) rep. 63357/17981 del 19/04/2006

A favore di [REDACTED]

Importo capitale 180.000 € Montante ipotecario 360.000 €

2 - ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritta ai nn. 19330 R.G./3941 R.P. il 20/05/2011

Notaio Giampaolo Fabbi di Mantova (MN) rep. 71161/23603 del 17/05/2011

A favore di [REDACTED]

Importo capitale 630.000 € Montante ipotecario 945.000 €

3 - ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritta ai nn. 22126 R.G./3598 R.P. il 04/06/2019

Notaio Giampaolo Fabbi di Mantova (MN) rep. 78800/290953 del 30/05/2019

A favore di [REDACTED]

– in qualità di terzo datore di ipoteca

- debitore non datore

Importo capitale 150.000 € Montante ipotecario 225.000 € Durata 10 anni

4 - TRASCRIZIONE DI ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto ai nn. 26344 R.G./ 19350 R.P. il 30/06/2025

Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 19/06/2025 rep. n. 2510

Gravante gli immobili di Mozzecane e Sona

D.1.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- SERVITU' DI PASSO PEDONALE E CARRAIO [all. F.1.9].

Trascritta al n. 21617 R.G./16058 R.P. il 19/10/1983

Costituita con atto di stralcio di quota divisionale in data 27/09/1973 rep. n. 29561/2680 notaio Giannaugusto Fantin di Verona (VR) a favore, tra gli altri, degli immobili oggetto di pignoramento. Nell'atto si legge: "Danno atto le parti che il terreno identificato dai m.m. 195-194 del foglio III Sez. C di Sona è destinato a strada a carico dei predetti m.n. 195-194 viene pertanto costituita servitù di passo pedonale e carraio con veicoli di ogni genere a trazione animale e meccanica per accedere e recedere dai terreni identificati dai mappali 142 – 143 – 32 – 193 – 33 – 124 – 191 – 31 – 144 – 192 tutti del foglio III sezione C di Sona".

[Si precisa che le porzioni dei m.n. 194 e 195 su menzionati sui quali viene costituita la servitù, corrispondono, tra l'altro, all'attuale m.n. 195 che corrisponde allo stradello sterrato che si diparte da Via della Giacomona e conduce ai beni di cui si tratta].

- VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO [all. F.1.9].

Trascritta al n. 10874 R.G./7664 R.P. il 20/03/2002

Costituita con atto notarile pubblico rep. 4366 notaio Paolucci Luca di Sona (VR) in data 07/03/2002

Gravante sui seguenti beni: NCT Comune di Sona, Foglio 11, mm.nn. 251, 193, 189, 191 soppressi e corrispondenti al m.n. 695 Foglio 11 oggetto di pignoramento.

Nella nota si legge: "Si precisa che trattasi di vincolo ai sensi della Legge Regione Veneto del 5 marzo 1985 n. 24 ai sensi dell'art. 6 col quale si pattuisce di sottoporre a vincolo di destinazione d'uso fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona degli immobili in oggetto".

D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile NESSUNO

D.1.9. Indicazioni oneri condominiali

Il bene non fa parte di un complesso condominiale

D.1.10. Valutazione del lotto

D.1.10.1. Consistenza

TABELLA SUPERFICI				
Superficie capannone n. 1 (Sud)				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE	COEFF	VALORE EQUIVALENTE
Capannone	SUP. NETTA	1.032,00	1	1.032,00
	SUP. LORDA	1.080,00		1.080,00
TOTALE	SUP. NETTA	1.032,00		1.032,00
	SUP. LORDA	1.080,00		1.080,00
Superficie capannone n. 2				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE	COEFF	VALORE EQUIVALENTE
Capannone	SUP. NETTA	1.024,00	1	1.024,00
	SUP. LORDA	1.070,00		1.070,00
Bagno/spogliatoio	SUP. NETTA	4,00	1	4,00
	SUP. LORDA	5,00		5,00
TOTALE	SUP. NETTA	1.024,00		1.024,00
	SUP. LORDA	1.075,00		1.075,00
Superficie capannone n. 3 (Nord)				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE	COEFF	VALORE EQUIVALENTE
Capannone	SUP. NETTA	1.035,00	1	1.035,00
	SUP. LORDA	1.084,00		1.084,00
TOTALE	SUP. NETTA	1.035,00		1.035,00
	SUP. LORDA	1.084,00		1.084,00

Superficie Deposito-Centrale Termica				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE	COEFF	VALORE EQUIVALENTE
Deposito	SUP. NETTA	27,70	1	27,70
	SUP. LORDA	31,00		31,00
CT	SUP. NETTA	6,60	1	6,60
	SUP. LORDA	8,20		8,20
TOTALE	SUP. NETTA	34,30		34,30
	SUP. LORDA	39,20		39,20

Superficie Annesso rustico				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE	COEFF	VALORE EQUIVALENTE
Portico	SUP. NETTA	155,00	0,5	77,50
	SUP. LORDA	157,00		78,50
Deposito	SUP. NETTA	81,00	1	81,00
	SUP. LORDA	93,00		93,00
Spaccio	SUP. NETTA	31,00	1,2	37,20
	SUP. LORDA	32,00		38,40
Cantina	SUP. NETTA	84,00	0,5	42,00
	SUP. LORDA	85,00		42,50
TOTALE	SUP. NETTA	351,00		237,70
	SUP. LORDA	367,00		252,40

Superficie Area scoperta				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE	COEFF	VALORE EQUIVALENTE
Terreno scoperto	SUP. CATAS	7.349,00	1	7.349,00
	SUP. CATAS	7.349,00		7.349,00

D.1.10.2. Criteri di stima

I criterio valutativo adottato è il:

Metodo Comparativo (o del Mercato)

Basato sul confronto tra la proprietà oggetto della stima e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Si assume come parametro il prezzo a metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm.).

Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- accessori diretti: 1
- accessori indiretti (cantine, soffitte, autorimesse): 0,50
- accessori indiretti di buona finitura (taverne, mansarde): 0,60
- balconi: 0,20/0,25
- terrazze: 0,30
- giardini di pertinenza: da 0,05 a 0,10

Per la stima dei beni sono stati presi in considerazione i valori medi delle compravendite recenti di capannoni destinati all'allevamento avicolo con caratteristiche simili avvenuti in zona e desunti da operatori specializzati.

Trattandosi però di un bene particolare tali operazioni sono limitate e quindi i valori di riferimento non sono in numero sufficiente a determinare un valore di mercato altamente attendibile. Per questo motivo il valore di mercato determinato a mezzo della comparazione è stato confrontato con il valore di costruzione del capannone decurtato del coefficiente di vetustà.

Il valore preso in considerazione nella stima dei beni è derivato quindi dal confronto tra i due criteri di valutazione.

Fonti:

E' stata effettuata un'approfondita ricerca consultando professionisti del settore (agenzie immobiliari, mediatori), siti specializzati, associazioni di categoria del settore, il sito delle aste del Tribunale di Verona, il Catasto di Verona e l'Ufficio tecnico di Sona.

Principali elementi presi in considerazione:

Si tratta di un allevamento avicolo in attività in posizione isolata, comoda rispetto alle principali vie di comunicazione.

Costituito da tre capannoni realizzati negli Anni Sessanta su cui non è stato eseguito alcun intervento di manutenzione complessivo ad eccezione di quello che riguarda gli impianti che sono di recente realizzazione. Vi è inoltre un annesso rustico in c.a.p. realizzato agli inizi degli Anni Duemila, con locali di deposito, spaccio con cella frigorifera e portico in buono stato di manutenzione e funzionale all'attività.

Capannoni e deposito/CT:

Tenuto conto della buona posizione, comoda rispetto alle principali vie di comunicazione, del fatto che i capannoni risalgono agli Anni Sessanta ma sono ancora in attività, che gli impianti sono recenti (5/10 anni) e funzionanti, si è attribuito un valore di 110 €/mq. decurtato dai costi di bonifica dell'eternit.

Bonifica eternit:

Si porta in detrazione il costo per la bonifica delle lastre di cemento amianto che consiste nella rimozione, lo smaltimento (tenendo conto dello spessore aumentato dall'intervento di incapsulamento) e la sostituzione con pannello sandwich quantificato complessivamente in 100 €/mq.

Superficie scoperta:

Per quanto riguarda il terreno, la cui superficie si è ottenuta sottraendo dalla superficie catastale quella coperta dagli edifici, si è applicato un coefficiente di riduzione pari al 5% del valore dei capannoni attribuendo quindi un valore di 5,5 €/mq.

Annesso rustico:

Risale al 2003 ed è in buone condizioni, funzionale all'attività.

Si attribuisce un valore pari a 200 €/mq al deposito e si attribuiscono coefficienti pari a 1,2 per lo spaccio e 0,5 per la cantina e il portico.

D.1.10.3. Valori

Capannoni			
DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	VALORE INTERO MEDIO POND.	VALORE QUOTA 1/1
Capannoni	3.239,00	€ 10,00/mq	€ 32.390,00
TOTALE	3.239,00		€ 32.390,00
Deposito/Centrale Termica			
DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	VALORE INTERO MEDIO POND.	VALORE QUOTA 1/1
Deposito/CT	39,20	€ 10,00/mq	€ 392,00
TOTALE	39,20		€ 392,00
Annesso rustico			
DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	VALORE INTERO MEDIO POND.	VALORE QUOTA 1/1
Portico	78,50	€ 200,00/mq	€ 15.700,00
Deposito	93,00	€ 200,00/mq	€ 18.600,00
Spaccio	38,40	€ 200,00/mq	€ 7.680,00
Cantina	42,50	€ 200,00/mq	€ 8.500,00
TOTALE	252,40		€ 50.480,00

Terreno scoperto			
DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	VALORE INTERO MEDIO POND.	VALORE QUOTA 1/1
Terreno	7.349,00	€ 5,50/mq	€ 40.419,50
TOTALE	7.349,00		€ 40.419,50

VALORE LORDO DELLE QUOTE PIGNORATE IN CAPO A

€ 123.681,50

Tabella di riepilogo

	Immobile	Quota	Sup.	Valore bene	Valore quota
1.	Capannoni	1/1	3.239	€ 32.390,00	€ 32.390,00
2.	Deposito/CT	1/1	39,20	€ 392,00	€ 392,00
3.	Annesso rustico	1/1	367,00	€ 50.480,00	€ 50.480,00
4.	Area scoperta	1/1	7.349,00	€ 40.419,50	€ 40.419,50
				€ 120.007,00	€ 123.681,50

D.1.10.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione valore per assenza garanzia per vizi (15%) 18.552,22 €

La percentuale applicata tiene conto dell'età degli immobili

- Spese di regolarizzazione edilizia: 10.000,00 €

- Spese di cancellazione iscrizioni e trascrizioni (quota 1/2): 199,50 €

- Altri adeguamenti: nessuno

Totale in detrazione: 94.929,77 €

D.1.10.5. Valore di stima al netto di tutte le decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni 95.000,00 €

LOTTO n. 2

D.1 DESCRIZIONE DEL LOTTO N 1

LOTTO 2 – TERRENO AGRICOLO SITO IN STRADA QUISTELLO A MOZZECANE (VR)

Il bene che costituisce il presente lotto consiste in un terreno agricolo pianeggiante sito nel Comune di Mozzecane (VR), in Strada Quistello (di fronte al civico n 155).

D1.1. Proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]
L'esecutato è pervenuto alla proprietà del bene in forza del seguente atto:

- Atto di Donazione del 24/05/1985 notaio Alvise Zorzi Grasselli di Villafranca di Verona (VR) rep. 26130/3594, trascritto a Verona il 08/06/1985 ai nn. 10656 R.G./7819 R.P.

Si evidenzia che nell'atto è indicato che il terreno viene alienato "con la competente dotazione di acqua irrigua del Consorzio Agro Veronese".

Donatori:

D.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici

Si allegano:

- Estratto dell'atto di nascita
- Certificato di residenza
- Stato famiglia



estratto di Google Maps

D.1.2. Intestazione catastale dei beni oggetto della vendita

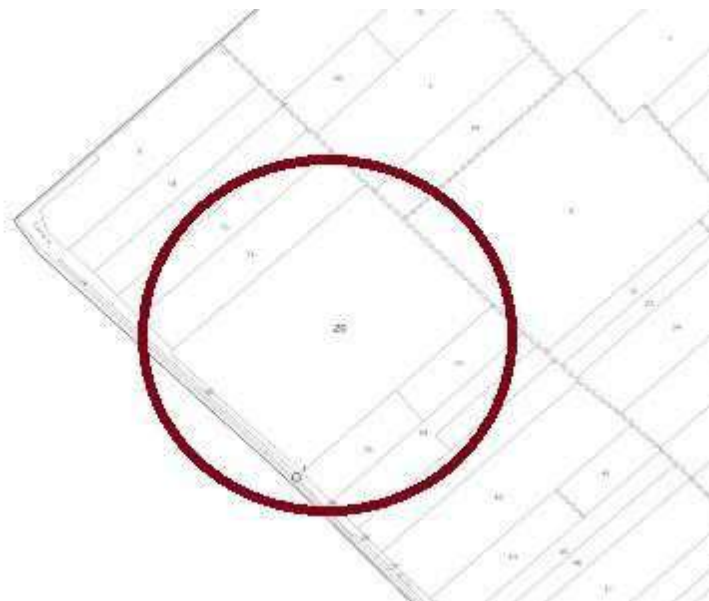
Terreno Comune di Mozzecane, NCT Foglio 28, m.n. 20

Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Identificazione al catasto terreni

Comune di Mozzecane, NCT, **Foglio 28, m.n. 20**

Seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 3 ha 68 ca 21 ca, Reddito dominicale 428,84 €, Reddito agricolo 209,43 €



Estratto di mappa

Confini: Nord: m.n. 64, m.n. 9; Est: m.n. 78, m.n. 79; Sud: m.n. 84 (di proprietà del Consorzio di Bonifica Veronese); Ovest: m.n. 74.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio risulta che l'identificazione riportata nell'atto di pignoramento è aggiornata e il bene è chiaramente individuato e identificabile.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'immobile in oggetto è situato in zona agricola del Comune di Mozzecane (VR), lungo la Strada Quistello, a circa 400 metri dal centro dell'abitato.

D.1.3.2. Descrizione degli immobili

Si tratta di un terreno agricolo coltivato pianeggiante in zona agricola della superficie catastale di 38.621 mq. Il terreno è irriguo (nell'atto di provenienza risulta che la dotazione di acqua irrigua proviene dal Consorzio Agro Veronese), coltivato ad ortaggi

(zucchine), facilmente accessibile dalla strada comunale che lo costeggia attraverso un ponticello su canale e strada sterrata di proprietà dello stesso Consorzio.

Foto del terreno



D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali e delle pertinenze

Il bene non fa parte di un complesso condominiale

D.1.3.4. Individuazione degli accessi del bene immobile

L'accesso avviene da strada comunale di pubblico passaggio (Strada Quistello) superando il canale che la costeggia, attraverso il m.n. 55 e il m.n. 84 di proprietà del Consorzio di Bonifica Agro Veronese.

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

Nel Piano degli Interventi del Comune di Mozzecane - approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 09/04/2019 – e nelle successive varianti i beni ricadono in
- Zona E Agricola

D.1.5. Situazione catastale degli immobili

- Situazione intestatario: conforme

D.1.6. Stato di occupazione degli immobili

D.1.6.1. Stato di occupazione degli immobili ed identificazione degli occupanti

Gli immobili sono occupati in base a:

- Contratto di affitto di fondo rustico registrato presso l'Ufficio del Registro dell'Agenzia delle Entrate di Verona 1 al n. 4932 serie 3T in data 16/04/2025 [all. n. E.2] data anteriore alla notifica di pignoramento (03/06/2025) e alla sua trascrizione (30/06/2025).

Il contratto è relativo ai beni che costituiscono il Lotto n. 1 e il Lotto n. 2.

Affittuario:

Durata: dal 27/03/2025, data di stipula, al 31/12/2039

Canone annuale: 1.800 €/anno (pari a 150 €/mese).

Il contratto di fondo rustico in oggetto ha durata di 15 anni.

Esso è stato timbrato anche dall'organizzazione di categoria Copagri.

VERIFICA CANONE CONGRUO

Valore canone di mercato (pari a 400 €/campo veronese) = 5.068 €

- $5.068 \times 2/3 = 3.378,67 \text{ €} = \text{CANONE CONGRUO}$

Il canone annuale indicato nel contratto di affitto, relativo sia all'allevamento avicolo (Lotto n. 1) sia al terreno in oggetto è pari a 1.800 €/anno, ed è pertanto inferiore al canone congruo.

D.1.7. Vincoli ed oneri giuridici

D.1.7.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

1 - ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO

Iscritta ai nn. 19738 R.G./4841 R.P. il 27/04/2006

Notaio Giampaolo Fabbi di Mantova (MN) rep. 63357/17981 del 19/04/2006

Importo capitale 180.000 € Montante ipotecario 360.000 €

2 - ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritta ai nn. 19330 R.G./3941 R.P. il 20/05/2011

Notaio Giampaolo Fabbi di Mantova (MN) rep. 71161/23603 del 17/05/2011

Importo capitale 630.000 € Montante ipotecario 945.000 €

3 - ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritta ai nn. 22126 R.G./3598 R.P. il 04/06/2019

Notaio Giampaolo Fabbi di Mantova (MN) rep. 78800/290953 del 30/05/2019

– in qualità di terzo datore di ipoteca

- debitore non datore

Importo capitale 150.000 € Montante ipotecario 225.000 € Durata 10 anni

4 - TRASCRIZIONE DI ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto ai nn. 26344 R.G./ 19350 R.P. il 30/06/2025

Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 19/06/2025 rep. n. 2510

Gravante gli immobili di Mozzecane e Sona

D.1.7.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- Il bene ricade nel perimetro di contribuenza beneficio irriguo del Comprensorio di Bonifica Agro Veronese.

D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile NESSUNO

D.1.9. Indicazioni oneri condominiali

Il bene non fa parte di un complesso condominiale

D.1.10. Valutazione del lotto

D.1.10.1. Consistenza

TABELLA SUPERFICI

Superficie Terreno				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE	COEFF	VALORE EQUIVALENTE
Terreno scoperto	SUP. CATAS	38.621,00	1,00	38.621,00
	SUP. CATAS	38.621,00		38.621,00

D.1.10.2. Criteri di stima

Il criterio valutativo adottato è il:

Metodo Comparativo (o del Mercato)

Basato sul confronto tra la proprietà oggetto della stima e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Fonti:

E' stata effettuata un'approfondita ricerca consultando professionisti del settore (agenzie immobiliari, mediatori), siti specializzati, associazioni di categoria del settore, il sito delle aste del Tribunale di Verona, il Catasto di Verona e l'Ufficio tecnico di Mozzecane.

Principali elementi presi in considerazione:

Si tratta di un terreno agricolo irriguo coltivato a ortaggi in buona posizione, pianeggiante, facilmente accessibile.

Si indica un valore pari a 22.000/campo veronese (pari a 7,22 €/mq)

D.1.10.3. Valori

Terreno scoperto			
DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	VALORE INTERO MEDIO POND.	VALORE QUOTA 1/1
Terreno	38.621	€ 7,22/mq	€ 278.851,00
TOTALE	38.621		€ 278.851,00

VALORE LORDO DELLE QUOTE PIGNORATE IN CAPO A

€ 278.851,00

Tabella di riepilogo

	Immobile	Quota	Sup.	Valore bene	Valore quota
1.	terreno	1/1	38.621,00	€ 278.851,00	€ 278.851,00
				€ 278.851,00	€ 278.851,00

D.1.10.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione valore per assenza garanzia per vizi (10%) 27.885,10 €

La percentuale applicata tiene conto dell'età degli immobili

- Spese di regolarizzazione edilizia: -----€

- Spese di cancellazione iscrizioni e trascrizioni (1/2): 199,50 €

- Altri adeguamenti: nessuno -----

Totale in detrazione: 250.766,40 €

D.1.10.5. Valore di stima al netto di tutte le decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni 250.000,00 €

RIEPILOGO

LOTTO 1

Descrizione sintetica dei beni:

Quota di 1/1 della piena proprietà di capannoni e annessi adibiti ad allevamento avicolo siti a Sona (VR), località Casa Tavelle, Via della Giacomona n. 1.

Dati catastali attuali:

Comune di Sona (VR), NCEU Foglio 11, m.n. 695

Categoria D/10, Località Casa Tavelle Piano S1-1 Rendita € 8.784,00

Intestazione dei beni:

Quota di proprietà pignorata:

Quota di 1/1 della piena proprietà in capo

Valore complessivo del diritto sui beni: € 123.681,50

Prezzo base d'asta del lotto: € 95.000,00

LOTTO 2

Descrizione sintetica dei beni:

Quota di 1/1 della piena proprietà di terreno agricolo coltivato sito a Mozzecane (VR).

Dati catastali attuali:

Comune di Mozzecane (VR), NCT **Foglio 28**, m.n. 20

Intestazione dei beni:

Quota di proprietà pignorata:

Quota di 1/1 della piena proprietà in capo

Valore complessivo del diritto sui beni: € 278.851,00

Prezzo base d'asta del lotto: € 250.000,00

E ALLEGATI GENERALI

- E.1. Certificati anagrafici
- E.2 Contratto di affitto di fondo rustico
- E.3. Visure RR.II.
- E.4. Documentazione fotografica

F ALLEGATI PER SINGOLI LOTTI

F.1. LOTTO 1

- F.1.1. Titolo di provenienza
- F.1.2. Visura catastale storica NCT
- F.1.3. Visure catastali storiche NCEU
- F.1.4. Planimetria catastale
- F.1.6. Autorizzazioni edilizie
- F.1.7. Certificato di Agibilità
- F.1.8. Documentazione urbanistica
- F.1.9. Servitù

F2. LOTTO 2

- F.2.1. Titolo di provenienza

F.2.2. Visure catastali storiche NCT

F.2.3. Estratto di mappa

F.2.4. CDU

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, 29/01/2025

Il perito estimatore
arch. Marina Zuccolotto

Firmato digitalmente da: Marina Zuccolotto
Motivo: arch. Marina Zuccolotto
Data: 31/12/2025 18:31:14