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]

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:

[redacted]

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

Firmato Da: MARINA ZUCCOLOTTO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1832c57

D.1.2. Intestazione catastale dei beni oggetto della vendita

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

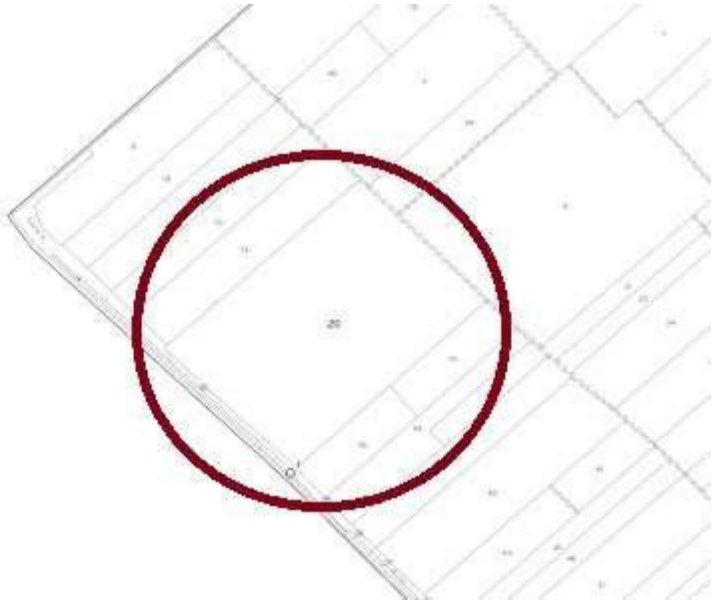
[redacted]

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

Firmato Da: MARINA ZUCCOLOTTO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1832c57

(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: [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.

Firmato Da: MARINA ZUCCOLOTTO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1832c57

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 x 2/3 = **3.378,67 € = 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
[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
[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
[redacted]
– in qualità di terzo datore di ipoteca
[redacted]
- debitore non datore
[redacted]
Importo capitale 150.000 € Montante ipotecario 225.000 € Durata 10 anni

Firmato Da: MARINA ZUCCOLOTTO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1832c57

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

[redacted]

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.

Firmato Da: MARINA ZUCCOLOTTO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1832c57

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

[redacted] **€ 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 €**

Firmato Da: MARINA ZUCCOLOTTO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1832c57

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:

[redacted]

Quota di proprietà pignorata:

Quota di 1/1 della piena proprietà in capo [redacted]

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:

[redacted]

Quota di proprietà pignorata:

Quota di 1/1 della piena proprietà in capo [redacted]

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

Firmato Da: MARINA ZUCCOLOTTO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1832c57

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

Firmato Da: MARINA ZUCCOLOTTO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1832c57