

Allegati

alla Perizia tecnica di stima

relativi alle procedure d'esecuzione immobiliari riunite

n. **29/2020 R.E.** e n. **327/2021 R.E.**

promosse da

Beni siti in Com. di Ronco all'Adige (VR), località Tombazosana - via Gramigna
C.T. - fg. 28 - m.n. 102-107 FP-117 FP-118-121-345 EU (parte ex 110)-355 EU
C.E.U. - fg. 28 - m.n. 355 (stalla e annessi rustici) e m.n. 345 sub 5 (concimaie)

INDICE:

allegato n. 1 - Rilievo fotografico

- n. 1 aerofoto per corografia generale di Ronco all'Adige in scala 1:20.000
- n. 1 aerofoto per con visuali esterni delle stalle di via Gramigna in scala 1:1.000
- n. 23+24+4r foto delle stalle di via Gramigna con piante, schemi dei con visuali e indice

allegato n. 2 - Documentazione catastale integrata

- Tav. n. 1: brano mappale C.T. fg. 28 in scala 1:2000 elaborato
- Tav. n. 2: aerofoto *Google* in scala 1:2000
- brano mappale CT fg. 28, n. 2 planimetrie CEU, planimetria rilievo m.n. 107-117 CT
- n. 1+1 visure per soggetto e n. 8+3 visure storiche per immobile

allegato n. 3 - Atti, documenti e certificati

- n. 1 certificato contestuale di nascita, residenza e stato famiglia
- n. 1 estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio
- atto di compravendita del 02/04/2005 n. 55761 rep. Notaio FAUCI, degli immobili in Com. di Ronco all'Adige, CT fg. 28, m.n. 102-107FP-110-117FP-118-121 e 63-69-113-344
- contratto d'affitto di fondo rustico del 04/05/2016 n. 4089 rep. Notaio PALADINI riguardante anche gli immobili in Com. di Ronco a/A, CEU fg. 28, m.n. 355 e CT m.n. 355-102-118-121
- estratto del vigente Piano d'Interventi (P.I. var. 7 del 12/2020) di Ronco all'Adige, con scheda di rilevamento corte rurale C 29 - grado di protezione 4 del PRG previgente
- certificato di destinazione urbanistica (CDU) riguardante il fondo CT di Ronco all'Adige, fg. 28, m.n. 102, 107 FP, 117 FP, 118, 121, 345 (include il m.n. 345 sub 5 CEU - ex m.n. 110 CT) e 355 EU con n. 11 allegati recanti le norme di riferimento
- concessione edilizia n. 87 del 30/10/1978 per la costruzione di un capannone avicolo di m 90x12 sui m.n. 43-63 (ora m.n. 355p) del fg. 28 - Com. di Ronco all'Adige
- concessione edilizia n. 69 del 04/08/1982 per la sostituzione del tetto e demolizioni di un rustico sul m.n. 40c (ora m.n. 107) del fg. 28 - Com. di Ronco all'Adige
- concessione edilizia n. 8 del 25/06/1993 in sanatoria con stralcio progetto (intestazione, planimetrie, pianta, prospetti e sezioni) del capannone avicolo sui m.n. 43-63 del fg. 28
- concessione edilizia n. 02/2003 del 24/01/2003 con stralcio progetto (intestazione, planimetrie, piante, prospetti e sezioni) per costruzione di deposito attrezzi sul m.n. 355, fg. 28
- DIA prot. 2406 dell'11/03/2003 in variante CE n. 2/2003 con stralcio progetto (intestazione, planimetrie, piante, prospetti e sezioni) di tettoia e deposito attrezzi sui m.n. 38-69 del fg. 28
- concessione edilizia n. 40/2003 del 28/05/2003 per costruzione non realizzata d'un deposito attrezzi sui m.n. 39-107-110 del fg. 28 col rapporto d'area della stalla m.n. 107-117
- permesso di costruire n. 31/2006 del 30/06/2006 con stralcio progetto (intestazione, planimetrie, piante, prospetti e sezioni) dell'ampliamento dell'allevamento sul m.n. 355 del fg. 28
- certificato di abitabilità n. 13/2007 del 23/02/2007 dell'ampliamento dell'allevamento esistente sul m.n. 355 del fg. 28 di Ronco all'Adige visto il certificato d'idoneità statica

Verona, 18 Novembre 2022

C.T.U.: Dott. Ing. Nereo Ferrarese - via Paride, 58 - Cerea (VR)

Rilievo fotografico

- n. 1 aerofoto SIPT 2007 per corografia di Tombazosana e di Ronco all'Adige in scala 1:20.000
- n. 1 aerofoto per indicazione dei coni visuali esterni delle stalle di via Gramigna a Tombazosana di Ronco all'Adige sui m.n. 107-117-345p-355 in scala 1:2.000
- n. 4 + 3 + **1** foto esterne della stalla e concimaie d'epoca sui m.n. 107-117-345p
- n. **2** foto esterne delle concimaie di via Gramigna sul m.n. 345p (n. **327/21** RE)
- schema pianta dei coni visuali delle foto interne della stalla sui m.n. 107-117
- n. 6 foto interne della stalla d'epoca di via Gramigna sui m.n. 107-117
- n. 3 + 4 foto esterne della stalla e rustici di via Gramigna sul m.n. 355
- schema pianta dei coni visuali delle foto interne della stalla sul m.n. 355
- n. 7 + 12 foto interne della stalla e rustici di via Gramigna sul m.n. 355 e n. **1** + **4** foto interne della stalla sul m.n. 355 **aggiornate** al Novembre 2022
- indice delle fotografie

AEROFOTO 1 – Corografia generale di Ronco all'Adige (VR)



Municipio Chiesa di Ronco all'Adige

RONCO ALL'ADIGE



Albaredo d'Adige

Tombazosana

via Gramigna

Chiesa di Tombazosana

scala apx 1:20.000

AEROFOTO 2 – Coni visuali delle foto esterne

N



via Gramigna

scala apx 1:2000



foto 1 – Stalle e annessi rustici (visti da sud est, sul tratto nord di via Gramigna, nella campagna a ovest della località Tombazosana di Ronco all'Adige) - a sud (da sinistra nella foto) si vede la zona delle concimaie del m.n. 345 sub 5 CEU, il fianco est della stalla sui m.n. 107-117 CT (ex complesso stalla/portico/fienile d'epoca) e in secondo piano la sequenza degli annessi rustici e della stalla dei vitelli del m.n. 355 CEU; la stalla a destra della foto è stata oggetto di altra procedura ed è ora allibrata a terzi proprietari

Stalla sud (*fabbricato promiscuo*) m.n. 107-117 CT



foto 2 - Stalla m.n. 107-117 CT, prospetto sud (visto da sud, all'imbocco di via Gramigna) - il complesso già stalla/portico/fienile datato 1840 ha dimensioni in pianta di circa m 32,10x20,00 vpp ed è stato adattato a unico locale per la stabulazione dei vitelloni demolendo il solaio del fienile e parte dei muri interni non strutturali, mantenendo solo i pilastri in laterizio e la tradizionale copertura in capriate e travi in legno



foto 3 – Stalla m.n. 107-117 CT, fianco est (visto da est) - il fianco est della stalla d'epoca (mai allibrata al catasto urbano) presenta la tipica forma della stalla/fienile a nord (destra della foto) con cuspide centrale, affiancata a sud (a sinistra della foto) dall'ex portico – ora riuniti in un unico locale di stabulazione. A sinistra dell'edificio a in primo piano si vede l'area delle concimaie delle stalle (m.n. 345 sub 5 CEU)



foto 4 – Stalla m.n. 107-117 CT, prospetto nord (visto da nord) - il prospetto nord della stalla m.n. 107-117 CT è la parte con falda in eternit, dove si vedono in sequenza dal basso le finestre della stalla, i quattro fori per la ventilazione forzata e le sei luci dell'ex fienile con parete in vivo e cotto. La copertura della falda nord è costituita da eternit su scortecciato e telaio di travetti, travi secondarie e capriate in legno



foto 5 - Parte ovest del prospetto sud (ex prolungamento del portico con falda ribassata)



foto 6 - Parte est del prospetto sud con l'ingresso dell'ex stalla/portico/fienile

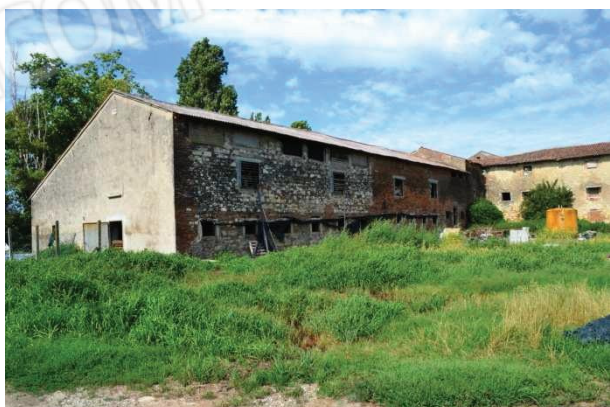


foto 7 - Vista dei prospetti est e nord dallo stradello interno proveniente da via Gramigna



foto 8 - Vista della vasca liquami sud fuori terra sul m.n. 345 sub 5 - procedura n. 327/21

Vasche liquami m.n. 345 sub 5 CEU (ex m.n. 110 CT)



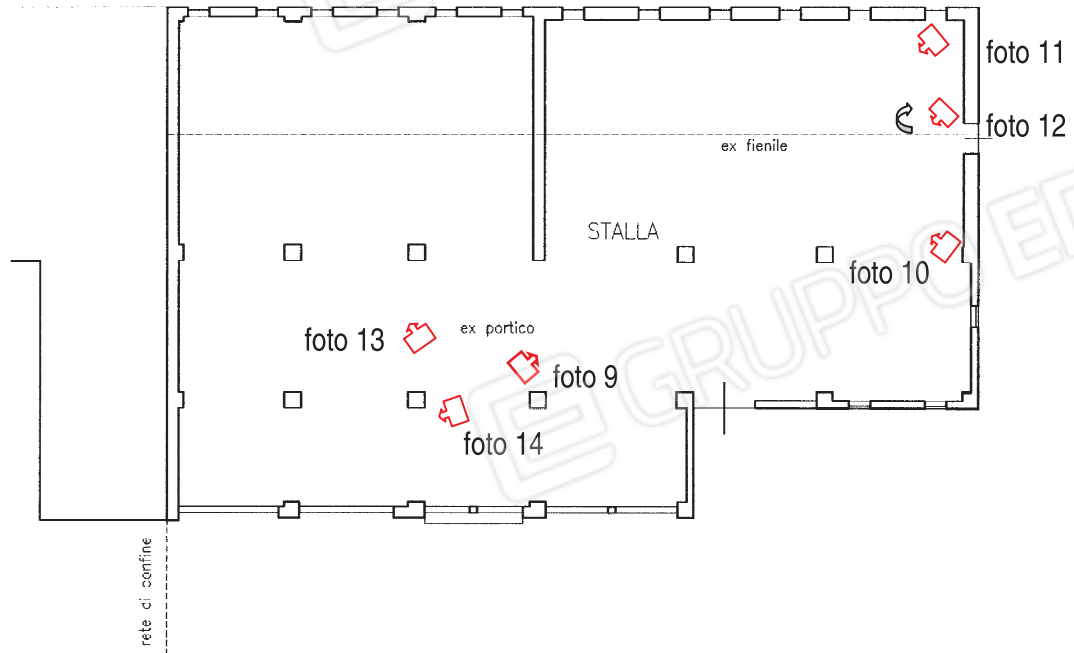
foto **8a** - Vasche liquami m.n. 345 sub 5 CEU, vasca nord (vista da est, dallo stradello all'imbocco di via Gramigna) – le vasche liquami fanno anch'esse parte del complesso storico già stalla/portico/fienile adattato a locale per la stabulazione dei vitelloni e sono costituite dalla vasca nord interrata visibile nella foto e dalla vasca sud fuori terra che s'intravede a sinistra della foto (v. foto 8)



foto **8b** - Vasche liquami m.n. 345 sub 5 CEU, vasca nord (vista da nord est, sullo stradello a nord dell'imbocco di via Gramigna) – le vasche liquami sono attualmente tenute a cielo aperto e richiedono un adeguamento igienico sanitario nell'ambito dell'intero assetto aziendale, sia per gli adempimenti alle prescrizioni edilizie riportate nei titoli rilasciati, sia per le norme intervenute riguardanti gli edifici d'epoca

SCHEMA PIANTA – Coni visuali delle foto interne della stalla m.n. 107-117 CT

N



via Gramigna

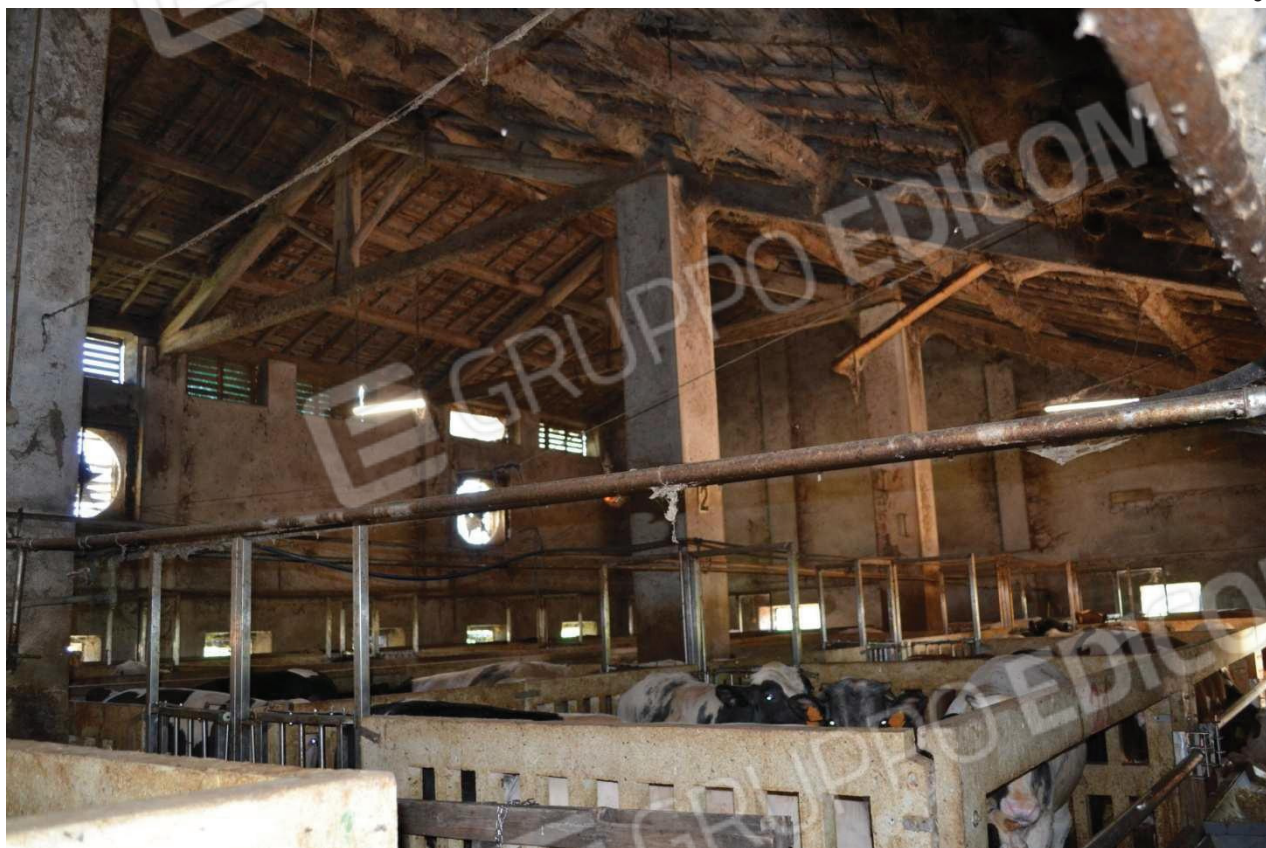


foto 9 – Stalla m.n. 107-117 CT, zona est (parte nord est) - vista dall'interno della zona dell'ex stalla (con soprastante fienile rimosso dopo il 1982) attrezzata con celle di stabulazione per vitelli/vitelloni su tutto il piano terra. L'involucro costituito dalla muratura perimetrale, dai pilastri e setti in laterizio e dalla copertura a due falde è quello dell'impianto dell'edificio risalente al 1840

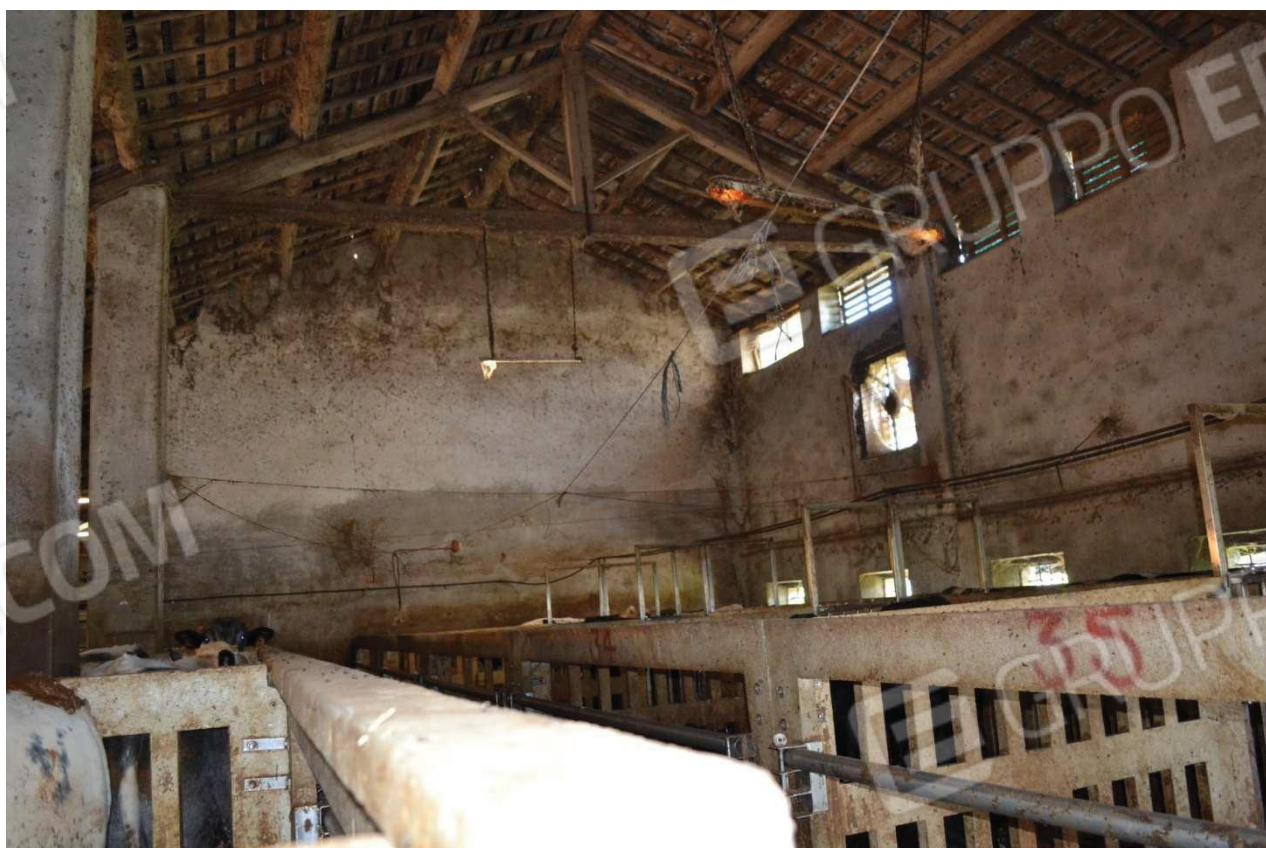


foto 10 – Stalla m.n. 107-117 CT, zona est (parte nord ovest) - scorcio dell'interno della stalla con il divisorio centrale. Le falde della copertura sono impostate su capriate tradizionali sostenute dai pilastri in laterizio, con la falda sud (parte a sinistra nella foto) prolungata sull'ex portico e in parte sui rustici ribassati realizzati a ovest del portone d'ingresso



foto 11 – Stalla m.n. 107-117 CT, zona est (parte sud ovest) - scorcio visto dall'interno della zona sud ovest dell'ex portico a sud dell'ex stalla (all'epoca delimitati dai pilastri centrali, con falda di copertura costituita da coppi in laterizio su scortecciato e telaio di travetti, travi secondarie e travi primarie in prolungamento delle capriate in legno e del setto divisorio della ex stalla con fienile



foto 12 – Stalla m.n. 107-117 CT, copertura dell'ex fienile - vista dell'interno della falda di copertura dell'ex fienile e dell'ex portico sud: le condizioni strutturali appaiono mediocri, con evidenze di igrofanie per infiltrazioni d'acqua con bagnamento delle parti strutturali e deformazioni che richiedono adeguate verifiche strutturali e manutenzioni di presidio e ristrutturazione delle parti funzionalmente compromesse



foto 13 – Stalla m.n. 107-117 CT, zona ovest (parte nord ovest) – la zona ovest a fianco dell'ex stalla - con la medesima sequenza di pilastri a sostegno delle capriate e delle travi primarie, ma con interasse dei pilastri inferiore - è anch'essa attrezzata con celle di stabulazione in continuità con la zona est e con ventole d'aerazione meccanica sulla parete nord



foto 14 – Stalla m.n. 107-117 CT, zona ovest (parte sud ovest) - scorcio dell'interno della parte ribassata della falda sud della stalla (a sinistra della foto) anch'esso attrezzato con celle di stabulazione con copertura in legno analoga a quella dell'ex portico. Le condizioni delle murature e della copertura della stalla d'epoca sono mediocri, gli intonaci sono evidentemente scadenti e gli impianti da verificare, in particolare sotto il profilo igienico/sanitario dello smaltimento e raccolta dei liquami nelle adiacenti concimaie (non pignorate)

Stalla e annessi rustici m.n. 355 CEU



foto 15 – Stalla e annessi rustici m.n. 355 CEU, prospetto sud (visto da sud est, nel cortile nord) - gli annessi rustici di circa m 22,83 x 11,85 adiacenti a sud alla stalla sul m.n. 355 sono composti da rustici d'epoca a 2 piani f.t. a ovest (sinistra nella foto) e dal deposito e impianto d'alimentazione a un piano f.t. a est. In sequenza da sinistra si vedono parte dell'ex garage con ex fienile, l'ex abitazione (la stanza a piano terra con porta vetrata d'alluminio è adattata a ufficio – foto 34) e il deposito con gli impianti della stalla



foto 16 – Stalla e annessi rustici m.n. 355 CEU, fianco est (parte sud vista da nord est) – scorcio della parte sud del prospetto est della stalla con il collegamento all'impianto d'alimentazione (tra il silos e il deposito a sud est dei rustici). In primo piano si vede lo stradello di servizio della stalla (il m.n. 102 CT)



foto 17 – Stalla e annessi rustici m.n. 355 CEU, fianco est (parte nord vista da sud est) – scorcio del prospetto est della stalla con pianta di circa m 100,24 x 16,31, composta da 13 moduli ciascuno con 3+3 celle di stabulazione standard, le prime 4 delle quali (da sud, adiacenti all'impianto d'alimentazione) hanno la copertura ristrutturata con pannelli in lamiera coibentata - le altre hanno copertura in eternit da ristrutturare



foto 18 - Il prospetto nord della stalla sul m.n. 355 visto da nord est



foto 19 - Scorcio dell'intero fianco est della stalla con annessi rustici visto da nord



foto 20 - Vista dai rustici con autorimessa e casa usate come magazzini, depositi e ufficio



foto 21 - Scorcio del rustico con l'impianto di alimentazione dei vitelli con l'ingresso est

SCHEMA PIANTA – Coni visuali delle foto interne di stalla e rustici m.n. 355 CEU N





foto 22 – Stalla m.n. 355 CEU, stabulazione zona nord - vista dal corridoio di servizio sul fianco est del modulo centrale della stalla (modulo tipo largo m 7,50) con 3/4 celle di stabulazione per lato e corsia centrale con i canali per l'alimentazione dei vitelli; sullo sfondo della corsia, si vede che anche l'ala aggiunta a ovest della stalla - larga circa m 4,00 - è di fatto utilizzata come sequenza di celle di stabulazione.



foto 23 – Stalla m.n. 355 CEU, corridoio di servizio zona nord - scorcio del corridoio di servizio sul fianco est della stalla visto dall'ingresso esterno a nord – in corrispondenza del 13° e ultimo modulo, con il divisorio costituito da blocchi in calcestruzzo non strutturali e copertura in eternit con schiuma applicata

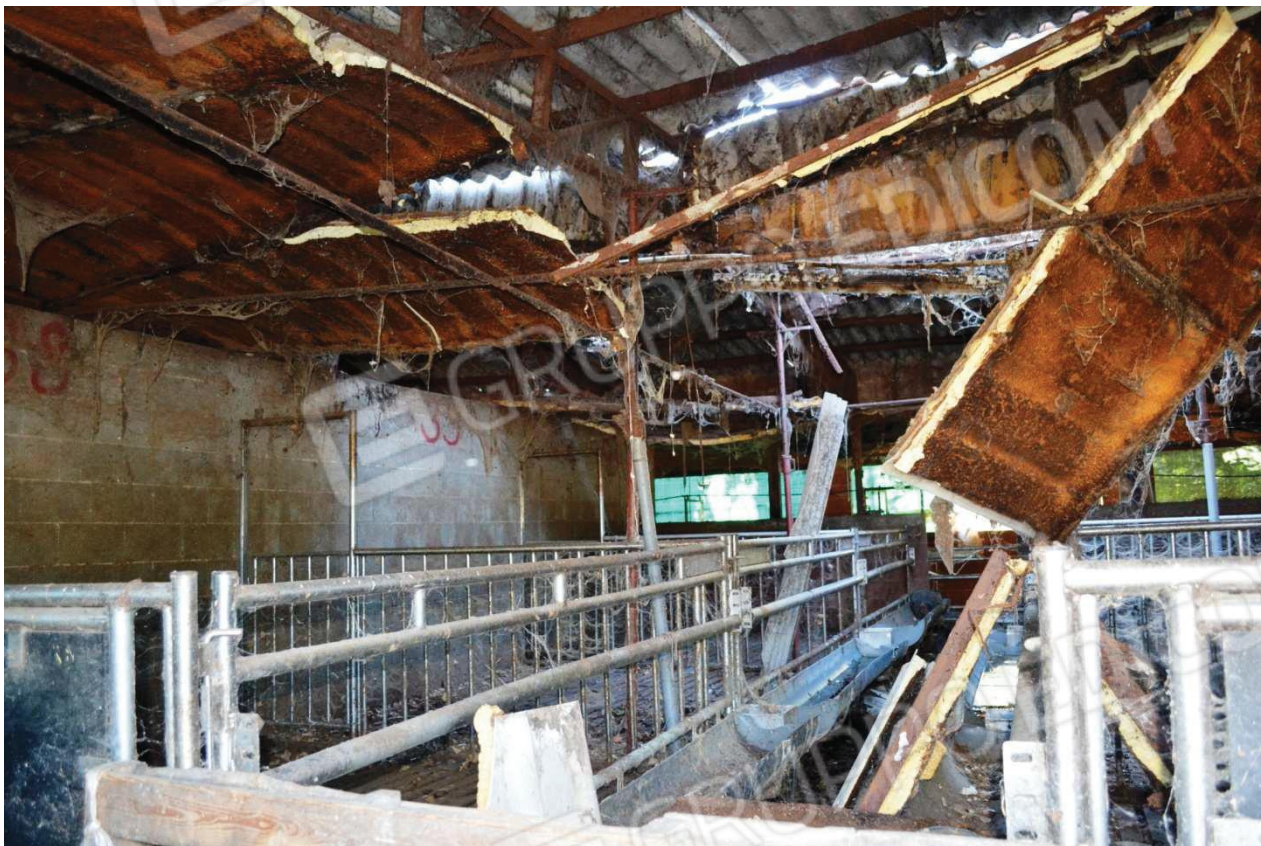


foto **24a** – Stalla m.n. 355 CEU, stabulazione zona nord già indicata come “da ristrutturare” nella **condizione attuale** - vista dal corridoio di servizio sul fianco est della parete sud del modulo centrale della stalla (foto in data 04 Novembre 2022) con l'orditura leggera della vecchia copertura collassata a causa del maltempo e dell'usura, in condizioni di evidente inagibilità e con .



foto **25a1** - Scorcio della parete nord del modulo centrale con copertura da ristrutturare



foto **26b** - Copertura collassata e puntellata di un modulo della stalla da ristrutturare



foto **27c** – Copertura puntellata e pericolante di un modulo della stalla da ristrutturare



foto **28a** - Scorcio del 13° e ultimo modulo della parte nord della stalla da ristrutturare



foto 29 – Stalla m.n. 355 CEU, stabulazione zona sud - vista dall'ingresso sud del corridoio di servizio del 1° modulo - in primo piano la cella d'infermeria dei vitelli - con il divisorio costituito da blocchi in calcestruzzo strutturali usati come appoggio delle travature e copertura in pannelli di lamiera coibentati; la ristrutturazione è limitata ai primi 4 moduli (da sud) della stalla, gli altri 9 a nord sono da ristrutturare



foto 30 - Scorcio della zona di stabulazione della infermeria dei vitelli (cella sud)

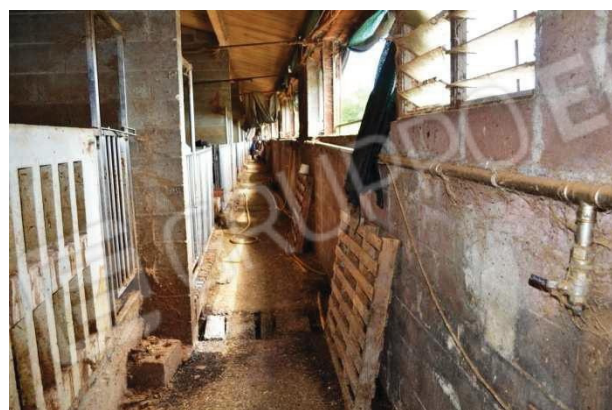


foto 31 - Scorcio del corridoio di servizio della zona sud



foto 32 - Stabulazione nella zona sud con copertura leggera ristrutturata



foto 33 - Stabulazione nella zona nord con la copertura da ristrutturare

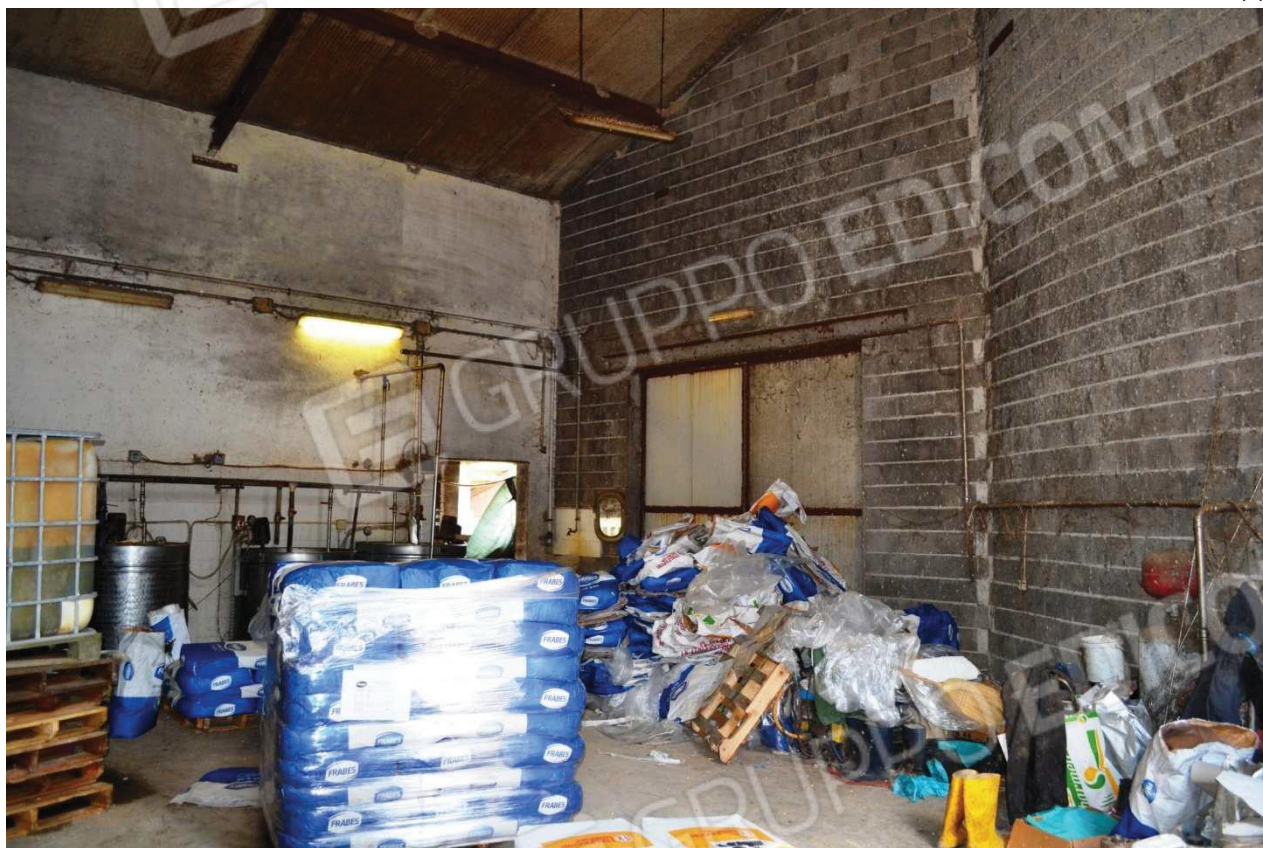


foto 34 – Annessi rustici m.n. 355 CEU, impianto d'alimentazione - vista dal portone d'ingresso sud del deposito con l'impianto d'alimentazione dei vitelli, costituito essenzialmente da preparazione e distribuzione di latte in polvere reidratato e integrato con prodotti insilati; il locale è stato realizzato nel 2003, con muratura in blocchi, pavimento in cemento, copertura in pannelli coibentati e portoni a doppia anta



foto 35 - Scorcio della parte nord ovest dell'impianto di alimentazione dei vitelli



foto 36 – Vista delle vasche di preparazione e di distribuzione del latte



foto 37 - Scorcio della porta comunicante con il cortile sul prospetto sud dei rustici



foto 38 - La zona di collegamento tra l'impianto di alimentazione e la stalla dei vitelli



foto 39 – Annessi rustici m.n. 355 CEU, ufficio a piano terra - vista dall'interno della stanza a piano terra dei rustici d'epoca a sud della stalla (la stanza sul prospetto sud adiacente all'impianto d'alimentazione); l'ufficio ha pavimento in piastrelle di ceramica, infissi in alluminio, intonaco alle pareti in parte rivestito in piastrelle (verosimilmente per presenza d'umidità in risalita sui muri) e soffitto in travi e tavole di legno



foto 40 – Annessi rustici m.n. 355 CEU, deposito a piano terra - scorcio dall'interno della stanza a piano terra dei rustici d'epoca a sud della stalla (la stanza sul prospetto sud adiacente all'ex garage a ovest); il locale è utilizzato come deposito di materiali eterogenei ed è mantenuto nella condizione originale, col camino e infissi in legno, pareti in mattoni e soffitto in legno - tutto in condizioni evidentemente scadenti



foto 41 – Annessi rustici m.n. 355 CEU, deposito a piano 1° - scorcio dall'interno della stanza a piano 1° dei rustici d'epoca a sud della stalla (la stanza soprastante il locale della foto 35); il locale è utilizzato come deposito di materiali eterogenei ed è mantenuto nella condizione originale - come tutto il piano 1° dell'ex abitazione - con pavimenti, pareti, infissi e copertura in condizioni evidentemente scadenti



foto 42 - Sottotetto degli annessi rustici utilizzato come deposito



foto 43 - Scorcio dall'interno dell'ex autorimessa utilizzata come magazzino

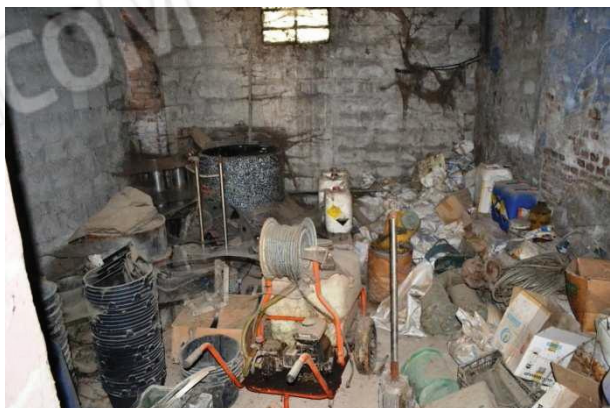


foto 44 - Il locale deposito collegato a nord con la ex autorimessa a piano terra dei rustici



foto 45 - Locale deposito a piano terra dei rustici

Elenco delle fotografie

foto 01 - Stalle e annessi rustici (visti da sud est, sul tratto nord di via Gramigna, nella campagna a ovest della località Tombazosana di Ronco all'Adige)	2
foto 02 - Stalla m.n. 107-117 CT, prospetto sud (visto da sud, all'imbocco di via Gramigna)	3
foto 03 - Stalla m.n. 107-117 CT, fianco est (visto da est)	3
foto 04 - Stalla m.n. 107-117 CT, prospetto nord (visto da nord)	4
foto 5 - Parte ovest del prospetto sud (ex prolungamento del portico con falda ribassata)	4
foto 6 - Parte est del prospetto sud con l'ingresso dell'ex stalla/portico/fienile	4
foto 7 - Vista dei prospetti est e nord dallo stradello interno proveniente da via Gramigna	4
foto 8 - Vista della vasca liquami sud fuori terra sul m.n. 345 sub 5 - procedura n. 327/21	4
foto 8a - Vasche liquami m.n. 345 sub 5 CEU, vasca nord vista da est	5
foto 8b - Vasche liquami m.n. 345 sub 5 CEU, vasca nord vista da nord est	5
foto 09 - Stalla m.n. 107-117 CT, zona est (parte nord est)	6
foto 10 - Stalla m.n. 107-117 CT, zona est (parte nord ovest)	6
foto 11 - Stalla m.n. 107-117 CT, zona est (parte sud ovest)	7
foto 12 - Stalla m.n. 107-117 CT, copertura dell'ex fienile	7
foto 13 - Stalla m.n. 107-117 CT, zona ovest (parte nord ovest)	8
foto 14 - Stalla m.n. 107-117 CT, zona ovest (parte nord ovest)	8
foto 15 - Stalla e annessi rustici m.n. 355 CEU, prospetto sud (visto da sud est, nel cortile nord)	9
foto 16 - Stalla e annessi rustici m.n. 355 CEU, fianco est (parte sud vista da nord est)	9
foto 17 - Stalla e annessi rustici m.n. 355 CEU, fianco est (parte nord vista da sud est)	13
foto 18 - Il prospetto nord della stalla sul m.n. 355 visto da nord est	13
foto 19 - Scorcio dell'intero fianco est della stalla con annessi rustici visto da nord	13
foto 20 - Vista dai rustici con autorimessa e casa usate come magazzini, depositi e ufficio	13
foto 21 - Scorcio del rustico con l'impianto d'alimentazione dei vitelli con l'ingresso est	13
foto 22 - Stalla m.n. 355 CEU, stabulazione zona nord	15
foto 23 - Stalla m.n. 355 CEU, corridoio di servizio zona nord	15
foto 22a - Stalla m.n. 355 CEU, stabulazione zona nord <i>da ristrutturare</i> nella condizione attuale	17
foto 22a1 - Scorcio della parete nord del modulo centrale con copertura da ristrutturare	17
foto 22b - Copertura collassata e puntellata di un modulo della stalla da ristrutturare	17
foto 22c - Copertura collassata e pericolante di un modulo della stalla da ristrutturare	17
foto 23a - Scorcio del 13° e ultimo modulo della parte nord della stalla da ristrutturare	17
foto 24 - Stalla m.n. 355 CEU, stabulazione zona sud	17
foto 25 - Scorcio della zona di stabulazione dell'infermeria dei vitelli (cella sud)	17
foto 26 - Scorcio del corridoio di servizio della zona sud	17
foto 27 - Stabulazione nella zona sud con copertura leggera ristrutturata	17
foto 28 - Stabulazione nella zona sud con la copertura da ristrutturare	17
foto 29 - Annessi rustici m.n. 355 CEU, impianto d'alimentazione	18
foto 30 - Scorcio della parte nord ovest dell'impianto di alimentazione dei vitelli	18
foto 31 - Vista delle vasche di preparazione e di distribuzione del latte	18
foto 32 - Scorcio della porta comunicante con il cortile sul prospetto sud dei rustici	18
foto 33 - La zona di collegamento tra l'impianto di alimentazione e la stalla dei vitelli	18
foto 34 - Annessi rustici m.n. 355 CEU, ufficio a piano terra	19
foto 35 - Annessi rustici m.n. 355 CEU, deposito a piano terra	19
foto 36 - Annessi rustici m.n. 355 CEU, deposito a piano 1°	16
foto 37 - Sottotetto degli annessi rustici utilizzato come deposito	16
foto 38 - Scorcio dall'interno dell'ex autorimessa utilizzata come magazzino	16
foto 39 - Il locale deposito collegato a nord con l'ex autorimessa a piano terra dei rustici	16
foto 40 - Locale deposito a piano terra dei rustici	16

in colore rosso le foto aggiornate al Novembre 2022