

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

PERIZIA TECNICA DI STIMA

nella procedura d'esecuzione immobiliare n. **29/2020 R.E.**
e procedura d'esecuzione imm.re riunita n. **327/2021 R.E.**

promosse da

[REDACTED] [REDACTED]

contro

[REDACTED]

Custode nominato:

Avv. Giuseppe RUOTOLO

Intervenuti:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa PAOLA SALMASO

*Esperto nominato: Dott. Ing. Nereo Ferrarese – n. A-1087 Ordine Ingegneri di Verona
con incarico conferito dal Giudice dell'Esecuzione il 05.10.2022 - con il termine per il
deposito di 90 giorni (03.01.2023) e con l'audizione parti fissata al **15.02.2023***



0 - PREMESSE GENERALI

0.1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA

Nella nota di trascrizione riferita all'atto di pignoramento dell'**08.01.2020**, veniva indicata in capo a [REDACTED]

la quota di **1/1** della piena proprietà dei seguenti beni in Com. di Ronco all'Adige:

CT - fg. 28 - m.n. 102 - ha 00.06.97

CT - fg. 28 - m.n. 107 - ha 00.03.98

CT - fg. 28 - m.n. 117 - ha 00.01.73

CT - fg. 28 - m.n. 118 - ha 00.01.27

CT - fg. 28 - m.n. 121 - ha 00.02.73

CT - fg. 28 - m.n. 63 - ha 00.08.89

CT - fg. 28 - m.n. 69 - ha 00.05.75

CT - fg. 28 - m.n. 113 - ha 00.01.84

CT - fg. 28 - m.n. 344 - ha 00.16.38

I riferimenti agli atti registrati riportati nel certificato notarile ex art. 567 CPC risultano in parte aggiornati, allineati e coerenti - in particolare per quanto concerne la soppressione dei m.n. 63-69-113-344 e la loro sostituzione con riunione nell'attuale m.n. 355 CT con soprastante edificio - ma va evidenziato che il fabbricato promiscuo sui m.n. 107-117 CT non è allibrato al CEU e che comunque viene attestata e riscontrata la continuità delle trascrizioni riguardanti tutti i beni staggiti.

Nella nota di trascrizione riferita all'atto di pignoramento del **26.07.2021**, viene indicata in capo a [REDACTED]

la quota di **1/1** della piena proprietà dei seguenti beni in Com. di Ronco all'Adige:

CEU - fg. 28 - m.n. 345 sub 5 - cat. D/10 - fabbricati per attività agricole

(già rubricati in formalità precedenti come CT - fg. 28 - m.n. 110)

I riferimenti agli atti registrati riportati nel certificato notarile ex art. 567 CPC risultano aggiornati e coerenti in particolare per quanto concerne la soppressione del m.n. 110 con riunione al m.n. 345 CT e ora allibrato al CEU come m.n. 345 sub 5.



La documentazione relativa ai riferimenti catastali attestati nei certificati è stata integrata con la mappa aggiornata, le planimetrie catastali e le visure storiche dei terreni e dei fabbricati allibrati pignorati e di proprietà [REDACTED]

0.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Il complesso dei beni pignorati per la quota di 1/1 (un intero) della piena proprietà in capo a [REDACTED] risulta all'attualità così distinto all'Agenzia del Territorio di Ronco all'Adige (VR) (rif. Allegato n. 2):

Comune di Ronco all'Adige (VR), sez. Terreni – fg. 28

m.n. **102** - INCOLTO PROD - cl. U - sup. ha 0.06.97 - r.d. 0,03 - r.a. 0,14

m.n. 107 - FABB. PROMIS. - eu/p - sup. ha 0.03.98 - partita 1

m.n. 117 - FABB. PROMIS. - eu/p - sup. ha 0.01.73 - partita 1

m.n. **118** - FRUTTETO - cl. 1 - sup. ha 0.01.27 - r.d. 2,52 - r.a. 1,44

m.n. **121** - AREA RURALE - cl. - sup. ha 0.02.73 - r.d. 0,00 - r.a. 0,00

m.n. 355 - ENTE URBANO - eu/p - sup. ha 0.32.86 - partita 1

totale sup. ha 0.49.54 - r.d. 2,55 - r.a. 1,58

m.n. 345 - ENTE URBANO - eu/p - sup. ha 1.25.23 - partita 1

*Il m.n. 345 è stato diviso in planimetrie catastali e ceduto a terzi con l'esclusione del solo m.n. 345 sub 5 - senza definizione catastale delle superfici che risulta per il m.n. 345 sub 5 di forma dichiaratamente riferita al soppresso m.n. 110 di ha 0.21.60, per cui la superficie catastale dei beni staggiti risulta di **ha 0.71.14**.*

I beni censiti (in grassetto) sopra elencati risultano attualmente così intestati:

[REDACTED]
[REDACTED]

Comune di Ronco all'Adige (VR), sez. Urbana - fg. 28 - via Gramigna

m.n. 345 sub 5 - cat. D/10 - rd. € 356,00 - piano T

m.n. 355 - cat. D/10 - rd. € 5.622,00 - piano T

(il fabbricato promiscuo (ex rurale) sui m.n. 107/117 non risulta allibrato al CEU)



I beni censiti (in grassetto) sopra elencati risultano attualmente così intestati:

0.2.1 - ANNOTAZIONI DI STORIA E SITUAZIONE CATASTALE

L'identificativo CT di Ronco all'Adige - fg. 28, m.n. 102 - *incolto produttivo* di ha 0.06.97 deriva dal frazionamento del 14/01/1977 del m.n. 68 - *incolto produttivo* di ha 0.27.62 risalente all'impianto meccanografico dell'01/01/1975.

L'identificativo CT di Ronco all'Adige - fg. 28, m.n. 107 - *fabbricato promiscuo* di ha 0.03.98 deriva dal frazionamento del 14/01/1977 del m.n. 40 - *fabbricato promiscuo* di ha 0.15.82 risalente all'impianto meccanografico dell'01/01/1975.

L'identificativo CT di Ronco all'Adige - fg. 28, m.n. 117 - *fabbricato promiscuo* di ha 0.01.73 deriva dal frazionamento del 18/10/1990 del m.n. 40 - *fabbricato promiscuo* di ha 0.07.77 derivante dal frazionamento del 14/01/1977 del m.n. 40 - *fabbricato promiscuo* di ha 0.15.82 risalente all'impianto meccanografico dell'01/01/1975.

L'identificativo CT di Ronco all'Adige - fg. 28, m.n. 118 - *frutteto* di ha 0.01.27 deriva dal frazionamento del 18/10/1990 del m.n. 105 - *frutteto* di ha 0.02.41 derivante dal frazionamento del 14/01/1977 del m.n. 39 - *frutteto* di ha 0.27.37 risalente all'impianto meccanografico dell'01/01/1975.

L'identificativo CT di Ronco all'Adige - fg. 28, m.n. 121 - *area rurale* di ha 0.02.73 deriva dal frazionamento del 18/10/1990 del m.n. 109 - *fabbricato rurale* di ha 0.18.97 derivante dal frazionamento del 14/01/1977 del m.n. 42 - *fabbricato rurale* di ha 0.49.41 risalente all'impianto meccanografico dell'01/01/1975.

L'identificativo CT di Ronco all'Adige - fg. 28, m.n. 345 - *ente urbano* di ha 1.25.23 deriva da tipo del 18/01/2016 per fusione con soppressione del m.n. 110 - *fabbricato rurale* di ha 0.21.60 col m.n. 345 - *ente urbano* di ha 1.03.63, derivato con tipo del 27/11/2004 da variazione del m.n. 345 - *fabbricato urbano da accertare* di ha 1.03.63 per fusione e soppressione dei m.n. 39 e 41 di pari superficie.



L'identificativo CT di Ronco all'Adige - fg. 28, m.n. 355 - *ente urbano* di ha 0.32.86 deriva da tipo del 30/11/2006 per variazione con soppressione del m.n. 352 - *fabbricato urbano da accertare* di ha 0.32.86, variato con soppressione del m.n. 69 del m.n. 352 - *fabbricato rurale* di ha 0.27.11, derivante dal frazionamento il 29/05/2006 con soppressione dei m.n. 343 e del m.n. 38 - *fabbricato rurale* di ha 1.17.80 derivante da tipo del 16/02/2006 per variazione con fusione e soppressione dei m.n. 344-346-74-94-63-113 con il m.n. 38 - *fabbricato rurale* di ha 0.05.98, risalente all'impianto meccanografico dell'01/01/1975.

L'identificativo CEU di Ronco all'Adige - fg. 28, m.n. 345 sub 5 - - cat. D/10 - rd. € 356,00 deriva da divisione del 26/07/2016 con soppressione del m.n. 345 sub 3 - - cat. D/10 - rd. € 4.846,00, variato il 29/01/2016 per ampliamento dei m.n. 345 sub 1 e 345 sub 2 - derivanti dal m.n. 345 CEU costituito il 23/12/2004.

L'identificativo CEU di Ronco all'Adige - fg. 28, m.n. 355 - cat. D/10 - rd. € 5.622,00 deriva da costituzione del 31/01/2007.

0.2.2 - PROVENIENZA E INTESTAZIONE DEI BENI

Al ventennio, la proprietà dei beni comprendenti gli immobili pignorati risultava in parte assegnata ai coniugi in regime di comunione dei beni [REDACTED]

[REDACTED] quanto ai m.n. 39-41-102-107-110 CT in forza dell'atto di compravendita del 26/07/1979 n. 60164 rep. Notaio ZORDAN per acquisto da [REDACTED]

[REDACTED] quanto ai m.n. 117-118 e 121 CT in forza dell'atto di compravendita del 11/03/1985 n. 13413 rep. Notaio COLASANTO per acquisto da [REDACTED]

e in parte quanto ai m.n. 63-69-113-344 CT la proprietà era assegnata a [REDACTED]

[REDACTED] in forza dell'atto di compravendita del 08/01/1960 con rettifica del 12/10/1962 n. 5843 rep. Notaio ZORDAN per acquisto da [REDACTED]



Con donazione accettata del 20/12/2003 n. 18288 rep. Notaio MAGRELLI, [REDACTED]
[REDACTED] la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni comprendenti gli immobili pignorati in Com. di Ronco all'Adige (VR), CT fg. 28, m.n. 39-41 (ora compresi nel m.n. 345 per la parte ceduta a terzi costituente il m.n. 345 sub 4 con superficie di ha 1.03.63).

Con atto di compravendita del 02/04/2005 n. 55761 rep. Notaio FAUCI (all. 3), [REDACTED] [REDACTED] la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni comprendenti gli immobili pignorati in Com. di Ronco all'Adige (VR), CT fg. 28, m.n. 102-107 FP-110 FR-117 FP-118-121 FR di complessivi ha 0.38.28 e da [REDACTED] la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni comprendenti gli immobili pignorati in Com. di Ronco all'Adige (VR), CT fg. 28, m.n. 63 FR-69-113 FR-344 di complessivi ha 0.32.86 per una superficie catastale totale di ha 0.71.14.

In base a quanto sopra, i beni ora pignorati sono pervenuti all'attuale proprietario con la seguente intestazione (alla data del pignoramento):

[REDACTED]
[REDACTED]

0.3 - ACCERTAMENTI DI CONFORMITÀ

L'attuale sito delle stalle con edifici agricoli, conforme ai riferimenti in atti, risulta:

via Gramigna – località Tombazosana 37055 – Ronco all'Adige (VR)

L'identificazione e l'intestazione dei beni riportati nelle note di trascrizione dei pignoramenti è stata verificata univoca e coerente con quanto attestato nei certificati notarili in atti riferiti a quanto riportato nei RR.II. e risultante allibrato in Catasto (limitatamente al Catasto terreni per il fabbricato d'epoca insistente sui m.n. 107-117) e quindi i dati dei pignoramenti sono allineati e corrispondono a beni censiti effettivamente attestati di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1 della piena proprietà in capo a [REDACTED] con i relativi diritti congiunti.



0.4 - AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

Il complesso di due distinti edifici adibiti a stalle per vitelli con relativi accessori e pertinenze è solo in parte allibrato al CEU (il m.n. 355 - cat. D/10), mentre il fabbricato promiscuo (parte d'edificio rurale d'epoca) insistente sui m.n. 107-117 non è allibrato al CEU e non risulta catastalmente associato al m.n. 345 sub 5 - cat. D/10 (ex CT m.n. 110 - *fabbricato rurale* di ha 0.21.60), che è evidentemente connesso all'attività d'allevamento dei vitelli e con i diritti congiunti delle stalle.

Il m.n. 345 risulta "frazionato" solo nelle planimetrie catastali - senza elaborato planimetrico, quindi con abbozzo grafico verosimilmente senza rilievo strumentale e senza apposizione dei termini di confine - e ceduto a terzi con l'esclusione del solo m.n. 345 sub 5 - senza definizione catastale delle superfici che alla scala grafica adattata appaiono attribuibili quanto a ha 0.21.60 al m.n. 345 sub 5 (ex m.n. 110) e quanto a ha 1.03.63 al m.n. 345 sub 4 (ex m.n. 39-41) ceduto a terzi. Ritenendo confermata la continuità storica dell'edificio sui m.n. 107-117, la procedura d'inserimento al catasto terreni per la regolarizzazione della posizione al catasto fabbricati assumendo come pertinenze tutti i terreni, incluso eventualmente anche l'attuale m.n. 345 sub 5 CEU, potrà essere definita in ragione dell'assetto aziendale con posizionamento della vasca liquami adeguata alle norme vigenti e la ristrutturazione delle coperture, dei fabbricati e della viabilità.

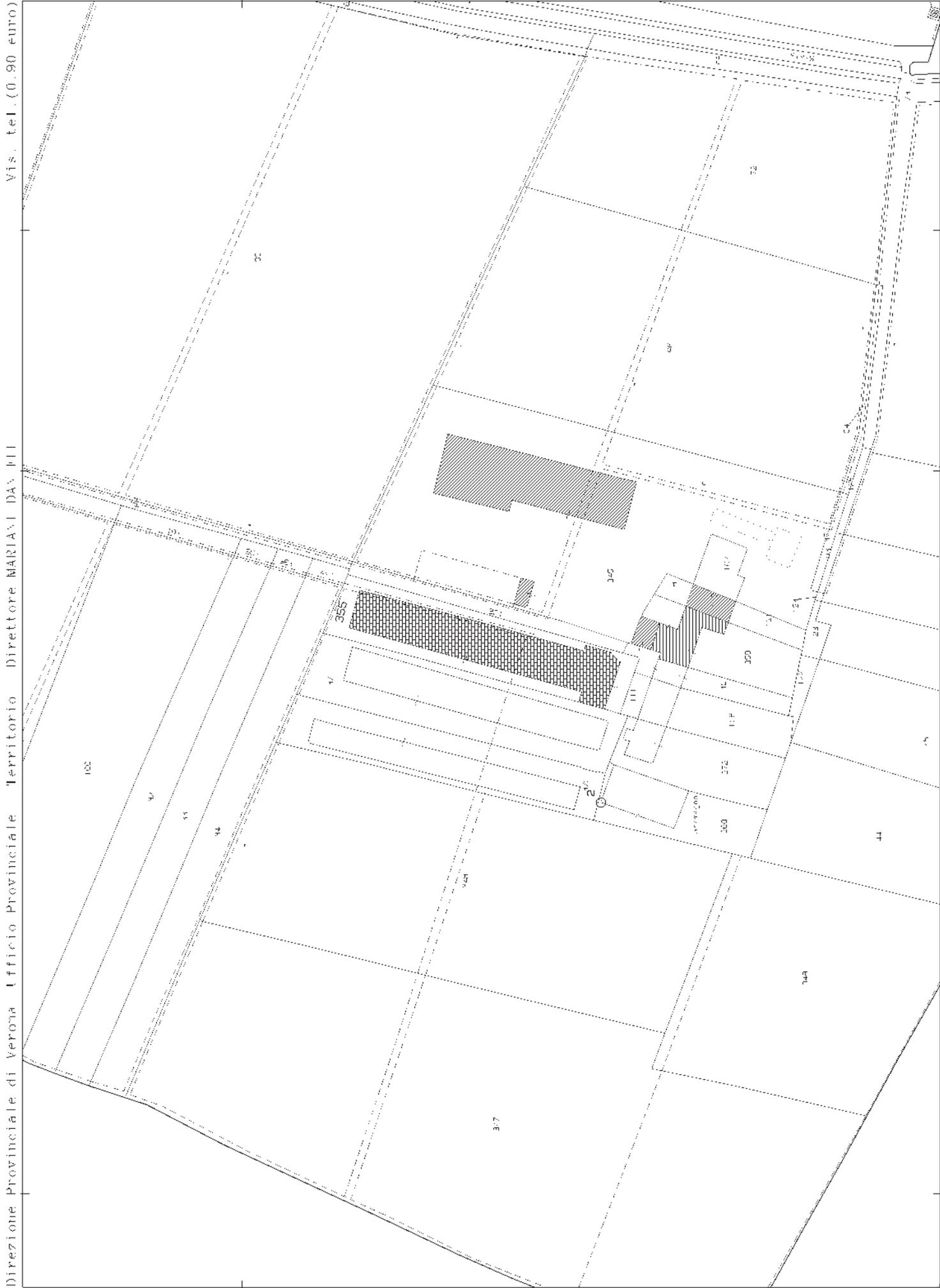
L'eventuale adeguamento preliminare con verifica dei confini, posa dei termini, inserimento in mappa, redazione dell'elaborato planimetrico e delle planimetrie CEU comporta una spesa tecnica complessiva preventivabile in € 2.400,00.

seguono:

- brano mappale CT fg. 28
- n. 1 planimetria CEU fg. 28, m.n. 355 (stalla vitelli con impianti e ufficio)
- n. 1 planimetria CEU fg. 28, m.n. 345 sub 5 (concimaie)
- n. 1 planimetria rilevata CEU fg. 28 del fabbricato promiscuo m.n. 107-117 CT, (stalla in edificio d'epoca)

(la documentazione catastale integrativa è riportata nell'Allegato n. 2 della CTU)





1:2500



Comm: (V2) ROVCO ALLIADICE
Loglio: 28
Scala originale: 1:2000
11-011-2022 18:20:20

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Verona

Dichiarazione protocollo n. VR0132546 del 26/07/2016
Planimetria di u.i.v. in Comune di Ronco All'adige
Via Granigona

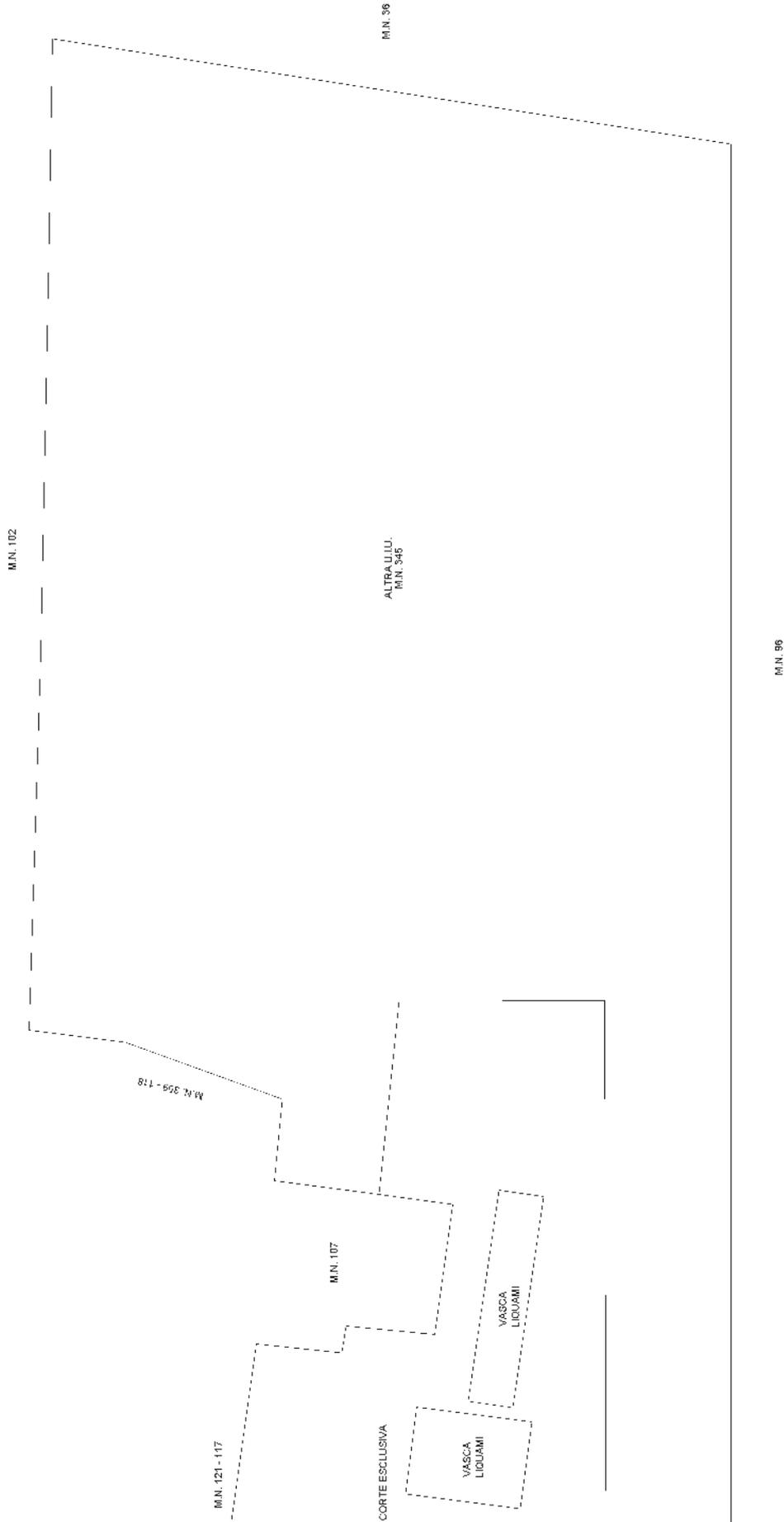
civ. SNC

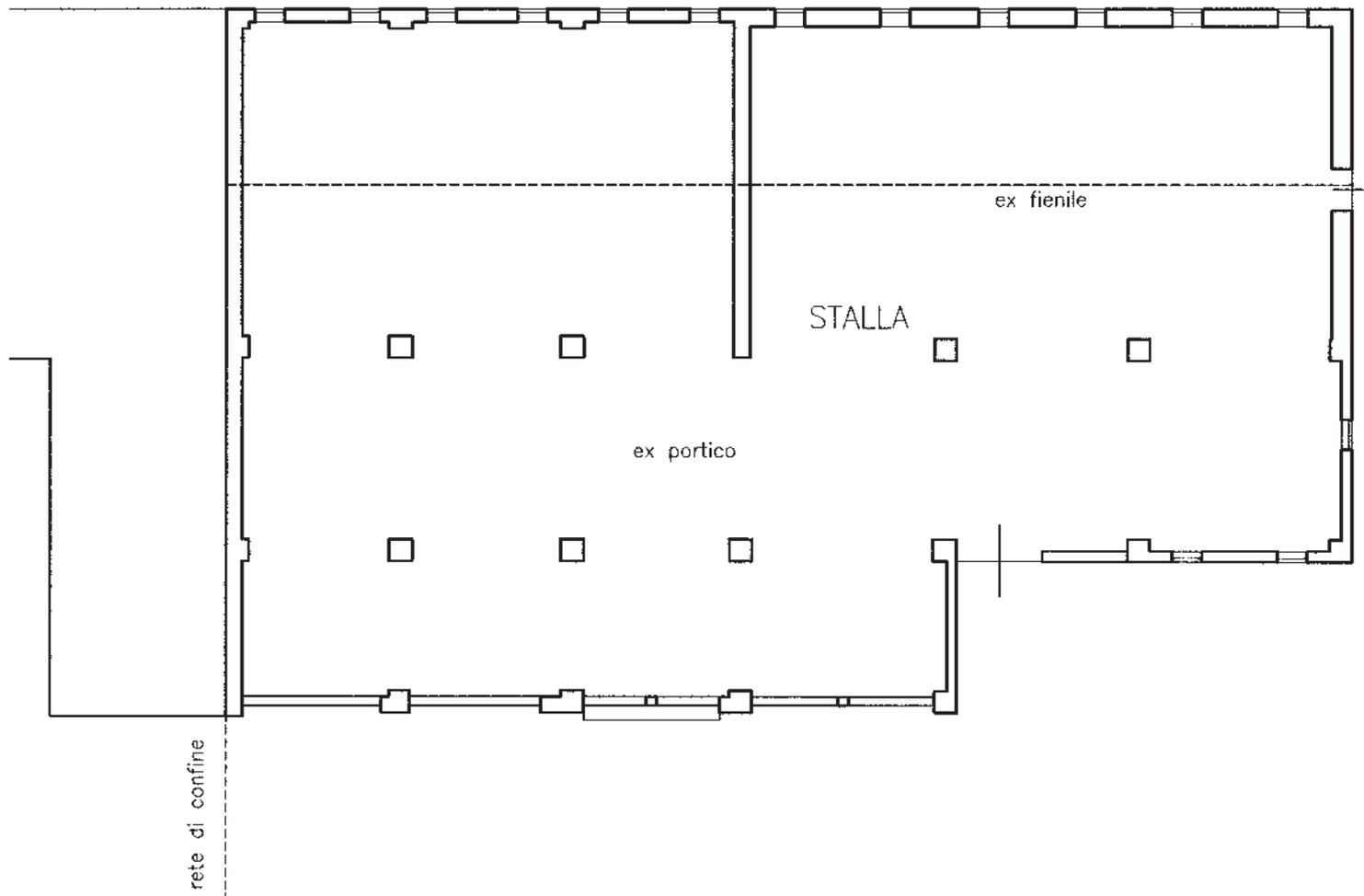
Identificativi Catastali:
Sezione: 28
Foglia: 28
Particella: 345
Subalterno: 5

Compilata da:
Corradini Luciana
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Verona
N. 1180

Scheda n. 1
Scala 1:500

Ultima planimetria in atti





rete di confine

ex fienile

STALLA

ex portico



via Gramigna



0.5 - STATO CIVILE E CONVENZIONI MATRIMONIALI

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici, risulta che il proprietario

in regime patrimoniale di separazione dei beni ed è attualmente residente con la moglie e i quattro figli maggiorenni

0.6 - STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il complesso degli immobili pignorati costituiti da lotti edificati di complessivi ha 0.71.14 con stalla nord con impianti, annessi rustici e ufficio (m.n. 355 CEU e m.n. 102-355 CT) e stalla sud in edificio promiscuo d'epoca non censito al CEU (m.n. 107-117-118-121 CT) con concimaia censita (m.n. 345 sub 5 CEU), sito in via Gramigna nella frazione di Tombazosana di Ronco all'Adige (VR) risulta essere condotto in affitto di fondo rustico (con contratto del 2016 esteso a tutta la proprietà con l'intero m.n. 345 sub 3 CEU - poi frazionato - e m.n. 345 CT comprendente anche l'attuale m.n. 345 sub 5 CEU) dall'impresa individuale

La stessa risulta asseritamente conduttrice anche della stalla con impianti e vasche liquami sull'adiacente m.n. 345 sub 4 CEU, già proprietà di e oggetto di trasferimento a terzi aggiudicatari in forza di decreto del Tribunale di Verona n. 2279 del 14.12.2017.

Per quanto attiene ai riflessi aspetti connessi con l'estimo peritale e con i doveri d'incarico, l'assetto aziendale sarà stimato nello stato di possesso rilevato.

0.6.1 - CONTRATTI D'AFFITTO

Sul fondo rustico nel Comune di Ronco all'Adige in via Gramigna di proprietà dell'esecutato, composto da terreno agricolo e fabbricati pertinenziali adibiti a stalle per vitelli ed accessori, distinti nell'atto all'epoca della stipula (2016) al



CEU di Ronco all'Adige (VR), fg. 28, m.n. 345 sub 3 - 355 e C.T. m.n. 345 EU - 355 EU - 102 - 118 - 121, risulta il contratto d'affitto di fondo rustico stipulato il 04.05.2016 rep. 4089 del Notaio PALADINI registrato all'Ag. delle Entrate di Verona 2 al n. 1607/1T in pari data (*quindi in data certa e prima del pignoramento dell'08.01.2020*), proprietario concedente [REDACTED] richiedente in affitto il [REDACTED]

[REDACTED] durata di stagioni 15 (quindici) dal 04.05.2016 al 11.11.2031, canone contrattuale € 33.000,00 annui per complessivi € 495.000,00 interamente versati alla data della stipula con obbligo di coltivazione secondo buone tecniche agronomiche e diligente custodia degli immobili, divieto di subaffitto con pena di automatica risoluzione contrattuale, diritto di prelazione in caso di alienazione volontaria, autorizzazione alla migioria fondiaria e richiesta di contributi, imposte come per legge e modifiche stipulabili solo in forma scritta.

Il contratto d'affitto risulta registrato prima del pignoramento del 26.10.2018 - peraltro in assetto aziendale diverso dall'attuale, con evidenti riflessi sulla disponibilità effettiva (e quindi sui valori) dei beni aziendali - e quindi le considerazioni connesse alla verifica di congruità del canone ex art. 2923 c.c. - per quanto possa essere eventualmente ritenuto utilmente deducibile nelle condizioni attuali - verrà effettuata in base ai dati dell'estimo peritale, tenuto debito conto di quanto dedotto dal Custode nominato Avv. Enrico BERCELLI e dal Custode subentrato Avv. Giuseppe RUOTOLO.

0.6.2 - DIRITTO D'ABITAZIONE

Gli immobili oggetto della procedura sono costituiti da stalle per vitelli e quindi non sussistono connessioni col vincolo di diritto d'abitazione uxorio ex art. 540 c.c.



0.7 - ELENCO DI VINCOLI E ONERI GIURIDICI DELLA PROCEDURA

Risultano i seguenti vincoli e oneri giuridici (*rif. documenti in atti e verifiche d'ufficio*):

0.7.1 - ISCRIZIONI

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca volontaria del 10/07/2004 n. 30713 RG e 6822 RP a garanzia di mutuo della durata di **15 anni** di € 250.000,00 di somma capitale e di € 500.000,00 totali a favore di [REDACTED]

[REDACTED] proprietario della quota di 1/1 degli immobili in Com. di Ronco all'Adige (VR), CT fg. 28 - m.n. 39-41 (ora 345 parte di terzi).

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca volontaria dell'11/07/2005 n. 28910 RG e 6822 RP a garanzia di mutuo della durata di 20 anni di € 430.000,00 di somma capitale e di € 800.000,00 totali a favore di [REDACTED]

[REDACTED] proprietario della quota di 1/1 degli immobili in Com. di Ronco all'Adige (VR), CT fg. 28 - m.n. 102-107-110-117-118-121-63-69-113-344 ed altri.

All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo dell'ipoteca ancora attiva sarà di € 35,00 (importo fisso unitario), oltre a eventuali onorari professionali e salvo definizione dell'Ufficio competente.

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca giudiziale del 17/12/2014 n. 40662 RG e 6023 RP a garanzia di € 5.004,43 di capitale e di € 7.213,43 totali derivante da decreto ingiuntivo rep. 2819 del 12/06/2014 del Tribunale di Verona a favore di [REDACTED]

[REDACTED] proprietario della quota di 1/1 degli immobili in Com. di Ronco all'Adige (VR), CT fg. 28 - m.n. 102-110-118-121-345-355 ed altri.

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca giudiziale del 25/06/2015 n. 21719 RG e 3525 RP a garanzia di € 151.101,36 di capitale e di € 157.577,13 totali derivante da decreto ingiuntivo rep. 2133 del 03/05/2015 del Tribunale di Verona a favore di [REDACTED]

[REDACTED] proprietario della quota di 1/1 degli immobili in Com. di Ronco all'Adige (VR), CT fg. 28 - m.n. 102-110-118-121-345-355 ed altri.



Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca giudiziale del 25/06/2015 n. 21720 RG e 3526 RP a garanzia di € 147.551,73 di capitale e di € 155.638,30 totali derivante da decreto ingiuntivo rep. 2204 del 03/05/2015 del Tribunale di Verona a favore di [REDACTED] proprietario della quota di 1/1 degli immobili in Com. di Ronco all'Adige (VR), CT fg. 28 - m.n. 102-110-118-121-345-355 ed altri.

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca giudiziale del 16/11/2015 n. 40332 RG e 6630 RP a garanzia di € 87.291,15 di capitale e di € 100.000,00 totali derivante da decreto ingiuntivo rep. 3889 del 26/08/2015 del Tribunale di Verona a favore di [REDACTED] proprietario della quota di 1/1 degli immobili in Com. di Ronco all'Adige (VR), CT fg. 28 - m.n. 102-110-118-121-345-355 ed altri. *Il costo di cancellazione indicativo per ogni ipoteca giudiziale è di € 376,00 (importo fisso unitario € 94,00) e dello 0,50% della somma iscritta in caso di cancellazione totale o dello 0,50% del prezzo di vendita in caso di sottrazione, oltre ad eventuali onorari professionali – salvo definizione dell'Ufficio competente.*

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca amministrativa del 15/09/2021 n. 40534 RG e 6301 RP a garanzia di € 427.327,10 di capitale derivante da ruolo rep. 3293/12221 del 13/09/2021 emesso [REDACTED]

Le ipoteche sui beni staggiti non saranno comunque opponibili all'acquirente.

0.7.2 - TRASCRIZIONI

Trascrizione di locazione ultranovennale del 05/05/2016 al n. 16763 RG e 10819 RP a favore di [REDACTED] proprietario della quota di 1/1 degli immobili in Com. di Ronco all'Adige CT fg. 28 - m.n. 102-118-121-345-355, CEU fg. 28 m.n. 345 sub 3 - 355.



Trascrizione di ordinanza di sequestro conservativo dell'01/03/2018 al n. 7710 RG e 5359 RP emesso dal Tribunale di Verona il 02.02.2018 rep. 9033 a favore di [REDACTED] proprietario della quota di 1/1 degli immobili in Com. di Ronco all'Adige (VR), CT fg. 28 - m.n. 102-118-121-355 (non citato il m.n. 345).

Trascrizione di pignoramento del 18/02/2020 al n. 5799 RG e 4054 RP a favore di [REDACTED] proprietario della quota di 1/1 degli immobili in Com. di Ronco all'Adige (VR) CT fg. 28 - m.n. 102-107-117-118-121-63-69-113-344.

Trascrizione di pignoramento del 16/09/2021 al n. 40675 RG e 29220 RP a favore di [REDACTED] proprietario della quota di 1/1 degli immobili in Com. di Ronco all'Adige (VR) CEU fg. 28 - m.n. 345 sub 5.

All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 897,00 (importo fisso unitario € 299,00) oltre ad eventuali onorari professionali – salvo definizione dell'Ufficio competente. Le trascrizioni di pignoramento sui beni staggiti non saranno comunque opponibili all'acquirente.

0.7.3 - DOMANDE GIUDIZIALI

Nessuna altra causa in corso e nessun vincolo da altri procedimenti - salvo quanto interferente nell'assetto aziendale e in particolare sui connessi aspetti igienico sanitari a seguito dall'alienazione per decreto del Tribunale di Verona n. 2279 del 14.12.2017 del m.n. 345 sub 4 CEU, cat. D/10, *stalla e pertinenze* - risultante dai documenti in atti sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, oltre a quanto riportato nelle citate iscrizioni e nell'ordinanza di sequestro conservativo del Tribunale di Verona il 02.02.2018 a favore de [REDACTED] [REDACTED] proprietario degli immobili in Com. di Ronco all'Adige (VR), CT fg. 28 - m.n. 102-118-121-355.



0.7.4 - CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

Non risultano in atti “accordi di programma” o variazioni di capacità edificatoria delle stalle, salvo la servitù onerosa di distanza istituita sui **m.n. 102-107** a favore di [REDACTED] con atto del 20.12.2003 rep. 18290 del Notaio MAGRELLI a presidio in particolare delle funzioni essenziali di stradello di servizio dell'attuale allevamento di vitelli m.n. 355 CEU del **m.n. 102** (verosimilmente tenuto distinto dalla pertinenza generica proprio per rimarcare la tutela della funzionalità).



foto 1 - Stalla nord su m.n. 355, fg. 28 (scorcio 2020 del prospetto est visto da sud est): in primo piano si vede lo stradello di servizio sul **m.n. 102**, disposto su tutto il confine est del m.n. 355

Risulta inoltre il formale vincolo di destinazione d'uso come pertinenza della stalla vitelli sui m.n. 102-355 istituito a favore del Comune di Ronco all'Adige con atto dell'01.03.2006 rep. n. 56769 in occasione dell'ampliamento della stalla nord (m.n. 355 CEU) effettuato con PdC n. 31/2006.

0.7.5 - VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

L'intera corte Gramigna, costituita dalla sequenza dei m.n. **107-117-359-40-108-372-360** con relative pertinenze comprendenti anche il m.n. 345 sub 5 (parte)-**121-118-111** del fg. 28 CT di Ronco all'Adige, è situata in *nucleo rurale con valore storico* schedato nel vigente strumento urbanistico (scheda n. C29 risalente al P.R.G. 1997), con l'unità edilizia 1 (m.n. 107-117, stalla sud) recante specifici richiami normativi per la tutela del paesaggio storico col mantenimento dell'assetto planivolumetrico e storico esistente, oltre ai consueti richiami generali. Nel P.I. vigente il vincolo storico comprende tutto il terreno a ovest delle concimaie.





foto 2 - La stalla sud sui m.n. 117-107 fg. 28 costituente l'ex complesso stalla/portico/fienile a est della corte Gramigna schedata come *nucleo rurale con valore storico*, vista da sud est (2020)

Risultano inoltre le indicazioni di allevamento zootecnico al margine della fascia di rispetto dell'elettrodotto, con la parte nord del m.n. 355 in zona umida di Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) e ai margini della zona di vincolo paesaggistico ex lege 42/2004 a salvaguardia dei corsi d'acqua (*scolo Conduttore*), recanti tra l'altro particolari tutele dei profili igienico sanitari.

0.7.6 - ATTI D'ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA

Oltre al già citato vincolo di destinazione d'uso della stalla nord, non risultano particolari atti d'asservimento, salvo rilevare che le stalle pignorate hanno vasche di liquami scoperte sulle pertinenze pignorate, da adeguare alle vigenti norme specialmente in caso di utilizzo esclusivo, salvo ripristino delle condizioni statiche e funzionali delle stalle pignorate anche rispetto agli impianti esistenti sul m.n. 345 sub 4 alienato a terzi, con particolare riguardo alle condizioni igienico sanitarie generali dell'attuale assetto delle stalle pignorate.

Di tale circostanze è stato tenuto debito conto nell'estimo, anche in relazione alle attuali condizioni strutturali interferenti, che impongono adeguati interventi.

0.7.7 - CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI D'ASSEGNAZIONE DI CASA AL CONIUGE

Il proprietario degli immobili pignorati [REDACTED] risulta in atti coniugato in regime di separazione dei beni [REDACTED]



0.7.8 - ALTRI ONERI E SERVITÙ

La stalla nord con pertinenza costituita dai m.n. 102-355 del fg. 28 CT di Ronco all'Adige (VR) è costituita dalla stalla con i relativi impianti e annessi rustici accessibili dallo stradello promiscuo che collega la via Gramigna a sud est attraversando il lotto m.n. 345 sul confine tra i m.n. 345 sub 5 e 345 sub 4.

Il locale dell'impianto d'alimentazione (all'estremità sud della stalla) e gli annessi rustici, incluso il locale utilizzato come ufficio aziendale, sono accessibili anche dal prospetto sud dei rustici sul cortile nord del complesso della corte Gramigna costituito dallo stesso m.n. 355 e dai m.n. 111 e 40 di terzi proprietari.

Il cortile nord della corte Gramigna è raggiungibile sia dal prolungamento a ovest della via Gramigna, sia del citato stradello promiscuo derivato da nord di via Gramigna in attraversamento del m.n. 345 CT che di fatto costituiscono un anello carrabile intorno alla corte storica; il m.n. 102 parte anch'esso dal cortile nord (m.n. 355, 111 e 40) e affianca sul lato est il locale dell'impianto d'alimentazione e tutta la stalla nord, costituendone essenziale servizio funzionale d'accesso.

La stalla sud d'epoca è accessibile direttamente dal prolungamento a ovest della via Gramigna che prosegue per l'accesso al cortile sud (principale) della corte Gramigna di terzi e di seguito per il citato cortile nord.

Nessun confine di pertinenza o servitù di passo risulta confinato, fatta eccezione per un tratto di rete metallica tra il m.n. 121 e il m.n. 359 di terzi posto tra l'edificio storico e lo stradello derivato a ovest di via Gramigna e per le recinzioni delle vasche liquami (m.n. 345 sub 5) adiacenti alla stalla d'epoca.



foto **3** - Stalla sud m.n. 107-117 e con-cimaie m.n. 345 sub 5 viste da nord est (foto 2022): in primo piano a sinistra si vede lo stradello promiscuo sul confine del m.n. 345 sub 5 che collega via Gramigna a sud col m.n. 355



La principale servitù funzionale delle stalle pignorate riguarda le vasche dei liquami: attualmente, la stalla nord utilizza le vasche espressamente autorizzate sul m.n. 345 sub 4 ceduto a terzi in forza del contratto d'affitto citato al punto 0.6, la stalla sud d'epoca utilizza le adiacenti vecchie vasche sul m.n. 345 sub 5 da adeguare alle norme intervenute anche con adozione d'idoneo sistema di conferimento ed eventuale copertura e con verifica del dimensionamento, della tenuta e delle condizioni igieniche generali della stalla d'epoca.

0.7.9 - DIRITTI DI SUPERFICIE DEMANIALI E SERVITÙ D'USO PUBBLICO

Non risultano in atti diritti demaniali (salvo le prescritte distanze di salvaguardia dell'elettrodotto, marginalmente interessanti la stalla sud) l'unica servitù d'uso pubblico riguarda l'accesso con derivazione diretta dalla via Gramigna.

Non risultano opportunità e/o oneri d'affrancazione.

0.8 - VINCOLI E ONERI DI NATURA GESTIONALE

Risultano i seguenti vincoli e oneri gestionali:

0.8.1 - SPESE DI GESTIONE DELLE STALLE

Le spese di gestione delle stalle – distinte dalle spese di conduzione che dipendono dai conduttori, dei quali non risultano in atti bilanci utili di gestione corrente, ma solo i riferimenti delle consuete specifiche contrattuali – possono essere riferite alle condizioni d'uso e di mantenimento dei fabbricati (in particolare delle coperture in eternit da ristrutturare) e degli accessi e, nel caso in esame, al presidio ordinario della funzionalità e controllo dei liquami delle stalle. Anche le aree di pertinenza necessitano di presidio straordinario, riordino e pulizia e dell'eventuale miglioramento delle condizioni d'accesso e d'impiego funzionale.

0.8.2 - SPESE STRAORDINARIE

Le principali spese straordinarie prevedibili riguardano la ristrutturazione degli edifici, in particolare delle coperture e le dotazioni igienico sanitarie delle stalle.



Risulta preliminarmente la necessità di dotare le stalle dei prescritti servizi per il personale (spogliatoio, doccia, servizi igienici), oltre alla più volte richiamata necessaria verifica per la messa a norma ed integrazione dell'impianto di raccolta dei liquami delle stalle per il generale presidio igienico sanitario dell'attività.



foto 4 - Stalla nord su m.n. 355 (scorcio dello stato attuale del prospetto est visto da est): si vede la parte centrale della stalla con la vecchia copertura di tutta la parte nord collassata

Riscontrato nella stalla nord sul m.n. 355 l'intervenuto diffuso cedimento delle orditure secondarie della vecchia copertura dei 9 settori su 13 della parte nord originaria costruita nel 1978/9 e rimasti nella condizione strutturale d'impianto (salvo l'impiego di un corrente di rinforzo) con manto in eternit con schiuma coibente all'intradosso, è necessario ristrutturare le falde originarie per una superficie in falda di $m^2 (13,50 \times 70,00) = m^2 945$ in modo analogo a quanto realizzato per i primi quattro settori sud della stalla, impiegando in modo strutturale i setti divisori e sostituendo il manto di copertura con pannello in lamiera coibentato, con un costo previsto e preventivabile di €/m² 50,00 di opere edili - oltre alla bonifica e smaltimento dell'eternit nelle condizioni collassate ora esistenti, necessario per riutilizzare la stalla nord, salvo l'adeguato presidio igienico sanitario.

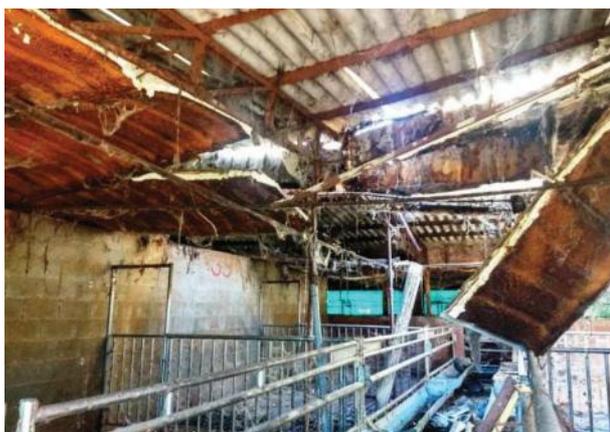


foto 5 - Stalla nord su m.n. 355 (scorcio dello stato attuale all'interno di un settore centrale della stalla con la vecchia copertura di tutta la parte nord collassata e da ristrutturare



È inoltre necessario verificare le condizioni strutturali e i manti di copertura della stalla sud e, considerato che la copertura della stalla sud d'epoca ha l'orditura delle travi, dei travetti e dello scortecciato in legno che mostra segni d'infiltrazioni d'acqua che possono richiedere la sostituzione o l'integrazione di elementi strutturali e che la falda nord è costituita da lastre in fibrocemento (eternit), va verificata l'opportunità di sostituirle con lastre ondulate impermeabili sormontate da coppi tradizionali che potrebbero servire a stabilizzare anche la falda sud.



foto 6 - Stalla sud m.n. 107-117 (scorcio attuale della falda del prospetto sud vista dalle concimaie m.n. 345 sub 5 a sud est): le falde sud (in coppi) e nord (in eternit) richiedono un'adeguata verifica strutturale

Le spese straordinarie riportate sono connesse alla stima peritale dei beni, che tiene conto di quanto tecnicamente deducibile dall'attuale stato generale degli immobili e della necessità dei citati interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria, integrando i coefficienti di stima con il coefficiente di disponibilità ritenuto adeguato a presidiare l'esecuzione non differibile di tali lavori.

0.8.3 - PRECEDENTI PROPRIETARI

Le stalle dei fondi fg. 28, m.n. 102-107-117-118-121-345p-355 CT di Ronco all'Adige in via Gramigna sono giunte in possesso dell'attuale proprietario con la serie di passaggi descritti al punto 0.2.2. In particolare, l'atto di provenienza del 02/04/2005 n. 55761 rep. Notaio FAUCI (Allegato 3) cita espressamente anche i fabbricati promiscui non allibrati al CEU – come i precedenti atti storici.

0.9 - DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI PIGNORATI E DELLA LORO UBICAZIONE

È stata pignorata la quota di piena proprietà di un fondo agricolo con fabbricati sito a Ronco all'Adige (VR), frazione di Tombazosana, via Gramigna.



Ronco all'Adige è un Comune di 5.959 abitanti (dato aggiornato al 01/01/2022) posto a circa 25 km (l. a.) a sud est di Verona, in fregio all'argine destro dell'*Adige*, sulla *S.P. 19 Ronchesana* - tra Zevio a ovest e Albaredo a sud est, col territorio di 42,57 km² in parte (sud) compresi nella *Bassa pianura veronese*, classificato al 33° posto tra i 98 Comuni veronesi per l'estensione delle zone produttive esistenti (0,76 km² - dato 2007, fonte: allegato A - *Valutazione aree produttive della VAS provinciale 03/2015* vigente).

Tombazosana è una frazione a circa 2,5 km (l. a.) a sud di Ronco all'Adige, anch'essa in fregio all'argine destro dell'*Adige*, sulla confluenza tra la *S.P. 21 di Villafontana* che collega Oppeano ad Albaredo e la *S.P. 19 Ronchesana*.

via Gramigna è uno stradello locale direttamente derivato dal lato nord della *S.P. 21*, costituendo il collegamento viario delle aziende agricole a circa un chilometro a ovest di Tombasozana, senza servizi e asfaltata solo nel tratto d'imbocco.

Il fondo edificato con le stalle di via Gramigna è situato in fregio al lato nord del tratto est/ovest dello stradello ed è parzialmente delimitato con recinzioni leggere dalle pertinenze di proprietà di terzi.

0.10 - CRITERI DELLA STIMA

I beni oggetto di stima sono costituiti da due distinte stalle per vitelli con relativi accessori e pertinenze situate in zona E - agricola. Saranno quindi applicati i criteri di stima dei fabbricati produttivi agricoli, tenendo conto delle potenzialità edificatorie affidate nel P.I. vigente e delle condizioni rilevate degli edifici.

0.10.1 - FABBRICATI

Per la stima dei fabbricati agricoli, viene applicato il metodo sintetico comparativo con giudizio sui principali parametri di valutazione, per ottenere la serie di coefficienti d'applicare al più probabile valore medio di mercato rilevato degli edifici della medesima tipologia costruttiva in zona di stima; il valore medio degli edifici include l'incidenza del terreno di sedime e di pertinenza, in relazione alla capacità edificatoria del lotto definita nello strumento urbanistico vigente o adottato.



I coefficienti d'estimo, con campo variabile motivato quando alcuni dei parametri di stima siano ritenuti manifestamente superiori o inferiori alla media qualità corrente al momento della stima, sono basati sulla seguente griglia:

- *coefficiente di posizione* (cft **P**) che è un coefficiente di stima preliminare che tiene conto di pregi storici e ambientali, di posizione, tipologia, qualità agromonica e destinazione riportate nella Pianificazione comunale, dotazione e prospettive di servizi e accessibilità - rilevanti rispetto alla media di zona.
- *coefficiente di stato d'uso e manutenzione* (cft **S**) che tiene conto dello specifico stato funzionale e strutturale dei fabbricati, dello stato d'uso e manutenzione degli impianti esistenti, del loro grado d'usura e di necessità d'interventi di riparazione o sostituzione generali o parziali, dello stato d'uso e manutenzione di finiture costruttive interne, pavimenti, intonaci, infissi interni ed esterni, di particolare rischio di vizi occulti e dello stato generale d'impianti e finiture esterne, fognature, allacciamenti, manti di copertura, tinteggiatura, ecc.
- *coefficiente di disponibilità* (cft **D**) che tiene conto d'eventuali vincoli derivanti dallo stato di possesso dell'immobile (ad esempio da servitù, contratti di locazione, obblighi matrimoniali, ecc), da destinazioni d'uso autorizzate, di obblighi di messa a norma ed eventuali difficoltà d'adeguamento d'impianti o funzioni (ad esempio, il Certificato di prevenzione incendi o le nuove Norme tecniche edilizie) e comunque da obblighi effettivi non eliminabili dalla procedura.

Il prodotto dei coefficienti estimativi (cft **P** x cft **S** x cft **D**) costituisce il coefficiente correttivo (cft **C**) da moltiplicare per la stima unitaria media per ricavare la stima unitaria specifica, che moltiplicata a sua volta per la superficie virtuale, fornisce il valore di stima peritale. La superficie commerciale o *virtuale* complessiva delle unità stimate è stata ricavata con misurazioni documentali o rilevate, considerando la superficie al lordo dei muri perimetrali e della metà dei muri divisorii in comunione e includendo le superfici accessorie esterne (cantine, balconi, soffitte, ecc.) con l'applicazione di un "coefficiente di millesimazione" (cft **M**) per ricavare le superfici virtuali tenendo conto della tipologia costruttiva dei locali.

La stima è comunque da considerarsi sempre "a corpo" e non a misura, essendo la superficie virtuale solo un attendibile parametro di congruità.



1 - LOTTO UNICO

1.1 - DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

Quota dell'intera piena proprietà di una stalla per l'allevamento di vitelli e locale con impianto d'alimentazione di circa m² 1.750, con annessi rustici con magazzini e ufficio a 2 piani f.t. di circa m² 150 per piano e pertinenza di ha 0.39.83 incluso il sedime e di vicina stalla d'epoca di circa m² 590 con distinta pertinenza di ha 0.09.71 oltre all'adiacente zona delle concimaie di ha 0.21.60 per un totale complessivo di ha 0.71.14 catastali, entrambe accessibili con stradello promiscuo derivato da via Gramigna e site nella frazione di Tombazosana di Ronco all'Adige (VR), così attualmente descritte all'Agenzia del Territorio di Verona:

A - Comune di **Ronco all'Adige (VR)** sez. Urbana - fg. 28 - via Gramigna
m.n. **345 sub 5** - cat. D/10 - rd. € 356,00 - piano T - *concimaie della stalla sud*
m.n. **355** - cat. D/10 - rd. € 5.622,00 - piano T - *stalla nord*

A1 - Comune di **Ronco all'Adige (VR)** sez. Terreni - fg. 28

m.n. 107 - FABB. PROMIS. - EU/P - ha 0.03.98 - partita 1

m.n. 117 - FABB. PROMIS. - EU/P - ha 0.01.73 - partita 1

m.n. **118** - FRUTTETO - cl. 1 - ha 0.01.27 - r.d. 2,52 - r.a. 1,44

m.n. **121** - AREA RURALE - cl. 1 - ha 0.02.73 - r.d. 0,00 - r.a. 0,00

m.n. **345** - ENTE URBANO - EU/P - ha 0.21.60 - parte ex m.n. **110** - partita 1

Totale stalla sud ha 0.31.31 - r.d. 2,52 - r.a. 1,44

m.n. **102** - INCOLTO PROD - cl. U - ha 0.06.97 - r.d. 0,03 - r.a. 0,14

m.n. **355** - ENTE URBANO - EU/P - ha 0.32.86 - partita 1

Totale stalla nord ha 0.39.83 - r.d. 0,03 - r.a. 0,14

TOTALE ha 0.71.14 - r.d. 2,55 - r.a. 1,58

Vanno considerate le servitù di passo esistenti a carico del m.n. 345 CT (parte m.n. 345 sub 4 CEU ceduto a terzi e parte m.n. 345 sub 5 staggito con le concimaie della stalla sud) e dei m.n. 359-40-108-372-371-111 (corti di terzi).



Confini m.n. 102-355: a nord m.n. 134-137 (fondo di terzi) e 88 (passo promiscuo), a est m.n. 345 sub 4 (lotto e stalla di terzi con concimaie) e 40 (corte di terzi), a sud m.n. 40-111 (corte di terzi) e a ovest m.n. 371 (lotto e stalla di terzi), salvo miglior dettaglio. Confini m.n. 107-117-118-121-345 sub 5: a nord e a est m.n. 345 sub 4 (lotto e stalla di terzi), a sud *via Gramigna* (parte sterrata) e a ovest m.n. 359 (corte edificata di terzi), salvo miglior dettaglio (*rif. Allegato n. 2*).

1.2 - CONFORMITÀ CATASTALE

I perimetri della mappa catastale del fg. 28 riguardanti i terreni delle distinte pertinenze delle stalle riportati nel pignoramento e allibrati per la quota di 1/1 della piena proprietà in capo a [REDACTED] sono sostanzialmente corrispondenti a quanto rilevabile in sito, salvo il dimensionamento dei m.n. 107-117 che dovrebbero costituire il sedime della stalla d'epoca (non allibrata al catasto fabbricati), che risultano sottodimensionati di circa are 0.20 rispetto a quanto rilevabile in sito a sfavore dell'adiacente m.n. 345 sub 5 CEU della stessa proprietà.

Le aree pertinenziali ancora allibrate al catasto terreni derivano dai frazionamenti dell'area urbana e del frutteto della vicina corte d'epoca e costituiscono evidentemente l'attuale pertinenza esclusiva residua della stalla sui m.n. 107-117.

Anche il m.n. 345 sub 5 CEU (in sostanza corrispondente al m.n. 110 soppresso nel 2016) può essere definito come pertinenza connessa ai beni pignorati.

Stante la probabile necessità di ristrutturazione della stalla sud e di ammodernamento delle adiacenti concimaie, si ritiene di non gravare la procedura con un riordino catastale che potrebbe essere oggetto di immediate nuove modifiche, rinviando tale riordino alla verifica delle effettive esigenze procedurali.

Il costo dell'inserimento al catasto terreni della stalla d'epoca esistente sui m.n. 107-117 CT e della denuncia al catasto urbano della stalla con definizione delle aree pertinenziali è quantificabile in € 2.400,00 complessivi. Nella presente stima viene tenuto conto della situazione reale per quanto risultante in sito.



1.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA

L'approvazione del 06/04/2011 in conferenza di servizi del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di Ronco all'Adige (VR) adottato con DCC n. 50 del 28/12/2009 è stata ratificata con D.G.R.V. n. 463 del 19/04/2011 e riporta la parte d'epoca della corte di via Gramigna (inclusa la stalla sui m.n. 107-117 con relative pertinenze) come *edifici in nucleo rurale d'interesse storico*.

Il Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Ronco all'Adige (VR) è stato approvato con D.C.C. n. 36 del 12/07/2012 e la variante n. 7 del P.I. vigente nel Com. di Ronco all'Adige (VR) è stata approvata con D.C.C. n. 36 del 22/12/2020.

La stalla nord sul m.n. 355 oggetto di stima con relative pertinenze è riportata nel P.I. vigente come *zona E2 agricola*, esterna al margine sud del *Parco delle Cave*, con edificabilità sulla pertinenza della stalla esistente saturata con l'ampliamento del 2006, salvo ristrutturazione e manutenzione straordinaria dell'esistente e la stalla d'epoca a sud sui m.n. 107-117 con relative pertinenze è riportata nel P.I. vigente come *edificio in nucleo rurale con valore storico – scheda C29*.

Nella *scheda di rilevamento C29* del P.R.G. - var. n. 19 del 1996/7 richiamata nelle norme tecniche operative del P.I., la stalla sud è riportata al *n. 1 - edificio di pregio manomesso in stato di manutenzione mediocre* (all'epoca del rilievo) in particolare riferito alle condizioni dei muri, dei coppi e delle aperture con solai in cattivo stato e con copertura *anche in fibrocemento*, al quale viene attribuito il grado di protezione *4 - ristrutturazione totale* per cui sono ammessi interventi edilizi come definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 comma 1, lett. d) "interventi di ristrutturazione edilizia", con esclusione di demolizioni e ricostruzioni non fedeli e/o variazioni planivolumetriche o della destinazione d'uso.

Trattandosi di due stalle con relative pertinenze (m.n. 102 stradello di servizio con servitù di distanza onerosa, m.n. 121-118 area agricola e porzione di ex frutteto senza piante) - con la stalla sud ancora allibrata come fabbricato promiscuo con pertinenze "agricole" (salvo congruo inserimento al catasto urbano), peraltro



inserirle in nucleo rurale con valore storico - è stato comunque richiesto il certificato di destinazione urbanistica (CDU) di tutti i lotti, salvo verifica procedurale.

1.4 - CONFORMITÀ EDILIZIA

In Ufficio tecnico comunale sono state reperite le seguenti pratiche edilizie riguardanti le stalle con annessi rustici di via Gramigna a Tombazosana:

- Concessione edilizia prot. 1274 n. 87 del 30/10/1978 rilasciata al richiedente [REDACTED] riguardante la costruzione di un capannone avicolo di m 90,00 x 12,00 x 2,70 h sul terreno in via Gramigna a Tombazosana m.n. 43-63 (*parte dell'attuale m.n. 355*) del fg. 28 del Comune di Ronco all'Adige con progetto del Geom. G. BRUNI, visto il regolamento comunale;
- Concessione edilizia prot. 2391 n. 69 del 04/08/1982 rilasciata al richiedente [REDACTED] riguardante la sostituzione del tetto e la demolizione di parte di un rustico (*demolizione esterna non realizzata*) sul terreno in via Gramigna a Tombazosana m.n. 40c (*attuale m.n. 107*) del fg. 28 del Comune di Ronco all'Adige con progetto del Geom. G. BRUNI, visto il regolamento comunale;
- Concessione edilizia in sanatoria (condono edilizio) n. 8 del 25/06/1993 rilasciata al richiedente condono [REDACTED] riguardante la costruzione di un capannone avicolo di m 96,50 x 12,30 x 3,00 h sul terreno in via Gramigna a Tombazosana m.n. 43-63 (*parte attuale m.n. 355*) del fg. 28 del Comune di Ronco all'Adige con rilievo del Geom. A. DOLCI;
- Concessione edilizia prot. 404 n. 02/2003 del 24/01/2003 rilasciata alla richiedente [REDACTED] riguardante la costruzione di un fabbricato uso deposito attrezzi agricoli su terreno di proprietà di [REDACTED] via Gramigna a Tombazosana sui m.n. 38-69-63 (*parte attuale m.n. 355*) del fg. 28 del Com. di Ronco all'Adige con progetto del Geom. [REDACTED] visto il parere favorevole della C.E. Comunale e dell'U.L.S.S. 21 con la prescrizione di dotarsi di servizi igienici in caso d'assunzione di personale;



- D.I.A. in sanatoria prot. 2406 dell'11/03/2003 in variante della C.E. n. 2 del 24/01/2003 presentata [redacted] [redacted] riguardante la chiusura di una tettoia e varianti del magazzino in via Gramigna a Tombazosana sui m.n. 38-69 (*parte attuale m.n. 355*) del fg. 28 del Com. di Ronco all'Adige con progetto del [redacted] [redacted] con dichiarazione asseverante la conformità di quanto eseguito;
- Concessione edilizia prot. 4980 n. 40/2003 del 28/05/2003 rilasciata alla richiedente [redacted] riguardante la costruzione di un fabbricato uso deposito attrezzi agricoli e prodotti delle stalle in proprietà di [redacted] in via Gramigna a Tombazosana sui m.n. 39-107-110 del fg. 28 del Com. di Ronco all'Adige, con progetto del Geom. G. FEDER, visto il parere favorevole della C.E. Comunale e dell'U.L.S.S. 21 previa dimostrazione del rapporto di aereazione della stalla sui m.n. 107-117 e con prescrizione di dotarsi di servizi igienici in caso di assunzione di personale;
- Permesso di Costruire prot. 13389/05 n. 31/2006 del 30/06/2006 rilasciato alla richiedente [redacted] [redacted], riguardante l'ampliamento dell'allevamento esistente in via Gramigna a Tombazosana sui m.n. 63-69-102-113-344 (*attuale m.n. 355*) del fg. 28 del Comune di Ronco all'Adige, con progetto del [redacted] visto il parere favorevole della C.E. Comunale e dell'U.L.S.S. 21 con divieto di utilizzo dell'ampliamento per stabulazione e con prescrizione di utilizzo accessorio e di dotazione di servizi igienici;
- Certificato di agibilità n. 13/2007 del 23/02/2007 - rilasciato alla richiedente [redacted] [redacted] riguardante l'ampliamento dell'allevamento esistente in via Gramigna a Tombazosana sul m.n. 355 del fg. 28 del Comune di Ronco all'Adige, viste le dichiarazioni di conformità dell'Arch. jr [redacted] e la relazione di sopralluogo dell'UTC, con lavori iniziati il 24/01/2003 (CE 2/03) e il 20/07/2006 (PdC 31/06) e terminati il 27/12/2006.



La stalla nord sul m.n. 355 è stata realizzata nel 1978/9 come allevamento avicolo a nord dei preesistenti annessi rustici d'epoca esterni al nucleo della corte storica (m.n. 63, parte dell'attuale m.n. 355) e condonata nella reale consistenza nel 1993; nel 2003 è stato realizzato in ampliamento a est dei rustici il deposito d'attrezzi agricoli (attuale impianto d'alimentazione della stalla) collegato con una tettoia alla stalla, successivamente chiusa per formare un collegamento funzionale e nel 2006 viene realizzato l'ampliamento dell'allevamento di bovini da carne bianca con un'ala di m 4.00 lungo tutto il fianco nord della stalla.

Nel progetto autorizzato, sostanzialmente corrispondente allo stato di fatto come partizione funzionale, vengono indicati come “*depositi di sostanze alimentari*” sia l'attuale impianto d'alimentazione dei vitelli coi miscelatori in acciaio che la prima corsia sud dell'allevamento (*deposito*) che tutta l'ala aggiunta nel 2006 con agibilità del 2007, inoltre vengono indicati come locale infermeria e vasche dei reflui quelle realizzate sul m.n. 345 sub 4 (ceduto a terzi) dove veniva riportato anche un distinto edificio isolato destinato a spogliatoio, servizi e ufficio (che non risulta realizzato) il tutto in relazione alle prescrizioni ULSS 21 del 2005, che imponevano per la realizzazione dell'ampliamento dell'allevamento di non usarlo per la stabulazione degli animali e l'obbligo di dotarsi di spogliatoio e servizi igienici.

La stalla nord per l'allevamento di vitelli esistente è costituita da 13 settori (dei quali i primi 4 a sud con copertura ristrutturata in pannelli di lamiera coibentata e i 9 a nord con copertura in eternit e capriate in metallo recentemente collassata e pertanto da ristrutturare per una superficie di m² 945), ciascuno con 3+3 celle di stabulazione (oltre alla cella d'infermeria nel 1° settore sud) col settore d'ampliamento a ovest (con copertura in lamiera coibentata) e col corridoio di servizio a est collegato all'impianto d'alimentazione dei vitelli (con copertura in lamiera coibentata), a sua volta collegato con gli annessi rustici a sud ovest della stalla, che comprendono il magazzino collegato all'impianto d'alimentazione e con i tre silos esterni agli edifici e una stanza con l'ingresso autonomo adattata a ufficio azien-



dale - la rimanente parte del rustico a due piani f.t. con scala interna è tenuta in condizioni scadenti e utilizzata come deposito di materiali eterogenei.

La stalla nord oggetto di stima risulta in sostanza conforme ai progetti autorizzati, salvo rilevare la mancanza dei prescritti servizi igienici e spogliatoio, la mancanza d'autonomia della dotazione di vasche dei liquami (che risultano cedute a terzi), le scadenti condizioni dei rustici e infine il riscontrato collasso di gran parte del manto di copertura in eternit coibentato dei 9 settori nord della stalla.

La stalla sud sui m.n. 107-117 CT (non allibrata al catasto urbano) è un edificio presente nel catasto austriaco realizzato nel 1840 come complesso stalla/portico/fienile dell'adiacente corte storica Gramigna (scheda nucleo rurale storico C29) e nel 1982 è stata autorizzata la sostituzione del tetto (falda nord realizzata in eternit), la ristrutturazione interna con rimozione della parete d'ambito sud della stalla e la demolizione del solaio del fienile (in pratica, l'edificio è stato svuotato lasciando solo i pilastri cm 50x50 in cotto e un setto divisorio) e la demolizione della parte rustica a sud del portico (non realizzata e tuttora esistente); successivamente nel 2003, a seguito della richiesta di costruire una nuova stalla adiacente a nord del complesso (non realizzata), viene riportata la dimostrazione dei requisiti d'areazione dell'attuale edificio, indicandone anche la destinazione di "*stalla vitelli da carne bianca*" conforme all'attuale utilizzo, salvo l'adozione di 4 ventole d'areazione e il mantenimento delle finestre sul prospetto nord.

Nel progetto autorizzato e non realizzato, veniva prescritta l'adozione di servizi igienici in caso di assunzione di personale, riconoscendo implicitamente che la conduzione della stalla all'epoca era di tipo familiare, con residenza in sito.

La stalla sud attualmente usata per l'allevamento di vitelloni è costituita da un unico locale con celle di stabulazione ordinate con corridoi di servizio e con le vasche di liquami nell'adiacente m.n. 345 sub 5, che vanno verificate sotto il profilo igienico sanitario. La stalla ha i muri d'ambito, i pilastri e il setto divisorio dell'ex stalla col fienile in vivo e cotto, copertura tradizionale a due falde impostate su



Tutti i beni pignorati e l'intera proprietà al Maggio 2016, all'epoca estesa al m.n. 345 sub 3 CEU (cat. D/10 - stalla e pertinenze) ora allibrata come m.n. 345 sub 4 CEU (cat. D/10 - stalla e pertinenze assegnata a terzi) e m.n. 345 sub 5 CEU (cat. D/10 - vasche liquami di proprietà [REDACTED] [REDACTED] comprese tra i beni staggiati), risultano formalmente sottoposti a contratto d'affitto di fondo rustico stipulato il 04.05.2016 rep. 4089 del Notaio PALADINI registrato all'Ag. delle Entrate di Verona 2 al n. 1607/1T in pari data (*quindi in data certa e prima del pignoramento dell'08.01.2020*), proprietario concedente [REDACTED] e richiedente in affitto [REDACTED]

[REDACTED] durata di stagioni 15 (quindici) dal 04.05.2016 al 11.11.2031, canone contrattuale € 33.000,00 annui per complessivi € 495.000,00 interamente versati alla data della stipula con obbligo di coltivazione secondo buone tecniche agronomiche e diligente custodia degli immobili, divieto di subaffitto con pena di automatica risoluzione contrattuale, diritto di prelazione in caso di alienazione volontaria, autorizzazione alla migliona fondiaria e richiesta di contributi, imposte come per legge e modifiche stipulabili solo in forma scritta.

Il contratto risulta stipulato prima dell'alienazione per decreto del Tribunale di Verona n. 2279 del 14.12.2017 del m.n. 345 sub 4 CEU (cat. D/10, stalla e pertinenze con rendita di € 4.746,00 - ricavata dal frazionamento del m.n. 345 sub 3 CEU citato nel contratto del 04.05.2016 e soppresso) che attualmente risulta di

[REDACTED] al canone asserito di € 14.400,00 per annata agraria, quindi di fatto è stata mantenuta a diverso titolo la precedente gestione unitaria delle tre stalle oggetto del contratto del 04.05.2016.



Le due stalle oggetto di stima risultano quindi utilizzate e tenute in condizioni mediocri o scadenti, con le riscontrate criticità strutturali che rendono attualmente inagibili 9 settori su 13 della stalla nord e criticità igienico sanitarie segnalate e parzialmente integrate con l'utilizzo delle vasche liquami di proprietà di terzi (m.n. 345 sub 4) e la disponibilità delle vecchie vasche liquami rimaste di proprietà dell'esecutato (m.n. 345 sub 5) che sono da verificare per gli aspetti igienico sanitari di tenuta ed eventuale copertura previsti dalle vigenti norme.

Di tali circostanze è stato tenuto debito conto nell'aggiornamento dell'estimo dei beni pignorati, in particolare considerando che la stalla nord richiede l'intervento di ristrutturazione e di bonifica della parte nord della copertura e non è più autonoma per le vasche liquami essenziali all'esercizio e che la stalla sud d'epoca ha la copertura da verificare e manutenzionare ed è dotata di vecchie vasche liquami da adeguare alle norme igieniche vigenti.

1.6 - DESCRIZIONE ANALITICA

Le condizioni di fatto e d'accesso diretto delle stalle, che avviene dai prolungamenti finali a nord e a ovest di via Gramigna nella frazione di Tombazosana, ne determinano la logica suddivisione in stalla nord con annessi rustici e locale impianto d'alimentazione vitelli sui m.n. 102-355 CT di ha 0.39.83 e stalla sud (parte est della corte Gramigna costruita nella prima metà dell'800) con concimaie sui m.n. 107-117-118-121-345 (parte ex m.n. 110) CT per un totale di ha 0.31.31.

1.6.1 - DESCRIZIONE ANALITICA DELLA STALLA NORD

Le condizioni strutturali della stalla pignorata appaiono normali per la parte sud ristrutturata e per il locale impianti realizzati nel 2003 e per l'ala dell'ampliamento ovest del 2006, mentre sono scadenti con copertura collassata per la parte nord dell'edificio dell'allora allevamento avicolo eseguito nel 1978-1979 e scadenti per gli annessi rustici a sud ovest del capannone (edificati a fine '800) a due piani f.t., con muri in laterizio pieno e solai e copertura in travi e tavole di legno.



CARATTERISTICHE EDILIZIE STRUTTURALI - La stalla nord per l'allevamento di vitelli esistente ha dimensioni di circa m 100,20x12,30x4,20h_{md} ed è costituita da 13 settori (dei quali i primi 4 a sud con copertura ristrutturata in pannelli di lamiera coibentata con travetti primari sorretti dai divisori dei settori e i 9 a nord da ristrutturare con copertura in eternit e capriate in metallo impostate sui piedritti di riva), ciascuno con 3+3 celle di stabulazione dei vitelli (oltre alla cella d'infermeria nel 1° settore sud), con l'ala d'ampliamento ovest di circa m 100,20x4,00x3,10h_{md} (con copertura in lamiera coibentata e con certificato d'idoneità statica del 29.05.2003 [REDACTED] e col corridoio di servizio a est di circa m 4,00x3,00 collegato al locale dell'impianto d'alimentazione dei vitelli di circa m 11,80x9,20_{md} x6,87h_{md} (con copertura in lamiera coibentata su tralici in metallo e con collaudo del 25.09.2003 del [REDACTED] per quanto di competenza) per la superficie coperta totale della stalla di circa m² 1.545,00, di cui m² 945,00 con la copertura collassata da ristrutturare e bonificare. Il locale dell'impianto di alimentazione è adiacente agli annessi rustici a sud ovest della stalla, che comprendono il magazzino collegato direttamente all'impianto d'alimentazione e ai 3 silos esterni agli edifici e una stanza con l'ingresso autonomo adattata a ufficio aziendale - la rimanente parte del rustico d'epoca a 2 piani f.t. con scala interna in pietra, murature in cotto pieno, solaio in travi e tavole di legno e copertura con travi e travetti in legno, manto in falda di tavolette in laterizio e coppi, è tenuta in condizioni scadenti e utilizzata come deposito di materiali eterogenei.

CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE - La stalla nord è composta dall'ex capannone avicolo costruito nel 1978 e ampliato in adiacenza ai rustici sud e al locale dell'impianto d'alimentazione nel 2003, suddiviso in 13 settori separati da divisori costituenti la *zona di stabulazione* e con *corridoio di servizio* e collegamento a est con il locale impianti, ampliato nel 2006 con una *zona deposito* lungo tutto il prospetto ovest della stalla. Il locale *impianti di alimentazione* a



sud est della stalla è costituito da un unico vano con altezza utile di circa m 6,80 e doppio accesso carraio a sud e a est ed è stato costruito in adiacenza ai *rustici* storici a sud ovest della stalla, utilizzando il locale a piano terra adiacente alla stalla e in collegamento diretto con gli impianti come *magazzino* di materiali e scorte e la stanza sud con ingresso dal cortile come *ufficio* dell'azienda.

Gli altri locali dei rustici a piano terra e primo sono usati come deposito di materiali e non risultano interessati da specifici interventi edilizi.

Tabella schematica delle superfici utili dei locali:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza netta md (m) Lu_n	larghezza netta md (m) La_n	altezza netta (m)	sup. finestre apx (mq ²)	rapporto illuminante	superficie utile (m ²) $Su_n=Lu_n \times La_n$	
piano terra	zona di stabulazione	30,11	10,50	4,28	209,6	0,14	316,16	
		67,48	10,50				708,54	
	corridoio servizio est	99,98	1,34				133,97	
		3,78	2,97				11,23	
	zona deposito ovest	99,98	3,75	3,12			374,93	
	imp. alimentazione	11,29	8,86	6,87	19,60	0,20	100,03	
	magazzino	5,26	8,01	3,58	-	-	42,13	
	ufficio	4,62	3,89	2,90	2,40	0,13	17,97	
	rustici		7,90	1,10	var.	-	-	8,69
			4,62	3,90	2,99	-	-	18,02
5,95			3,57	2,69	-	-	21,24	
5,13			3,90	2,92	-	-	20,01	
piano 1°	rustici	6,49	8,01	2,95	-	-	51,98	
		4,62	3,93	3,55	-	-	18,16	
		4,62	3,94		-	-	18,20	
	ex fienile	11,68	3,90	1,60	-	-	45,55	
TOTALE STALLA NORD (m.n. 355)							1.906,81	

I pavimenti interni della stalla nord e del locale dell'impianto d'alimentazione sono in cemento battuto con le consuete canalizzazioni nella zona di stabulazione, con luci della stalla senza infissi e con teli di protezione e con porte e portoni in lamiera di metallo. L'ufficio a piano terra è pavimentato e in parte rivestito con piastrelle in ceramica, soffitto in travi e tavole di legno a vista, porta e finestra in



alluminio – il resto dei rustici, magazzino incluso, è nelle condizioni originali di murature, intonaci, pavimentazioni e infissi in stato scadente.

Gli elementi leggeri della parte nord (9 settori su 13 totali) della copertura della stalla - sia le falde in fibrocemento rivestite all'intradosso con schiuma coibentante che i sostegni strutturali e tiranti con passo di m 2,50 - si presentano sconnessi e in gran parte collassati e vanno quindi sostituiti con i tipi adottati nella parte sud, innalzando i setti divisorii e sostituendo le falde con pannelli in lamiera.

CARATTERISTICHE IMPIANTI - L'impianto d'alimentazione dei vitelli della stalla nord è costituito da 4 miscelatori d'acciaio inox con cisterna d'acqua e caldaia con bruciatore a gasolio per la preparazione del latte integrato da alimenti insilati (2+1 silos esterni ai lati della stalla) la distribuzione è canalizzata sul lato corridoio delle celle di stabulazione dei vitelli (tre per ognuno dei 2 lati del corridoio di servizio di ognuno dei 13 settori della stalla).

L'impianto fognario, costituito in particolare dalle vasche di raccolta dei liquami, è stato realizzato nel 2006 sull'attuale m.n. 345 sub 4 che è stato trasferito a terzi assegnatari ed è attualmente utilizzato in forza di contratto d'affitto agrario concesso dagli stessi assegnatari.

L'impianto elettrico della stalla – comprendente anche il sistema di ventilazione forzata sul prospetto est della stalla – appare in condizioni di manutenzione mediocri e richiede attenta verifica funzionale.

L'area di sedime e pertinenza della stalla nord oggetto di stima (i m.n. 102 e 355 CT del fg. 28 di Ronco all'Adige di m² 3.983 catastali) comprende a est lo stradello di servizio sterrato essenziale per l'utilizzo della stalla e recante una servitù di distanza di salvaguardia per la tutela delle funzioni specifiche. La pertinenza è pavimentata in battuto di cemento solo sul fronte sud del cortile comune e risulta totalmente priva di recinzioni e cancelli.



1.6.2 - DESCRIZIONE ANALITICA DELLA STALLA SUD

La stalla sud con adiacenti concimaie è una parte del complesso stalla/portico/fienile della corte Gramigna realizzata nella prima metà dell'800 con i tipi edilizi dell'epoca e si presenta in condizioni strutturali normali per l'epoca di costruzione, con muri e pilastri in laterizio pieno e copertura in travi e tavole di legno.

CARATTERISTICHE EDILIZIE STRUTTURALI - La stalla sud per l'allevamento di vitelli ha dimensioni di circa m (32,00x15,80 + 20,70x4,15) x 6,00h_{md} ed è ora formata da un unico locale di stabulazione già costituente parte del complesso stalla/portico/fienile della corte Gramigna con impianto della prima metà dell'800 (a seguito della rimozione nel 1982 del muro d'ambito e del solaio dell'ex stalla con fienile), con muri d'ambito in cotto pieno e parte in vivo e cotto, setto divisorio e pilastri strutturali in cotto pieno, copertura a due falde impostate su capriate tradizionali sostenute dai pilastri, con la falda sud prolungata sull'ex portico e in parte sui rustici ribassati realizzati a ovest del portone d'ingresso costituita da coppi in laterizio su scortecciato e telaio di travetti, travi secondarie e travi primarie in prolungamento delle capriate in legno e falda nord limitata alla capriata di colmo – col manto in coppi sostituito da lastre di fibrocemento (eternit) nel 1982. Le condizioni strutturali di muri, setti e pilastri e delle capriate in legno risultano normali in riferimento all'epoca di costruzione, mentre l'orditura media e leggera della copertura reca evidenze d'igrofanie per infiltrazioni d'acqua col bagnamento delle parti strutturali e deformazioni che richiedono adeguate verifiche e manutenzioni di presidio con ristrutturazione delle parti funzionalmente compromesse. Il manto in falda (coppi a sud, eternit a nord) potrebbe essere ristrutturato e stabilizzato con interposta ondulina impermeabile e adeguato manto in coppi.

CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE - La stalla sud d'epoca è composta da un unico locale attrezzato con celle di stabulazione di transito che può essere schematicamente suddiviso in 3 settori con la *zona nord* (parte sotto le capriate di colmo della copertura), con 3+2 capriate separate dal setto di deli-



mitazione dell'ex stalla originaria e con altezza media di circa m 7,60, *zona centrale* (parte compresa tra i pilastri centrali) delimitanti l'ex portico originario con h_{md} di m 5,35 e *zona sud*, che è la parte in prolungamento verso sud del portico a ovest del portone d'ingresso della stalla d'epoca con h_{md} di circa m 5,30.

Tabella schematica delle superfici utili dei locali:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza netta md (m) Lu_n	larghezza netta md (m) La_n	altezza netta (m)	sup. finestre apx (mq)	rapporto illuminante	superficie utile (m ²) $Su_n=Lu_n \times La_n$
piano terra	zona nord ex stalla	30,68	9,61	7,64	43,33	0,08	294,83
	zona ex portico	31,42	5,44	5,35			170,92
	zona sud	20,16	4,23	3,32			85,28
TOTALE STALLA SUD (m.n. 107-117 CT)							551,04

Il pavimento interno della stalla sud è in cemento battuto (*per quanto verificabile in sito*), con luci della stalla senza infissi e con inferriate nelle finestrelle a piano terra e con porta e portone in lamiera di metallo. La stalla sud è nelle condizioni originarie di murature, intonaci e copertura in stato di manutenzione scadente.

CARATTERISTICHE IMPIANTI - Il sistema d'alimentazione della stalla sud è integrato con la disposizione delle celle di stabulazione dei vitelli della stalla con distribuzione canalizzata sul lato corridoio di servizio dei settori della stalla.

L'impianto fognario, costituito da due vecchie vasche di raccolta dei liquami a cielo aperto, è situato sull'attuale m.n. 345 sub 5 di proprietà dell'esecutato.

L'impianto elettrico della stalla – comprendente anche il sistema di ventilazione forzata sul prospetto nord – appare in condizioni di manutenzione mediocri e richiede attenta verifica funzionale.

L'area di sedime e pertinenza della stalla sud con concimaie oggetto di stima (i m.n. 107-117-118-121-345 (*parte ex m.n. 110*) CT del fg. 28 di Ronco all'Adige di m² 3.131 catastali) comprende a sud e a nord solo due residui del cortile e del frutteto della corte Gramigna, mentre l'area a sud, est e nord della stalla è costituita dal m.n. 345 sub 5 (ex m.n. 110 di m² 2.160 catastali) con le vasche liquami esistenti. La pertinenza non è pavimentata e risulta recintata sul confine col m.n. 359 di terzi e intorno alle vasche liquami.



1.7 - VALUTAZIONE DEI BENI

1.7.1 - CALCOLO DELLE SUPERFICI DELLE STALLE

STALLA NORD: agli accessori con caratteri particolari, esterni o distinti dagli edifici produttivi (nel caso specifico, i rustici d'epoca) è stato applicato il coefficiente di millesimazione di 0,25, all'ex fienile di 0,10, al magazzino adiacente agli impianti di 0,30, all'ufficio di 0,50 e alla parte della stalla nord con la copertura da sostituire il coeff. di 0,70 in considerazione dei tipi edilizi e dello stato d'uso.

Il sedime e la pertinenza scoperta con lo stradello est sono inclusi nella stima.

Con l'applicazione di tali coefficienti, si ricava la seguente superficie virtuale:

$$Sv_{nord} = (((30,9 \times 12,2) + (4,02 \times 3,01) + (69,34 \times 12,2 \times 0,7)) + (100,24 \times 4,11) + (11,85 \times 9,265) + (5,5 \times 8,33 \times 0,3) + (5,05 \times 4,14 \times 0,5) + (((1,31 \times 8,33) + (5,05 \times 4,19) + (5,4 \times 4,24) + (6,45 \times 4,24)) \times 0,25)) p. T + (((6,8 \times 8,47) + (5,05 \times 4,28) + (5,05 \times 4,19)) \times 0,25) + (11,85 \times 4,24 \times 0,1) p. 1 = m^2 \mathbf{1.577,91}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza lorda (m)	larghezza lorda (m)	altezza netta (m)	superficie reale (m ²)	cft M	superficie virtuale (m ²)
		Lu	La		Sr=LuxLa		Sv=Srx cft M
piano terra	stalla vitelli	30,90	12,20	4,28	376,98	1,00	376,98
		4,02	3,01		12,10	1,00	12,10
		69,34	12,20		845,95	0,70	592,16
	deposito ovest	100,24	4,11	3,12	411,99	1,00	411,99
	imp. alimentazione	11,85	9,265	6,87	109,79	1,00	109,79
	magazzino	5,50	8,33	3,58	45,82	0,30	13,74
	ufficio	5,05	4,14	2,90	20,91	0,50	10,45
	rustici	1,31	8,33	var.	10,91	0,25	2,73
		5,05	4,19	2,99	21,16	0,25	5,29
		5,40	4,24	2,69	22,90	0,25	5,72
6,45		4,24	2,92	27,35	0,25	6,84	
piano 1°	rustici	6,80	8,47	2,95	57,60	0,25	14,40
		5,05	4,28	3,55	21,61	0,25	5,40
		5,05	4,19		21,16	0,25	5,29
	ex fienile	11,85	4,24	1,60	50,24	0,10	5,02
TOTALE STALLA NORD (m.n. 355)					2.056,46		1.577,91



STALLA SUD: in coerenza con la stalla nord, alla stalla d'epoca con caratteri tipici e distinti dai fabbricati produttivi è stato applicato il coefficiente di millesimazione di 0,50 in considerazione della tipologia strutturale e funzionale.

Il sedime e la pertinenza scoperta sono inclusi nella stima.

Con l'applicazione di tale coefficiente, si ricava la seguente superficie virtuale:

$$Sv_{sud} = (((31,95 \times 10,1) + (31,95 \times 5,75) + (20,66 \times 4,17)) \times 0,5) p. T = m^2 \mathbf{296,28}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza lorda (m) Lu	larghezza lorda (m) La	altezza netta (m)	superficie reale (m ²) Sr=LuxLa	cft M	superficie virtuale (m ²) Sv=Srxcft M
piano terra	zona nord ex stalla	31,95	10,10	7,64	322,70	0,50	161,35
	zona ex portico	31,95	5,75	5,35	183,71	0,50	91,86
	zona sud	20,66	4,17	3,32	86,15	0,50	43,08
TOTALE STALLA SUD (m.n. 107-117 CT)					592,56		296,28

1.7.2 - VALUTAZIONE DEI PARAMETRI ESTIMATIVI

Il valore medio rilevato per edifici produttivi con caratteristiche di capannoni, in condizioni ottime e situati in zona rurale di Ronco all'Adige - dati OMI 1° semestre 2022 - risulta pari a 395 €/m². Il valore di riferimento delle stalle nuove, considerati i tipi edilizi correnti, viene assunto al 50% del dato, pari a 198 €/m².

COEFFICIENTI ESTIMATIVI DELLA STALLA NORD:

I principali elementi di valutazione che nella stalla nord di via Gramigna - con relative pertinenze e attrezzature aziendali fisse - si discostano dalla media, come risulta dalle descrizioni riportate al precedente capitolo 1.6, sono i seguenti:

Stalla attrezzata e funzionalmente autonoma ma con vasche liquami e servizi dipendenti da complesso aziendale in parte alienato a terzi, ubicate in contesto periferico con basso grado di autonomia (-15%), (cft P = 0.85)

Qualità strutturale nel complesso mediocre, con oltre metà della stalla/deposito (m² 845 in pianta) con falde di copertura in eternit da sostituire previa bonifica delle lastre d'amianto e qualità funzionale migliorabile con l'adeguamento delle



dotazioni igienico sanitarie (-35% media), degrado per vetustà dei rustici d'epoca interamente da ristrutturare (-10% media), spese per verifiche impianti e prescrizioni igieniche (-5%) - (cft S = 0.50)

Disponibilità condizionata da vincoli derivanti da promiscuità del contesto aziendale di terzi e limitata dalla necessità delle connessioni aziendali in particolare per le vasche liquami e i servizi prescritti (-20%) e dall'esigenza di sostituzione della copertura per l'agibilità di 2/3 della stalla (-10%) - (cft D = 0.70)

Il coefficiente correttivo specifico arrotondato, espresso dalla formula (cft P x cft S x cft D) risulta: **cft C nord = (0,85 x 0,50 x 0,70) = 0,2975**

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	coefficiente di posizione	coefficiente di stato	coefficiente di disponibilità	coeff. correttivo specifico
	cft P	cft S	cft D	cft C=PxSxD
stalla nord	0,85	0,50	0,70	0,2975

COEFFICIENTI ESTIMATIVI DELLA STALLA SUD:

I principali elementi di valutazione che nella stalla sud di via Gramigna - con relative pertinenze e attrezzature aziendali fisse - si discostano dalla media, come risulta dalle descrizioni riportate al precedente capitolo 1.6, sono i seguenti:

Stalla funzionalmente autonoma ma con vecchie vasche liquami e servizi dipendenti da complesso aziendale in parte alienato a terzi, ubicate in contesto periferico con basso grado di autonomia (-15%), (cft P = 0.85)

Qualità strutturale nel complesso mediocre, con oltre metà della stalla/deposito (m² 845 circa) con falde di copertura in eternit da ristrutturare e qualità funzionale migliorabile con adeguamento delle dotazioni igienico sanitarie (-15% media), degrado per vetustà delle coperture d'epoca interamente da ristrutturare (-25% media), spese per verifiche impianti e prescrizioni igieniche (-5%) - (cft S = 0.55)

Disponibilità condizionata da vincoli derivanti da promiscuità del contesto aziendale di terzi e limitata dalla necessità di connessioni aziendali in particolare per le coperture, le vasche liquami e i servizi prescritti (-25%) - (cft D = 0.75)



Il coefficiente correttivo specifico arrotondato, espresso dalla formula ($cft P \times cft S \times cft D$) risulta: **cft C_{sud}** = (0,85 x 0,55 x 0,75) = **0,350625**

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	coefficiente di posizione	coefficiente di stato	coefficiente di disponibilità	coeff. correttivo specifico
	cft P	cft S	cft D	cft C=PxSxD
stalla sud	0,85	0,55	0,75	0,350625

1.7.3 - STIMA DEL VALORE DELLE STALLE

Applicando i dati estimativi nella formula (*valore medio delle stalle* $V_{mf} \times cft F$), si ricava il valore totale di stima delle stalle costituenti il lotto unico:

Con l'applicazione dei dati estimativi nella formula (*stima unitaria* €/m² x *cft C* x *sup. virtuale* m²), si ricava il valore totale di stima delle stalle per vitelli costituenti il lotto unico della presente procedura:

STALLA NORD: **V_{T nord}** = (198,00 €/m² x 0,2975 x 1.577,91 m²) = **€ 92.946,79**

STALLA SUD: **V_{T sud}** = (198,00 €/m² x 0,350625 x 296,28 m²) = **€ 20.568,87**

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	stima unitaria media €/m ²	cft C correttivo	stima unitaria specifica €/m ²	superficie virtuale m ²	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	E=CxD
stalla nord	198,00	0,2975	58,91	1.577,91	92.946,79
stalla sud	198,00	0,350625	69,42	296,28	20.568,87
VALORE TOTALE LOTTO UNICO					113.515,66

Il valore di stima a corpo della quota pignorata dell'intera piena proprietà del lotto unico risulta di € 113.515,66 arrotondato a € **113.500,00** (euro centotredicimilacinquecento/00)

1.7.4 - CANONE CONTRATTUALE DELLE STALLE

In premessa alle considerazioni tecniche concernenti la verifica ex art. 2923 c.c. della congruità del canone riportato nel contratto del 04.05.2016 stipulato tra

_____ si



richiamano le competenti osservazioni del Custode nominato Avv. Enrico BERCELLI e in particolare il difetto di trascrizione della liberazione dei canoni non ancora scaduti, ossia del pagamento anticipato dei canoni stessi (15 stagioni agrarie al canone di €/anno 33.000,00 per complessivi € 495.000,00 interamente versati alla data della stipula, con relativi riflessi fiscali), stante l'assenza di una specifica nota di trascrizione riguardante tale particolarità contrattuale: poiché tale circostanza appare dirimente ai fini dell'opponibilità, le seguenti osservazioni sono svolte con ampia riserva di merito.

1) *Scenario contrattuale*

Il canone contrattuale di €/anno 33.000,00 riguarda l'allora intero complesso aziendale di proprietà [REDACTED] (anche se non vengono richiamate le coerenze catastali della stalla d'epoca, cioè i m.n. 107-117 CT, forse perché non allibrate al catasto urbano) comprendente la stalla "nuova" con le vasche liquami allora sul m.n. 345 sub 3 (ora m.n. 345 sub 4 assegnato a terzi), la stalla "vecchia" sul m.n. 355 e la stalla d'epoca (anno 1840) con le concimaie sul m.n. 345 sud 5 ora pignorate. L'eventuale tentativo di riparto tecnico del canone - tenuto conto delle interconnessioni funzionali variabili anche in relazione alle quote di possesso - risulterebbe comunque arbitrario e di fatto infondato in atti;

2) *Canone contrattuale effettivo*

Stante la corresponsione anticipata del canone, riguardante ulteriori 9 stagioni agrarie – quindi fino al 2032 – e l'assenza di qualsiasi obbligazione del concedente circa le prevedibili migliorie funzionali e le necessarie manutenzioni sulle stalle oggetto di stima, di fatto nessuna rendita sarebbe prevista per l'eventuale subentrante fino al 2032 a fronte di rilevanti oneri attesi all'esito del contratto.

Per le circostanze descritte, risultando di fatto azzerato il canone contrattuale dei beni stimati in perizia, il contratto d'affitto [REDACTED] del 04.05.2016 risulta anche **tecnicamente incongruo** e quindi **non opponibile** nel procedimento, salvo il merito.



1.7.5 - RIEPILOGO SINTETICO DEL LOTTO UNICO

Piena proprietà di una stalla per l'allevamento di vitelli e locale con impianto d'alimentazione di circa m² 1.750, con annessi rustici con magazzini e ufficio a 2 piani f.t. di circa m² 150 per piano e pertinenza di ha 0.39.83 incluso il sedime e di una vicina stalla d'epoca di circa m² 590 con distinta pertinenza incluso il sedime di ha 0.09.71, oltre all'adiacente zona delle concimaie di ha 0.21.60 per un totale complessivo di ha 0.71.14 catastali, entrambe accessibili con stradello promiscuo derivato da via Gramigna e site nella frazione di Tombazosana di Ronco all'Adige (VR), così attualmente descritte all'Agenzia del Territorio di Verona:

Comune di Ronco all'Adige (VR), sez. Terreni – fg. 28

m.n. 107 - FABB. PROMIS. - eu/p -	sup. ha 0.03.98 - partita 1
m.n. 117 - FABB. PROMIS. - eu/p -	sup. ha 0.01.73 - partita 1
m.n. 118 - FRUTTETO - cl. 1 -	sup. ha 0.01.27 - r.d. 2,52 - r.a. 1,44
m.n. 121 - AREA RURALE - cl. -	sup. ha 0.02.73 - r.d. 0,00 - r.a. 0,00
m.n. 345 - ENTE URBANO - eu/p -	sup. <u>ha 0.21.60</u> - ex m.n. 110 - partita 1
totale stalla sud	sup. ha 0.31.31 - r.d. 2,52 - r.a. 1,44
m.n. 102 - INCOLTO PROD - cl. U -	sup. ha 0.06.97 - r.d. 0,03 - r.a. 0,14
m.n. 355 - ENTE URBANO - eu/p -	sup. <u>ha 0.32.86</u> - partita 1
totale stalla nord	sup. ha 0.39.83 - r.d. 0,03 - r.a. 0,14
TOTALE stalle	sup. ha 0.71.14 - r.d. 2,55 - r.a. 1,58

Comune di Ronco all'Adige (VR), sez. Urbana - fg. 28 - via Gramigna

m.n. 345 sub 5 - cat. D/10 - rd. € 356,00 - piano T – concimaie stalla sud

m.n. 355 - cat. D/10 - rd. € 5.622,00 - piano T – stalla nord

Valore di stima della piena proprietà: € 113.500,00



Note: i beni pignorati sono costituiti da due stalle per vitelli con relative distinte pertinenze, con la stalla nord costruita in adiacenza a vecchi annessi rustici con impianto iniziato nel 1978 per allevamento avicolo, seguito da serie di ampliamenti funzionali comprendenti l'impianto d'alimentazione dei vitelli e le vasche dei liquami terminati con l'agibilità del 2007, e con la stalla sud ricavata dal complesso stalla/portico/fienile della corte Gramigna risalente al 1840, con demolizione dell'esistente solaio del fienile e "sostituzione" del tetto eseguiti nel 1982.

Le condizioni dei vecchi annessi rustici e della parte nord della copertura della stalla nord e dell'intera stalla sud sono scadenti e richiedono opere di presidio, inoltre le vasche dei liquami della stalla nord sono ora di proprietà di terzi e le vecchie vasche (con relativa pertinenza utile per l'autonomia degli impianti) della stalla sud devono essere adeguate alle vigenti norme igienico sanitarie.

L'eventuale inserimento al catasto urbano della stalla sud con relative pertinenze è una formalità normalmente eseguibile a richiesta, salvo gravare la procedura di ulteriori formalità per l'eventuale aggregazione delle vecchie vasche liquami.

Il certificato di destinazione urbanistica - riguardante piccoli terreni agricoli evidentemente pertinenziali - è stato richiesto anche al fine di considerare la situazione attuale senza il completo inserimento al catasto urbano delle pertinenze.

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima dei beni ai sensi dell'art. 568 C.P.C. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare preventivamente i beni sotto ogni profilo.

Verona, 18 Novembre 2022



Ferrarese Nereo
Ordine degli
Ingegneri della
Provincia di
Verona
Ingegnere
23.11.2022
12:41:11
GMT+01:00

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



Allegati alla perizia tecnica di stima:

allegato n. 1 - Rilievo fotografico

- n. 1 aerofoto per corografia generale di Ronco all'Adige (VR) in scala 1:20.000
- n. 1 aerofoto per coni visuali delle stalle di via Gramigna in scala 1:2.000
- n. 23+24+4r foto delle stalle di via Gramigna con piante e schemi dei coni visuali e indice

allegato n. 2 – Documentazione catastale integrata

- Tav. n. 1: brano mappale C.T. fg. 28 di Ronco all'Adige in scala 1:2000 elaborato
- Tav. n. 2: aerofoto *Google* in scala 1:2000 elaborata
- brano mappale CT fg. 28, n. 2 planimetrie CEU m.n. 355 e m.n. 345 sub 5
- planimetria di rilievo della stalla sud CT fg. 28, m.n. 107-117
- n. 1+1 visure per soggetto
- n. 7+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'areazione 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



SOMMARIO

0 - PREMESSE GENERALI	1
0.1 - Identificazione dei beni oggetto della procedura	1
0.2 - Identificazione catastale dei beni	2
0.2.1 - Annotazioni di storia e situazione catastale	3
0.2.2 - Provenienza e intestazione dei beni	4
0.3 - Accertamenti di conformità	5
0.4 - Aggiornamento del catasto	6
0.5 - Stato civile e convenzioni matrimoniali	7
0.6 - Stato di possesso dei beni	7
0.6.1 - Contratti d'affitto	7
0.6.2 - Diritto d'abitazione	8
0.7 - Elenco di vincoli e oneri giuridici della procedura	9
0.7.1 - Iscrizioni	9
0.7.2 - Trascrizioni	10
0.7.3 - Domande giudiziali	11
0.7.4 - Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria	12
0.7.5 - Vincoli di carattere storico-artistico o paesaggistico	12
0.7.6 - Atti d'asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	13
0.7.7 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione di casa al coniuge	13
0.7.8 - Altri oneri e servitù	14
0.7.9 - Diritti di superficie demaniali e servitù d'uso pubblico	15
0.8 - Vincoli e oneri di natura gestionale	15
0.8.1 - Spese di gestione delle stalle	15
0.8.2 - Spese straordinarie	15
0.8.3 - Precedenti proprietari	17
0.9 - Descrizione sintetica dei beni pignorati e della loro ubicazione	17
0.10 - Criteri della stima	18
0.10.1 - FABBRICATI	18
1 - LOTTO UNICO	20
1.1 - Descrizione dei beni componenti il lotto	20
1.2 - Conformità catastale	21
1.3 - Conformità urbanistica	22
1.4 - Conformità edilizia	23
1.5 - Stato di possesso del lotto	27
1.6 - Descrizione analitica	29
1.6.1 - Descrizione analitica della stalla nord	29
1.6.2 - Descrizione analitica della stalla sud	33
1.7 - Valutazione dei beni	35
1.7.1 - Calcolo delle superfici delle stalle	35
1.7.2 - Valutazione dei parametri estimativi	36
1.7.3 - Stima del valore delle stalle	38
1.7.4 - Canone contrattuale delle stalle	38
1.7.5 - Riepilogo sintetico del lotto unico	40
2 - RIEPILOGO GENERALE	41
<i>Elenco degli allegati alla perizia tecnica di stima</i>	43

