

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

## PERIZIA TECNICA DI STIMA

nella procedura d'esecuzione immobiliare n. **29/2020 R.E.**

---

promossa da

[REDACTED] [REDACTED]

contro

[REDACTED]

---

Custode nominato:

Avv. Enrico BERCELLI

Intervenuti:

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Angelo FRANCO

*Esperto nominato: Dott. Ing. Nereo Ferrarese – n. A-1087 Ordine Ingegneri di Verona  
con incarico conferito dal Giudice dell'Esecuzione il 17.06.2020 e con l'audizione parti  
fissata al 17.03.2021*

---



## 0 - PREMESSE GENERALI

### 0.1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA

Nella nota di trascrizione riferita all'atto di pignoramento dell'**08.01.2020**, viene 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. Non risulta pignorato il m.n. 345 sub 5 - cat. D/10 - rd. € 356,00 - piano T del fg. 28 CEU di Ronco all'Adige di proprietà dell'esecutato e derivato da frazionamento con elaborato planimetrico del m.n. 345 CT eseguito nel 2016, che riguarda le concimaie sul terreno adiacente a est del citato fabbricato promiscuo pignorato, funzionalmente connesse e necessarie alle stalle pignorate.*

*La documentazione relativa ai riferimenti catastali attestati nel certificato 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

I beni pignorati per la quota di 1/1 (un intero) della piena proprietà in capo a [REDACTED] risultano all'attualità così distinti 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

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

[REDACTED] [REDACTED] *proprietà per*  
**1000/1000** *in regime di separazione dei beni*

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

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:*

[REDACTED] [REDACTED] *proprietà per*  
**1000/1000**

### 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. 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.

## 0.2.2 - PROVENIENZA E INTESTAZIONE DEI BENI

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

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





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 o associabile al m.n. 345 sub 5 - cat. D/10 (ex m.n. 110 CT), che peraltro è l'unico immobile in sito di proprietà [REDACTED] che pur essendo evidentemente connesso all'attività d'allevamento dei vitelli e con i diritti congiunti delle stalle non è stato pignorato. Ritenendo confermata la continuità storica dell'edificio sui m.n. 107-117, può essere avviata la procedura d'inserimento al catasto terreni per la regolarizzazione della posizione al catasto fabbricati assumendo come pertinenze tutti i terreni, ma – **stante la riserva della decisione di merito all'esito della presente perizia d'estimo del Procuratore della procedente** - è stata rinviata ogni considerazione sulla situazione catastale per riassumere eventualmente anche l'attuale m.n. 345 sub 5 CEU non pignorato, per non gravare inutilmente la procedura.

*seguono:*

- brano mappale CT fg. 28
- n. 1 planimetria CEU fg. 28, m.n. 355 (stalla vitelli con impianti e ufficio)
- 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)*





Identificativi Catastali:  
 Sezione: 28  
 Foglio: 28  
 Particella: 355  
 Subalterno: 102

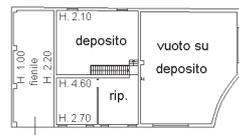
Compilata da:  
 Feder Giambattista  
 Iscritto all'albo:  
 Architetti  
 Prov. Verona  
 N. 2171

Dichiarazione protocollo n. VR0032747 del 31/01/2007  
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Ronco All'adige  
 Via Gramigna  
 civ.

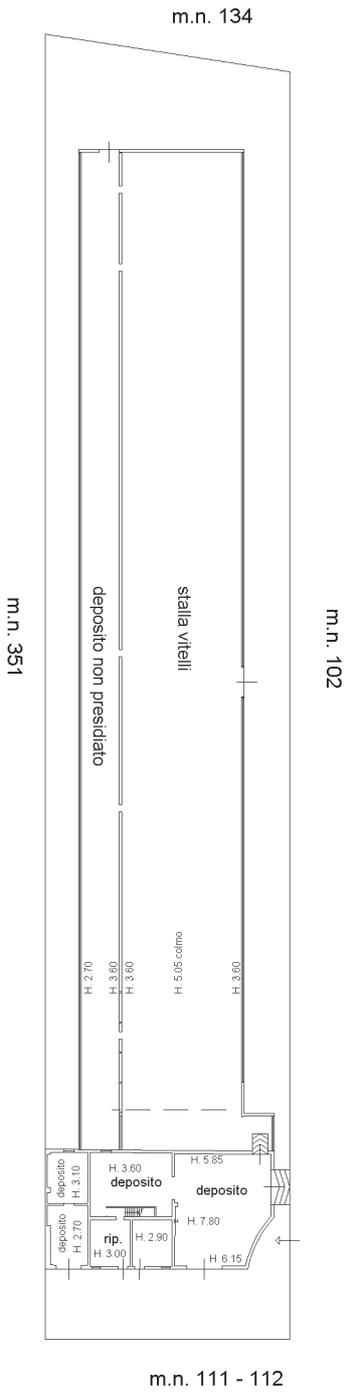
**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di  
 Verona

Scheda n. 1  
 Scala 1: 500

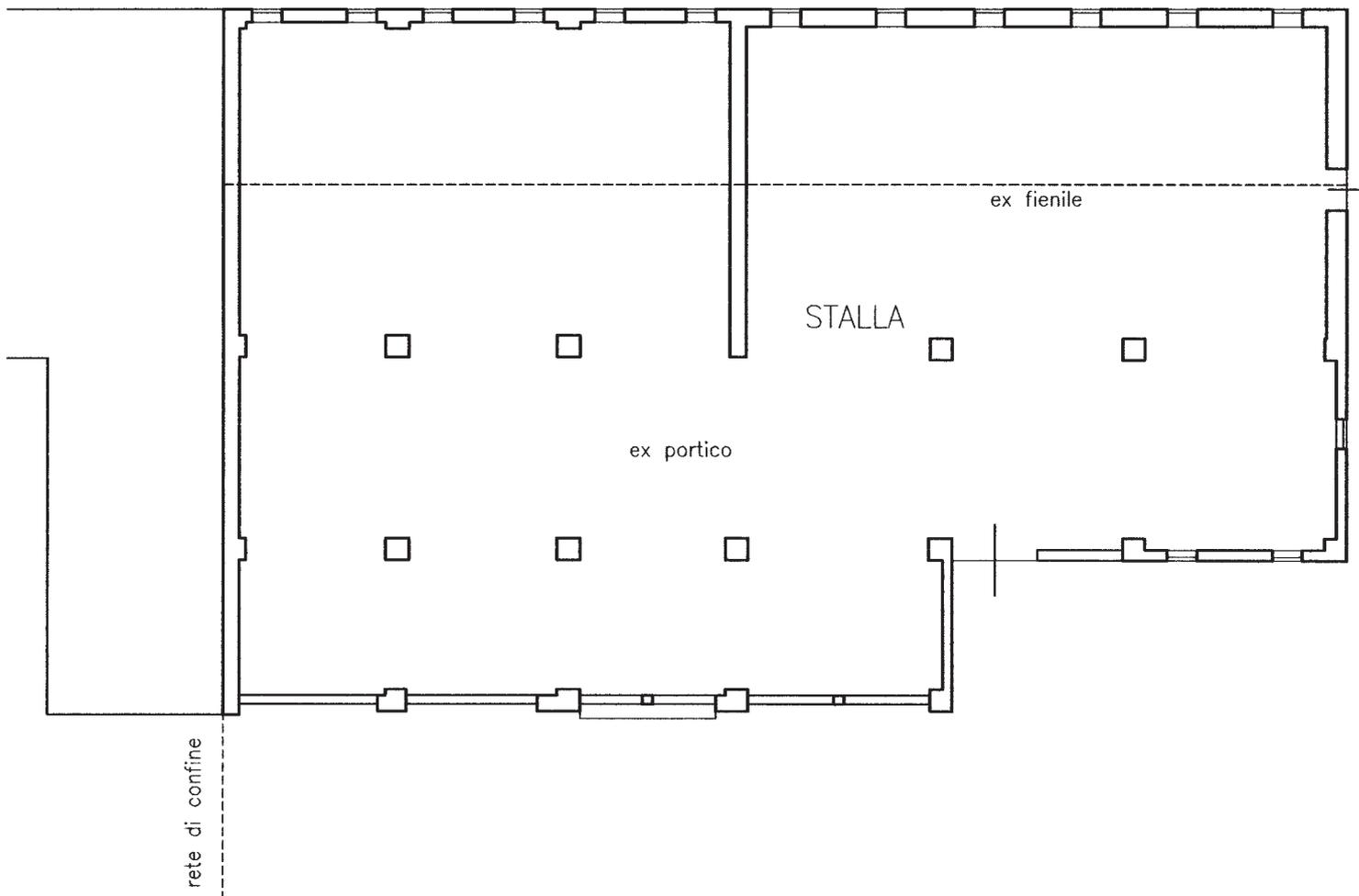
**Piano Primo**



**Piano Terra**



Ultima planimetria in atti



via Gramigna



## 0.5 - STATO CIVILE E CONVENZIONI MATRIMONIALI

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici, risulta che il proprietario [REDACTED] è coniugato a Cologna Veneta il 28/06/1992 con [REDACTED] [REDACTED] in regime patrimoniale di separazione dei beni ed è attualmente residente con la moglie e i quattro figli maggiorenni [REDACTED] [REDACTED] a Belfiore (VR) in via Zerpa n. 11.

## 0.6 - STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il complesso degli immobili pignorati costituiti da lotti edificati di complessivi ha 0.49.54 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), 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 [REDACTED] con l'intero m.n. 345 sub 3 CEU - poi frazionato - e m.n. 345 CT) dall'impresa individuale [REDACTED] [REDACTED] figlio dell'esecutato e anch'egli residente a Belfiore (VR) in via Zerpa n. 11.

La stessa [REDACTED] [REDACTED] risulta asseritamente conduttrice anche della stalla con impianti e vasche liquami sull'adiacente m.n. 345 sub 4 CEU, già proprietà di [REDACTED] 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] e richiedente in affitto il figlio del proprietario [REDACTED] [REDACTED] – *in qualità di titolare dell'impresa individuale* [REDACTED] *corrente in Ronco all'Adige (VR) via Gramigna, 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 miglioria 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.

#### **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 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. 102-107-117-118-121-63-69-113-344 ed altri.

*All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo 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] con sede a Ronco all'Adige (VR), contro [REDACTED] [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 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. 102-118-121-355 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] [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 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]

[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 ed altri.*

*Il costo di cancellazione indicativo per ogni ipoteca giudiziale è di € 94,00 (importo fisso) 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.*

#### **0.7.2 - TRASCRIZIONI**

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 ed altri.*

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.*

*All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 598,00 (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 del [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 - La stalla nord sul m.n. 355, fg. 28 (scorcio 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 i 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.



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

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 non hanno vasche di liquami sulle pertinenze pignorate, né aree idonee alla loro eventuale costruzione secondo le vigenti norme. Tale evidenza reca la dipendenza dagli impianti esistenti per quanto riguarda le continuità funzionali delle stalle pignorate, sia nei riguardi degli impianti esistenti sul m.n. 345 sub 4 alienato a terzi, sia nei



riguardi della residua proprietà [REDACTED] non pignorata (il m.n. 345 sub 5) con gli impianti da adeguare alle norme vigenti, con riserva generale sulle condizioni igienico sanitarie dell'attuale assetto delle stalle pignorate.

*Di tale circostanze è stato tenuto debito conto nell'estimo, prendendo atto della riserva della procedente circa l'eventuale estensione del pignoramento.*

#### **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 con [REDACTED] e risiede con la moglie e quattro figli a Belfiore (VR) in via Zerpa, 11.

#### **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.

Il locale dell'impianto d'alimentazione (all'estremità sud della stalla) e gli annessi rustici, incluso il locale utilizzato come ufficio aziendale, sono accessibili 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.

Il cortile nord della corte Gramigna è raggiungibile sia dal prolungamento a ovest della via Gramigna, sia dello 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 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 adiacenti alla stalla d'epoca.

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 vecchie vasche adiacenti non pignorate e da adeguare alle norme intervenute anche con adozione d'idonea copertura e con verifica della tenuta.

#### **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.

Le aree di pertinenza necessitano di presidio straordinario, riordino e pulizia e l'eventuale miglioramento delle condizioni d'accesso e d'impiego funzionale.



## 0.8.2 - SPESE STRAORDINARIE

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

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.

È inoltre necessario verificare le condizioni strutturali e i manti di copertura della stalla sud e della parte nord (9 settori su 13) della copertura della stalla nord.

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 anche l'opportunità di sostituirle con lastre ondulate impermeabili sormontate da coppi tradizionali che potrebbero servire a stabilizzare anche la falda sud.

I nove settori nord della stalla sul m.n. 355 (parte originaria costruita nel 1978/9) sono rimasti nella condizione strutturale d'impianto, salvo l'impiego di un corrente di rinforzo, e hanno copertura in eternit con schiuma coibente all'intradosso e va verificata l'opportunità di ristrutturarli in modo analogo a quanto realizzato per i primi quattro settori sud della stalla, impiegando in modo strutturale i setti divisorii e sostituendo il manto di copertura con pannello in lamiera coibentato.

*Le spese straordinarie riportate sono comunque connesse alla stima peritale dei beni, che tiene conto di quanto tecnicamente deducibile dallo stato generale degli immobili e della competente verifica dei citati interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria, integrando il coefficiente di stato con il coefficiente di millesimazione ritenuto adeguato alla necessità di presidiare l'esecuzione dei distinti lavori straordinari sopra riportati.*



### 0.8.3 - PRECEDENTI PROPRIETARI

Le stalle dei fondi fg. 28, m.n. 102-107-117-118-121-355 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 (VR) è un Comune di 5.943 abitanti (dato aggiornato al 19/03/2020) 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 km<sup>2</sup> 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 km<sup>2</sup> - 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 di potenzialità edificatorie affidate nel P.I. vigente.

### 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 obbli-



ghi 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 impianto d'alimentazione di circa m<sup>2</sup> 1.750 con annessi rustici con magazzino e ufficio a 2 piani f.t. di circa m<sup>2</sup> 150 per piano, con pertinenza di ha 0.39.83 incluso il sedime e di vicina stalla d'epoca di circa m<sup>2</sup> 590 con distinta pertinenza di ha 0.09.71 complessivi, 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

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

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

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

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

Totale                    ha 0.49.54 - 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 rimasto in proprietà con le concimaie delle stalle) 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 (lotto e stalla di terzi) 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: a nord e a est m.n. 345 (lotto e stalla di terzi e concimaie proprie), a sud ancora m.n. 345 (concimaie proprie) e via Gramigna e a ovest m.n. 359 (corte edificata di terzi), salvo miglior dettaglio.



## 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 pertinentziali ancora allibrate al catasto terreni derivano dai frazionamenti dell'area urbana e del frutteto della vicina corte d'epoca e costituiscono evidentemente la 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) potrebbe essere definito come pertinenza connessa ai beni pignorati.

Stante la riserva della Procedente circa l'esame dell'eventuale convenienza di riunione al presente pignoramento del m.n. 345 sub 5 di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] si ritiene di non gravare la procedura con un riordino catastale che potrebbe essere oggetto di immediate nuove modifiche, rinviando tale riordino alla verifica da concertare con le 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 riunione dell'area di pertinenza è quantificabile in € 1.200,00 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. 44 del 12/07/2012 e la variante n. 5 del P.I. vigente nel Com. di Ronco all'Adige (VR) è stata approvata con D.C.C. n. 53 del 27/11/2018.

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) - anche se la stalla sud è ancora allibrata come fabbricato promiscuo con pertinenze "agricole" (salvo congruo inserimento al catasto urbano), peraltro inserite in nucleo rurale con valore storico - non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica (CDU,) 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

██████████ 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

██████████ visto il regolamento comunale;

- Concessione edilizia prot. 2391 n. 69 del 04/08/1982 rilasciata al richiedente

██████████ riguardante la sostituzione del tetto e la demolizione di parte di un rustico (*demolizione esterna non realizzata*) di 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 ██████████ visto il regolamento comunale;

- Concessione edilizia in sanatoria (condono edilizio) n. 8 del 25/06/1993 rilasciata al richiedente condono

██████████ 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 ██████████

- Concessione edilizia prot. 404 n. 02/2003 del 24/01/2003 rilasciata alla richiedente ██████████

██████████ riguardante la costruzione di un fabbricato uso deposito attrezzi agricoli su terreno di proprietà di ██████████ in 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.

██████████ 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 ██████████



██████████ 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 ██████████ con dichiarazione asseverante la conformità di quanto eseguito;

- Concessione edilizia prot. 4980 n. 40/2003 del 28/05/2003 rilasciata alla richiedente ██████████ riguardante la costruzione di un fabbricato uso deposito attrezzi agricoli e prodotti delle stalle in proprietà di ██████████ 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 ██████████ 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 ██████████ 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 ██████████ ██████████ 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 ██████████ 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 da ristrutturare), 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 aziendale - 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) e le scadenti condizioni della copertura dei 9 settori nord della stalla e dei rustici.

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: va rilevata la presenza delle vasche di liquami nell'adiacente m.n. 345 sub 5 (proprietà di [REDACTED] non pignorata), che non risultano comunque 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 capriate di colmo con falda di copertura sud 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 senza prolungamenti con coppi sostituiti da lastre di fibrocemento (eternit).

In conclusione, sotto il profilo planivolumetrico le due stalle non presentano evidenze d'irregolarità di tipo edilizio/amministrativo, ma si rileva la mancanza di servizi igienici e spogliatoio degli operatori, la mancanza d'autonomia e di verifica funzionale della dotazione di vasche dei liquami (anche considerando le vasche esistenti sul m.n. 345 sub 5 di proprietà dell'esecutato non pignorate) e le scadenti condizioni generali di tutti gli edifici d'epoca (rustici nord e stalla sud) e della copertura dei nove settori nord della stalla nord sul m.n. 355.

*Va segnalato che le due stalle pignorate sono formalmente condotte in locazione dall'Azienda agricola 4C di [REDACTED] che asseritamente conduce in affitto anche la stalla con relativi impianti e vasche di liquami sull'adiacente m.n. 345 sub 4 ceduto a terzi aggiudicatari, quindi la gestione unitaria ha un assetto compatibile con le prescrizioni ULSS per la parte relativa alle vasche di liquami coperte, non riscontrabile in caso di gestione autonoma delle unità pignorate.*

*La presente stima è basata sullo stato di fatto dei beni pignorati, tenendo conto delle condizioni dei fabbricati e degli impianti esistenti e considerando le evidenti carenze sotto il profilo igienico sanitario per quanto risulta integrabile, con riserva per quanto riguarda la mancanza delle vasche di liquame a norma di legge.*

## **1.5 - STATO DI POSSESSO DEL LOTTO**

Il proprietario delle stalle oggetto di stima [REDACTED] [REDACTED] è coniugato dal 1992 con [REDACTED] in regime di separazione dei beni, risulta attualmente residente a Belfiore (VR) in via Zerpa n. 11 con la moglie e i figli [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]



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] non pignorati), 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 il figlio del proprietario [REDACTED] [REDACTED] – *in qualità di titolare dell'impresa individuale* [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 proprietà di [REDACTED] e asseritamente concesso ancora in affitto dalla Ditta [REDACTED] [REDACTED] [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 ordinarie, con le criticità strutturali e 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 - non pignorato) che sono da verificare e integrare per gli aspetti igienico sanitari di tenuta e copertura previsti dalle vigenti norme.

*Di tali circostanze è stato tenuto debito conto nell'estimo dei beni pignorati, in particolare considerando che la stalla nord non è più autonoma per le vasche liquami essenziali all'esercizio e che la stalla sud d'epoca è dotata di vecchie vasche liquami su lotto urbano non pignorato e da adeguare alle norme.*

## **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) sui m.n. 107-117-118-121 CT per un totale di ha 0.09.71.

### **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 mediocri con copertura scadente per la parte nord dell'edificio dell'allora allevamento avicolo eseguito nel 1978-1979 e 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<sub>md</sub> 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<sub>md</sub> (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<sub>md</sub> x6,87h<sub>md</sub> (con copertura in lamiera coibentata su tralicci in metallo e con collaudo del 25.09.2003 del [REDACTED] per quanto di competenza) per la superficie coperta totale della stalla di circa m<sup>2</sup> 1.545,00. Il locale dell'impianto d'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 due 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 <sup>2</sup> )	rapporto illuminante	superficie utile (m <sup>2</sup> ) $Su_n=Lu_n \times La_n$
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	3,12	19,60	0,20	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)							<b>1.906,81</b>

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 condizioni scadenti e vanno quindi presidiati e 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 e 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 m<sup>2</sup> 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 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<sub>md</sub> 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 delimitazione 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 <sup>2</sup> )	rapporto illuminante	superficie utile (m <sup>2</sup> ) $Su_n=LU_n \times La_n$
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)							<b>551,04</b>

Il pavimento interno della stalla sud è in cemento battuto (*per quanto verificabile in situ*), 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 vasche di raccolta dei liquami a cielo aperto è situato sull'attuale m.n. 345 sub 5 di proprietà dell'esecutato e non risulta pignorato – con riserva del precedente all'esito della presente perizia.

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 oggetto di stima (i m.n. 107-117-118-121 CT del fg. 28 di Ronco all'Adige di m<sup>2</sup> 971 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 il citato m.n. 345 sub 5 (ex m.n. 110 di m<sup>2</sup> 2.160 catastali) con le vasche liquami esistenti. La pertinenza non è pavimentata e risulta recintata solo sul confine col m.n. 359 di terzi.



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



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 <sup>2</sup> ) Sr=LuxLa	cft M	superficie virtuale (m <sup>2</sup> ) Sv=Srxcft M
piano terra	zona nord ex stalla	31,95	10,10	7,64	322,70	0,50	<b>161,35</b>
	zona ex portico	31,95	5,75	5,35	183,71	0,50	<b>91,86</b>
	zona sud	20,66	4,17	3,32	86,15	0,50	<b>43,08</b>
TOTALE STALLA SUD (m.n. 107-117 CT)					592,56		<b>296,28</b>

### 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 2° semestre 2019 - risulta pari a 395 €/m<sup>2</sup>. Il valore di riferimento delle stalle nuove, considerati i tipi edilizi correnti, viene assunto al 50% del dato, pari a 198 €/m<sup>2</sup>.

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 (m<sup>2</sup> 845 circa) con falde di copertura in eternit da ristrutturare e qualità funzionale migliorabile con adeguamento delle dotazioni igienico sanitarie (-20% media),*



*degrado per vetustà dei rustici d'epoca interamente da ristrutturare (-10% media), spese per verifiche impianti e prescrizioni igieniche (-5%) - (cft S = 0.65)*

*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%) - (cft D = 0.80)*

Il coefficiente correttivo specifico arrotondato, espresso dalla formula ( $cft P \times cft S \times cft D$ ) risulta: **cft C<sub>nord</sub> = (0,85 x 0,65 x 0,80) = 0,442**

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	0,65	0,80	<b>0,442</b>

#### 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 non pignorate 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 (m<sup>2</sup> 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 dei rustici d'epoca interamente da ristrutturare (-10% media), spese per verifiche impianti e prescrizioni igieniche (-5%) - (cft S = 0.70)*

*Disponibilità condizionata da vincoli derivanti da promiscuità del contesto aziendale di terzi e limitata dalla necessità di connessioni aziendali in particolare per le vasche liquami non pignorate e i servizi prescritti (-20%) - (cft D = 0.80)*

Il coefficiente correttivo specifico arrotondato, espresso dalla formula ( $cft P \times cft S \times cft D$ ) risulta: **cft C<sub>sud</sub> = (0,85 x 0,70 x 0,80) = 0,476**



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	0,70	0,80	<b>0,476</b>

### 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* €/m<sup>2</sup> x *cft C* x *sup. virtuale* m<sup>2</sup>), si ricava il valore totale di stima delle stalle per vitelli costituenti il lotto unico della presente procedura:

STALLA NORD:  $V_T \text{ nord} = (198,00 \text{ €/m}^2 \times 0,442 \times 1.577,91 \text{ m}^2) = \text{€ } 138.092,37$

STALLA SUD:  $V_T = (198,00 \text{ €/m}^2 \times 0,476 \times 296,28 \text{ m}^2) = \text{€ } 27.923,80$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	stima unitaria media €/m <sup>2</sup>	cft C correttivo	stima unitaria specifica €/m <sup>2</sup>	superficie virtuale m <sup>2</sup>	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	E=CxD
stalla nord	198,00	0,442	87,52	1.577,91	<b>138.092,37</b>
stalla sud	198,00	0,476	94,25	296,28	<b>27.923,80</b>
VALORE TOTALE LOTTO UNICO					<b>166.016,17</b>

Il valore di stima a corpo della quota pignorata dell'intera piena proprietà del lotto unico risulta di € 166.016,17 arrotondato a € **166.000,00** (euro centosessantaseimila/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 l'esecutato [REDACTED] si richiamano le competenti osservazioni del Custode nominato Avv. Enrico BER-



CELLI 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) ora pignorate (però senza le concimaie sul m.n. 345 sud 5). 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 11 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 2033 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 impianto di alimentazione di circa m<sup>2</sup> 1.750 con annessi rustici con magazzino e ufficio a 2 piani f.t. di circa m<sup>2</sup> 150 per piano, con pertinenza di ha 0.39.83 complessivi e di vicina stalla d'epoca di circa m<sup>2</sup> 590 con distinta pertinenza di ha 0.09.71 complessivi, entrambe accessibili con stradello promiscuo derivato da via Gramigna, site in località 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. 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**

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

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

**Valore di stima della piena proprietà: € 166.000,00**



## 2 - RIEPILOGO GENERALE

La stima riguarda due distinte stalle per vitelli con superficie coperta rispettivamente di m<sup>2</sup> 1.750 +150 di rustici e m<sup>2</sup> 590 con pertinenza totale di ha 02.49.54, situate in zona agricola della frazione di Tombazosana di Ronco all'Adige (VR) in via Gramigna e risultano così catastalmente distinte:

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

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

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

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

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

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

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

La stima delle due stalle, effettuata applicando i dati estimativi nella formula *(stima unitaria €/m<sup>2</sup> x cft C x sup. virtuale m<sup>2</sup>) = valore totale €*, è la seguente:

LOTTO UNICO	stima unitaria media €/m <sup>2</sup>	cft C correttivo	stima unitaria specifica €/m <sup>2</sup>	superficie virtuale m <sup>2</sup>	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	E=CxD
stalla nord	198,00	0,442	87,52	1.577,91	<b>138.092,37</b>
stalla sud	198,00	0,476	94,25	296,28	<b>27.923,80</b>
VALORE TOTALE LOTTO UNICO					<b>166.016,17</b>

Il valore di stima della piena proprietà del lotto unico è di € 166.016,17 arrotondato a € **166.000,00** (euro centosessantaseimila/00)

L'intestatario dei beni pignorati (RR.II. e Catasto) è:

per la quota di 1/1 della piena proprietà.



*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 non sono oggetto della presente procedura.*

*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 anch'esso normalmente richiedibile salvo la formale esenzione in caso di 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 Dicembre 2020

Firmato digitalmente  
da

**Nereo Ferrarese**

CN = Ferrarese Nereo  
O = Ordine degli Ingegneri  
della Provincia di Verona  
C = IT

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. 20+20 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 degli Interventi (P.I. var. 5 del 12/2018) di Ronco all'Adige
- copia stralcio NTO art. 43 - pag. 75/77, ZTO E - nuclei rurali con valore storico, estratto dalle Norme Tecniche Operative del P.I. 2018 vigente con scheda corte rurale C 29, g. p. 4
- 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

<b>0 - PREMESSE GENERALI</b>	<b>1</b>
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	2
0.2.2 - Provenienza e intestazione dei beni	3
0.3 - Accertamenti di conformità	4
0.4 - Aggiornamento del catasto	5
0.5 - Stato civile e convenzioni matrimoniali	6
0.6 - Stato di possesso dei beni	6
0.6.1 - Contratti d'affitto	6
0.6.2 - Diritto d'abitazione	7
0.7 - Elenco di vincoli e oneri giuridici della procedura	7
0.7.1 - Iscrizioni	8
0.7.2 - Trascrizioni	9
0.7.3 - Domande giudiziali	10
0.7.4 - Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria	10
0.7.5 - Vincoli di carattere storico-artistico o paesaggistico	11
0.7.6 - Atti d'asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	11
0.7.7 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione di casa al coniuge	12
0.7.8 - Altri oneri e servitù	12
0.7.9 - Diritti di superficie demaniali e servitù d'uso pubblico	13
0.8 - Vincoli e oneri di natura gestionale	13
0.8.1 - Spese di gestione delle stalle	13
0.8.2 - Spese straordinarie	14
0.8.3 - Precedenti proprietari	15
0.9 - Descrizione sintetica dei beni pignorati e della loro ubicazione	15
0.10 - Criteri della stima	16
0.10.1 - FABBRICATI	16
<b>1 - LOTTO UNICO</b>	<b>18</b>
1.1 - Descrizione dei beni componenti il lotto	18
1.2 - Conformità catastale	19
1.3 - Conformità urbanistica	19
1.4 - Conformità edilizia	21
1.5 - Stato di possesso del lotto	25
1.6 - Descrizione analitica	27
1.6.1 - Descrizione analitica della stalla nord	27
1.6.2 - Descrizione analitica della stalla sud	30
1.7 - Valutazione dei beni	33
1.7.1 - Calcolo delle superfici delle stalle	33
1.7.2 - Valutazione dei parametri estimativi	34
1.7.3 - Stima del valore delle stalle	36
1.7.4 - Canone contrattuale delle stalle	36
1.7.5 - Riepilogo sintetico del lotto unico	38
<b>2 - RIEPILOGO GENERALE</b>	<b>39</b>
<i>Elenco degli allegati alla perizia tecnica di stima</i>	41

