
TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

PRISMA SPV S.r.l.
contro



N. Gen. Rep. **397/2021**

Giudice Dott.ssa Paola Salmaso

Custode Giudiziario Avv. Fabrizio Alessioli del Foro di Verona

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Gianluca Soldo
iscritto all'Albo della provincia di Verona al N. 1966
iscritto all'Albo del Tribunale di Verona al N. 1893
C.F. SLDGLC73T05L781V- P. Iva 00807700232

con studio in Verona (Vr) Via Napoleone Primo n.8
telefono: 045-8101239
fax: 045-577166
Pec: gianluca.soldo@archiworldpec.it
e-mail: gianluca.soldo@studiopps.it



**Beni in Ronco all'Adige (VR) via località Gangaion
Lotto Unico**

Sommario

1. Completezza della documentazione ex articolo 567 C.P.C.	4
2. Estremi del pignoramento	4
3. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	4
4. Divisibilità in natura dei beni e formazione dei lotti	4
4.1 Lotto 01.....	4
4.2 Lotto 02.....	5
5. Lotto 01	5
5.1 Attuali proprietari.....	5
5.2 Precedenti proprietari	5
5.3 Stato di possesso	5
5.4 Stato civile e regime patrimoniale.....	6
5.5 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	6
5.6 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	6
5.7 Spese cancellazione delle formalità a carico degli acquirenti	6
5.8 Inquadramento urbanistico	6
5.9 Pratiche edilizie e giudizi di conformità urbanistica-edilizia e catastale.....	7
5.10 Ubicazione dei beni	7
5.11 Descrizione dell'abitazione di cui al p.to A)	7
5.12 Descrizione del deposito (ex molino) del bene di cui al p.to B)	10
5.13 Descrizione del deposito-magazzino di cui al p.to C).....	12
5.14 Descrizione dell'autorimessa di cui al p.to D)	14
5.15 Descrizione deposito di cui al p.to E).....	15
5.16 Descrizione del terreno di cui al p.to F)	16
5.17 Descrizione del terreno di cui al p.to G)	16
5.18 Valutazione complessiva del lotto.....	17
5.19 Riepilogo finale (lotto 01)	21
6. Lotto 02	22
6.1 Attuali proprietari.....	22
6.2 Precedenti proprietari	22
6.3 Stato di possesso	22
6.4 Stato civile e regime patrimoniale.....	22
6.5 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	22
6.6 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	22
6.7 Spese cancellazione delle formalità a carico degli acquirenti.....	23
6.8 Inquadramento urbanistico	23



6.9	Ubicazione dei beni	23
6.10	Descrizione del terreno di cui al p.to A).....	23
6.11	Descrizione del terreno di cui al p.to B).....	24
6.12	Valutazione complessiva del lotto.....	25
6.13	Riepilogo finale (lotto 02)	25
7.	Riepilogo lotti.....	27



1. Completezza della documentazione ex articolo 567 C.P.C.

Agli atti è presente la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vetrano.

2. Estremi del pignoramento

Pignoramento derivante da atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Verona del 25/09/2021 al n. di rep. 4.859 e trascritto a Verona in data 29/11/2021 ai nn. 52.739 R.G. e 37.877 R.P.

3. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei seguenti beni immobili siti nel Comune di Ronco all'Adige (VR) in località Gangaion e censiti al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 38, particella n. 4:

- abitazione, subalterno 6, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 10, superficie catastale 246 m², piano T-1, rendita € 619,75;
- deposito (ex molino), subalterni 2 e 3 (graffati), categoria C/2, classe 1, consistenza 269 m², piano T-1-2, rendita € 119,48;
- deposito- magazzino, subalterno 4, categoria C/2, classe 1, consistenza 333 m², piano T, rendita € 147,90;
- autorimessa, subalterno 5, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 m², piano T, rendita € 13,63;
- deposito, subalterno 7, categoria C/2, classe 2, consistenza 53 m², superficie catastale 53 m², piano 1, rendita € 27,37;

e al Catasto Terreni al foglio 38:

- terreno agricolo m.n. 5, qualità incolto produttivo, classe U, superficie 10 are, 42 ca (1.042 m²), reddito domenicale € 0,80 e reddito agrario € 0,22;
- terreno agricolo m.n. 13, qualità frutteto, classe 1, superficie 43 are, 60 ca (4.360 m²), reddito domenicale € 89,62 e reddito agrario € 49,54;
- terreno agricolo m.n. 220, qualità frutteto, classe 1, superficie 25 are, 55 ca (2.555 m²), reddito domenicale € 52,52 e reddito agrario € 29,03;
- terreno agricolo m.n. 221, qualità frutteto, classe 1, superficie 3 are, 65 ca (365 m²), reddito domenicale € 3,39 e reddito agrario € 1,87.

I suddetti immobili sono intestati a:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000 del diritto di piena proprietà.

4. Divisibilità in natura dei beni e formazione dei lotti

Date l'ubicazione, la natura, la conformazione nonché l'accessibilità e la consistenza dei singoli beni oggetto della presente perizia, si ritiene opportuno procedere alla formazione di due lotti così come segue:

4.1 Lotto 01

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un compendio immobiliare di tipo rurale sito nel Comune di Ronco all'Adige (VR) in località Gangaion e costituito dai seguenti beni censiti al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 38, particella n. 4:

- A. abitazione, subalterno 6, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 10, superficie catastale 246 m², piano T-1, rendita € 619,75;
- B. deposito (ex molino), subalterni 2 e 3 (graffati), categoria C/2, classe 1, consistenza 269 m², piano T-1-2, rendita € 119,48;
- C. deposito- magazzino, subalterno 4, categoria C/2, classe 1, consistenza 333 m², piano T, rendita € 147,90;
- D. autorimessa, subalterno 5, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 m², piano T, rendita € 13,63;
- E. deposito, subalterno 7, categoria C/2, classe 2, consistenza 53 m², superficie catastale 53 m², piano 1, rendita € 27,37;

e al Catasto Terreni al foglio 38:



- F. terreno agricolo m.n. 220, qualità frutteto, classe 1, superficie 25 are, 55 ca (2.555 m²), reddito dominicale € 52,52 e reddito agrario € 29,03;
- G. terreno agricolo m.n. 221, qualità frutteto, classe 1, superficie 3 are, 65 ca (365 m²), reddito dominicale € 3,39 e reddito agrario € 1,87.

4.2 Lotto 02

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di due appezzamenti di terreno agricolo siti nel Comune di Ronco all'Adige (VR) in località Gangaion e censiti al Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 38:

- A. terreno agricolo m.n. 5, qualità incolto produttivo, classe U, superficie 10 are, 42 ca (1.042 m²), reddito dominicale € 0,80 e reddito agrario € 0,22;
- B. terreno agricolo m.n. 13, qualità frutteto, classe 1, superficie 43 are, 60 ca (4.360 m²), reddito dominicale € 89,62 e reddito agrario € 49,54.

5. Lotto 01

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un compendio immobiliare di tipo rurale sito nel Comune di Ronco all'Adige (VR) in località Gangaion e costituito dai seguenti beni censiti al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 38, particella n. 4:

- A. abitazione, subalterno 6, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 10, superficie catastale 246 m², piano T-1, rendita € 619,75;
- B. deposito (ex molino), subalterni 2 e 3 (graffati), categoria C/2, classe 1, consistenza 269 m², piano T-1-2, rendita € 119,48;
- C. deposito- magazzino, subalterno 4, categoria C/2, classe 1, consistenza 333 m², piano T, rendita € 147,90;
- D. autorimessa, subalterno 5, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 m², piano T, rendita € 13,63;
- E. deposito, subalterno 7, categoria C/2, classe 2, consistenza 53 m², superficie catastale 53 m², piano 1, rendita € 27,37;

e al Catasto Terreni al foglio 38:

- F. terreno agricolo m.n. 220, qualità frutteto, classe 1, superficie 25 are, 55 ca (2.555 m²), reddito dominicale € 52,52 e reddito agrario € 29,03;
- G. terreno agricolo m.n. 221, qualità frutteto, classe 1, superficie 3 are, 65 ca (365 m²), reddito dominicale € 3,39 e reddito agrario € 1,87.

5.1 Attuali proprietari

_____ della quota di 1000/1000 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto della procedura esecutiva dal **27/02/2015 ad oggi** in forza di denuncia di successione non trascritta in morte _____

Nota: si segnala accettazione espressa di eredità con atto del 07/05/2019 a firma del Notaio Dott. Agosto Chiara al n. di rep. 9.063 e trascritto a Verona in data 10/05/2019 ai nn. 18.457 R.G. e 12.514 R.P.

5.2 Precedenti proprietari

_____ proprietario della quota di 1000/1000 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto della procedura esecutiva dal **26/11/2001 al 27/02/2015** in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott.ssa Cascone Cristiana al n. di rep. 29.863 e trascritto a Verona in data 10/12/2001 ai nn. 46.697 R.G. e 32.397 R.P. (all. 2).

_____ proprietari della quota di 500/1000 ciascuno del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto della procedura esecutiva da data antecedente il **ventennio al 26/11/2001** in forza di atto di compravendita del 22/01/1986 a firma del Notaio Dott. Salvatore Pio-Agostino al n. di rep. 117.898 e trascritto a Verona in data 27/01/1986 ai nn. 2.182 R.G. e 1.707 R.P.

5.3 Stato di possesso

Al momento del sopralluogo del 27/05/2021 gli immobili risultavano in possesso della persona esecutata.

A seguito di un'istanza presso l'ufficio dell'Agenzia dell'Entrate di Verona 2 non risulta alcun contratto di locazione/affitto registrato e attualmente attivo in relazione ai beni oggetto di esecuzione (all. 6).



5.4 Stato civile e regime patrimoniale

Dall'anagrafe nazionale della popolazione residente nel Comune di Tregnago (VR), la persona esecutata [REDACTED] risulta di stato civile libero (all. 5).

5.5 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- domanda giudiziale di risoluzione di contratto di compravendita degli immobili di cui alle lettere C), D) e E) del 26/05/2010 del Tribunale di Verona al n. di rep. 4.437 e trascritto a Verona in data 10/06/2010 ai nn. 22.821 R.G. e 13.928 R.P. a [REDACTED]

Nota: nel quadro D della trascrizione si riporta " si trascrive la domanda volta ad ottenere la pronuncia di risoluzione per inadempimento di [REDACTED] del contratto di compravendita stipulato in data 19/06/2007 a firma del Notaio Dott. Tordiglione Roberto al n. di rep. 6.910 e trascritto a Verona in data 27/06/2007 ai nn. 18.154 R.G, e 31.428 R.P. e 18.155 R.G. e 31.4298 R.P.

Atti di asservimento urbanistico: nessuno

Altre limitazioni d'uso:

- Costituzione di diritti reali a titolo gratuito con atto del 19/06/2007 a firma del Notaio Dott. Tordiglione Roberto al n. di rep. 6.910 e trascritto a Verona in data 27/06/2007 ai nn. 31.429 R.G. e 18.155 R.P. [REDACTED] per il diritto di servitù di passaggio.

5.6 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni:

- Iscrizione di ipoteca di rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta a Verona in data 02/11/2021 ai nn. 48.185 R.G. e 1.544 R.P. a favore di **Cassa di risparmio di Verona, Vicenza, Belluno e Ancona Banca S.p.A.** e contro [REDACTED] per la somma complessiva di € 215.362,37 a garanzia di un mutuo fondiario di € 143.575,01 e gravante sulla quota intera del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto della procedura esecutiva;

Pignoramenti:

-pignoramento derivante da atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Verona n. di rep. 4.859 del 25/09/2021 e trascritto a Verona in data 29/11/2021 ai nn. 52.739 R.G. e 37.877 R.P. a favore di **Prisma SPV S.r.l.** e contro [REDACTED] e gravante sulla quota intera del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto della procedura esecutiva.

Altre trascrizioni: Nessuna

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

5.7 Spese cancellazione delle formalità a carico degli acquirenti (esclusi eventuali compensi professionali)

La cancellazione dell'ipoteca volontaria comporta una spesa di € 40,00.

La cancellazione della trascrizione del pignoramento immobiliare comporta una spesa di € 299,00 pari all'imposta ipotecaria + tassa ipotecaria + imposta di bollo.

Totale complessivo opportunamente arrotondato: € 350,00

Nota: il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione del bene, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

5.8 Inquadramento urbanistico

Gli strumenti urbanistici del Comune di Ronco all'Adige (VR) attualmente vigenti sono:

- **P.A.T.** (Piano di Assetto del Territorio) adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 28/12/2009, approvato in Conferenza dei Servizi in data 06/04/2011 e ratificato con deliberazione della Giunta Regionale n. 463 del 19/04/2011.

- **P.I.** (Piano degli Interventi) Variante n. 7 approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 22/12/2020.

L'intera area su cui insistono gli immobili, fabbricati e terreni, oggetto di perizia è identificata nel P.A.T. all'interno dell'A.T.O. n. 4 Tombazosana nell'ambito Area Agricola (art. 52 delle N.T.A.) ed è soggetta a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e nel P.I come zona E Zona Agricola – sottozona E2 (artt. nn. 28-41-42-45 delle N.T.O.). All'allegato 8 si riporta il Certificato di destinazione Urbanistica completo delle prescrizioni urbanistiche cui l'area è assoggettata.



5.9 Pratiche edilizie e giudizi di conformità urbanistica-edilizia e catastale

Da un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ronco all'Adige (VR) sul suddetto compendio immobiliare risulta esclusivamente la seguente pratica edilizia :

- **P.E. n. 01/2005 Concessione edilizia in sanatoria** ai sensi della L. 47/85 e s. i. e m. (Primo Condono edilizio) prot. 4.883/85 del 04/05/2005 avente per oggetto opere abusive consistenti in ampliamento e ristrutturazione casa di abitazione (bene di cui alla lettera A) e costruzione di un laboratorio artigianale (bene di cui alla lettera C) con annessi rustici (*all. 7*).

Negli elaborati grafici allegati alla domanda del suddetto condono, come richiamato anche per altro nell'autorizzazione idraulica in sanatoria, era prevista la realizzazione di un intervento di riordino urbanistico-ambientale consistente nella ristrutturazione del laboratorio/magazzino(bene D), previa demolizione delle porzioni della struttura poste a ridosso del braccio di scarico del corso d'acqua demaniale denominato Fossa Canossa, la demolizione delle murature interne dell'autorimessa (bene E) per inglobarla all'interno della superficie del laboratorio ed infine la demolizione del locale ripostiglio posto ad est del fabbricato adibito ad abitazione (bene A). Tali demolizioni non sono state di fatto realizzate, pertanto sulla base dei prezzi medi del listino delle opere edili del Prezziario della Regione Veneto vigente si stima in complessivi € 20.000,00 i costi dell'intervento di demolizione e di riordino.

Dal punto di vista catastale sono state riscontrate due difformità planimetriche di cui una riguardante la diversa conformazione del muro di confine tra il laboratorio di cui al bene D) e l'autorimessa di cui al bene E) consistente in una rientranza non rappresentata e l'altra relativa alla diversa conformazione del muro perimetrale orientale del ripostiglio dell'abitazione di cui al bene A).

Trattandosi di lievi difformità da considerarsi ininfluenti sulla consistenza dei beni e dato che le stesse fanno parte di beni per i quali, nell'intervento di riordino sopra esposto, è prescritta la demolizione non si ritiene opportuno procedere d'ufficio all'aggiornamento delle relative planimetrie.

5.10 Ubicazione dei beni

Gli immobili del presente lotto fanno parte di un compendio immobiliare di tipo rurale sito nel Comune di Ronco all'Adige (VR) in località Gangaion nella via omonima al civico 7 all'interno di in una zona agricola posta a sud ovest del territorio comunale e confinante con il Comune di Isola Rizza, caratterizzata dalla presenza prevalente di fabbricati rurali e strutture agricole e servita dal tratto di strada provinciale n.45 A di connessione intercomunale.

5.11 Descrizione dell'abitazione di cui al p.to A)

Trattasi di un fabbricato ad uso civile abitazione facente parte di un compendio immobiliare di tipo rurale il cui impianto originario presumibilmente risale ai primi decenni del '900. L'immobile è costituito da un corpo a pianta quadrangolare di due piani fuori terra collegati tra loro da una scala interna a giorno.

L'edificio presenta due affacci liberi esposti rispettivamente ad est e ad ovest ed è accessibile sia dal punto di vista carrabile sia pedonale direttamente dalla strada pubblica attraverso l'area esterna pertinenziale.

L'unità abitativa è composta al piano terra dalla zona giorno con ampio ingresso-corridoio, quattro locali spaziosi ad uso soggiorno-pranzo-cucina, un servizio igienico finestrato e un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala; al piano primo dalla zona notte con quattro camere da letto di cui tre doppie ed una singola ed infine un bagno finestrato.

L'unità è, inoltre, dotata di locale ad uso ripostiglio ricavato all'interno di un corpo di fabbrica contiguo all'edificio ma accessibile dall'esterno ed di un balcone al piano primo cui si accede dal corridoio di servizio.

Infine gode di una vasta area esterna a verde promiscua quale bene comune con l'adiacente corpo di fabbrica di cui al bene B) del presente lotto.

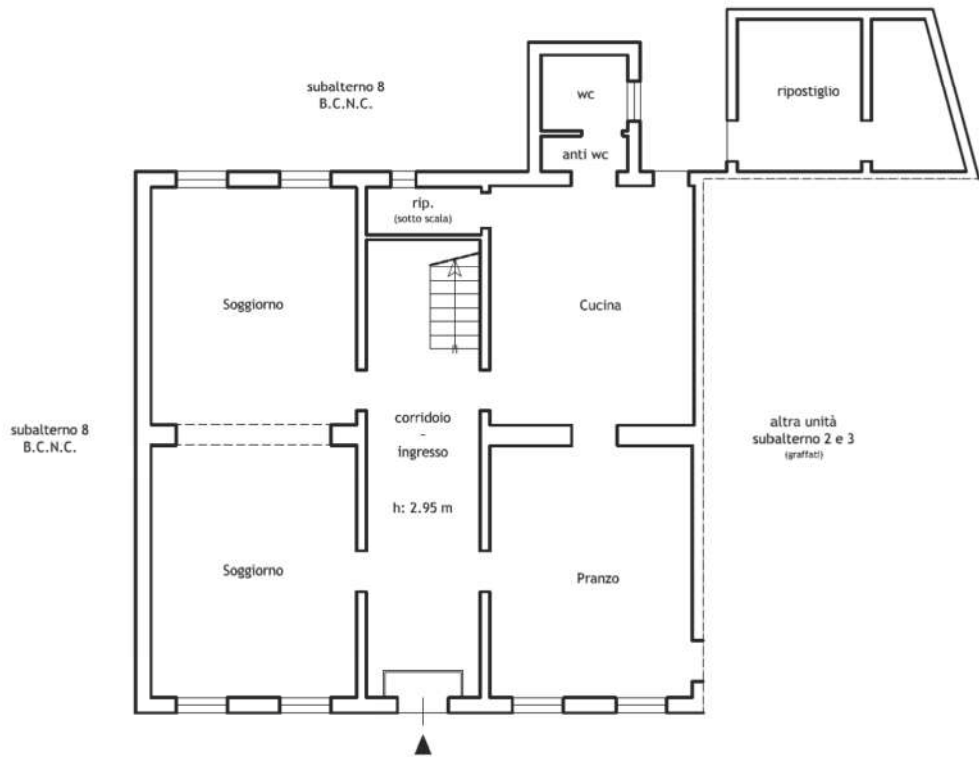
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 240 m² (esclusi gli accessori e le pertinenze di ornamento) e si presenta nel suo insieme in uno stato conservativo sufficiente, dovuto principalmente allo stato di abbandono in cui versa, ravvisando la necessità di un intervento di manutenzione straordinaria che preveda principalmente la revisione e l'adeguamento delle reti impiantistiche, la sostituzione delle finiture vetuste ed infine la verifica dello stato manutentivo della copertura. L'altezza netta dei locali è di 2,95 m sia al piano terra che al piano primo. Confina su tre lati con l'area esterna (subalterno n. 8 b.c.n.c.) e a sud con altra unità immobiliare di cui alla lettera B) (subalterni graffiati 2-3).



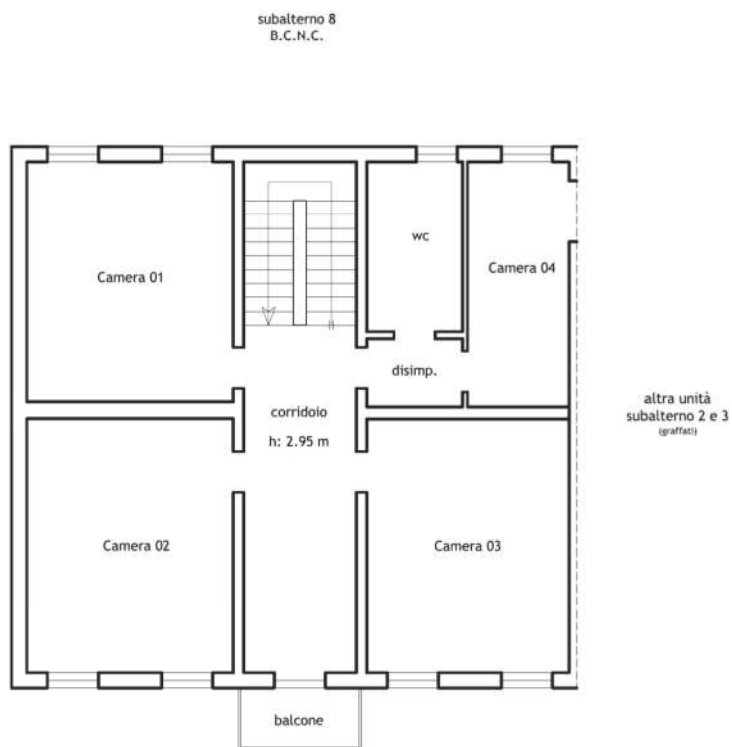
Consistenza e destinazione d'uso

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra				
Ingresso-corridoio	Sup. reale lorda	22,80	1,00	22,80
	Sup. reale netta	20,00		
Cucina	Sup. reale lorda	21,78	1,00	21,78
	Sup. reale netta	18,80		
Pranzo	Sup. reale lorda	23,22	1,00	23,22
	Sup. reale netta	19,60		
Soggiorno	Sup. reale lorda	47,00	1,00	47,00
	Sup. reale netta	39,94		
Bagno e anti bagno	Sup. reale lorda	5,90	1,00	5,90
	Sup. reale netta	3,82		
Ripostiglio sotto scala	Sup. reale lorda	3,12	0,30	0,94
	Sup. reale netta	3,35		
Piano primo				
Camera 01	Sup. reale lorda	22,80	1,00	22,80
	Sup. reale netta	18,86		
Camera 02	Sup. reale lorda	24,08	1,00	24,08
	Sup. reale netta	20,00		
Camera 03	Sup. reale lorda	22,64	1,00	22,64
	Sup. reale netta	19,60		
Camera 04	Sup. reale lorda	11,28	1,00	11,28
	Sup. reale netta	9,45		
Bagno	Sup. reale lorda	7,48	1,00	7,48
	Sup. reale netta	6,20		
Corridoio	Sup. reale lorda	17,08	1,00	17,08
	Sup. reale netta	15,00		
Disimpegno	Sup. reale lorda	3,04	1,00	3,04
	Sup. reale netta	2,46		
Vano scale	Sup. reale lorda	8,42	1,00	8,42
	Sup. reale netta	7,06		
Totale abitazione	Sup. reale lorda	240,64		
	Sup. reale netta	202,89		
Locali accessori non collegati direttamente ai vani principali				
Ripostiglio	Sup. reale lorda	14,95	0,25	3,74
	Sup. reale netta	11,80		
Pertinenza di ornamento				
Balcone	Sup. reale lorda	2,90	0,30	0,87
Area esterna (subalterno 8 b.c.n.c.)	Sup. reale lorda	670,00	0,05	33,50
				276,57





Piano terra



Piano primo



Caratteristiche descrittive del bene

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: materiale: muratura portante in laterizio, condizioni: buone.
Solai: tipologia: misto in latero cemento, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a tre falde inclinate con esposizione nord/est/ovest; manto di copertura: coppi in laterizio; condizioni: da verificare.
Nota: su parte del solaio del piano primo sono stati riscontrati macchie e distacchi di intonaco riconducibili a fenomeni d'infiltrazioni d'acqua dalla copertura.

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni: tipologia: ante battenti in legno con vetro singolo; condizioni: sufficienti.
sistema di oscuramento esterno: avvolgibili, condizioni: sufficienti.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno massello; condizioni: sufficienti.
Pavim. Interni dei locali: Zona giorno
materiale: piastrelle in ceramica, formato: quadrangolare di medie dimensioni e posate a losanga, condizioni: buone.
Zona notte
materiale: legno massello, formato: listelli posati a lisca di pesce o a correre, condizioni: discrete.
Pavimento e riv.to bagni: Piano terra
materiale: piastrelle in gres porcellanato, formato: quadrangolare di medie dimensioni e posate a losanga e/o a correre, condizioni: buone.
Piano primo
Materiale: piastrelle in ceramica, formato: quadrangolare di medie dimensioni e posate a losanga e/o a correre, condizioni: buone.
Pareti interne: materiale: muratura in laterizio, finitura: intonaco e tinteggiatura, condizioni: discrete.
Pareti esterne: materiale: murature in laterizio; finitura: intonaco e tinteggiatura, condizioni: discrete.
Impianti
Fognatura: tipologia: mista con acque nere e acque grigie; rete di smaltimento: fossa biologica; condizioni e conformità: da sottoporre a verifica.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V – 50 Hz, potenza: 3 Kw; rete di distribuzione: corrugati e scatole di derivazione in PVC, condizioni e conformità: da sottoporre a verifica.
Idrico: alimentazione: da verificare; rete di distribuzione interna: tubazioni in ferro, condizioni e conformità: da sottoporre a verifica.
Termico: tipologia: generatore a combustione autonomo; alimentazione: GPL; servizi: produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento invernale, rete di distribuzione: tubazione in ferro, diffusori: radiatori in acciaio; condizioni e conformità: da sottoporre a verifica.
Condizionamento: Assente.

5.12 Descrizione del deposito (ex molino) del bene di cui al p.to B)

Trattasi di un fabbricato adibito a molino e facente parte di un compendio immobiliare di tipo rurale il cui impianto originario presumibilmente risale ai primi decenni del '900,

L'immobile, con ingresso indipendente, è accessibile dalla strada pubblica attraverso l'area esterna pertinenziale ed è costituito da due corpi di fabbrica contigui, di cui uno costituito da tre piani fuori terra e adibito a deposito e l'altro ad un solo piano adibito originariamente ad uso locale lavorazione.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 320 m² e si presenta in uno stato conservativo in generale mediocre dovuto principalmente allo stato di abbandono in cui versa e alla mancanza nel tempo di interventi manutentivi. La maggior parte degli elementi costruttivi della struttura e le finiture sono risalenti all'epoca di costruzione.

L'altezza netta dei locali adibiti a deposito è di circa 3,00 m, fatta eccezione di quello dell'ultimo piano che ha il tetto a falde; quello adibito alla lavorazione varia da un minimo di 2,95 m in gronda ad un massimo di 5,30 m. Confina sui lati sud ed ovest con l'area esterna (subalterno n. 8 b.c.n.c.), a nord con altra unità immobiliare



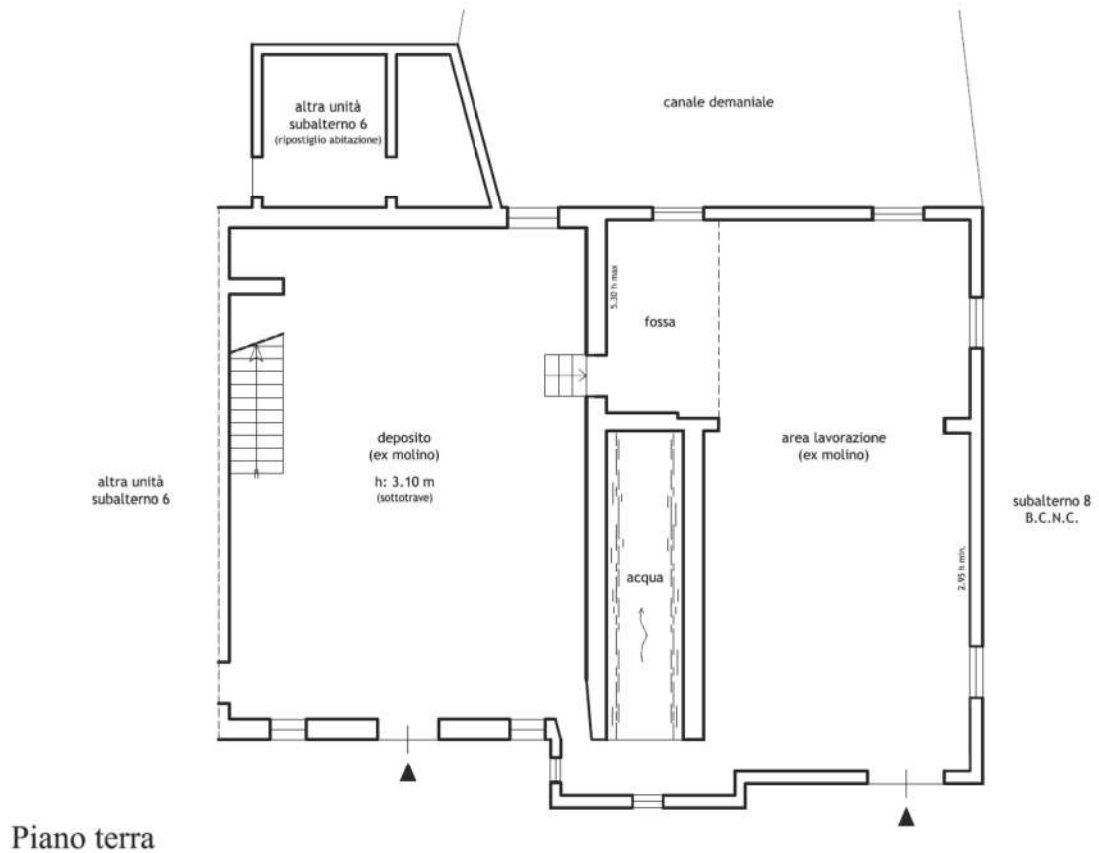
di cui alla lettera A) (subalterno 6) ed infine ad est in parte con il locale accessorio dell'abitazione e in parte con il canale demaniale.

Consistenza e destinazione d'uso

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra				
Deposito (ex molino)	Sup. reale lorda	165,00	1,00	165,00
	Sup. reale netta	135,00		
Piano primo				
Deposito (ex molino)	Sup. reale lorda	78,00	1,00	78,00
	Sup. reale netta	70,00		
Piano secondo				
Deposito (ex molino)	Sup. reale lorda	78,00	1,00	78,00
	Sup. reale netta	70,00		
Totale	Sup. reale lorda	321,00		
	Sup. reale netta	275,00		

321,00

Planimetria del bene



Piano terra





Piano primo

Piano secondo

Caratteristiche descrittive del bene

Caratteristiche strutturali

- Strutture verticali:* materiale: muratura portante in laterizio, condizioni: sufficienti.
Solai: struttura primaria e secondaria in legno, condizioni: discrete.
Copertura: tipologia: a falde inclinate; struttura in legno; manto di copertura: coppi in laterizio; condizioni: da verificare.

Componenti edilizie e costruttive

- Infissi esterni:* tipologia: ante battenti in legno; condizioni: da sostituire.
sistema di oscuramento esterno: scuri in legno, condizioni: da sostituire
Pavim. Interni dei locali: materiale: assito in legno, condizioni: sufficienti.
Pareti interne: materiale: muratura in laterizio, finitura: intonaco e tinteggiatura, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: materiale: murelle in laterizio; finitura: in parte intonacato e tinteggiato e in parte mattone a vista, condizioni: sufficienti.
Impianti assenti o obsoleti.

5.13 Descrizione del deposito-magazzino di cui al p.to C)

Trattasi di un fabbricato adibito a deposito-magazzino la cui costruzione è stata, presumibilmente, realizzata successivamente a quella del compendio immobiliare di tipo rurale originario di cui fa parte.

L'immobile, con ingresso indipendente, è accessibile esclusivamente tramite l'area esterna di pertinenza di altre unità immobiliari del presente lotto, beni di cui alle lettere A) e B), ed è costituito da un corpo di fabbrica di un solo piano fuori terra.

L'unità è composta sostanzialmente da un unico ampio locale ed è dotata di un'area esterna promiscua quale bene comune con l'adiacente corpo di fabbrica di cui ai beni D) e E) del presente lotto.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 350 m² e si presenta in uno stato conservativo pessimo dovuto al completo stato di abbandono in cui versa. Parte della superficie della struttura è da ritenersi inagibile a causa del crollo della sovrastante copertura.

Essendo in presenza di una copertura a due falde asimmetriche, l'altezza interna varia da un massimo di 3,25 m al colmo ad un minimo di 2,85 m e 2,00 m in gronda rispettivamente sui lati ovest ed est del fabbricato. Confina a nord con il terreno m.n. 221 (bene di cui alla lettera G), a sud e a est con area esterna (subalterno n.

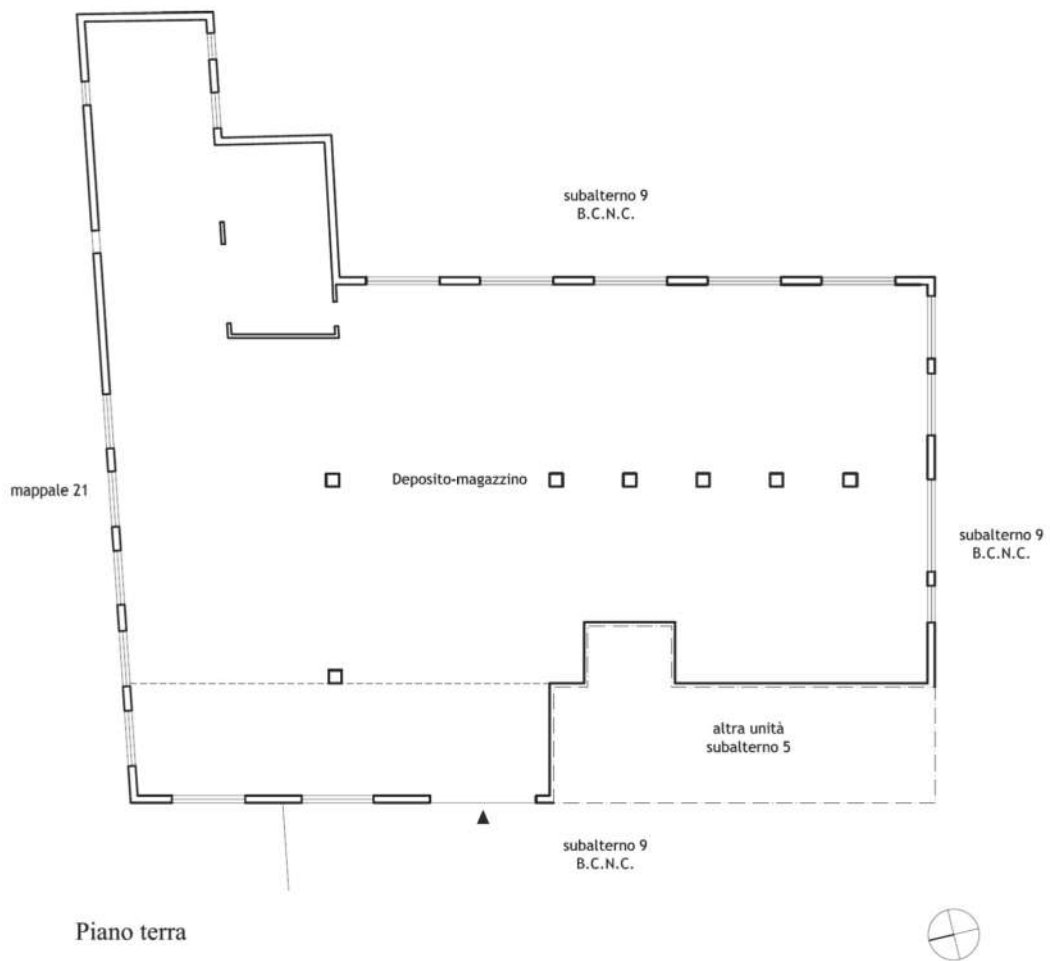


9 b.c.n.c.) ed infine ad ovest in parte con altra unità immobiliare di cui alla lettera D) (subalterno 5) ed in parte nuovamente con area esterna (subalterno n. 9 b.c.n.c.).

Consistenza e destinazione d'uso

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra				
Deposito magazzino	Sup. reale lorda	338,00	1,00	338,00
	Sup. reale netta	315,00		
Pertinenza di ornamento				
Area esterna (subalterno n. 9 b.c.n.c.)	Sup. reale lorda	185,00	0,05	9,25
				347,25

Planimetria del bene



Caratteristiche descrittive del bene

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: materiale: muratura portante in laterizio, condizioni: da verificare.
Copertura: tipologia: a due falde inclinate con esposizione est/ovest; struttura: per la maggior parte con orditura in legno e in pessime condizioni e parte in travetti prefabbricati e tavelle in laterizio in condizioni discrete;
manto: onduline in amianto; condizioni pessime.

Componenti edilizie e costruttive

Serramenti: assenti o fatiscenti.
Pavim. interno: battuto di cemento; condizioni: sufficienti.



Pareti interne: materiale: muratura in laterizio, finitura: assente o intonaco, condizioni: pessime.
Pareti esterne: materiale: murature in laterizio; finitura: intonaco e tinteggiatura, condizioni: sufficienti.
Impianti assenti o obsoleti.

5.14 Descrizione dell'autorimessa di cui al p.to D)

Trattasi di un'unità immobiliare posta al piano terra di un corpo di fabbrica facente parte di un compendio immobiliare il cui impianto originario presumibilmente risale ai primi decenni del '900.

L'unità, a pianta rettangolare, è composta da due locali ciascuno con ingresso indipendente ed è accessibile esclusivamente tramite l'area esterna di pertinenza di altre unità immobiliari del presente lotto, beni di cui alle lettere A) e B). E', infine, dotata di un'area esterna promiscua quale bene comune con le unità immobiliari di cui alle lettere C) e E) del presente lotto.

Sviluppa una superficie lorda di circa 55 m² e si presenta in uno stato conservativo pessimo dovuto allo stato di abbandono in cui versa. Il solaio sovrastante su cui insite l'unità immobiliare di cui alla lettera E) è in parte crollato. L'altezza interna dei locali è di 2,80 m.

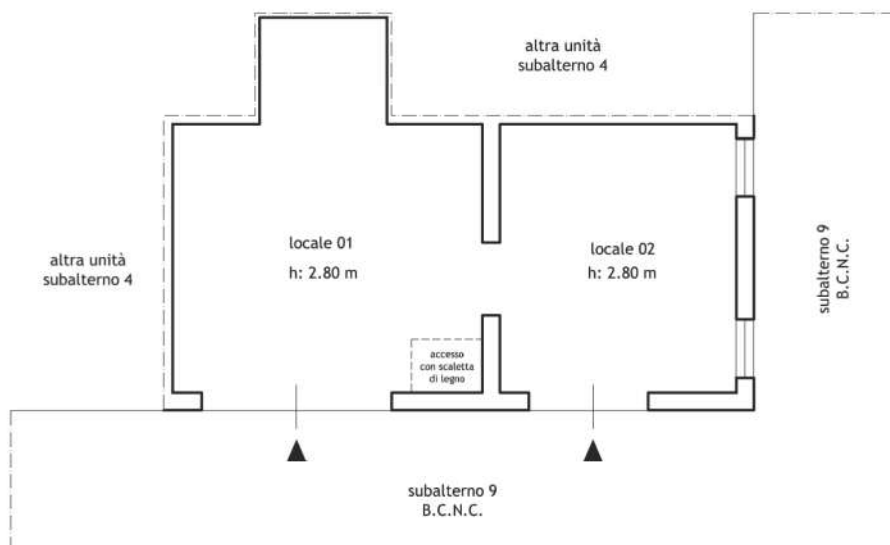
L'unità confina sui lati nord ed est con altra unità immobiliare di cui alla lettera C) (subalterno 4) mentre a sud ed ad ovest con area esterna (subalterno n. 9 b.c.n.c.)

Consistenza e destinazione d'uso

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra				
Locale 01	Sup. reale lorda	32,40	1,00	32,40
	Sup. reale netta	28,40		
Locale 02	Sup. reale lorda	22,72	1,00	22,72
	Sup. reale netta	18,64		
Totale	Sup. reale lorda	55,12		
	Sup. reale netta	47,04		

55,12

Planimetria del bene



Piano terra

Caratteristiche descrittive dell'unità

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: materiale: muratura portante in laterizio, condizioni: da verificare.

Solaio: struttura primaria e secondaria in legno, condizioni: pessime.

Componenti edilizie e costruttive

Serramenti: assenti o fatiscenti.

Pavim. interno: battuto di cemento; condizioni: sufficienti.

Pareti interne: materiale: muratura in laterizio, finitura: assente o intonaco, condizioni: pessime.

Pareti esterne: materiale: murature in laterizio; finitura: assente e/o intonaco e tinteggiatura, condizioni: sufficienti.

Impianti assenti.

5.15 Descrizione deposito di cui al p.to E)

Trattasi di un'unità immobiliare posta al piano primo di un corpo di fabbrica facente parte di un compendio immobiliare il cui impianto originario presumibilmente risale ai primi decenni del '900.

L'unità, a pianta rettangolare, presenta tutti i quattro affacci liberi ed è composta da due locali accessibili dall'unità immobiliare di cui alla lettera D) del presente lotto, tramite una scala in legno di servizio. E' dotata di un'area esterna promiscua quale bene comune con le unità immobiliari di cui alle lettere C) e D).

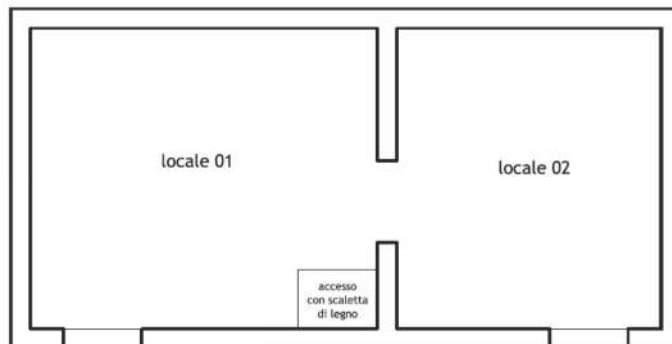
Sviluppa una superficie lorda di circa 55 m² e si presenta in uno stato conservativo pessimo dovuto allo stato di abbandono in cui versa. Alla luce delle precarie condizioni del solaio, in parte crollato, è da ritenersi inagibile.

Consistenza e destinazione d'uso

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra				
Locale 01	Sup. reale lorda	30,00	1,00	30,00
	Sup. reale netta	24,44		
Locale 02	Sup. reale lorda	23,40	1,00	23,40
	Sup. reale netta	18,64		
Totale	Sup. reale lorda	53,40		
	Sup. reale netta	43,08		

53,40

Planimetria del bene



Piano primo



Caratteristiche descrittive del bene

Caratteristiche strutturali

- Strutture verticali:* materiale: muratura portante in laterizio, condizioni: da verificare.
Solaio: struttura primaria e secondaria in legno, condizioni: pessime.
Copertura: tipologia: a falde inclinate; struttura in legno; manto di copertura: coppi in laterizio; condizioni: da verificare.

Componenti edilizie e costruttive

- Serramenti:* assenti.
Pavim. interno: assito in legno; condizioni: pessime.
Pareti interne: materiale: muratura in laterizio, finitura: assente o intonaco, condizioni: pessime.
Pareti esterne: materiale: murature in laterizio; finitura: assente e/o intonaco e tinteggiatura, condizioni: sufficienti.
Impianti assenti.

5.16 Descrizione del terreno di cui al p.to F)

Trattasi di un terreno agricolo accatastato con qualità frutteto. L'appezzamento, di forma irregolare, presenta un andamento pianeggiante ed è accessibile attraverso l'area esterna pertinenziale ai fabbricati (beni di cui alle lettere A e B) e appartenenti al presente lotto. Attualmente incolto sviluppa una superficie catastale di 2.555,00 m².

Confina da nord, in senso orario, con canale demaniale, terreno m. n. 221, area esterna (subalterno n. 8 b.c.n.c. ai subalterni 2-3-6 del mappale 4) ed infine strada provinciale.

Consistenza e destinazione d'uso terreno agricolo

Destinazione/qualità catastale	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
frutteto	Sup. catastale	2.555,00	1,00	2.555,00
				2.555,00

Estratto di mappa del bene



5.17 Descrizione del terreno di cui al p.to G)

Trattasi di un terreno agricolo accatastato con qualità frutteto. L'appezzamento, di forma pressoché rettangolare, presenta un andamento pianeggiante ed è accessibile attraverso il mappale n. 220 (bene di cui

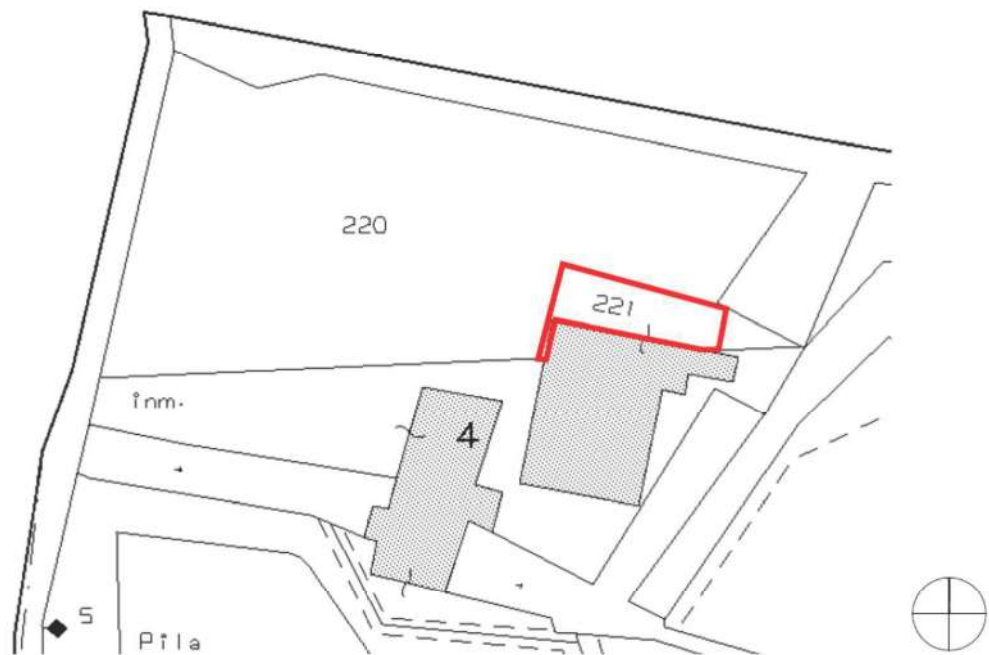
alla lettera F) e appartenente al presente lotto. Attualmente incolto sviluppa una superficie catastale di 365,00 m².

Confina da nord, in senso orario, con canale demaniale, terreno m. n. 221, area esterna (subalterno n. 8 b.c.n.c. ai subalterni 2-3-6 del mappale 4) ed infine strada provinciale.

Consistenza e destinazione d'uso terreno agricolo

Destinazione/qualità catastale	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
frutteto	Sup. catastale	365,00	1,00	365,00
				365,00

Estratto di mappa del bene



5.18 Valutazione complessiva del lotto

Criterio di stima

Considerato lo scopo della presente stima, intesa a verificare il più probabile valore che per il bene in esame si può prevedere nell'ipotesi della vendita forzata, il criterio di stima adottato è il **Valore di Mercato** attraverso il procedimento metodo sintetico comparativo, basato sulla comparazione tra il bene oggetto di stima e beni analoghi di prezzi noti, adeguati con opportuni elementi di correzione alle esposte tipologie e soprattutto in considerazione a quanto amministrativamente assentito, assumendo quale parametro tecnico di riferimento la superficie commerciale complessiva, calcolata al lordo delle murature interne e esterne perimetrali per l'intero spessore e dei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare sino alla mezzeria e comprensiva delle pertinenze esclusive di ornamento (terrazze, balconi e simili) ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, soffitte o utilizzazioni simili) e per i terreni la superficie catastale.

Fonti di informazione

Agenzia del Territorio – Catasto del Comune di Ronco all'Adige (VR), Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territoriale di Verona 2, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio Tecnico del Ronco all'Adige (VR), Agenzie immobiliari locali, OMI (Osservatorio mercato immobiliare).



Valutazione corpi**A. Abitazione***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie lorda equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano terra			
Ingresso	22,80	€ 300,00	€ 6.840,00
Cucina	21,78	€ 300,00	€ 6.534,00
Pranzo	23,22	€ 300,00	€ 6.966,00
Soggiorno	47,00	€ 300,00	€ 14.100,00
Bagno e antibagno	5,90	€ 300,00	€ 1.770,00
Ripostiglio sotto scala	0,94	€ 300,00	€ 282,00
Piano primo			
Camera 01	22,80	€ 300,00	€ 6.840,00
Camera 02	24,08	€ 300,00	€ 7.224,00
Camera 03	22,64	€ 300,00	€ 6.792,00
Camera 04	11,28	€ 300,00	€ 3.384,00
Bagno	7,48	€ 300,00	€ 2.244,00
Corridoio	17,08	€ 300,00	€ 5.124,00
Disimpegno	3,04	€ 300,00	€ 912,00
Vano scale interno	8,42	€ 300,00	€ 2.526,00
Locali accessori non collegati ai vani principali			
Ripostiglio esterno	3,74	€ 300,00	€ 1.122,00
Pertinenze di ornamento			
Balcone	0,87	€ 300,00	€ 261,00
Area esterna	33,50	€ 300,00	€ 10.050,00
Totale	276,57	€ 300,00	€ 82.971,00

- Valore corpo: **€ 82.971,00**- Valore complessivo intero: **€ 82.971,00**- Valore complessivo diritto e quota (1000/1000): **€ 82.971,00****B. Deposito (ex molino)***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie lorda equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano terra			
Deposito	165,00	€ 100,00	€ 16.500,00
Piano primo			
Deposito	78,00	€ 100,00	€ 7.800,00
Piano primo			



Deposito	78,00	€ 100,00	€ 7.800,00
Totale	321,00	€ 100,00	€ 32.100,00
- Valore corpo:			€ 32.100,00
- Valore complessivo intero:			€ 32.100,00
- Valore complessivo diritto e quota (1000/1000):			€ 32.100,00

C. Deposito-magazzino*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie lorda equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano terra			
Magazzino-deposito	338,00	€ 50,00	€ 16.900,00
Pertinenze di ornamento			
Area esterna	9,25	€ 50,00	€ 462,50
Totale	347,25	€ 50,00	€ 17.362,50

- Valore corpo:	€ 17.362,50
- Valore complessivo intero:	€ 17.362,50
- Valore complessivo diritto e quota (1000/1000):	€ 17.362,50

D. Autorimessa*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie lorda equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano terra			
Locale 01	32,40	€ 75,00	€ 2.430,00
Locale 02	22,72	€ 75,00	€ 1.704,00
Totale	55,12	€ 75,00	€ 4.134,00

- Valore corpo:	€ 4.134,00
- Valore complessivo intero:	€ 4.134,00
- Valore complessivo diritto e quota (1000/1000):	€ 4.134,00

E. Deposito*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie lorda equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano primo			
Locale 01	30,00	€ 50,00	€ 1.500,00
Locale 02	23,40	€ 50,00	€ 1.170,00
Totale	53,40	€ 50,00	€ 2.670,00

- Valore corpo:	€ 2.670,00
-----------------	-------------------



- Valore complessivo intero: € 2.670,00
- Valore complessivo diritto e quota (1000/1000): € 2.670,00

F. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie lorda equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno m.n. 220 frutteto	2.555,00	€ 5,57	€ 14.231,35

- Valore corpo: € 14.231,35
- Valore complessivo intero: € 14.231,35
- Valore complessivo diritto e quota (1000/1000): € 14.231,35

G. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie lorda equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno m.n. 221 frutteto	365,00	€ 5,57	€ 2.033,05

- Valore corpo: € 2.033,05
- Valore complessivo intero: € 2.033,05
- Valore complessivo diritto e quota (1000/1000): € 2.033,05

Riepilogo:

ID	Immobile	Sup. lorda comm. ragguagliata Sup.catastale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	276,57	€ 82.971,00	€ 82.971,00
B	Deposito (ex molino)	321,00	€ 32.100,00	€ 32.100,00
C	Deposito-magazzino	347,25	€ 17.362,50	€ 17.362,50
D	Autorimessa	55,12	€ 4.134,00	€ 4.134,00
E	Deposito	53,40	€ 2.670,00	€ 2.670,00
F	Terreno agricolo	2.555,00	€ 14.231,35	€ 14.231,35
G	Terreno agricolo	365,00	€ 2.033,05	€ 2.033,05
			€ 155.501,90	€ 155.501,90

Prezzo base d'asta del lotto 01

- Valore della quota (1000/1000) del diritto di piena proprietà nello stato di fatto in cui si trova: € 155.501,90
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente € 350,00
- Costi per opere di demolizione e riordino € 20.000,00
- Valore della quota (1000/1000) del diritto di piena proprietà al netto delle decurtazioni € 135.151,90
- Valore che viene opportunamente arrotondato a: € 135.000,00



5.19 Riepilogo finale (lotto 01)

Descrizione sintetica dei beni

Trattasi di un compendio immobiliare di tipo rurale sito nel Comune di Ronco all'Adige (VR) in località Gangaion nella via omonima al civico 7 all'interno di in una zona agricola posta a sud ovest del territorio comunale e confinante con il Comune di Isola Rizza, caratterizzata dalla presenza prevalente di fabbricati rurali e strutture agricole e servita dal tratto di strada provinciale n.45 A di connessione intercomunale.

Il lotto è composto dai seguenti beni immobili:

- A. abitazione su due piani composta al piano terra dalla zona giorno con ampio ingresso-corridoio, quattro locali spaziosi ad uso soggiorno-pranzo-cucina, un servizio igienico finestrato e un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala; al piano primo dalla zona notte con quattro camere da letto di cui tre doppie ed una singola ed infine un bagno finestrato, della superficie lorda complessiva 240 m² (esclusi gli accessori e le pertinenze di ornamento) e versa con uno stato conservativo sufficiente;
- B. deposito (ex mulino) su tre livelli della superficie lorda complessiva di circa 320 m² e versa in uno stato conservativo mediocre.
- C. deposito-magazzino su un unico livello della superficie lorda complessiva di circa 350 m² e versa in uno stato conservativo pessimo.
- D. autorimessa posta al piano terra di un annesso rustico della superficie lorda complessiva di circa 55 m² e versa in uno stato conservativo pessimo.
- E. deposito posto al piano primo di un annesso rustico della superficie lorda complessiva di circa 55 m² e versa in uno stato conservativo pessimo.
- F. terreno agricolo, attualmente incolto, di forma irregolare e andamento pianeggiante della superficie catastale di 2.555,00 m².
- G. terreno agricolo, attualmente incolto, di forma pressoché rettangolare e andamento pianeggiante della superficie catastale di 2.555,00 m².

Identificazione catastale

Compendio immobiliare rurale sito nel Comune di Ronco all'Adige (VR) in località Gangaion costituito dai seguenti beni censiti al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 21:

- abitazione, subalterno 6, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 10, superficie catastale 246 m², piano T-1, rendita € 619,75;
- deposito (ex molino), subalterni 2 e 3 (graffati), categoria C/2, classe 1, consistenza 269 m², piano T-1-2, rendita € 119,48;
- deposito- magazzino, subalterno 4, categoria C/2, classe 1, consistenza 333 m², piano T, rendita € 147,90;
- autorimessa, subalterno 5, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 m², piano T, rendita € 13,63;
- deposito, subalterno 7, categoria C/2, classe 2, consistenza 53 m², superficie catastale 53 m², piano 1, rendita € 27,37;

e al Catasto Terreni al foglio 38:

- terreno agricolo m.n. 220, qualità frutteto, classe 1, superficie 25 are, 55 ca (2.555 m²), reddito domenicale € 52,52 e reddito agrario € 29,03;
- terreno agricolo m.n. 221, qualità frutteto, classe 1, superficie 3 are, 65 ca (365 m²), reddito domenicale € 3,39 e reddito agrario € 1,87.

Intestazione dei beni

- [REDACTED] per la quota di 1000/1000 del diritto di piena proprietà.

Valore del diritto e quota dei beni

Valore della quota 1000/1000 del diritto di piena proprietà **€ 155.501,90**

Prezzo d'asta

Valore della quota 1000/1000 del diritto di piena proprietà al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui i beni si trovano **€ 135.000,00**



6. Lotto 02

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di due appezzamenti di terreno agricolo siti nel Comune di Ronco all'Adige (VR) in località Gangaion e censiti al Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 38:

- A. terreno agricolo m.n. 5, qualità incolto produttivo, classe U, superficie 10 are, 42 ca (1.042 m²), reddito domenicale € 0,80 e reddito agrario € 0,22;
- B. terreno agricolo m.n. 13, qualità frutteto, classe 1, superficie 43 are, 60 ca (4.360 m²), reddito domenicale € 89,62 e reddito agrario € 49,54.

6.1 Attuali proprietari

██████████ proprietaria della quota di 1000/1000 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto della procedura esecutiva dal 27/02/2015 ad oggi in forza di denuncia di successione non trascritta ██████████

Nota: si segnala accettazione espressa di eredità con atto del 07/05/2019 a firma del Notaio Dott. Agosto Chiara al n. di rep. 9.063 e trascritto a Verona in data 10/05/2019 ai nn. 18.457 R.G. e 12.514 R.P.

6.2 Precedenti proprietari

██████████ proprietario della quota di 1000/1000 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto della procedura esecutiva dal 26/11/2001 al 27/02/2015 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott.ssa Cascone Cristiana al n. di rep. 29.863 e trascritto a Verona in data 10/12/2001 ai nn. 46.697 R.G. e 32.397 R.P. (all. 2).

██████████ proprietari della quota di 500/1000 ciascuno del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto della procedura esecutiva da data antecedente il ventennio al 26/11/2001 in forza di atto di compravendita del 22/01/1986 a firma del Notaio Dott. Salvatore Pio-Agostino al n. di rep. 117.898 e trascritto a Verona in data 27/01/1986 ai nn. 2.182 R.G. e 1.707 R.P.

6.3 Stato di possesso

Al momento del sopralluogo del 27/05/2021 gli immobili risultavano in possesso della persona esecutata. A seguito di un'istanza presso l'ufficio dell'Agenzia dell'Entrate di Verona 2 non risulta alcun contratto di locazione/affitto registrato e attualmente attivo in relazione ai beni oggetto di esecuzione (all. 6).

6.4 Stato civile e regime patrimoniale

Dall'anagrafe nazionale della popolazione residente nel Comune di Tregnago (VR), la persona esecutata ██████████ risulta di stato civile libero (all. 5).

6.5 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

6.6 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni:

- Iscrizione di ipoteca di rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta a Verona in data 02/11/2021 ai nn. 48.185 R.G. e 1.544 R.P. a favore di **Cassa di risparmio di Verona, Vicenza, Belluno e Ancona Banca S.p.A.** e ██████████ per la somma complessiva di € 215.362,37 a garanzia di un mutuo fondiario di € 143.575,01 e gravante sulla quota intera del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto della procedura esecutiva;

Pignoramenti:

-pignoramento derivante da atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Verona n. di rep. 4.859 del 25/09/2021 e trascritto a Verona in data 29/11/2021 ai nn. 52.739 R.G. e 37.877 R.P. a favore di **Prisma SPV S.r.l.** e ██████████



gravante sulla quota intera del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto della procedura esecutiva.

Altre trascrizioni: Nessuna

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

6.7 Spese cancellazione delle formalità a carico degli acquirenti (esclusi eventuali compensi professionali)

La cancellazione dell'ipoteca volontaria comporta una spesa di € 40,00.

La cancellazione della trascrizione del pignoramento immobiliare comporta una spesa di € 299,00 pari all'imposta ipotecaria + tassa ipotecaria + imposta di bollo.

Totale complessivo opportunamente arrotondato: € 350,00

Nota: il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione del bene, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

6.8 Inquadramento urbanistico

Gli strumenti urbanistici del Comune di Ronco all'Adige (VR) attualmente vigenti sono:

- **P.A.T.** (Piano di Assetto del Territorio) adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 28/12/2009, approvato in Conferenza dei Servizi in data 06/04/2011 e ratificato con deliberazione della Giunta Regionale n. 463 del 19/04/2011.

- **P.I.** (Piano degli Interventi) Variante n. 7 approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 22/12/2020.

L'intera area su cui insistono gli immobili, fabbricati e terreni, oggetto di perizia è identificata nel P.A.T. all'interno dell'A.T.O. n. 4 Tombazosana nell'ambito Area Agricola (art. 52 delle N.T.A.) ed è soggetta a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e nel P.I. come zona E Zona Agricola – sottozona E2 (artt. nn. 28-41-42-45 delle N.T.O.). All'allegato 8 si riporta il Certificato di destinazione Urbanistica completo delle prescrizioni urbanistiche cui l'area è assoggettata.

6.9 Ubicazione dei beni

I terreni oggetto del presente lotto sono siti nel Comune di Ronco all'Adige (VR) in località Gangaion all'interno di una zona agricola posta a sud ovest del territorio comunale e confinante con il Comune di Isola Rizza, caratterizzata dalla presenza prevalente di fabbricati rurali e strutture agricole e servita dal tratto di strada provinciale n.45 A di connessione intercomunale.

6.10 Descrizione del terreno di cui al p.to A)

Trattasi di un terreno agricolo accatastato con qualità incolto produttivo. L'appezzamento è rappresentato da una fascia che si sviluppa per la maggior parte in fregio al tratto del canale demaniale lungo la strada provinciale. Presenta un andamento pianeggiante ed è accessibile direttamente dalla strada provinciale mediante un cancello sia carrabile che pedonale. Attualmente non coltivato sviluppa una superficie catastale di 1.042,00 m².

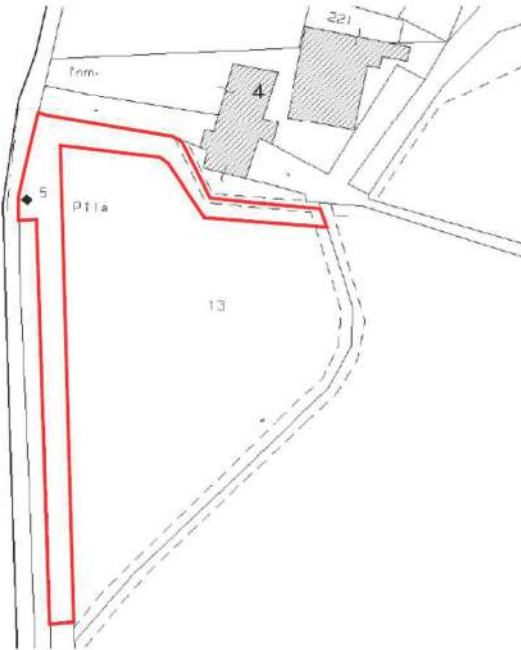
Confina da nord, in senso orario, con canale demaniale, area esterna (subalterno n. 8 b.c.n.c. ai subalterni 2-3-6 del mappale 4), terreni mm. nn. 222, 13 (bene di cui alla lettera B) e 17, tratto di canale demaniale ed infine strada provinciale.

Consistenza e destinazione d'uso terreno agricolo

Destinazione/qualità catastale	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
incolto produttivo	Sup. catastale	1.042,00	1,00	1.042,00
				1.402,00



Estratto di mappa del bene



6.11 Descrizione del terreno di cui al p.to B)

Trattasi di un terreno agricolo accatastato con qualità frutteto. L'appezzamento, di forma irregolare, presenta un andamento pianeggiante ed è accessibile dal mappale confinate n. 5 (bene di cui alla lettera A) e appartenente al presente lotto.

Attualmente non coltivato sviluppa una superficie catastale di 4.360,00 m². Confina da nord, in senso orario, con i terreni mm.nn. n. 5 (bene di cui alla lettera A), 222 e 17 ed infine nuovamente m.n. 5.

Consistenza e destinazione d'uso terreno agricolo

Destinazione/qualità catastale	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
frutteto	Sup. catastale	4.360,00	1,00	4.360,00
				4.360,00

Estratto di mappa del bene



6.12 Valutazione complessiva del lotto

Criterio di stima

Considerato lo scopo della presente stima, intesa a verificare il più probabile valore che per il bene in esame si può prevedere nell'ipotesi della vendita forzata, il criterio di stima adottato è il **Valore di Mercato** attraverso il procedimento metodo sintetico comparativo, basato sulla comparazione tra il bene oggetto di stima e beni analoghi di prezzi noti assumendo quale parametro tecnico la superficie catastale.

Fonti di informazione

Agenzia del Territorio – Catasto del Comune di Ronco all'Adige (VR), Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territoriale di Verona 2, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio Tecnico del Ronco all'Adige (VR), Agenzie immobiliari locali, OMI (Osservatorio mercato immobiliare).

Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie lorda equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno m.n. 5 incolto produttivo	1.042,00	€ 2,14	€ 2.229,88
- Valore corpo:			€ 2.229,88
- Valore complessivo intero:			€ 2.229,88
- Valore complessivo diritto e quota (1000/1000):			€ 2.229,88

B. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie lorda equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno m.n. 13 frutteto	4.360,00	€ 5,57	€ 24.285,20
- Valore corpo:			€ 24.285,20
- Valore complessivo intero:			€ 24.285,20
- Valore complessivo diritto e quota (1000/1000):			€ 24.285,20

Riepilogo:

ID	Immobile	Sup. lorda comm. ragguagliata Sup.catastale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno agricolo	1.042,00	€ 2.229,88	€ 2.229,88
B	Terreno agricolo	4.360,00	€ 24.285,20	€ 24.285,20
			€ 26.515,08	€ 26.515,08

Prezzo base d'asta del lotto 02

Valore della quota (1000/1000) del diritto di piena proprietà nello stato di fatto in cui si trova:	€ 26.515,08
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 350,00
Valore della quota (1000/1000) del diritto di piena proprietà al netto delle decurtazioni	€ 26.165,08
Valore che viene opportunamente arrotondato a:	€ 26.000,00

6.13 Riepilogo finale (lotto 02)

Descrizione sintetica dei beni



Trattasi di terreni agricoli siti nel Comune di Ronco all'Adige (VR) in località Gangaion all'interno di in una zona agricola posta a sud ovest del territorio comunale e confinante con il Comune di Isola Rizza, caratterizzata dalla presenza prevalente di fabbricati rurali e strutture agricole e servita dal tratto di strada provinciale n.45 A di connessione intercomunale.

Il lotto è composto dai seguenti beni immobili:

- A.** terreno agricolo accatastato con qualità incolto produttivo. L'appezzamento è rappresentato da una fascia che si sviluppa per la maggior parte in fregio al tratto del canale demaniale lungo la strada provinciale. Presenta un andamento pianeggiante ed è accessibile direttamente dalla strada provinciale mediante un cancello sia carrabile che pedonale. Attualmente non coltivato sviluppa una superficie catastale di 1.042,00 m².
- B.** terreno agricolo accatastato con qualità frutteto. L'appezzamento, di forma irregolare, presenta un andamento pianeggiante ed è accessibile dal mappale confinate n. 5 di cui alla lettera A).

Identificazione catastale

Terreni agricoli siti nel Comune di Ronco all'Adige (VR) in località Gangaion e censiti al Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 38:

- terreno agricolo m.n. 5, qualità incolto produttivo, classe U, superficie 10 are, 42 ca (1.042 m²), reddito domenicale € 0,80 e reddito agrario € 0,22;
- terreno agricolo m.n. 13, qualità frutteto, classe 1, superficie 43 are, 60 ca (4.360 m²), reddito domenicale € 89,62 e reddito agrario € 49,54;

Intestazione dei beni

- [REDACTED] per la quota di 1000/1000 del diritto di piena proprietà.

Valore del diritto e quota dei beni

Valore della quota 1000/1000 del diritto di piena proprietà **€ 26.515,08**

Prezzo d'asta

Valore della quota 1000/1000 del diritto di piena proprietà al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui i beni si trovano **€ 26.000,00**



7. Riepilogo lotti

Lotto 01:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un compendio immobiliare rurale sito nel Comune di Ronco all'Adige (VR) in località Gangaion e costituito dai seguenti beni censiti al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 38, particella n. 4:

- A. abitazione, subalterno 6, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 10, superficie catastale 246 m², piano T-1, rendita € 619,75;
 - B. deposito (ex molino), subalterni 2 e 3 (graffati), categoria C/2, classe 1, consistenza 269 m², piano T-1-2, rendita € 119,48;
 - C. deposito- magazzino, subalterno 4, categoria C/2, classe 1, consistenza 333 m², piano T, rendita € 147,90;
 - D. autorimessa, subalterno 5, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 m², piano T, rendita € 13,63;
 - E. deposito, subalterno 7, categoria C/2, classe 2, consistenza 53 m², superficie catastale 53 m², piano 1, rendita € 27,37;
- e al Catasto Terreni al foglio 38:
- F. terreno agricolo m.n. 220, qualità frutteto, classe 1, superficie 25 are, 55 ca (2.555 m²), reddito dominicale € 52,52 e reddito agrario € 29,03;
 - G. terreno agricolo m.n. 221, qualità frutteto, classe 1, superficie 3 are, 65 ca (365 m²), reddito dominicale € 3,39 e reddito agrario € 1,87.

Valore intero medio ponderale dei beni € 155.501,90

Valore della quota pignorata (1000/1000 della piena proprietà) € 155.501,90

Prezzo a base d'asta € 135.000,00

Lotto 02:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di due appezzamenti di terreno agricolo siti nel Comune di Ronco all'Adige (VR) in località Gangaion e censiti al Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 38:

- A. terreno agricolo m.n. 5, qualità incolto produttivo, classe U, superficie 10 are, 42 ca (1.042 m²), reddito dominicale € 0,80 e reddito agrario € 0,22;
- B. terreno agricolo m.n. 13, qualità frutteto, classe 1, superficie 43 are, 60 ca (4.360 m²), reddito dominicale € 89,62 e reddito agrario € 49,54.

Valore intero medio ponderale dei beni € 26.515,08

Valore della quota pignorata (1000/1000 della piena proprietà) € 26.515,08

Prezzo a base d'asta € 26.000,00

VALORI COMPLESSIVI DEI LOTTI

Valore intero medio ponderale dei beni € 182.016,98

Valore della quota pignorata (1000/1000 della piena proprietà) € 182.016,98

Prezzo a base d'asta € 161.000,00

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 C.P.C. (considerato l'art. 17 bis c.p.c.) e sarà quindi onere di parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente i beni sotto ogni profilo

Allegati:

1. Documentazione fotografica dei beni.
2. Atto di compravendita a firma del Notaio Dott.ssa Cascone Cristiana al n. di rep. 29.863.
3. Elenco delle formalità a carico della persona debitrice.
4. Documentazione catastale (estratto di mappa catastale, planimetria e visura aggiornata dei beni).
5. Certificato anagrafico di Stato civile relativo [REDACTED]
6. Esito Agenzia Entrate.
7. Documentazione tecnico-amministrativa ed autorizzativa comunale relativa ai beni del lotto 01.
8. Certificato di destinazione urbanistica dei beni.

Verona 14/01/2023

il perito
Arch. Gianluca Soldo

