

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**  
**Esecuzione forzata n. 210/2022 R.E.**

Giudice dell'esecuzione:  
**Dott.ssa Paola Salmaso**  
Udienza:  
**5 APRILE 2022**

Creditore procedente:  
**BELVEDERE SPV S.r.l.**  
Via Vittorio Betteloni 2, Milano(MI)

Contro:

[REDACTED]

**ELABORATO PERITALE**

**LOTTI QUATRO**

**LOTTO 1: Unità abitativa in costruzione e pertinenze**

Beni immobili in Isola Rizza(VR), via Oriana Fallaci

**LOTTO 2: Unità abitativa in costruzione e pertinenze**

Beni immobili in Isola Rizza(VR), via Oriana Fallaci

**LOTTO 3: Terreni edificabili**

Beni immobili in Ronco all'Adige(VR), via Maestri del Lavoro

**LOTTO 4: Terreni edificabili**

Beni immobili in Ronco all'Adige(VR), via Maestri del Lavoro

**L'esperto stimatore:**

Andrea Rebecchi architetto

Via Caprera, 6 - 37126 Verona

Ordine degli Architetti

della Provincia di Verona n. 1559

c.f. RBCNDR70S30L781Q

p.iva 03011540238

tel/fax: 045 7111582-mob: 3492941084

e-mail:rebecchi.arch@gmail.com

Pec:andrea.rebecchi@archiworldpec.it



## INDICE

- 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PROCEURA**
  - 1.1 Dati della procedura
  - 1.2 Identificazione catastale
  - 1.3 Descrizione sommaria
- 2 LOTTO 1: Unità abitativa e pertinenze**  
Beni immobili in Isola Rizza(VR), via Oriana Fallaci
- 2. LOTTO 2: Unità abitativa e pertinenze**  
Beni immobili in Isola Rizza(VR), via Oriana Fallaci
- 3. LOTTO 3: Terreni**  
Beni immobili in Ronco all'Adige(VR), via Maestri del Lavoro
- 4. LOTTO 4: Terreni**  
Beni immobili in Ronco all'Adige(VR), via Maestri del Lavoro
- 5. RIEPILOGO GENERALE STIMA**

### ALLEGATI:

Documentazione fotografica  
Documentazione catastale  
Titolo di provenienza dei beni pignorati  
Sussistenza contratto di affitto  
Documentazione edilizia e urbanistica



Ill.ma Giudice dell'Esecuzione,

il sottoscritto arch. Andrea Rebecchi, libero professionista con studio in Verona, Via Caprera n. 6, iscritto all'Ordine degli Architetti di Verona al n° 1559, nominato Esperto stimatore nella procedura in epigrafe e avendo prestato giuramento di rito in data 24/10/2022, esaminate le consistenze immobiliari oggetto della presente Perizia, assunte opportune informazioni e documentazioni, si pregia di redigere la presente relazione peritale in risposta ai quesiti assegnati.

V.S. concedeva termine di giorni trenta, prima dell'udienza del 05/04/2023 alle ore 9:00, per il deposito dell'elaborato peritale e per l'invio in copia alle parti.

## **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

### **1.1 Dati della procedura**

Nell'atto di pignoramento immobiliare, emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona il 06/06/2022 repertorio n. 3660, Trascritto a Verona in data 09/08/2022 al n. 35872 RG e 26140 RP,

**a favore di**

BELVEDERE SPV S.R.L.

Via Vittorio Betteloni 2, Milano(MI) – C.F. 10522330967;

**a carico di**

[REDACTED]  
venivano colpiti i seguenti beni:

### **1.2 Identificazione catastale**

**In Comune di Isola Rizza (VR), Via Fabrizio De André:**

C.F. Fg. 2 part. 966 sub. 3 cat. F/3 piano S-1-T1

C.F. Fg. 2 part. 966 sub. 4 cat. F/3 piano S-1-T1

**In Comune di Veronella (VR), Via Ottavia Fontana:**

NCEU Fg. 18 part. 1078 sub. 23 cat. F/1 di mq 125 piano T

**In Comune di Ronco All'Adige (VR), Via Piave:**

C.F. Fg. 18 part. 1837 sub. 28 cat. F/1 di mq 210 piano T

C.F. Fg. 18 part. 1837 sub. 29 cat. F/1 di mq 155 piano T

**In Comune di Ronco All'Adige (VR), Via Quadrelli:**

C.F. Fg. 18 part. 1984 sub. 7 cat. F/1 di mq 66 piano T



**In Comune di Ronco All'Adige (VR):**

CT Fg. 18 part. 1744 cat. SEMINATIVO di mq 122

CT Fg. 18 part. 2140 cat. SEMIN IRRIG di mq 27

CT Fg. 18 part. 2189 cat. SEMIN IRRIG di mq 11

CT Fg. 18 part. 2190 cat. SEMIN IRRIG di mq 4

CT Fg. 18 part. 2191 cat. SEMIN IRRIG di mq 3

CT Fg. 18 part. 2193 cat. SEMIN IRRIG di mq 793

CT Fg. 18 part. 2196 cat. SEMIN IRRIG di mq 792

Negli atti è presente certificazione notarile ai sensi dell' ex art. 567 C.P.C. a cura del Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone.

Si rende noto che sono stati integrati i seguenti documenti:

- copia dei documenti catastali;
- copia degli Atti di provenienza dei beni;
- copia estratto anagrafico e stato civile;
- documenti di archivio estratti presso il Comune di Ronco all'Adige(VR) e dal Comune di Isola Rizza(VR), per la dovuta verifica dello stato dei luoghi alla conformità urbanistico-edilizia.

**Si dichiara la corrispondenza tra le quote di proprietà e le quote indicate nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione, nonché degli identificativi catastali.**

**N.B.**

**Con atto del 10/11/2022 di RINUNCIA PARZIALE ALL'ESECUZIONE, il Procedente rinuncia all'esecuzione degli immobili oggetto di pignoramento di seguito elencati:**

**1. In Comune di Veronella (VR), Via Ottavia Fontana:**

C.F. Fg. 18 part. 1078 sub. 23 cat. F/1 di mq 125 piano T

**2. In Comune di Ronco All'Adige (VR), Via Piave:**

C.F. Fg. 18 part. 1837 sub. 28 cat. F/1 di mq 210 piano T

C.F. Fg. 18 part. 1837 sub. 29 cat. F/1 di mq 155 piano T

**3. In Comune di Ronco All'Adige (VR), Via Quadrelli:**

C.F. Fg. 18 part. 1984 sub. 7 cat. F/1 di mq 66 piano T

**4. In Comune di Ronco All'Adige (VR):**

C.T. Fg.18 part. 1744 cat. SEMINATIVO di mq 122



### **1.3 Descrizione sommaria**

Trattasi di beni immobili componibili per caratteristiche, e per maggiore appetibilità sul mercato corrente, in **LOTTI QUATTRO**, composti di:

#### **LOTTO 1 : UNITA' ABITATIVA IN COSTRUZIONE IN ISOLA RIZZA(VR) via Oriana Fallaci**

C.F. Fg. 2 part. 966 sub. 3 cat. F/3 piano S1-T-1

Il compendio è sito nel Comune di Isola Rizza, in zona residenziale ad ovest del centro di Isola Rizza. Trattasi di fabbricato con destinazione residenziale, di tipologia a schiera, edificato alla fine della prima decade degli anni duemila. L'unità, di superficie commerciale pari a mq 182,50, di due piani fuori terra e uno interrato. Il piano terra è dedicato alla zona giorno ed è composto da soggiorno cottura, un servizio igienico e una lavanderia. Al piano primo, direttamente collegata al piano terra tramite scala interna, si sviluppa la zona notte composta da tre camere, un bagno e un ripostiglio. Al piano interrato locali di servizio e autorimessa. Tre balconi e aree esterne scoperte a sud e nord completano il compendio. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

L'unità abitativa è allo stato grezzo della costruzione e i lavori sono fermi da oltre dieci anni.

**L'unità abitativa è confinante e speculare all'unità individuata al LOTTO 2.**

#### **LOTTO 2 : UNITA' ABITATIVA IN COSTRUZIONE IN ISOLA RIZZA(VR) via Oriana Fallaci**

C.F. Fg. 2 part. 966 sub. 4 cat. F/3 piano S1-T-1

Il compendio è sito nel Comune di Isola Rizza, in zona residenziale ad ovest del centro di Isola Rizza. Trattasi di fabbricato con destinazione residenziale, di tipologia a schiera, edificato alla fine della prima decade degli anni duemila. L'unità, di superficie commerciale pari a mq 182,50 di due piani fuori terra e uno interrato. Il piano terra è dedicato alla zona giorno ed è composto da soggiorno cottura, un servizio igienico e una lavanderia. Al piano primo, direttamente collegata al piano terra tramite scala interna, si sviluppa la zona notte composta da tre camere, un bagno e un ripostiglio. Al piano interrato locali di servizio e autorimessa. Tre balconi e aree esterne scoperte a sud e nord completano il compendio. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

L'unità abitativa è allo stato grezzo della costruzione e i lavori sono fermi da oltre dieci anni.



**L'unità abitativa è confinante e speculare all'unità individuata al LOTTO 1.**

**LOTTO 3: TERRENI in Ronco all'Adige(VR) via Maestri del Lavoro**

CT Fg. 18 part. 2140 cat. SEMIN IRRIG di mq 27

CT Fg. 18 part. 2189 cat. SEMIN IRRIG di mq 11

CT Fg. 18 part. 2196 cat. SEMIN IRRIG di mq 792

Trattasi di terreni edificabili, componibili in un unico lotto, posti a sud est del centro di Ronco all'Adige.

Il lotto 3 è confinante con il lotto 4.

**LOTTO 4: TERRENI in Ronco all'Adige(VR) via Maestri del Lavoro**

CT Fg. 18 part. 2190 cat. SEMIN IRRIG di mq 4

CT Fg. 18 part. 2191 cat. SEMIN IRRIG di mq 3

CT Fg. 18 part. 2193 cat. SEMIN IRRIG di mq 793

Trattasi di terreni edificabili, componibili in un unico lotto, posti a sud est del centro di Ronco all'Adige.

Il lotto 4 è confinante con il lotto 3.

**2. LOTTO 1 UNITA' ABITATIVA IN COSTRUZIONE IN ISOLA RIZZA(VR)**

**via Oriana Fallaci**

Il compendio è sito nel Comune di Isola Rizza, in zona residenziale ad ovest del centro di Isola Rizza. Trattasi di fabbricato con destinazione residenziale, di tipologia a schiera, edificato alla fine della prima decade degli anni duemila. Il lavori sono stati interrotti da circa quindici anni. L'unità, di superficie commerciale pari a mq 182,50, di due piani fuori terra e uno interrato. Il piano terra è dedicato alla zona giorno ed è composto da soggiorno cottura, un servizio igienico e una lavanderia. Al piano primo, direttamente collegata al piano terra tramite scala interna, si sviluppa la zona notte composta da tre camere, un bagno e un ripostiglio. Al piano interrato locali di servizio e autorimessa. Tre balconi e aree esterne scoperte a sud e nord completano il compendio. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

L'unità abitativa è allo stato grezzo della costruzione e i lavori sono fermi da oltre dieci anni.

Al Catasto Fabbricati il compendio è così identificato:

Fg. 2 part. 966 sub. 3 cat. F/3 piano S1-T-1, via Fabrizio De Andrè



## 2.2 STORICO CATASTALE

Secondo quanto risulta dal ventennio anteriore alla data del pignoramento dei beni, sono rilevabili i seguenti passaggi:

### Catasto Fabbricati

#### Relativamente agli immobili:

#### **Fig. 2 part. 966 sub. 3 cat. F/3, Unità abitativa in costruzione**

COSTITUZIONE del 29/03/2010 Pratica n. VR0106219 in atti dal 29/03/2010 COSTITUZIONE (n. 948.1/2010):

- a. Fig. 2 part. 966 sub. 3 cat. F/3 piano S1-T-1, via Fabrizio De Andrè

### Catasto Terreni

#### Relativamente agli immobili:

#### **Fig. 2 part. 966 ENTE URBANO**

- a. IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 15/03/1980:

foglio 2 part. 148 – Classe Seminativo 2, Superficie 35.017, Deduz DSIR, Reddito domenicale £ 679.417 Agrario £ 332.662;

- b. FRAZIONAMENTO del 09/06/1993 in atti dal 10/06/1993 G 1449 (n.1727.1/1993):  
foglio 2 part. 651 – Classe Seminativo 2, Superficie 29.184, Deduz DSIR, Reddito domenicale £ 566.243 Agrario £ 277.248;

- c. FRAZIONAMENTO del 29/05/1996 in atti dal 26/06/1996 (n.1395.1/1996):  
foglio 2 part. 674 – Classe Seminativo 2, Superficie 27.000, Deduz DSIR, Reddito domenicale £ 523.868 € 270,55 Agrario £ 256.500 € 132,47;

- d. FRAZIONAMENTO del 13/12/2006 Pratica n. VR0322629 in atti dal 13/12/2006 (n. 322629.1/2006):  
foglio 2 part. 898 – Classe Seminativo 2, Superficie 856, Deduz DSIR, Reddito domenicale € 8,58 Agrario € 4,20;

- e. Variazione del 23/03/2010 Pratica n. VR0097543 in atti dal 23/03/2010 presentato il 22/03/2010 (n. 97543.1/2010):  
foglio 2 part. 898 – Classe SOPPRESSO, Superficie 0

#### **La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili**

Foglio 2 Particella 920 ; **Foglio 2 Particella 966** ;

- f. Variazione del 23/03/2010 Pratica n. VR0097543 in atti dal 23/03/2010 presentato il 22/03/2010 (n. 97543.1/2010):

foglio 2 part. 966 – Classe FU D ACCERT, Superficie 1.176 mq

- g. Tipo Mappale del 23/03/2010 Pratica n. VR0097543 in atti dal 23/03/2010 presentato il 22/03/2010 (n. 97543.1/2010):

foglio 2 part. 966 – Classe ENTE URBANO, Superficie 1.176 mq

## 3. STORICO IPOTECARIO-PROVENIENZE

### 3.1 Precedenti proprietari



A partire dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in relazione al compendio in oggetto, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Verona – Servizio di Pubblicità Immobiliare, la titolarità dei beni colpiti è ricostruibile attraverso la continuità delle seguenti trascrizioni:

- Anteriormente al ventennio il lotto di terreno sito nel comune di Isola Rizza, su cui è stato edificato l'immobile oggetto di pignoramento, erano in proprietà ai sig.ri [redacted] [redacted] per 1/4 di proprietà ciascuno, pervenuto con ATTO DI VENDITA del 28/08/1996 Rep. 166237 Notaio Salvatore Pio Agostino, Trascritto il 30/08/1996 ai nn. 23924/17547, da potere di Sartori Gino, Sartori Nelda, Sartori Amelia.
- Ai sig.ri [redacted] la quota del terreno era pervenuta per successione per legge in [redacted] deceduto il 12/12/2002 (den. 34 vol.86 il 18/06/2003) trascritta 02/09/2003 ai nn. 36024/23882.
- Alla [redacted] per la piena proprietà) gli immobili erano pervenuti giusto atto di vendita del 03/07/2006 rep. 101641/17537 Notaio Alberti Luigi trascritto il 07/07/206 ai nn. 34004/19975, da potere di [redacted] [redacted]  
Risulta trascritto il 10/08/2006 nn. 42029/24680 atto di trasferimento sede sociale in Notaio Buoninconti Maria Maddalena del 09/08/2006 rep. 337974 a favore [redacted] [redacted] e contro [redacted] [redacted]
- Alla Sig.ra [redacted] piena proprietà, gli immobili erano pervenuti con ATTO DI VENDITA del 05/12/2007 reo, 341400/20166 in Notaio Buoninconti Maria Maddalena, trascritto il 11/12/2007 ai nn. 27430/32514, da potere a [redacted] [redacted]

### 3.2 Attuali proprietari

- Alla [redacted] per la piena proprietà, gli immobili oggetto della procedura esecutiva , erano pervenuti Con Atto di Compravendita in data 12/06/2008 e nn.ri 342513/20782 di rep. Notaio Notaio Buoninconti Maria Maddalena, trascritto il 11/12/2007 ai nn.ri 27430/32514, da potere di [redacted]

## 4. STATO DI POSSESSO



Il compendio pignorato, alla data del sopralluogo del 11/11/2022, risultava libero da persone e beni mobili.



#### 4.1 Regime patrimoniale

risulta unica proprietaria, del compendio in oggetto , in virtù di Atto di Compravendita in data 12/06/2008 e nn.ri 342513/20782 di rep. Notaio Notaio Buoninconti Maria Maddalena, trascritto il 11/12/2007 ai nn 27430/32514

Non risultano convenzioni o altri atti opponibili alla procedura trascritti anteriormente alla data del pignoramento.



## 4.2 Eventuale sussistenza di contratti a terzi gravanti sui beni

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Verona non risultano contratti in essere per l'immobile in oggetto.



Andrea Rebecchi  
andrea.rebecchi@archiworldpec.it

Oggetto: **Esecuzione immobiliare 210/2022**

In risposta alla sua richiesta tramite pec del 09.11.2022 prot. 249114 si comunica che, relativamente gli immobili e ai contribuenti indicati nell'istanza, non risultano registrati contratti di locazione ancora in essere.

Si precisa che soltanto dal 25.06.2010 è obbligatorio comunicare i dati catastali degli immobili oggetto di locazione, affitto e comodato, pertanto precedentemente a tale data non è stato possibile effettuare esaurientemente la ricerca.

**IL CAPO TEAM 1 (\*)**  
**Francesco Macheda**  
(\* *Firma su delega del Direttore Provinciale*  
*Daniele Mariani*)

Rif.: Macheda Francesco

✉ [francesco.macheda@agenziaentrate.it](mailto:francesco.macheda@agenziaentrate.it)  
☎ Tel. 0458496789



## 5. VINCOLI ED ONERI PREGIUDIZIEVOLI

In base alle risultanze dei registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona Territorio, relativamente ai cespiti in oggetto, risultano pubblicate le seguenti formalità:

### 5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna;
- Convenzioni matrimoniali: nessuno;
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno;
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

### 5.2. Vincoli ed oneri e formalità pregiudizievoli

Iscrizioni: Ipotecche volontarie: costi per la cancellazione saranno di € 35,00

Iscrizioni: Ipotecche giudiziali: Le domande giudiziali non possono essere cancellate in sede esecutiva.

Trascrizioni: Pignoramenti: I costi per la cancellazione saranno di € 299,00

#### Iscrizioni

- **Iscrizione del 02/07/2008 n. 27161 R.G. e nn. 5630 R.P.**

Notaio Buoninconti Maria Maddalena rep 34514/20783 del 12/06/2008

**Ipoteca Volontaria** per € 1.320.000,00, di cui € 635.000,00 di capitale

a carico di

[REDACTED]  
[REDACTED]

a favore di

BANCA DI VERONA C.C. Cadidavid SC.p.A C.F. 00319990230

Gravante tra gli altri, sugli immobili:

Fg. 2 part. 966 sub. 3 per capitale € 131.000,00 – ipoteca € 330.000

- **Iscrizione nn. 15416/1808 Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 21/12/2012 rep. 1381/2012 Tribunale di Padova distaccamento di Este per € 200.000,00, di cui € 149.711,48 di capitale

a carico di

IMPRESA EDILE NOVECENTO SNC DI ZORDAN ENZO E ZORDAN NICO & C., Via Ruda 14, Ronco all'Adige(VR) C.F. 02476320235

a favore di

BETON VENETA SRL, con sede in Sant'Elena C.F. 02281030284



Gravante, tra gli altri, sugli immobili:

Fg. 2 part. 966 sub. 3

- **Iscrizione nn. 15781/1869 del 06/05/2013 Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 12/04/2013 rep. 1869/2013 Tribunale di Verona per € 87.117,81, di cui € 61.117,81 di capitale

a carico di

[REDACTED]  
[REDACTED]

a favore di

BANCA DI VERONA C.C. Cadidavid SC.p.A C.F. 00319990230

Gravante tra gli altri, sugli immobili:

Fg. 2 part. 966 sub. 3

- **Iscrizione nn. 31381/4109 del 19/09/2013 Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 06/08/2013 rep. 895/2013 Tribunale di Verona per € 17.000,00, di cui € 10.003,57 di capitale

a carico di

[REDACTED]  
[REDACTED]

a favore di

GUERRA ROBERTO, C.F. GRRRRT60M31L781A

Gravante tra gli altri, sugli immobili:

Fg. 2 part. 966 sub. 3

- **Iscrizione nn. 31382/4110 del 19/09/2013 Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 16/08/2013 rep. 953/2013 Tribunale di Verona per € 20.000,00, di cui € 12.513,63 di capitale

a carico di

[REDACTED]  
[REDACTED]

a favore di

CIVIERO BENIAMINO, C.F. CVRBMN52P25H540U

Gravante tra gli altri, sugli immobili:



Fg. 2 part. 966 sub. 3

- **Iscrizione nn. 31998/4227 del 26/09/2013 Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 16/09/2013 rep. 1038/2013 Tribunale di Verona per € 58.000,00, di cui € 34.674,69 di capitale

a carico di

[REDACTED]  
[REDACTED]

a favore di

RIGON PAOLO, C.F. RGNPLA66C01H783

Gravante tra gli altri, sugli immobili:

Fg. 2 part. 966 sub. 3

- **Iscrizione nn. 6707/1118 del 21/02/2020 Ipoteca legale** derivante del 18/02/2020 rep. 3162/12220 Agenzia delle Entrate Riscossione per € 81.614,54, di cui € 40.807,27 di capitale

a carico di

[REDACTED]  
[REDACTED]

a favore di

AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE, C.F. 13756881002

Gravante tra gli altri, sugli immobili:

Fg. 2 part. 966 sub. 3

### Trascrizioni / Pignoramenti

- **Trascrizione** in data 09/08/2022 al n. 35872 RG e 26140 RP  
**Atto di pignoramento immobiliare**, emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona il 06/06/2022 repertorio n. 3660

**a favore di**

BELVEDERE SPV S.R.L.

Via Vittorio Betteloni 2, Milano(MI) – C.F. 10522330967;

**a carico di**

[REDACTED]  
[REDACTED]

venivano colpiti, tra gli altri, i seguenti beni:

C.F. Fg. 2 part. 966 sub. 3 cat. F/3 piano S-1-T1



### 5.3. Informazioni sui costi di gestione e spese riguardo ai beni

Non vi sono spese condominiali.

### 5.4. Servitù, vincoli, convenzioni

Nessuno.

## 6. UBICAZIONE E CONTESTO

### 6.1 Descrizione e modalità di accesso

Il giorno 11 del mese di novembre, previo appuntamento fissato con il custode nominato avv. Biasioli Alessandro, il sottoscritto si recava presso il compendio, per accertarne e rilevarne lo stato le caratteristiche fisiche e altre informazioni utili per la redazione della presente perizia. Presente al sopralluogo il debitore [REDACTED]

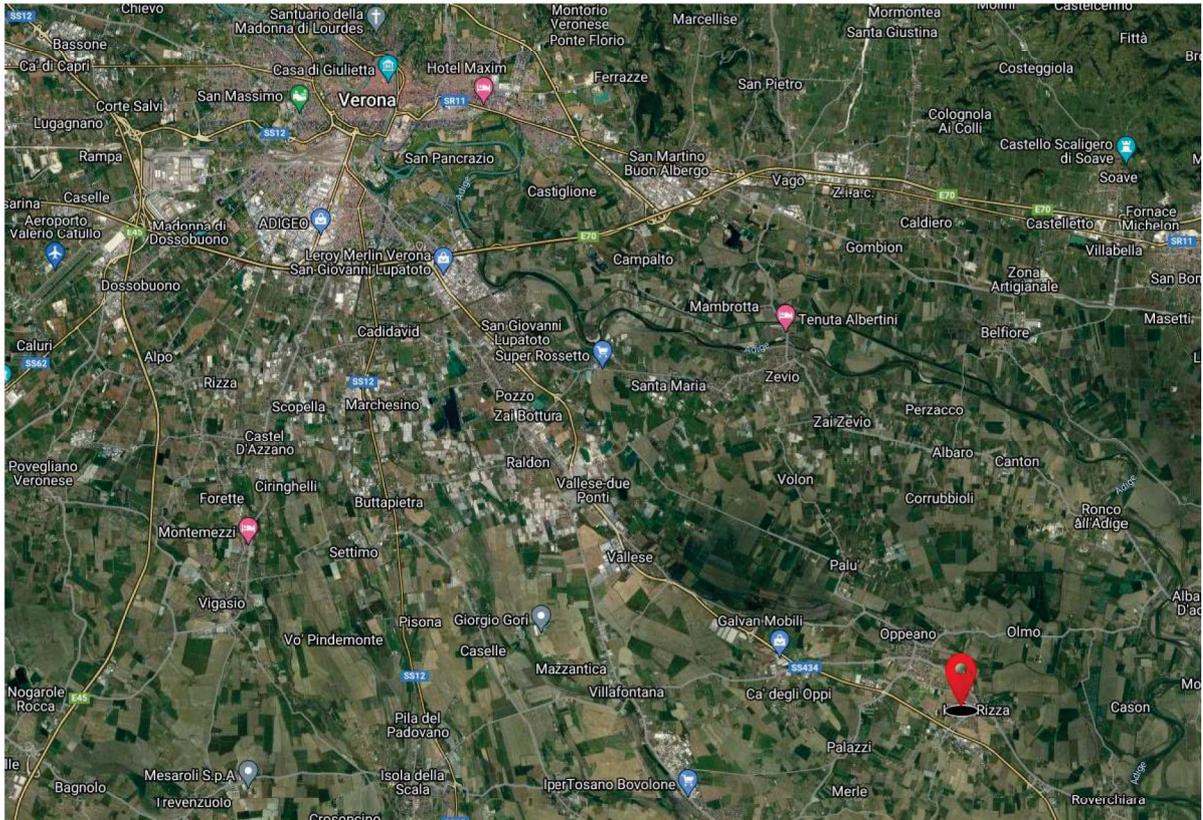
### 6.2 Caratteristiche e servizi del contesto

Il compendio si colloca nel Comune di Isola Rizza(VR). Il Comune è situato a circa 24 chilometri a sud-est rispetto al capoluogo di provincia Verona.

Il territorio comunale di circa diciassette chilometri quadrati è completamente pianeggiante e comprende oltre al capoluogo, che sorge nella parte nord-orientale, località che corrispondono alle vecchie corti rurali di un tempo: [REDACTED]  
[REDACTED] e altre minori, poste ai confini con i comuni di Bovolone, Roverchiara e di San Pietro di Morubio.

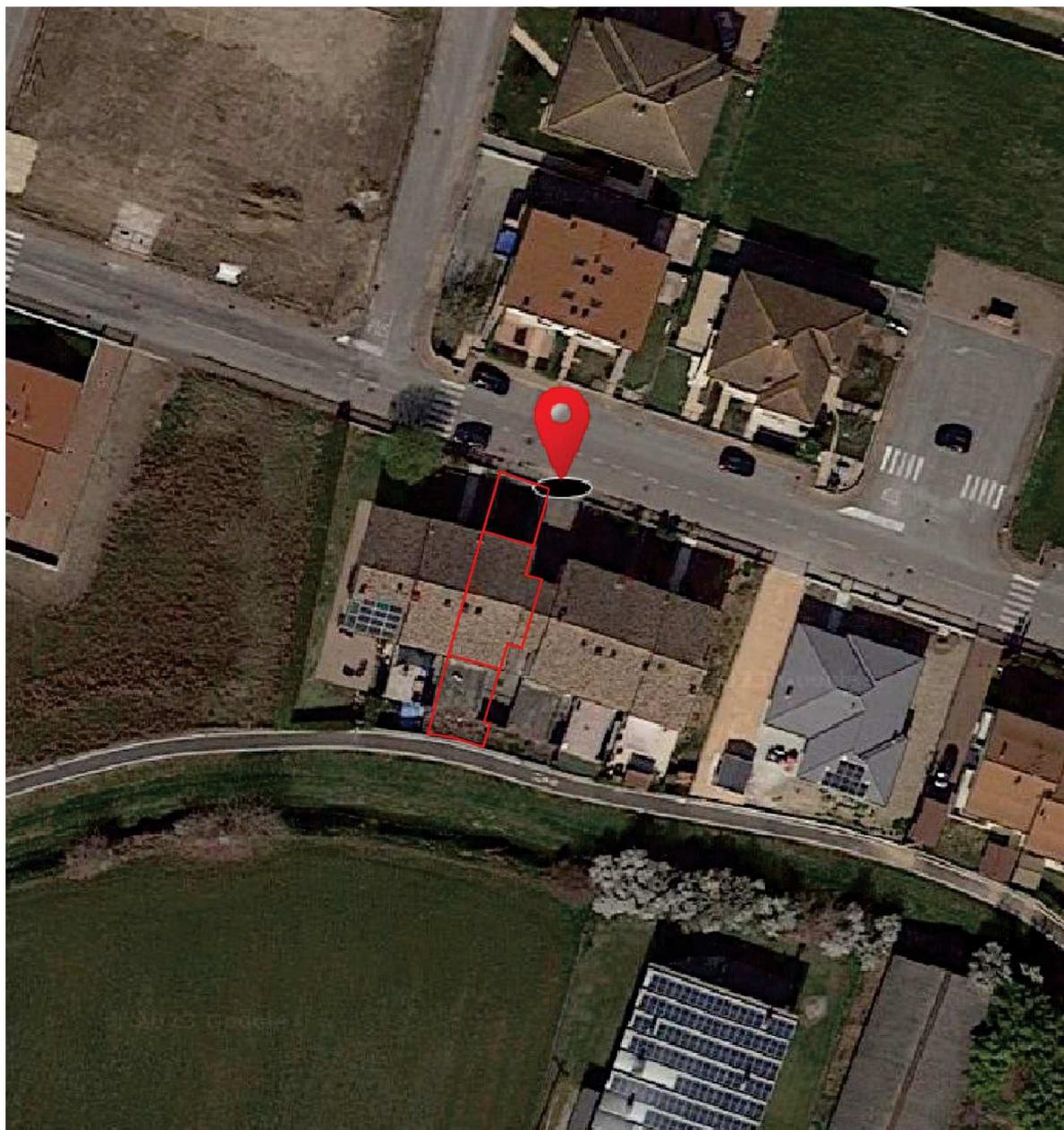
L'immobile è stato edificato nella prima decade degli anni duemila, in lottizzazione residenziale. I lavori sono stati interrotti al grezzo della costruzione.





Estratto da Formaps, identificazione del compendio





Estratto da Formaps, identificazione del compendio





Dati estratti dal software Formaps; indicati i servizi principali nel raggio di un chilometro dall'unità abitativa in esame



**Ricerca punti di interesse (POI)**

I punti di interesse sono forniti tramite il servizio Overpass API basato sui dati "OpenStreetMap contributors" distribuiti con licenza Open Data Commons Open Database License (ODbL) dalla OpenStreetMap Foundation (OSMF).

Scuole  Luoghi di ristoro  
 Banche  Salute  
 Svago e cultura  Centri commerciali  
 Trasporti  All'aperto

Cerca nel raggio di 1000 m dal centro della mappa

Cerca    Resetta la ricerca

**Risultati**

<input checked="" type="checkbox"/> Scuole	1
<input checked="" type="checkbox"/> Luoghi di ristoro	7
<input checked="" type="checkbox"/> Banche	0
<input checked="" type="checkbox"/> Salute	0
<input checked="" type="checkbox"/> Svago e cultura	0
<input checked="" type="checkbox"/> Centri commerciali	0
<input checked="" type="checkbox"/> Trasporti	4
<input checked="" type="checkbox"/> All'aperto	0



## 7. DESCRIZIONE DEI BENI

### 7.1. Caratteristiche edilizie

#### UNITA' ABITATIVA IN COSTRUZIONE IN ISOLA RIZZA(VR)

Trattasi di fabbricato con destinazione residenziale, di tipologia a schiera, edificato alla fine della prima decade degli anni duemila. Il lavori sono stati interrotti da circa quindici anni. L'unità, di superficie commerciale pari a mq 182,50, di due piani fuori terra e uno interrato. Il piano terra è dedicato alla zona giorno ed è composto da soggiorno cottura, un servizio igienico e una lavanderia. Al piano primo, direttamente collegata al piano terra tramite scala interna, si sviluppa la zona notte composta da tre camere, un bagno e un ripostiglio. Al piano interrato locali di servizio e autorimessa. Tre balconi e aree esterne scoperte a sud e nord completano il compendio. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

L'unità abitativa è allo stato grezzo della costruzione e i lavori sono fermi da oltre dieci anni.

#### Spazi esterni

Due porzioni di giardino pertinenziale, a nord e sud, completano in compendio.

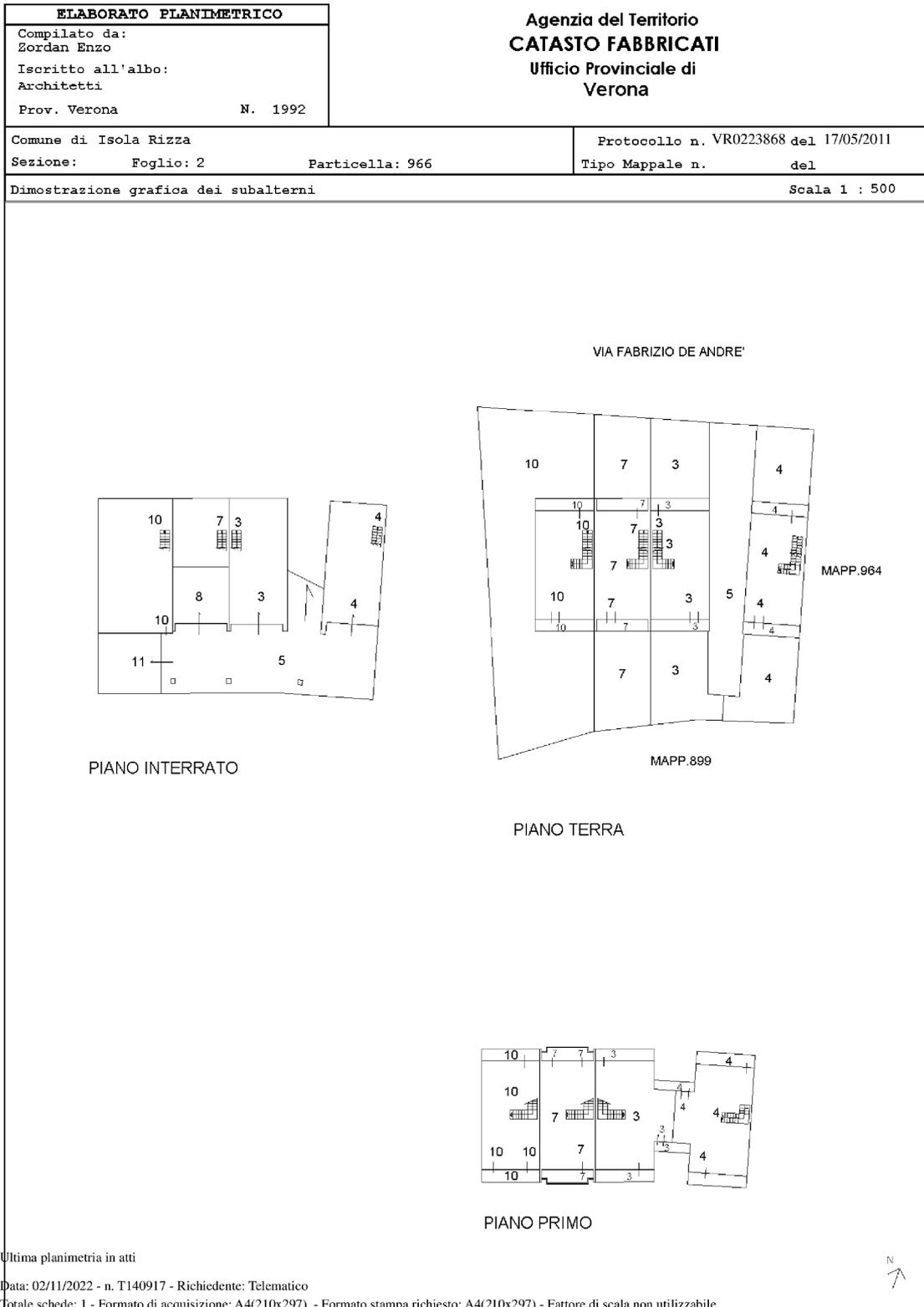
Lo stato di conservazione generale è scadente, anche per il fatto che i lavori sono fermi da molti anni. Si palesano infiltrazioni di acqua nei muri perimetrali contenimento dell'interrato.

Il tutto visibile nella allegata documentazione fotografica.





Data: 02/11/2022 - n. T140917 - Richiedente: Telematico



Elaborato Planimetrico - Foglio 2 part. 966 Sub 3



## 7.2. Caratteristiche impiantistiche

Gli impianti non sono stati realizzati, se non per alcune predisposizioni. Gli impianti dovranno essere riprogettati e realizzati in base alla vigente normativa.

## 8. SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

### 8.1. Situazione urbanistica attuale – CDU terreni

*Destinazione urbanistica :*

*Il bene oggetto della presente relazione, è identificato nel Piano degli Interventi del Comune di Isola Rizza  
in Zona Omogenea C2:*

#### **Art. 16.5 – Interventi edilizi ammessi in in zona C2**

- 1. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 31, lettere a), b), c), e d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e quant'altro previsto dall'art. 2 della L. 23/12/1996, n° 662 e s.m.i., nonché la demolizione e la sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri edilizio-urbanistici di zona.*
- 2. La superficie territoriale computabile ai fini edificatori e per la definizione delle aree a standard, è quella individuata come zona C2; gli Standard dovranno essere dimensionati come previsto dalle presenti norme.*
- 3. E' sempre facoltà dell'Amministrazione accettare o richiedere, nei termini previsti della legislazione vigente e delle presenti norme, la monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.*
- 4. L'ambito territoriale di intervento (assoggettato a Strumento Urbanistico Attuativo unitario) può comprendere aree destinate a verde e parcheggi secondari e strade di Pl. Tali ambiti sono computabili ai fini edificatori in caso di ambito perequato. In tal caso, se il progetto comporta l'utilizzo dell'Indice Territoriale a comprendere l'area a standard, computabile a fini edificatori, le modalità di intervento sono definite dalla convenzione, e la realizzazione della volumetria ammissibile concentrata sull'area individuata come C2 comporta l'eventuale deroga ai parametri stereometrici previsti per le ZTO C2 per quello che riguarda il numero massimo dei piani abitabili e l'altezza massima dei fabbricati.*
- 5. In sede di progetto del piano attuativo delle nuove zone d'espansione, dovrà essere accuratamente valutato il sistema di smaltimento delle acque bianche meteoriche, valutandone accuratamente l'impatto sui sistemi di smaltimento previsti, interpellando gli Enti di Consorzio, e predisponendo, se necessari, appositi bacini di prima raccolta, in conformità a quanto dettato dalla Compatibilità Idraulica.*
- 6. Gli standard saranno quelli di legge ma vista la complessità di recuperare spazi comuni in un tessuto chiuso, gli standard primari potranno essere identificati anche fuori ambito d'intervento purché nelle vicinanze e funzionali alle esigenze;*
- 7. Fino alla realizzazione delle sedi viarie e della rete fognaria dello strumento attuativo, non è ammesso alcun intervento edilizio, fermo restando che i certificati finali di agibilità potranno essere rilasciati dopo l'avvenuto collaudo con esito positivo, anche in corso d'opera, delle opere di urbanizzazione, e comunque a condizione che siano stati realizzati i principali sottoservizi.*

#### **Art. 16.6 – Modi di attuazione in zone C2**



1. Ogni intervento edilizio è subordinato all'attuazione di uno strumento attuativo unitario per l'area perimetrata.

2. Il PATI prevede sia opere di mitigazione per gli effetti diretti che le azioni del Piano provocano sull'ambiente sia opere di compensazione per gli effetti indiretti causati da interventi non direttamente connessi alle azioni del Piano. Si richiama l'Art. 16 - Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico".

3. Come da pareri del Genio Civile di Verona (parere prot. n. 49850 del 02.02.2011) e del Consorzio di Bonifica Veronese (parere prot. n° 704 del 18.01.2011), per tutte le aree soggette a trasformazione nelle fasi successive al Piano dovranno necessariamente essere rispettate le seguenti condizioni e prescrizioni:

a) che all'atto della realizzazione dei singoli interventi di urbanizzazione, dovranno essere predisposti i progetti esecutivi delle opere e infrastrutture (invaso di laminazione e scarico regolatore) per lo smaltimento delle acque meteoriche e gli stessi dovranno essere sottoposti all'attenzione del Consorzio di Bonifica competente, in sede di richiesta di concessione per lo scarico nella rete idraulica consortile;

b) che, in fase di progettazione, ci si dovrà attenere alle norme di polizia idraulica, in particolare sulla salvaguardia delle fasce di rispetto lungo i canali eventualmente interessati;

c) che si dovrà limitare allo stretto necessario la realizzazione di superfici impermeabili e prevedere, nelle aree destinate a parcheggio, le soluzioni più idonee a favorire l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati ecc).

4. Si richiama la DGRV n° 2940 del 17 /09/2004: "Si dovrà prevedere che, in sede di progettazione attuativa, tutte le superfici scoperte: percorsi pedonali, piazzali, parcheggi, accessi carrabili etc, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs 11.05.1999, n° 152 e smi. La DGRV n° 2940/04, fa riferimento alla nota del Consorzio di Bonifica Valli Grandi e Medio Veronese, prot. 1237 del 05.04.2004, invitando il Comune a rispettare, in sede di realizzazione delle previste opere idrauliche, quanto evidenziato e ad introdurre nello studio di quanto prescritto, e più esattamente"...la necessità che, all'atto della realizzazione delle opere di urbanizzazione, siano adottati gli accorgimenti indicati nella realizzazione di compatibilità idraulica, atti a mantenere inalterate le portate di piena immesse nella rete idraulica consortile esistente, ai valori attuali".



**ZONA TERRITORIALE OMOGENEA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE  
ZTO C2**

<b>DENSITÀ</b>		
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE MASSIMO	mc/mq	<b>1</b>
INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA MASSIMO	mc/mq	---
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	mq/mq	<b>30 %</b>
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	---
NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA	n°	<b>2</b>
ALTEZZA MASSIMA DELL'EDIFICIO	m	<b>7,5</b>
<b>DISTACCHI</b>		
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	m	<b>5 ÷ 10 (1)</b>
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	m	<b>5 (2)</b>
DISTACCO MINIMO TRA EDIFICI	m	<b>D o 10 (vd. Art. 16.8 NTO)</b>
<b>NORME FINALI</b>		
COMPENSAZIONE DEI VOLUMI	<b>AMMESSA con PUA</b>	
CORTILI	<b>AMMESSI</b>	

(1) è ammesso l'allineamento con fabbricati preesistenti.

**PROTEZIONE DELLE STRADE DENTRO LA Z.T.O.**

DIMENSIONE DELLA STRADA	DISTANZA MINIMA
≤ 7,00 m	5,00 m
> 7,00 m < 15,00 m	7,50 m
≥ 15,00 m	10,00 m

I distacchi si misurano in orizzontale a partire dal limite della proprietà e perpendicolarmente all'asse stradale.

Per dimensione della strada si intende la larghezza della sede carrabile escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine, ecc.

(2) è ammessa minore distanza previo consenso del confinante nel rispetto comunque del distacco minimo tra i fabbricati.



## 8.2. conformità urbanistico-edilizia

L'attuale destinazione residenziale risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale vigente.

L'immobile è stato edificato con Permesso di Costruire 22/2007 del 12/02/2008 rilasciato dal Comune di Isola Rizza.

Dalle verifiche effettuate, presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Isola Rizza risultano presenti:

- Permesso di Costruire 22/2007 del 12/02/2008 di cui si estraе copia, in allegato alla presente perizia.

### Difformità riscontrate

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi, al grezzo della costruzione, e la documentazione tecnica allegata ai permessi edilizi e agli elaborati catastali, si può constatare che il fabbricato non presenta difformità rilevanti rispetto all'ultimo stato autorizzato Permesso di Costruire 22/2007 del 12/02/2008

L'immobile è regolare sotto il profilo urbanistico edilizio.

### **N.B.**

**Il Permesso di Costruire è scaduto. Per completare l'opera è necessario depositare un nuovo titolo edilizio, S.C.I.A.**



### **8.3 Conformità catastale**

Gli elaborati planimetrici catastali più recenti, come risultanti al Catasto Fabbricati, sono conformi allo stato dei luoghi. I dati catastali e l'ubicazione dei beni sono coincidenti con quelli del pignoramento e degli attuali intestatari secondo RR.II.

## **9. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA' IN LOTTI**

### **9.1. Comproprietà, quote, schema divisionale**

Il Compendio è in piena proprietà degli esecutati, non vi sono comproprietari.



## 10. DETERMINAZIONE DELLA STIMA

### 10.1. Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche con particolare riferimento all'ubicazione, alla potenzialità edificatoria e alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE, attribuendo il più probabile valore di mercato al bene virtualmente trasformato, detraendone poi tutti i costi da sostenere per le opere di trasformazione e infine dividendolo per il fattore di attualizzazione che tenga conto degli anni utili alla realizzazione dell'intervento. Tale metodo è sintetizzato dalla formula:

$$V_{tr} = (V_{mp} - K_{tr})/q^n$$

$V_{tr}$  = valore di trasformazione

$V_{mp}$  = valore di mercato post trasformazione

$K_{tr}$  = costi di trasformazione

$q^n$  = fattore di attualizzazione

Sarà pertanto necessario innanzitutto:

e) individuare la superficie potenzialmente edificabile;

f) stabilire il valore  $V_{mp}$ , sulla scorta di informazioni assunte presso gli Osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati per la zona specifica e gli operatori del settore immobiliare locali che si riferiscono a quelli attuali di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quello oggetto della presente stima. Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale, intesa come la sommatoria delle superfici lorde ragguagliate con opportuni coefficienti di riduzione.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo temporale in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita, dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti;

g) ricavare il valore  $K_{tr}$  come sommatoria di tutti i costi computabili per la ipotetica trasformazione del bene, al fine di condurlo nelle condizioni di opera finita, sulla quale è stato valutato il più probabile valore di mercato  $V_{mp}$ ;

h) calcolare il fattore di attualizzazione.

### 32.2. Stima analitica e valore dei beni

La presente stima prende in considerazione come Lotto 1, l'unità abitativa a schiera di due piani fuori terra e un piano interrato di proprietà della società eseguita.

Trattandosi di cantiere allo stato grezzo, il sottoscritto Esperto stimatore, per la verifica della corrispondenza al progetto, ha optato per la misurazione dei perimetri esterni dell'intero complesso. Verificato che il perimetro è corrispondente, così come i prospetti, per quanto fino ad oggi realizzato, alle planimetrie presenti negli elaborati progettuali del Permesso di Costruire 22/2007 del 12/02/2008, la presente stima prende in considerazione la superficie commerciale misurata in progetto:



### a) Stima del valore di mercato dei beni post-trasformazione (Vmp)

Sulla base di tali dati e da indagini presso gli operatori del settore immobiliare locali con riferimento a beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia dell'ipotetico bene trasformato, che indicano in € 1.400,00/mq l'effettivo ricavo di un'abitazione in complesso residenziale, al nuovo, si ottiene il dato Vmp:

(Vmp) = Valore di mercato del bene trasformato

mq. comm.li 182,50 x € 1.400/mq = € 255.500,00

### b) Stima dei costi di trasformazione (Ktr)

Relativamente al calcolo di un valore di costo per la realizzazione di un edificio residenziale, ovvero il costo per la "trasformazione del bene" Ktr, si procederà con l'utilizzo di valori parametrici secondo le fonti dei Prezzari della Regione Veneto per opere edilizie riferite ad idonea categoria. I dati a disposizione per tale analisi sono:

- Il costo unitario medio di costruzione (Kmc);
- Le tabelle con le diverse incidenze percentuali per ogni macrocategoria di opere necessarie alla realizzazione del manufatto nella sua categoria;
- La superficie lorda totale del manufatto in oggetto.

Partendo dal costo medio di costruzione (Kmc) assunto, rapportato all'incidenza percentuale di ciascuna macrocategoria di opere funzionali al completamento edilizio, si giunge al ricercato valore sommato di trasformazione (Ktr).



CALCOLO DEL COSTO DI TRASFORMAZIONE – categoria: edificio unifamiliare  
 (Fonte: “PREZZARIO REGIONALE DEI LAVORI PUBBLICI - aggiornamento del prezzario al 2021 - COSTI PARAMETRICI ED INCIDENZA DELLA MANODOPERA NELLE VARIE CATEGORIE DI LAVORI”)

<b>TABELLE DEI COSTI PERCENTUALI</b>			
<b>EDILIZIA ECONOMICA</b>			
<b>EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIPIANO</b>			
SVILUPPO mq:			VOLUME mc.:
3.200			10.500
codice	lavorazioni	incidenza %	COSTO
1	Scavi e rinterrì	1.75	€ 68,345.17
2	Opere in c.a.	30.7	€ 1,199,364.58
3	Vespai, sottofondi e pavimenti	5.2	€ 203,326.82
4	Isolamento e impermeabilizzazioni	5.21	€ 203,676.78
5	Murture e tavolati	7.28	€ 284,394.03
6	Intonaci	7.48	€ 292,319.60
7	Canne e fogne	0.93	€ 36,437.05
8	Rivestimenti	3.39	€ 132,254.05
9	Opere carpenteria metallica e serramenti alluminio	10.82	€ 422,525.32
10	Impianto di riscaldamento	6.25	€ 244,055.99
11	Impianto idrosanitario	9.22	€ 360,047.16
12	Impianto elettrico	5.11	€ 199,786.04
13	Impianto ascensori	2.42	€ 94,695.10
14	Impianto gas e antincendio	1.7	€ 66,492.44
15	Opere varie	2.53	€ 98,657.88
<b>PERCENTUALE</b>		<b>100.00</b>	
<b>COSTO COMPLESSIVO</b>			<b>€ 3,906,378.00</b>
<b>RIEPILOGO</b>			
<b>COSTO DELL'OPERA A MQ.</b>			<b>1,220.74 €</b>
<b>COSTO DELL'OPERA A MC.</b>			<b>372.04 €</b>



Costo unitario di costruzione tabellare (Kmc) € 1.220,74/mq

Costo di trasformazione bene trasformato

(Ktr) 182.50 mq x € 1.220,74 = € 222.785,05

Costi accessori

a) Spese tecniche (10% di Ktr per pratica edilizia, progetto architettonico, progetto strutture, indagini geologiche, progetto impianti, oneri per la sicurezza...) € 22.278,50

Totale costo di trasformazione (Ktr) = € 245.063,55

Come precedentemente descritto, l'immobile oggetto di pignoramento, si trova allo stato grezzo. L'analisi di quanto fino ad oggi realizzato, considerata anche la vetustà di alcuni interventi, porta a indicare nel 40% le opere già realizzate. Precisamente i punti n. 1, 2, 3, 5, 7, della tabella presente nella pagina precedente.

**c) Calcolo del valore di attualizzazione (q<sup>n</sup>)**

Ipotizzando 2 anni per la realizzazione dell'intervento si applica il saggio di attualizzazione dello 3.56% come da Ministero dello Sviluppo Economico, decreto 28/12/2022 (G.U. 21/12/2022 n. 305).

$$q^n = (1+r)^n$$

$$n = 2 \text{ anni}$$

$$r = 3.56\%$$

$$q^n = 1.11$$

**d) Calcolo del valore di trasformazione dell'area (Vtr)**

Ottenuti i valori ricercati per la stima analitica, Vmp ovvero il più probabile valore di mercato del bene virtualmente trasformato/completato, ed il valore complessivo dei costi per le opere necessarie alla trasformazione (Ktr), si giunge per sottrazione al ricercato VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vtr), indicatore del più probabile valore di mercato dei beni, ancora tuttavia al netto di altre ulteriori decurtazioni riguardanti la procedura di vendita forzata:

$$Vtr = (Vmp - Ktr)/q^n = (255.500,00 - 245.063,55) / 1.11 = \mathbf{\text{€ } 10.436,45}$$

Trattandosi di area con edificio già realizzato per il 40% delle opere, al valore dell'area, si dovrà aggiungere la relativa quota di Ktr, pari a **€ 98.025,42**

VALORE COMPLESSIVO DEL BENE (Terreno + Edificio) arrotondato = **€ 108.000,00**

Tutto quanto sopra esposto conduce ad una valutazione ponderata di valore a corpo pari a:



**LOTTO 1 – CASA A SCHIERA IN COSTRUZIONE:**

Valutazione a corpo	€ 108.000,00
a) Decurtazione per assenza di garanzia di vizi -15%	€ 16.200,00
b) Spese tecniche	€ 10.800,00
c) Decurtazione per vetustà, stato di conservazione e intervento di risoluzione infiltrazioni di acqua locali interrati e reale andamento del mercato immobiliare 35%	€ 37.800,00
d) Oneri giuridici gravanti	€ 334,00
<b>VALORE STIMATO DEL BENE (arrotondato)</b>	<b>€ 42.800,00</b>

per le seguenti quote di proprietà:

**IMPRESA EDILE NOVECENTO SNC DI ZORDAN ENZO E ZORDAN NICO & C.**, Via Ruda 14,  
Ronco all'Adige(VR) C.F. 02476320235  
**per diritto di proprietà pari a 1/1 € 42.800,00**

**Fonti d'informazione per la stima**

- . Agenzia delle Entrate Ufficio del territorio di Verona
- . Comune di Isola Rizza - Ufficio Tecnico - Archivio
- . Inserzioni immobiliari locali ed osservatori del mercato immobiliare
- . Preziario Regione Veneto
- . Documentazione d'archivio

**11. LOTTO 1 -RIEPILOGO DATI ESSENZIALI**

**• Dati dell'esecuzione immobiliare**



**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**, emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona il 06/06/2022 repertorio n. 3660, Trascritto a Verona in data 09/08/2022 al n. 35872 RG e 26140 RP,

**a favore di**

BELVEDERE SPV S.R.L.

Via Vittorio Betteloni 2, Milano(MI) – C.F. 10522330967;

**a carico di**

[REDACTED]

• **Ubicazione**

Comune di Isola Rizza (VR), via Oriana Fallaci

• **Descrizione sintetica del compendio**

Il compendio è sito nel Comune di Isola Rizza, in zona residenziale ad ovest del centro di Isola Rizza. Trattasi di fabbricato con destinazione residenziale, di tipologia a schiera, edificato alla fine della prima decade degli anni duemila. L'unità, di superficie commerciale pari a mq 182,50, di due piani fuori terra e uno interrato. Il piano terra è dedicato alla zona giorno ed è composto da soggiorno cottura, un servizio igienico e una lavanderia. Al piano primo, direttamente collegata al piano terra tramite scala interna, si sviluppa la zona notte composta da tre camere, un bagno e un ripostiglio. Al piano interrato locali di servizio e autorimessa. Tre balconi e aree esterne scoperte a sud e nord completano il compendio. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

L'unità abitativa è allo stato grezzo della costruzione e i lavori sono fermi da oltre dieci anni.

• **Identificazione catastale**

Comune di Isola Rizza (VR)

C.F. Fg. 2 part. 966 sub. 3 cat. F/3 piano S-1-T1

• **Intestazione dei beni**

[REDACTED]

proprietà, gli immobili oggetto della procedura esecutiva, in virtù di Atto di Compravendita in data 12/06/2008 e nn.ri 342513/20782 di rep. Notaio Notaio Buoninconti Maria Maddalena, trascritto il 11/12/2007 ai nn.ri 27430/32514L.

**VALORE STIMATO A BASE D'ASTA (arrotondato) € 42.800,00**

per le seguenti quote di proprietà:

[REDACTED]

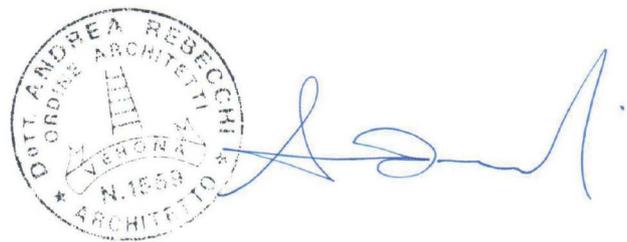
per diritto di proprietà pari a 1/1 € 42.800,00



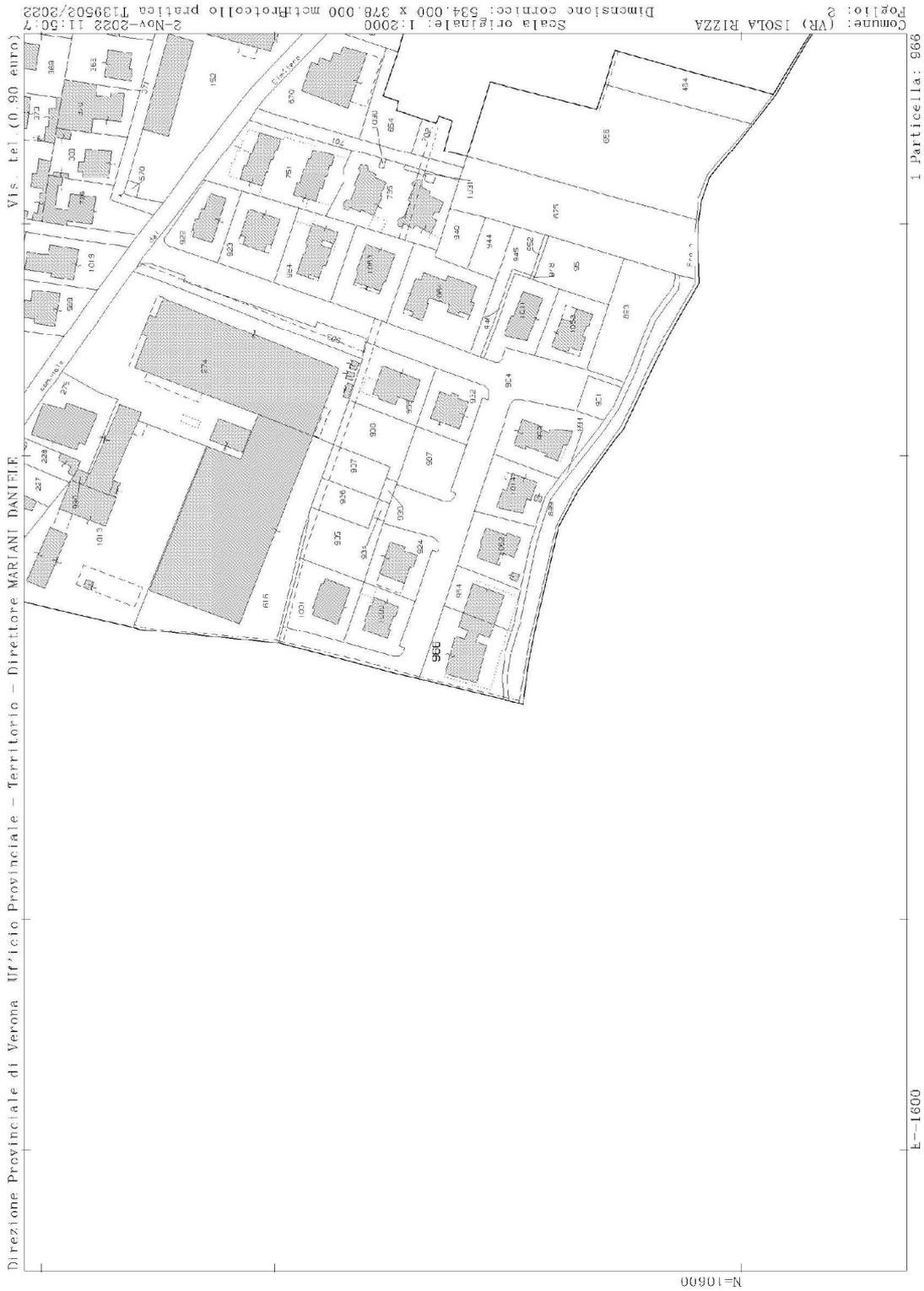
La presente relazione è predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 C.P.C. e sarà quindi onere della parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Verona, 06/02/2023

l'esperto stimatore  
Andrea Rebecchi architetto

A circular professional stamp of the architect Andrea Rebecchi. The stamp contains the text: "DOTT. ANDREA REBECCHI", "ORDINE ARCHITETTI", "VERONA", and "N. 1559". To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink.

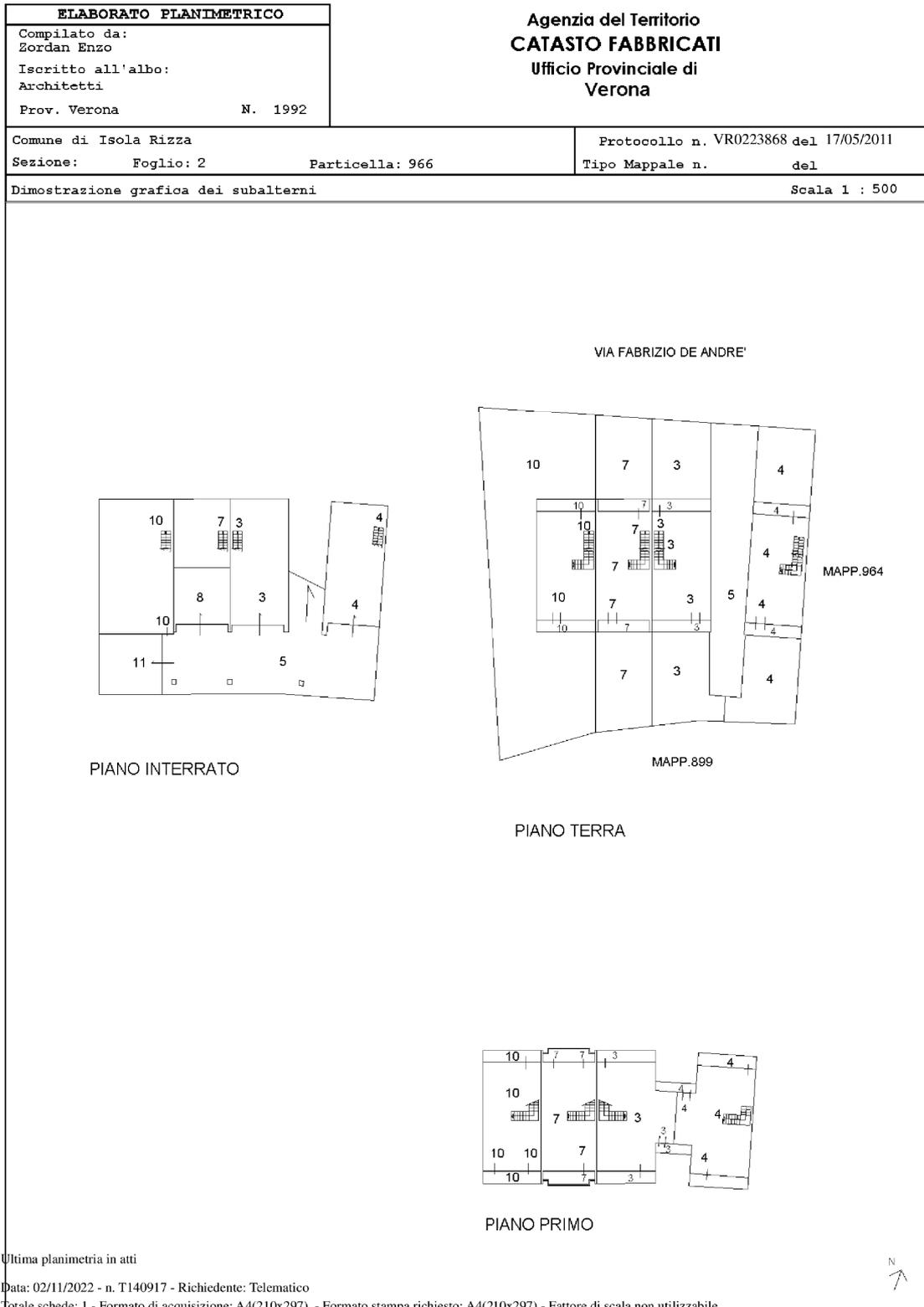
## 12. ELABORATI GRAFICI CATASTALI



Estratto di Mappa - Foglio 2 part. 966



Data: 02/11/2022 - n. T140917 - Richiedente: Telematico



Elaborato Planimetrico - Foglio 2 part. 966 Sub 3



## **LOTTO 2** UNITA' ABITATIVA IN COSTRUZIONE IN ISOLA RIZZA(VR)

via Oriana Fallaci

Il compendio è sito nel Comune di Isola Rizza, in zona residenziale ad ovest del centro di Isola Rizza. Trattasi di fabbricato con destinazione residenziale, di tipologia a schiera, edificato alla fine della prima decade degli anni duemila. Il lavori sono stati interrotti da circa quindici anni. L'unità, di superficie commerciale pari a mq 182,50, di due piani fuori terra e uno interrato. Il piano terra è dedicato alla zona giorno ed è composto da soggiorno cottura, un servizio igienico e una lavanderia. Al piano primo, direttamente collegata al piano terra tramite scala interna, si sviluppa la zona notte composta da tre camere, un bagno e un ripostiglio. Al piano interrato locali di servizio e autorimessa. Tre balconi e aree esterne scoperte a sud e nord completano il compendio. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

L'unità abitativa è allo stato grezzo della costruzione e i lavori sono fermi da oltre dieci anni.

**L'unità abitativa è confinante e speculare all'unità individuata al LOTTO 1**

Al Catasto Fabbricati il compendio è così identificato:

Fg. 2 part. 966 sub. 4 cat. F/3 piano S1-T-1, via Fabrizio De Andrè

### **2.2 STORICO CATASTALE**

Secondo quanto risulta dal ventennio anteriore alla data del pignoramento dei beni, sono rilevabili i seguenti passaggi:

#### **Catasto Fabbricati**

##### **Relativamente agli immobili:**

##### **Fg. 2 part. 966 sub. 4 cat. F/3, Unità abitativa in costruzione**

COSTITUZIONE del 29/03/2010 Pratica n. VR0106219 in atti dal 29/03/2010 COSTITUZIONE (n. 948.1/2010):

b. Fg. 2 part. 966 sub. 4 cat. F/3 piano S1-T-1, via Fabrizio De Andrè

#### **Catasto Terreni**

##### **Relativamente agli immobili:**

##### **Fg. 2 part. 966 ENTE URBANO**

h. IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 15/03/1980:

foglio 2 part. 148 – Classe Seminativo 2, Superficie 35.017, Deduz DSIR, Reddito domenicale £ 679.417 Agrario £ 332.662;

i. FRAZIONAMENTO del 09/06/1993 in atti dal 10/06/1993 G 1449 (n.1727.1/1993):

foglio 2 part. 651 – Classe Seminativo 2, Superficie 29.184, Deduz DSIR, Reddito domenicale £ 566.243 Agrario £ 277.248;

j. FRAZIONAMENTO del 29/05/1996 in atti dal 26/06/1996 (n.1395.1/1996):

foglio 2 part. 674 – Classe Seminativo 2, Superficie 27.000, Deduz DSIR, Reddito domenicale £ 523.868 € 270,55 Agrario £ 256.500 € 132,47;

k. FRAZIONAMENTO del 13/12/2006 Pratica n. VR0322629 in atti dal 13/12/2006 (n. 322629.1/2006):



foglio 2 part. 898 – Classe Seminativo 2, Superficie 856, Deduz DSIR, Reddito domenicale € 8,58 Agrario € 4,20;

- l. Variazione del 23/03/2010 Pratica n. VR0097543 in atti dal 23/03/2010 presentato il 22/03/2010 (n. 97543.1/2010):

foglio 2 part. 898 – Classe SOPPRESSO, Superficie 0

**La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili**

Foglio 2 Particella 920 ; **Foglio 2 Particella 966** ;

- m. Variazione del 23/03/2010 Pratica n. VR0097543 in atti dal 23/03/2010 presentato il 22/03/2010 (n. 97543.1/2010):

foglio 2 part. 966 – Classe FU D ACCERT, Superficie 1.176 mq

- n. Tipo Mappale del 23/03/2010 Pratica n. VR0097543 in atti dal 23/03/2010 presentato il 22/03/2010 (n. 97543.1/2010):

foglio 2 part. 966 – Classe ENTE URBANO, Superficie 1.176 mq

### 3. STORICO IPOTECARIO-PROVENIENZE

#### 3.1 Precedenti proprietari

A partire dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in relazione al compendio in oggetto, presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Verona – Servizio di Pubblicità Immobiliare, la titolarità dei beni colpiti è ricostruibile attraverso la continuità delle seguenti trascrizioni:

- Anteriormente al ventennio il lotto di terreno sito nel comune di Isola Rizza, su cui è stato edificato l’immobile oggetto di pignoramento, erano in proprietà ai sig.ri [redacted] per 1/4 di proprietà ciascuno, pervenuto con ATTO DI VENDITA del 28/08/1996 Rep. 166237 Notaio Salvatore Pio Agostino, Trascritto il 30/08/1996 aio nn. 23924/17547, da potere di [redacted]
  - Ai sig.ri [redacted] la quota del terreno era pervenuta per successione per legge in morte di [redacted] deceduto il 12/12/2002 (den. 34 vol.86 il 18/06/2003) trascritta 02/09/2003 ai nn. 36024/23882.
  - Alla [redacted] S.p.A. (per la piena proprietà) gli immobili erano pervenuti giusto atto di vendita del 03/07/2006 rep. 101641/17537 Notaio Alberti Luigi trascritto il 07/07/206 ai nn. 34004/19975, da potere di [redacted]
- Risulta trascritto il 10/08/2006 nn. 42029/24680 atto di trasferimento sede sociale in Notaio Buoninconti Maria Maddalena del 09/08/2006 rep. 337974 a favore [redacted]



- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Alla Sig.ra [REDACTED] piena proprietà, gli immobili erano pervenuti con ATTO DI VENDITA del 05/12/2007 reo, 341400/20166 in Notaio Buoninconti Maria Maddalena, trascritto il 11/12/2007 [REDACTED]  
F. 03113960235

### **3.3 Attuali proprietari**

- Alla [REDACTED] per la piena proprietà, gli immobili oggetto della procedura esecutiva , erano pervenuti Con Atto di Compravendita in data 12/06/2008 e nn.ri 342513/20782 di rep. Notaio Notaio Buoninconti Maria Maddalena, trascritto il 11/12/2007 ai nn.ri 27430/32514, da potere di [REDACTED]

### **5. STATO DI POSSESSO**

Il compendio pignorato, alla data del sopralluogo del 11/11/2022, risultava libero da persone e beni mobili.



#### 4.1 Regime patrimoniale

[REDACTED],  
risulta unica proprietaria, del compendio in oggetto , in virtù di Atto di Compravendita in data 12/06/2008 e nn.ri 342513/20782 di rep. Notaio Notaio Buoninconti Maria Maddalena, trascritto il 11/12/2007 ai nn 27430/32514

Non risultano convenzioni o altri atti opponibili alla procedura trascritti anteriormente alla data del pignoramento.



## 4.2 Eventuale sussistenza di contratti a terzi gravanti sui beni

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Verona non risultano contratti in essere per l'immobile in oggetto.



Andrea Rebecchi  
andrea.rebecchi@archiworldpec.it

Oggetto: **Esecuzione immobiliare 210/2022**

In risposta alla sua richiesta tramite pec del 09.11.2022 prot. 249114 si comunica che, relativamente gli immobili e ai contribuenti indicati nell'istanza, non risultano registrati contratti di locazione ancora in essere.

Si precisa che soltanto dal 25.06.2010 è obbligatorio comunicare i dati catastali degli immobili oggetto di locazione, affitto e comodato, pertanto precedentemente a tale data non è stato possibile effettuare esaurientemente la ricerca.

**IL CAPO TEAM 1 (\*)**

**Francesco Macheda**

(\*) Firma su delega del Direttore Provinciale  
Daniele Mariani

Rif.: Macheda Francesco

✉ [francesco.macheda@agenziaentrate.it](mailto:francesco.macheda@agenziaentrate.it)

☎ Tel. 0458496789



## 5. VINCOLI ED ONERI PREGIUDIZIEVOLI

In base alle risultanze dei registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona Territorio, relativamente ai cespiti in oggetto, risultano pubblicate le seguenti formalità:

### 5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna;
- Convenzioni matrimoniali: nessuno;
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno;
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

### 5.2. Vincoli ed oneri e formalità pregiudizievoli

Iscrizioni: Ipotecche volontarie: costi per la cancellazione saranno di € 35,00

Iscrizioni: Ipotecche giudiziali: Le domande giudiziali non possono essere cancellate in sede esecutiva.

Trascrizioni: Pignoramenti: I costi per la cancellazione saranno di € 299,00

#### Iscrizioni

- **Iscrizione del 02/07/2008 n. 27161 R.G. e nn. 5630 R.P.**

Notaio Buoninconti Maria Maddalena rep 34514/20783 del 12/06/2008

**Ipoteca Volontaria** per € 1.320.000,00, di cui € 635.000,00 di capitale

a carico di

a favore di

BANCA DI VERONA C.C. Cadidavid SC.p.A C.F. 00319990230

Gravante tra gli altri, sugli immobili:

Fg. 2 part. 966 sub. 4 per capitale € 131.000,00 – ipoteca € 330.000

- **Iscrizione nn. 15416/1808 Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 21/12/2012 rep. 1381/2012 Tribunale di Padova distaccamento di Este per € 200.000,00, di cui € 149.711,48 di capitale

a carico di

a favore di

BETON VENETA SRL, con sede in Sant'Elena C.F. 02281030284



Gravante, tra gli altri, sugli immobili:

Fg. 2 part. 966 sub. 4

- **Iscrizione nn. 15781/1869 del 06/05/2013 Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 12/04/2013 rep. 1869/2013 Tribunale di Verona per € 87.117,81, di cui € 61.117,81 di capitale

a carico di

[REDACTED]  
[REDACTED]

a favore di

BANCA DI VERONA C.C. Cadidavid SC.p.A C.F. 00319990230

Gravante tra gli altri, sugli immobili:

Fg. 2 part. 966 sub. 4

- **Iscrizione nn. 31381/4109 del 19/09/2013 Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 06/08/2013 rep. 895/2013 Tribunale di Verona per € 17.000,00, di cui € 10.003,57 di capitale

a carico di

[REDACTED]  
[REDACTED]

a favore di

GUERRA ROBERTO, C.F. GRRRRT60M31L781A

Gravante tra gli altri, sugli immobili:

Fg. 2 part. 966 sub. 4

- **Iscrizione nn. 31382/4110 del 19/09/2013 Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 16/08/2013 rep. 953/2013 Tribunale di Verona per € 20.000,00, di cui € 12.513,63 di capitale

a carico di

[REDACTED]  
[REDACTED]

a favore di

CIVIERO BENIAMINO, C.F. CVRBMN52P25H540U

Gravante tra gli altri, sugli immobili:



Fg. 2 part. 966 sub. 4

- **Iscrizione nn. 31998/4227 del 26/09/2013 Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 16/09/2013 rep. 1038/2013 Tribunale di Verona per € 58.000,00, di cui € 34.674,69 di capitale

a carico di

[REDACTED]  
[REDACTED]

a favore di

RIGON PAOLO, C.F. RGNPLA66C01H783

Gravante tra gli altri, sugli immobili:

Fg. 2 part. 966 sub. 4

- **Iscrizione nn. 6707/1118 del 21/02/2020 Ipoteca legale** derivante del 18/02/2020 rep. 3162/12220 Agenzia delle Entrate Riscossione per € 81.614,54, di cui € 40.807,27 di capitale

a carico di

[REDACTED]  
[REDACTED]

a favore di

AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE, C.F. 13756881002

Gravante tra gli altri, sugli immobili:

Fg. 2 part. 966 sub. 4

### Trascrizioni / Pignoramenti

- **Trascrizione** in data 09/08/2022 al n. 35872 RG e 26140 RP  
**Atto di pignoramento immobiliare**, emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona il 06/06/2022 repertorio n. 3660

**a favore di**

BELVEDERE SPV S.R.L.

Via Vittorio Betteloni 2, Milano(MI) – C.F. 10522330967;

**a carico di**

[REDACTED]  
[REDACTED]

venivano colpiti, tra gli altri, i seguenti beni:

C.F. Fg. 2 part. 966 sub. 4 cat. F/3 piano S-1-T1



### 5.3. Informazioni sui costi di gestione e spese riguardo ai beni

Non vi sono spese condominiali.

### 5.4. Servitù, vincoli, convenzioni

Nessuno.

## 6. UBICAZIONE E CONTESTO

### 6.2 Descrizione e modalità di accesso

Il giorno 11 del mese di novembre, previo appuntamento fissato con il custode nominato avv. Biasioli Alessandro, il sottoscritto si recava presso il compendio, per accertarne e rilevarne lo stato le caratteristiche fisiche e altre informazioni utili per la redazione della presente perizia. Presente al sopralluogo il debitore sig. Zordan Enzo.

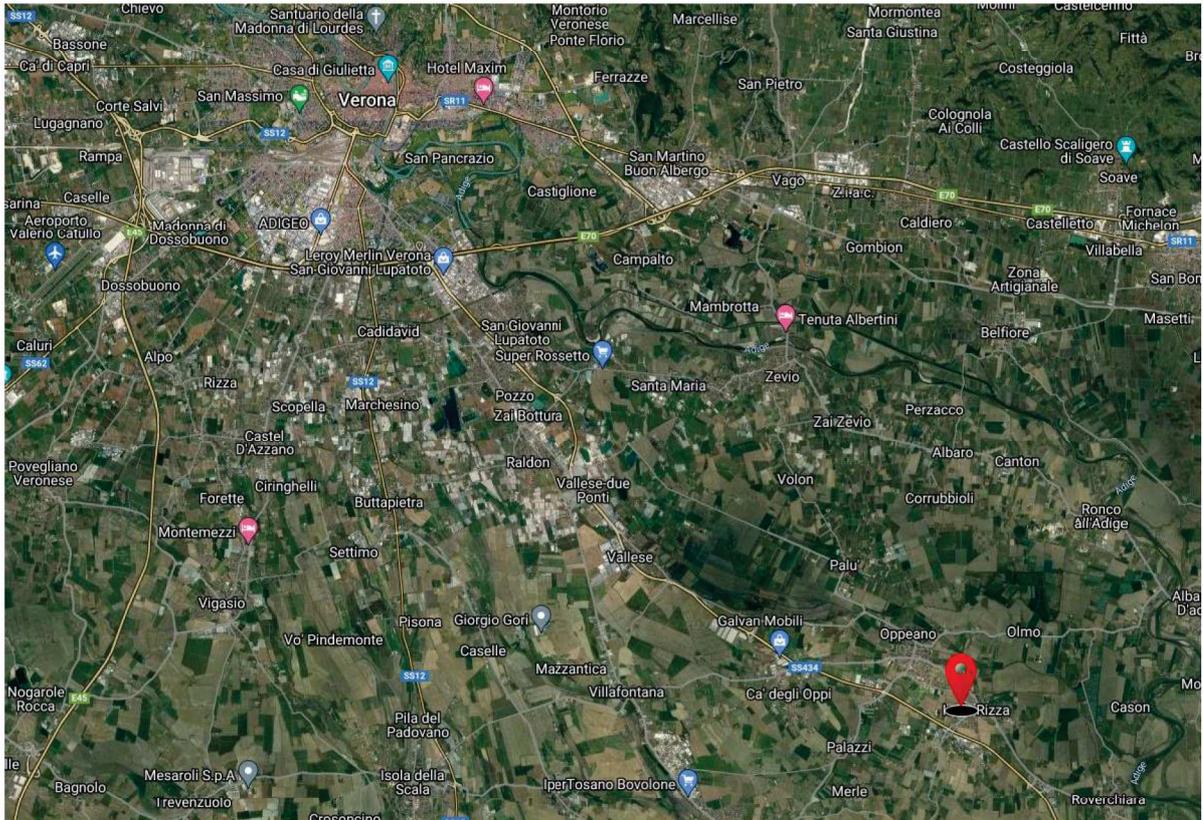
### 6.2 Caratteristiche e servizi del contesto

Il compendio si colloca nel Comune di Isola Rizza(VR). Il Comune è situato a circa 24 chilometri a sud-est rispetto al capoluogo di provincia Verona.

Il territorio comunale di circa diciassette chilometri quadrati è completamente pianeggiante e comprende oltre al capoluogo, che sorge nella parte nord-orientale, località che corrispondono alle vecchie corti rurali di un tempo: [REDACTED]

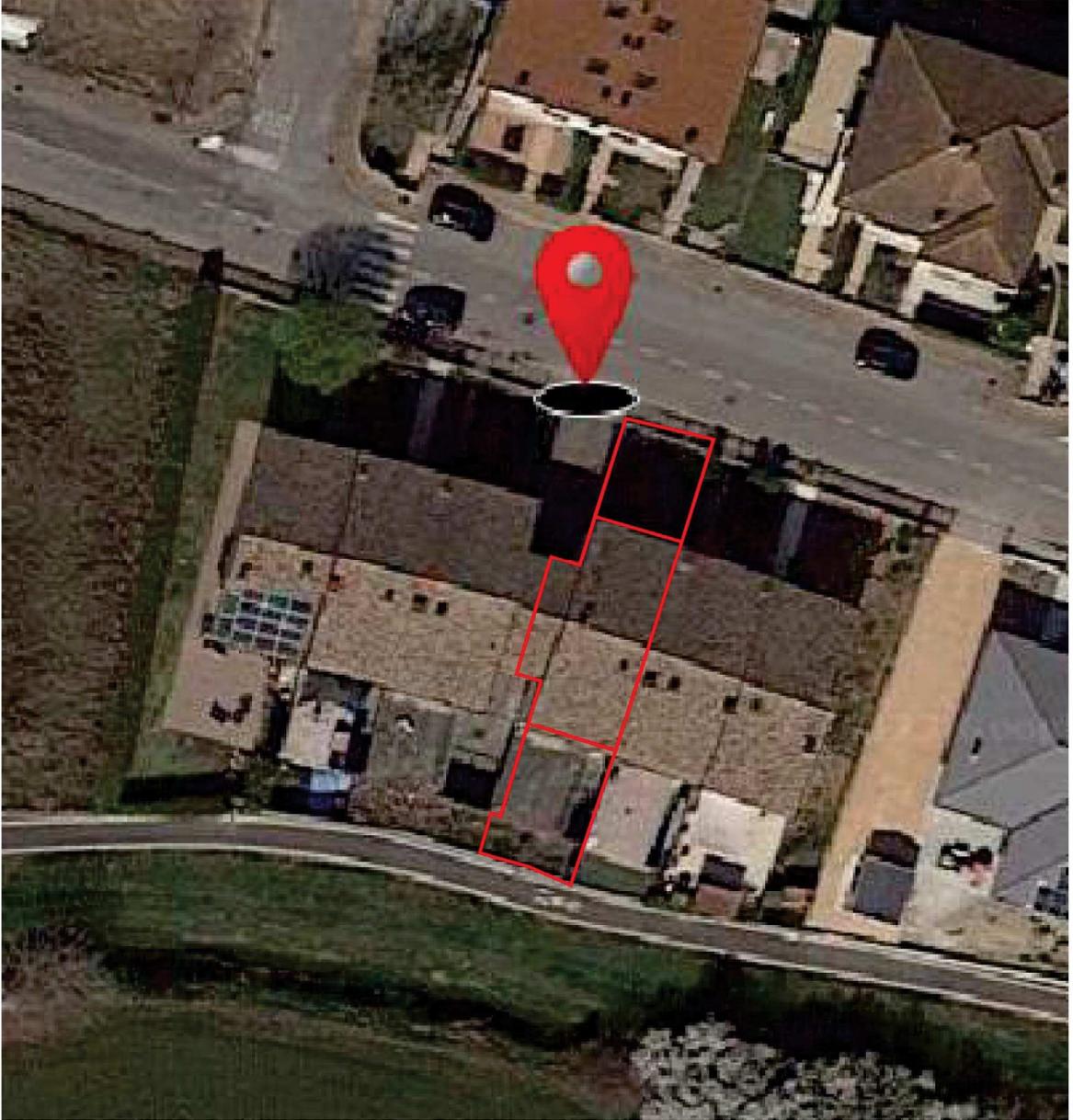
L'immobile è stato edificato nella prima decade degli anni duemila, in lottizzazione residenziale. I lavori sono stati interrotti al grezzo della costruzione.





Estratto da Formaps, identificazione del compendio





Estratto da Formaps, identificazione del compendio

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: arch. Andrea Rebecchi





Dati estratti dal software Formaps; indicati i servizi principali nel raggio di un chilometro dall'unità abitativa in esame



**Ricerca punti di interesse (POI)**

I punti di interesse sono forniti tramite il servizio Overpass API basato sui dati "OpenStreetMap contributors" distribuiti con licenza Open Data Commons Open Database License (ODbL) dalla OpenStreetMap Foundation (OSMF).

Scuole  Luoghi di ristoro  
 Banche  Salute  
 Svago e cultura  Centri commerciali  
 Trasporti  All'aperto

Cerca nel raggio di 1000 m dal centro della mappa

Cerca    Resetta la ricerca

**Risultati**

<input checked="" type="checkbox"/> Scuole	1
<input checked="" type="checkbox"/> Luoghi di ristoro	7
<input checked="" type="checkbox"/> Banche	0
<input checked="" type="checkbox"/> Salute	0
<input checked="" type="checkbox"/> Svago e cultura	0
<input checked="" type="checkbox"/> Centri commerciali	0
<input checked="" type="checkbox"/> Trasporti	4
<input checked="" type="checkbox"/> All'aperto	0



## 7. DESCRIZIONE DEI BENI

### 7.1. Caratteristiche edilizie

#### UNITA' ABITATIVA IN COSTRUZIONE IN ISOLA RIZZA(VR)

Trattasi di fabbricato con destinazione residenziale, di tipologia a schiera, edificato alla fine della prima decade degli anni duemila. Il lavori sono stati interrotti da circa quindici anni. L'unità, di superficie commerciale pari a mq 182,50, di due piani fuori terra e uno interrato. Il piano terra è dedicato alla zona giorno ed è composto da soggiorno cottura, un servizio igienico e una lavanderia. Al piano primo, direttamente collegata al piano terra tramite scala interna, si sviluppa la zona notte composta da tre camere, un bagno e un ripostiglio. Al piano interrato locali di servizio e autorimessa. Tre balconi e aree esterne scoperte a sud e nord completano il compendio. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

L'unità abitativa è allo stato grezzo della costruzione e i lavori sono fermi da oltre dieci anni.

#### Spazi esterni

Due porzioni di giardino pertinenziale, a nord e sud, completano in compendio.

Lo stato di conservazione generale è scadente, anche per il fatto che i lavori sono fermi da molti anni. Si palesano infiltrazioni di acqua nei muri perimetrali contenimento dell'interrato.

Il tutto visibile nella allegata documentazione fotografica.

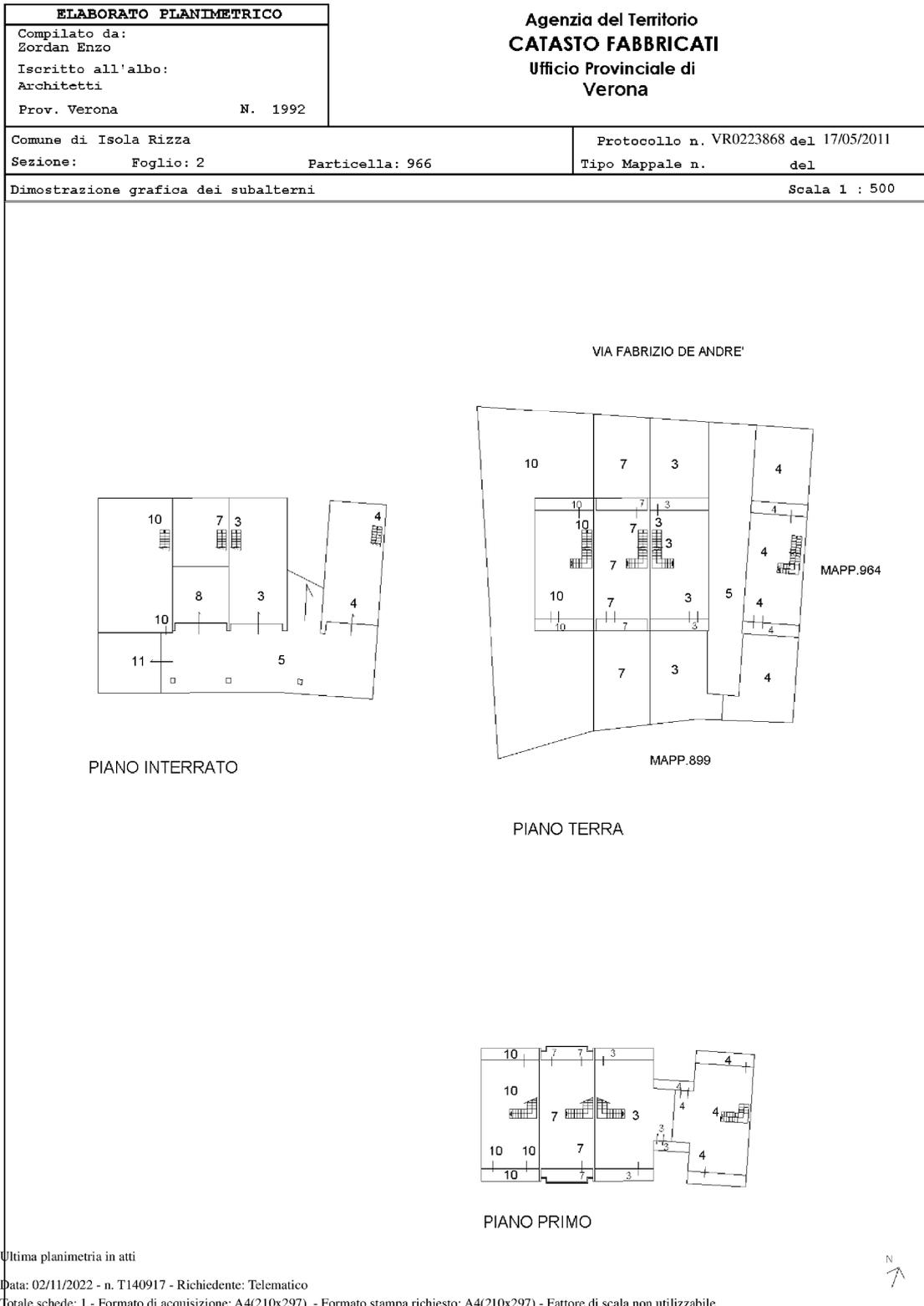




Estratto di Mappa - Foglio 2 part. 966



Data: 02/11/2022 - n. T140917 - Richiedente: Telematico



Elaborato Planimetrico - Foglio 2 part. 966 Sub 4



## 7.2. Caratteristiche impiantistiche

Gli impianti non sono stati realizzati, se non per alcune predisposizioni. Gli impianti dovranno essere oggetto di progettazione in base alla vigente normativa.

## 8. SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

### 8.1. Situazione urbanistica attuale – CDU terreni

*Destinazione urbanistica :*

*Il bene oggetto della presente relazione, è identificato nel Piano degli Interventi del Comune di Isola Rizza in Zona Omogenea C2:*

#### **Art. 16.5 – Interventi edilizi ammessi in in zona C2**

- 1. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 31, lettere a), b), c), e d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e quant'altro previsto dall'art. 2 della L. 23/12/1996, n° 662 e s.m.i., nonché la demolizione e la sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri edilizio-urbanistici di zona.*
- 2. La superficie territoriale computabile ai fini edificatori e per la definizione delle aree a standard, è quella individuata come zona C2; gli Standard dovranno essere dimensionati come previsto dalle presenti norme.*
- 3. E' sempre facoltà dell'Amministrazione accettare o richiedere, nei termini previsti della legislazione vigente e delle presenti norme, la monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.*
- 4. L'ambito territoriale di intervento (assoggettato a Strumento Urbanistico Attuativo unitario) può comprendere aree destinate a verde e parcheggi secondari e strade di PI. Tali ambiti sono computabili ai fini edificatori in caso di ambito perequato. In tal caso, se il progetto comporta l'utilizzo dell'Indice Territoriale a comprendere l'area a standard, computabile a fini edificatori, le modalità di intervento sono definite dalla convenzione, e la realizzazione della volumetria ammissibile concentrata sull'area individuata come C2 comporta l'eventuale deroga ai parametri stereometrici previsti per le ZTO C2 per quello che riguarda il numero massimo dei piani abitabili e l'altezza massima dei fabbricati.*
- 5. In sede di progetto del piano attuativo delle nuove zone d'espansione, dovrà essere accuratamente valutato il sistema di smaltimento delle acque bianche meteoriche, valutandone accuratamente l'impatto sui sistemi di smaltimento previsti, interpellando gli Enti di Consorzio, e predisponendo, se necessari, appositi bacini di prima raccolta, in conformità a quanto dettato dalla Compatibilità Idraulica.*
- 6. Gli standard saranno quelli di legge ma vista la complessità di recuperare spazi comuni in un tessuto chiuso, gli standard primari potranno essere identificati anche fuori ambito d'intervento purché nelle vicinanze e funzionali alle esigenze;*
- 7. Fino alla realizzazione delle sedi viarie e della rete fognaria dello strumento attuativo, non è ammesso alcun intervento edilizio, fermo restando che i certificati finali di agibilità potranno essere rilasciati dopo l'avvenuto collaudo con esito positivo, anche in corso d'opera, delle opere di urbanizzazione, e comunque a condizione che siano stati realizzati i principali sottoservizi.*



**Art. 16.6 – Modi di attuazione in zone C2**

1. Ogni intervento edilizio è subordinato all'attuazione di uno strumento attuativo unitario per l'area perimetrata.

2. Il PATI prevede sia opere di mitigazione per gli effetti diretti che le azioni del Piano provocano sull'ambiente sia opere di compensazione per gli effetti indiretti causati da interventi non direttamente connessi alle azioni del Piano. Si richiama l'Art. 16 - Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico".

3. Come da pareri del Genio Civile di Verona (parere prot. n. 49850 del 02.02.2011) e del Consorzio di Bonifica Veronese (parere prot. n° 704 del 18.01.2011), per tutte le aree soggette a trasformazione nelle fasi successive al Piano dovranno necessariamente essere rispettate le seguenti condizioni e prescrizioni:

a) che all'atto della realizzazione dei singoli interventi di urbanizzazione, dovranno essere predisposti i progetti esecutivi delle opere e infrastrutture (invaso di laminazione e scarico regolatore) per lo smaltimento delle acque meteoriche e gli stessi dovranno essere sottoposti all'attenzione del Consorzio di Bonifica competente, in sede di richiesta di concessione per lo scarico nella rete idraulica consortile;

b) che, in fase di progettazione, ci si dovrà attenere alle norme di polizia idraulica, in particolare sulla salvaguardia delle fasce di rispetto lungo i canali eventualmente interessati;

c) che si dovrà limitare allo stretto necessario la realizzazione di superfici impermeabili e prevedere, nelle aree destinate a parcheggio, le soluzioni più idonee a favorire l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati ecc).

4. Si richiama la DGRV n° 2940 del 17 /09/2004: "Si dovrà prevedere che, in sede di progettazione attuativa, tutte le superfici scoperte: percorsi pedonali, piazzali, parcheggi, accessi carrabili etc, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs 11.05.1999, n° 152 e smi. La DGRV n° 2940/04, fa riferimento alla nota del Consorzio di Bonifica Valli Grandi e Medio Veronese, prot. 1237 del 05.04.2004, invitando il Comune a rispettare, in sede di realizzazione delle previste opere idrauliche, quanto evidenziato e ad introdurre nello studio di quanto prescritto, e più esattamente"...la necessità che, all'atto della realizzazione delle opere di urbanizzazione, siano adottati gli accorgimenti indicati nella realizzazione di compatibilità idraulica, atti a mantenere inalterate le portate di piena immesse nella rete idraulica consortile esistente, ai valori attuali".



**ZONA TERRITORIALE OMOGENEA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE**  
**ZTO C2**

<b>DENSITÀ</b>		
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE MASSIMO	mc/mq	<b>1</b>
INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA MASSIMO	mc/mq	---
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	mq/mq	<b>30 %</b>
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	---
NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA	n°	<b>2</b>
ALTEZZA MASSIMA DELL'EDIFICIO	m	<b>7,5</b>
<b>DISTACCHI</b>		
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	m	<b>5 ÷ 10 (1)</b>
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	m	<b>5 (2)</b>
DISTACCO MINIMO TRA EDIFICI	m	<b>D o 10 (vd. Art. 16.8 NTO)</b>
<b>NORME FINALI</b>		
COMPENSAZIONE DEI VOLUMI	<b>AMMESSA con PUA</b>	
CORTILI	<b>AMMESSI</b>	

(1) è ammesso l'allineamento con fabbricati preesistenti.

**PROTEZIONE DELLE STRADE DENTRO LA Z.T.O.**

DIMENSIONE DELLA STRADA	DISTANZA MINIMA
≤ 7,00 m	5,00 m
> 7,00 m < 15,00 m	7,50 m
≥ 15,00 m	10,00 m

I distacchi si misurano in orizzontale a partire dal limite della proprietà e perpendicolarmente all'asse stradale.

Per dimensione della strada si intende la larghezza della sede carrabile escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine, ecc.

(2) è ammessa minore distanza previo consenso del confinante nel rispetto comunque del distacco minimo tra i fabbricati.



## 8.2. conformità urbanistico-edilizia

L'attuale destinazione residenziale risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale vigente.

L'immobile è stato edificato con Permesso di Costruire 22/2007 del 12/02/2008 rilasciato dal Comune di Isola Rizza.

Dalle verifiche effettuate, presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Isola Rizza risultano presenti:

- Permesso di Costruire 22/2007 del 12/02/2008 di cui si estrae copia, in allegato alla presente perizia.

### Difformità riscontrate

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi, al grezzo della costruzione, e la documentazione tecnica allegata ai permessi edilizi e agli elaborati catastali, si può constatare che il fabbricato non presenta difformità rilevanti rispetto all'ultimo stato autorizzato Permesso di Costruire 22/2007 del 12/02/2008

L'immobile è regolare sotto il profilo urbanistico edilizio.

### **N.B.**

**Il Permesso di Costruire è scaduto. Per completare l'opera è necessario depositare un nuovo titolo edilizio, S.C.I.A.**



### **8.3 Conformità catastale**

Gli elaborati planimetrici catastali più recenti, come risultanti al Catasto Fabbricati, sono conformi allo stato dei luoghi. I dati catastali e l'ubicazione dei beni sono coincidenti con quelli del pignoramento e degli attuali intestatari secondo RR.II.

## **9. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA' IN LOTTI**

### **9.1. Comproprietà, quote, schema divisionale**

Il Compendio è in piena proprietà degli esecutati, non vi sono comproprietari.



## 10. DETERMINAZIONE DELLA STIMA

### 10.1. Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche con particolare riferimento all'ubicazione, alla potenzialità edificatoria e alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE, attribuendo il più probabile valore di mercato al bene virtualmente trasformato, detraendone poi tutti i costi da sostenere per le opere di trasformazione e infine dividendolo per il fattore di attualizzazione che tenga conto degli anni utili alla realizzazione dell'intervento. Tale metodo è sintetizzato dalla formula:

$$V_{tr} = (V_{mp} - K_{tr})/q^n$$

$V_{tr}$  = valore di trasformazione

$V_{mp}$  = valore di mercato post trasformazione

$K_{tr}$  = costi di trasformazione

$q^n$  = fattore di attualizzazione

Sarà pertanto necessario innanzitutto:

- e) individuare la superficie potenzialmente edificabile;
- f) stabilire il valore  $V_{mp}$ , sulla scorta di informazioni assunte presso gli Osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati per la zona specifica e gli operatori del settore immobiliare locali che si riferiscono a quelli attuali di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quello oggetto della presente stima. Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale, intesa come la sommatoria delle superfici lorde ragguagliate con opportuni coefficienti di riduzione. Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo temporale in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita, dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti;
- g) ricavare il valore  $K_{tr}$  come sommatoria di tutti i costi computabili per la ipotetica trasformazione del bene, al fine di condurlo nelle condizioni di opera finita, sulla quale è stato valutato il più probabile valore di mercato  $V_{mp}$ ;
- h) calcolare il fattore di attualizzazione.

### 32.2. Stima analitica e valore dei beni

La presente stima prende in considerazione come Lotto 2, l'unità abitativa a schiera di due piani fuori terra e un piano interrato di proprietà della società esecutata.

Trattandosi di edificio allo stato grezzo, il sottoscritto Esperto stimatore, per la verifica della corrispondenza al progetto, ha optato per la misurazione dei perimetri esterni dell'intero complesso. Verificato che il perimetro è corrispondente, così come i prospetti, per quanto fino ad oggi realizzato, alle planimetrie presenti negli elaborati progettuali del Permesso di Costruire 22/2007 del 12/02/2008, la presente stima prende in considerazione la superficie commerciale misurata in progetto:



### a) Stima del valore di mercato dei beni post-trasformazione (Vmp)

Sulla base di tali dati, considerando di edificare alla massima potenzialità, e da indagini presso gli operatori del settore immobiliare locali con riferimento a beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia dell'ipotetico bene trasformato, che indicano in € 1.400,00/mq l'effettivo ricavo di un'abitazione in complesso residenziale, al nuovo, si ottiene il dato Vmp:

(Vmp) = Valore di mercato del bene trasformato

mq. comm.li 182,50 x € 1.400/mq = € 255.500,00

### b) Stima dei costi di trasformazione (Ktr)

Relativamente al calcolo di un valore di costo per la realizzazione di un edificio residenziale, ovvero il costo per la "trasformazione del bene" Ktr, si procederà con l'utilizzo di valori parametrici secondo le fonti dei Prezzari della Regione Veneto per opere edilizie riferite ad idonea categoria. I dati a disposizione per tale analisi sono:

- Il costo unitario medio di costruzione (Kmc);
- Le tabelle con le diverse incidenze percentuali per ogni macrocategoria di opere necessarie alla realizzazione del manufatto nella sua categoria;
- La superficie lorda totale del manufatto in oggetto.

Partendo dal costo medio di costruzione (Kmc) assunto, rapportato all'incidenza percentuale di ciascuna macrocategoria di opere funzionali al completamento edilizio, si giunge al ricercato valore sommato di trasformazione (Ktr).



CALCOLO DEL COSTO DI TRASFORMAZIONE – categoria: edificio unifamiliare  
 (Fonte: “PREZZARIO REGIONALE DEI LAVORI PUBBLICI - aggiornamento del prezzario al 2021 - COSTI PARAMETRICI ED INCIDENZA DELLA MANODOPERA NELLE VARIE CATEGORIE DI LAVORI”)

<b>TABELLE DEI COSTI PERCENTUALI</b>			
<b>EDILIZIA ECONOMICA</b>			
<b>EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIPIANO</b>			
SVILUPPO mq:			VOLUME mc.:
3.200			10.500
codice	lavorazioni	incidenza %	COSTO
1	Scavi e rinterrì	1.75	€ 68,345.17
2	Opere in c.a.	30.7	€ 1,199,364.58
3	Vespai, sottofondi e pavimenti	5.2	€ 203,326.82
4	Isolamento e impermeabilizzazioni	5.21	€ 203,676.78
5	Murture e tavolati	7.28	€ 284,394.03
6	Intonaci	7.48	€ 292,319.60
7	Canne e fogne	0.93	€ 36,437.05
8	Rivestimenti	3.39	€ 132,254.05
9	Opere carpenteria metallica e serramenti alluminio	10.82	€ 422,525.32
10	Impianto di riscaldamento	6.25	€ 244,055.99
11	Impianto idrosanitario	9.22	€ 360,047.16
12	Impianto elettrico	5.11	€ 199,786.04
13	Impianto ascensori	2.42	€ 94,695.10
14	Impianto gas e antincendio	1.7	€ 66,492.44
15	Opere varie	2.53	€ 98,657.88
<b>PERCENTUALE</b>		<b>100.00</b>	
<b>COSTO COMPLESSIVO</b>			<b>€ 3,906,378.00</b>
<b>RIEPILOGO</b>			
<b>COSTO DELL'OPERA A MQ.</b>			<b>1,220.74 €</b>
<b>COSTO DELL'OPERA A MC.</b>			<b>372.04 €</b>



Costo unitario di costruzione tabellare (Kmc) € 1.220,74/mq

Costo di trasformazione bene trasformato

(Ktr) 182.50 mq x € 1.220,74 = € 222.785,05

Costi accessori

b) Spese tecniche (10% di Ktr per pratica edilizia, progetto architettonico, progetto strutture, indagini geologiche, progetto impianti, oneri per la sicurezza...) € 22.278,50

Totale costo di trasformazione (Ktr) = € 245.063,55

Come precedentemente descritto, l'immobile oggetto di pignoramento, si trova allo stato grezzo. L'analisi di quanto fino ad oggi realizzato, considerata anche la vetustà di alcuni interventi, porta a indicare nel 40% le opere già realizzate. Precisamente i punti n. 1, 2, 3, 5, 7, della tabella presente nella pagina precedente.

**c) Calcolo del valore di attualizzazione (q<sup>n</sup>)**

Ipotizzando 2 anni per la realizzazione dell'intervento si applica il saggio di attualizzazione dello 3.56% come da Ministero dello Sviluppo Economico, decreto 28/12/2022 (G.U. 21/12/2022 n. 305).

$$q^n = (1+r)^n$$

$$n = 2 \text{ anni}$$

$$r = 3.56\%$$

$$q^n = 1.11$$

**d) Calcolo del valore di trasformazione dell'area (Vtr)**

Ottenuti i valori ricercati per la stima analitica, Vmp ovvero il più probabile valore di mercato del bene virtualmente trasformato/completato, ed il valore complessivo dei costi per le opere necessarie alla trasformazione (Ktr), si giunge per sottrazione al ricercato VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vtr), indicatore del più probabile valore di mercato dei beni, ancora tuttavia al netto di altre ulteriori decurtazioni riguardanti la procedura di vendita forzosa:

$$Vtr = (Vmp - Ktr)/q^n = (255.500,00 - 245.063,55) / 1.11 = \mathbf{\text{€ } 10.436,45}$$

Trattandosi di area con edificio già realizzato per il 40% delle opere, al valore dell'area, si dovrà aggiungere la relativa quota di Ktr, pari a **€ 98.025,42**

VALORE COMPLESSIVO DEL BENE (Terreno + Edificio) arrotondato = **€ 108.000,00**

Tutto quanto sopra esposto conduce ad una valutazione ponderata di valore a corpo pari a:



**LOTTO 2 – CASA A SCHIERA IN COSTRUZIONE:**

Valutazione a corpo	€ 108.000,00
a) Decurtazione per assenza di garanzia di vizi -15%	€ 16.200,00
b) Spese tecniche	€ 10.800,00
c) Decurtazione per vetustà, stato di conservazione e intervento di risoluzione infiltrazioni di acqua locali interrati e reale andamento del mercato immobiliare 35%	€ 37.800,00
d) Oneri giuridici gravanti	€ 334,00
<b>VALORE STIMATO DEL BENE (arrotondato)</b>	<b>€ 42.800,00</b>

per le seguenti quote di proprietà:

[REDACTED]

**per diritto di proprietà pari a 1/1 € 42.800,00**

**Fonti d'informazione per la stima**

- . Agenzia delle Entrate Ufficio del territorio di Verona
- . Comune di Isola Rizza - Ufficio Tecnico - Archivio
- . Inserzioni immobiliari locali ed osservatori del mercato immobiliare
- . Preziario Regione Veneto
- . Documentazione d'archivio

**11. LOTTO 2 -RIEPILOGO DATI ESSENZIALI**

**• Dati dell'esecuzione immobiliare**



**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**, emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona il 06/06/2022 repertorio n. 3660, Trascritto a Verona in data 09/08/2022 al n. 35872 RG e 26140 RP,

**a favore di**

BELVEDERE SPV S.R.L.

Via Vittorio Betteloni 2, Milano(MI) – C.F. 10522330967;

• **Ubicazione**

Comune di Isola Rizza (VR), via Oriana Fallaccci

• **Descrizione sintetica del compendio**

Il compendio è sito nel Comune di Isola Rizza, in zona residenziale ad ovest del centro di Isola Rizza. Trattasi di fabbricato con destinazione residenziale, di tipologia a schiera, edificato alla fine della prima decade degli anni duemila. L'unità, di superficie commerciale pari a mq 182,50, di due piani fuori terra e uno interrato. Il piano terra è dedicato alla zona giorno ed è composto da soggiorno cottura, un servizio igienico e una lavanderia. Al piano primo, direttamente collegata al piano terra tramite scala interna, si sviluppa la zona notte composta da tre camere, un bagno e un ripostiglio. Al piano interrato locali di servizio e autorimessa. Tre balconi e aree esterne scoperte a sud e nord completano il compendio. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

L'unità abitativa è allo stato grezzo della costruzione e i lavori sono fermi da oltre dieci anni.

• **Identificazione catastale**

Comune di Isola Rizza (VR)

C.F. Fg. 2 part. 966 sub. 4 cat. F/3 piano S-1-T1

per la piena proprietà, gli immobili oggetto della procedura esecutiva, in virtù di Atto di Compravendita in data 12/06/2008 e nn.ri 342513/20782 di rep. Notaio Notaio Buoninconti Maria Maddalena, trascritto il 11/12/2007 ai nn.ri 27430/32514L.

**VALORE STIMATO A BASE D'ASTA (arrotondato) € 42.800,00**

per le seguenti quote di proprietà:

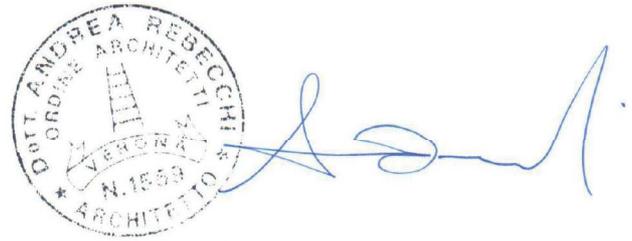
per diritto di proprietà pari a 1/1 € 42.800,00

La presente relazione è predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 C.P.C. e sarà quindi onere della parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

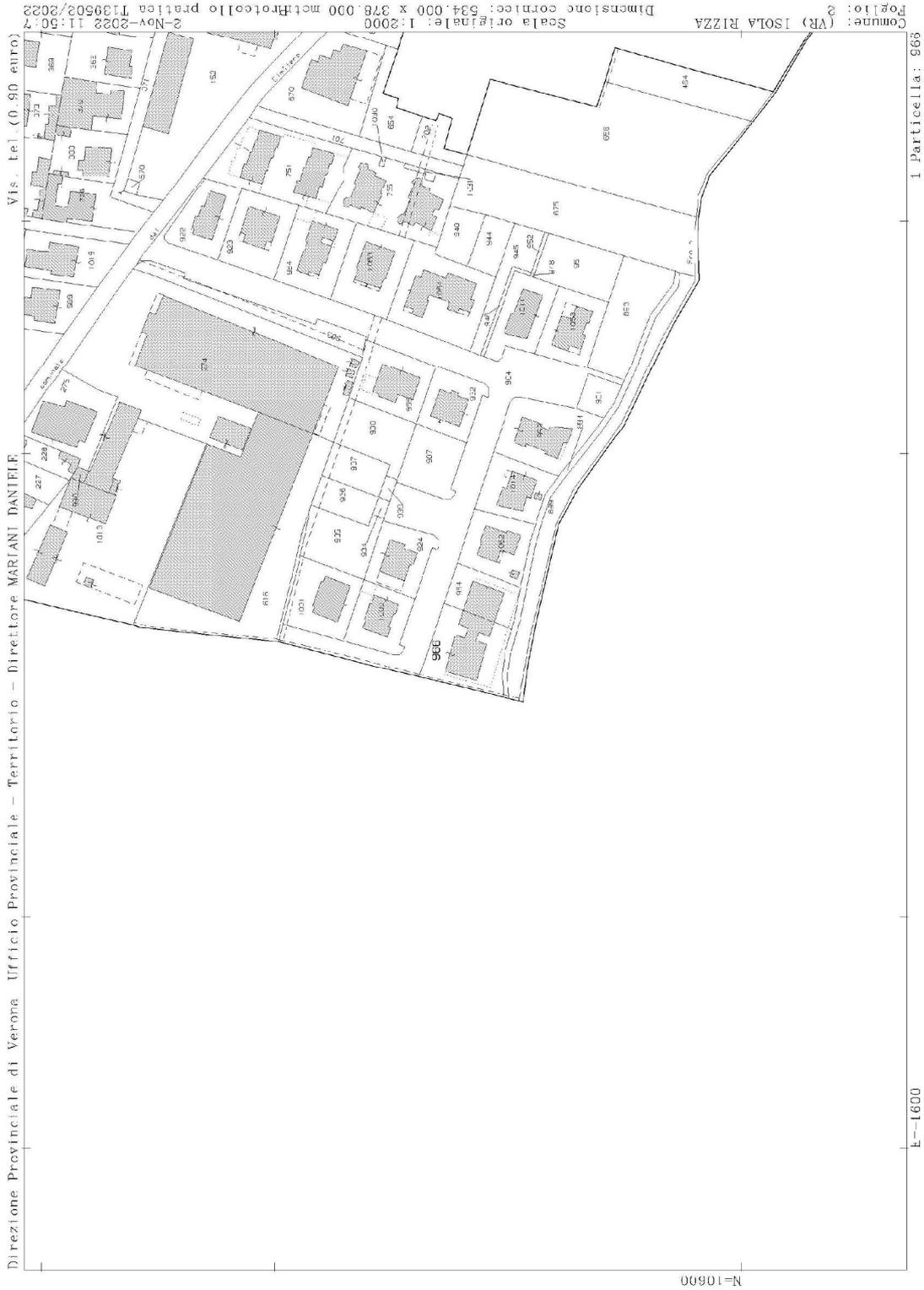


Verona, 06/02/2023

l'esperto stimatore  
Andrea Rebecchi architetto

A circular professional stamp of the Order of Architects of Verona, N. 1559, with a signature in blue ink to its right. The stamp contains the text: DOTT. ANDREA REBECCHI, ORDINE ARCHITETTI, VERONA, N. 1559, ARCHITETTO.

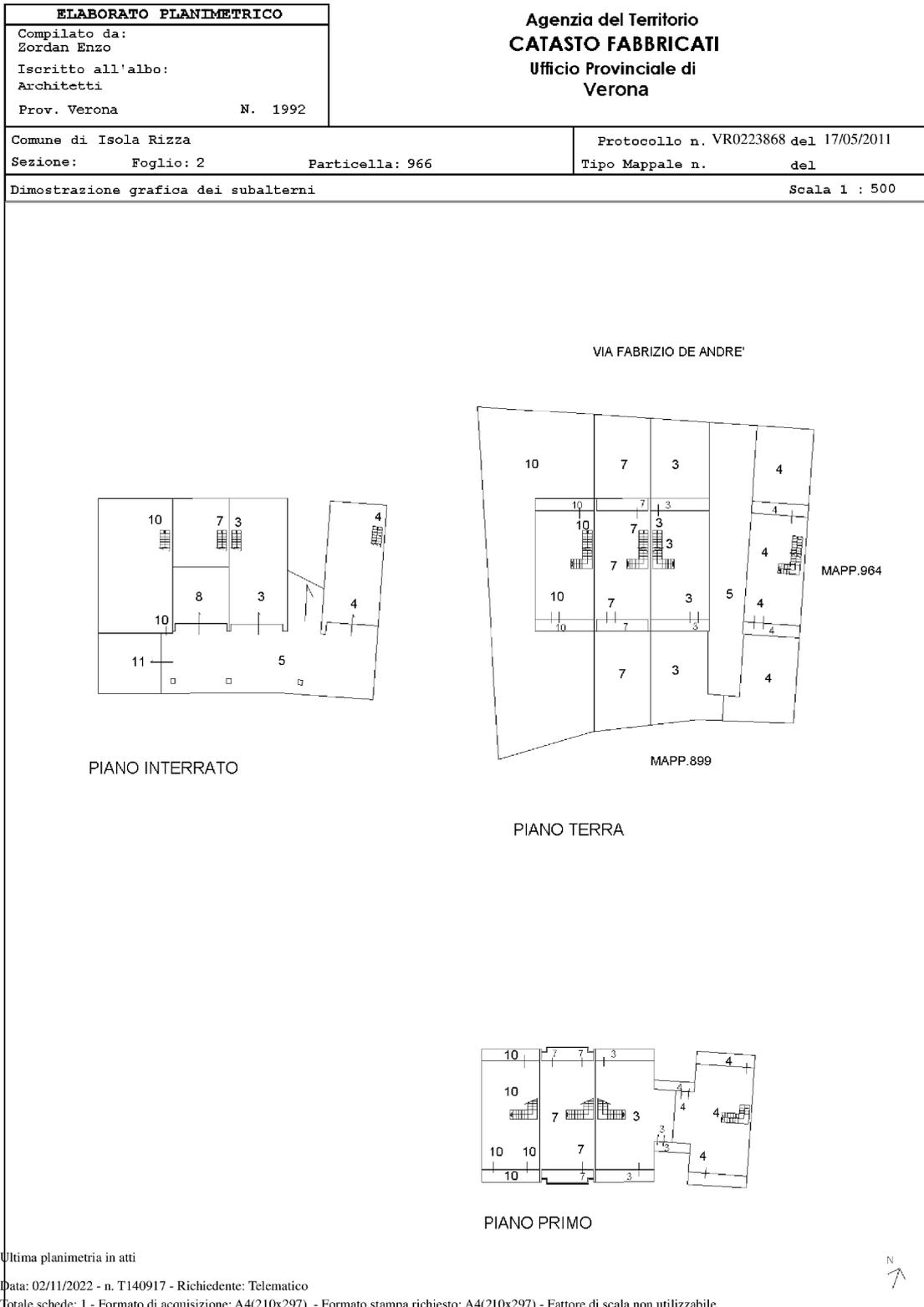
## 12. ELABORATI GRAFICI CATASTALI



Estratto di Mappa - Foglio 2 part. 966



Data: 02/11/2022 - n. T140917 - Richiedente: Telematico



**Elaborato Planimetrico - Foglio 2 part. 966 Sub 4**



### **LOTTO 3: TERRENI EDIFICABILI in Ronco all'Adige(VR) via Maestri del Lavoro d'Italia**

Trattasi di terreni edificabili, componibili in un unico lotto di superficie pari 802,68 metri quadri da Piano di Lottizzazione "Napoleone" approvato e collaudato (lotto 8), posti a sud est del centro di Ronco all'Adige.

CT Fg. 18 part. 2140 cat. SEMIN IRRIG

CT Fg. 18 part. 2189 cat. SEMIN IRRIG

CT Fg. 18 part. 2196 cat. SEMIN IRRIG

Il lotto è confinante con il lotto 4.

## **2.2 STORICO CATASTALE**

Secondo quanto risulta dal ventennio anteriore alla data del pignoramento dei beni, sono rilevabili i seguenti passaggi:

### **Catasto Terreni**

#### **Relativamente agli immobili:**

#### **Fg. 18 part. 2140 TERRENO**

- a. IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/01/1975:  
foglio 18 part. 340 – Classe Frutteto 1, Superficie 54.322 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale £ 2.129.422 Agrario £ 1.195.084;
- b. TESTAMENTO PUBBLICO del 26/06/1990 in atti dal 14/02/1996 (n.541.1/1991):  
foglio 18 part. 340 – Classe Frutteto 1, Superficie 54.322 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale £ 2.129.422 Agrario £ 1.195.084;
- c. FRAZIONAMENTO del 30/04/1998 in atti dal 30/04/1998 (n.1390.1/1998):  
foglio 18 part. 1703 – Classe Frutteto 1, Superficie 53.696 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale £ 2.104.883 €1.087,08 Agrario £ 1.181.312 € 610.10;
- d. TABELLA DI VARIAZIONE del 02/02/2006 Pratica n. VR0027828 in atti dal 02/02/2006 (n. 323204.1/2005):  
foglio 18 part. 1703 – Classe Seminativo irriguo 1, Superficie 53.696 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 673,19 Agrario € 374,38;
- e. REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 02/10/2006 Pratica n. VR0245337 in atti dal 02/10/2006 (n. 139028.1/2006):  
foglio 18 part. 1703 – A-Classe Frutteto irriguo 1, Superficie 21.820 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 497,81 Agrario € 259,19 - A-Classe Seminativo irriguo 1, Superficie 31.876 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 399,63 Agrario € 222,24;
- f. VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/10/2007 Pratica n. VR0468979 in atti dal 16/10/2007 (n. 69823.1/2007):  
foglio 18 part. 1703 – A-Classe Frutteto irriguo 1, Superficie 53.696 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 1.225,05 Agrario € 637,83;
- g. FRAZIONAMENTO del 25/10/2007 Pratica n. VR0482049 in atti dal 25/10/2007 (n. 482049.1/2007):



- foglio 18 part. 2050 – A-Classe Frutteto irriguo 1, Superficie 20.694 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 472,12 Agrario € 245,81;
- h. TABELLA DI VARIAZIONE del 17/12/2007 Pratica n. VR0575153 in atti dal 28/12/2007 (n. 86980.1/2007):  
foglio 18 part. 2050 – Classe Seminativo irriguo 1, Superficie 20.694 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 259,44 Agrario € 144,28;
- i. FRAZIONAMENTO del 14/04/2008 Pratica n. VR0138121 in atti dal 14/04/2008 (n. 138121.1/2008):  
foglio 18 part. 2140 – Classe Seminativo irriguo 1, Superficie 27 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 0,34 Agrario € 144,28;

### Relativamente agli immobili:

#### Fig. 18 part. 2189 TERRENO

- a. IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/01/1975:  
foglio 18 part. 340 – Classe Frutteto 1, Superficie 54.322 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale £ 2.129.422 Agrario £ 1.195.084;
- b. TESTAMENTO PUBBLICO del 26/06/1990 in atti dal 14/02/1996 (n.541.1/1991):  
foglio 18 part. 340 – Classe Frutteto 1, Superficie 54.322 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale £ 2.129.422 Agrario £ 1.195.084;
- c. FRAZIONAMENTO del 30/04/1998 in atti dal 30/04/1998 (n.1390.1/1998):  
foglio 18 part. 1703 – Classe Frutteto 1, Superficie 53.696 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale £ 2.104.883 €1.087,08 Agrario £ 1.181.312 € 610,10;
- d. TABELLA DI VARIAZIONE del 02/02/2006 Pratica n. VR0027828 in atti dal 02/02/2006 (n. 323204.1/2005):  
foglio 18 part. 1703 – Classe Seminativo irriguo 1, Superficie 53.696 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 673,19 Agrario € 374,38;
- e. REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 02/10/2006 Pratica n. VR0245337 in atti dal 02/10/2006 (n. 139028.1/2006):  
foglio 18 part. 1703 – A-Classe Frutteto irriguo 1, Superficie 21.820 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 497,81 Agrario € 259,19 - A-Classe Seminativo irriguo 1, Superficie 31.876 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 399,63 Agrario € 222,24;
- f. VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/10/2007 Pratica n. VR0468979 in atti dal 16/10/2007 (n. 69823.1/2007):  
foglio 18 part. 1703 – A-Classe Frutteto irriguo 1, Superficie 53.696 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 1.225,05 Agrario € 637,83;
- g. FRAZIONAMENTO del 25/10/2007 Pratica n. VR0482049 in atti dal 25/10/2007 (n. 482049.1/2007):  
foglio 18 part. 2050 – A-Classe Frutteto irriguo 1, Superficie 20.694 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 472,12 Agrario € 245,81;
- h. TABELLA DI VARIAZIONE del 17/12/2007 Pratica n. VR0575153 in atti dal 28/12/2007 (n. 86980.1/2007):



- foglio 18 part. 2050 – Classe Seminativo irriguo 1, Superficie 20.694 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 259,44 Agrario € 144.28;
- i. FRAZIONAMENTO del 14/04/2008 Pratica n. VR0138121 in atti dal 14/04/2008 (n. 138121.1/2008):  
foglio 18 part. 2138 – Classe Seminativo irriguo 1, Superficie 1.539 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 19.29 Agrario € 10.73;
- j. FRAZIONAMENTO del 04/06/2010 Pratica n. VR0172774 in atti dal 04/06/2010 presentato il 24/05/2010 (n. 172774.1/2010)  
foglio 18 part. 2189 – Classe Seminativo irriguo 1, Superficie 11 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 0.14 Agrario € 0.08;

**Fg. 18 part. 2196 TERRENO**

- a. IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/01/1975:  
foglio 18 part. 340 – Classe Frutteto 1, Superficie 54.322 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 2.129.422 Agrario € 1.195.084;
- b. TESTAMENTO PUBBLICO del 26/06/1990 in atti dal 14/02/1996 (n.541.1/1991):  
foglio 18 part. 340 – Classe Frutteto 1, Superficie 54.322 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 2.129.422 Agrario € 1.195.084;
- c. FRAZIONAMENTO del 30/04/1998 in atti dal 30/04/1998 (n.1390.1/1998):  
foglio 18 part. 1703 – Classe Frutteto 1, Superficie 53.696 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 2.104.883 Agrario € 1.181.312 € 610.10;
- d. TABELLA DI VARIAZIONE del 02/02/2006 Pratica n. VR0027828 in atti dal 02/02/2006 (n. 323204.1/2005):  
foglio 18 part. 1703 – Classe Seminativo irriguo 1, Superficie 53.696 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 673,19 Agrario € 374,38;
- e. REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 02/10/2006 Pratica n. VR0245337 in atti dal 02/10/2006 (n. 139028.1/2006):  
foglio 18 part. 1703 – A-Classe Frutteto irriguo 1, Superficie 21.820 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 497,81 Agrario € 259,19 - A-Classe Seminativo irriguo 1, Superficie 31.876 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 399,63 Agrario € 222,24;
- f. VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/10/2007 Pratica n. VR0468979 in atti dal 16/10/2007 (n. 69823.1/2007):  
foglio 18 part. 1703 – A-Classe Frutteto irriguo 1, Superficie 53.696 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 1.225,05 Agrario € 637,83;
- g. FRAZIONAMENTO del 25/10/2007 Pratica n. VR0482049 in atti dal 25/10/2007 (n. 482049.1/2007):  
foglio 18 part. 2050 – A-Classe Frutteto irriguo 1, Superficie 20.694 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 472,12 Agrario € 245,81;
- h. TABELLA DI VARIAZIONE del 17/12/2007 Pratica n. VR0575153 in atti dal 28/12/2007 (n. 86980.1/2007):  
foglio 18 part. 2050 – Classe Seminativo irriguo 1, Superficie 20.694 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 259,44 Agrario € 144.28;





potere di

le partt. 2189-2190-2191, in parte per atto di vendita in data 30/07/2008 e nn.ri 126203/22077 di rep. Notaio Itri Beniamino, trascritto il 06/08/2008 ai nn.ri 3417/21513, da

potere di

in parte giusta atto di cessione dei diritti reali a titolo gratuito Notaio Itri Beniamino del 09/11/2010 rep. 130712/25073 trascritto il 09/11/2010 nn. 45185/27760, da potere a

## 6. STATO DI POSSESSO

Il compendio pignorato, alla data del sopralluogo del 11/11/2022, risultava libero da persone e beni mobili.



#### 4.1 Regime patrimoniale

risulta unica proprietaria, del compendio in oggetto , in virtù di Atto di Compravendita in data 30/07/2008 e nn.ri 126203 di rep. Notaio Iri Beniamino, trascritto il 06/08/2008 ai nn.ri 34174/21515

Non risultano convenzioni o altri atti opponibili alla procedura trascritti anteriormente alla data del pignoramento.



## 4.2 Eventuale sussistenza di contratti a terzi gravanti sui beni

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Verona non risultano contratti in essere per l'immobile in oggetto.



Andrea Rebecchi  
andrea.rebecchi@archiworldpec.it

Oggetto: **Esecuzione immobiliare 210/2022**

In risposta alla sua richiesta tramite pec del 09.11.2022 prot. 249114 si comunica che, relativamente gli immobili e ai contribuenti indicati nell'istanza, non risultano registrati contratti di locazione ancora in essere.

Si precisa che soltanto dal 25.06.2010 è obbligatorio comunicare i dati catastali degli immobili oggetto di locazione, affitto e comodato, pertanto precedentemente a tale data non è stato possibile effettuare esaurientemente la ricerca.

**IL CAPO TEAM 1 (\*)**  
**Francesco Macheda**  
(\* *Firma su delega del Direttore Provinciale*  
*Daniele Mariani*)

Rif.: Macheda Francesco

✉ [francesco.macheda@agenziaentrate.it](mailto:francesco.macheda@agenziaentrate.it)

☎ Tel. 0458496789



## 5. VINCOLI ED ONERI PREGIUDIZIEVOLI

In base alle risultanze dei registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona Territorio, relativamente ai cespiti in oggetto, risultano pubblicate le seguenti formalità:

### 5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna;
- Convenzioni matrimoniali: nessuno;
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno;
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

### 5.2. Vincoli ed oneri e formalità pregiudizievoli

Iscrizioni: Ipotecche volontarie: costi per la cancellazione saranno di € 35,00

Iscrizioni: Ipotecche giudiziali: Le domande giudiziali non possono essere cancellate in sede esecutiva.

Trascrizioni: Pignoramenti: I costi per la cancellazione saranno di € 299,00

#### Iscrizioni

- **Iscrizione nn. 15416/1808 Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 21/12/2012 rep. 1381/2012 Tribunale di Padova distacco di Este per € 200.000,00, di cui € 149.711,48 di capitale

a carico di

[REDACTED]

a favore di

BETON VENETA SRL, con sede in Sant'Elena C.F. 02281030284

Gravante, tra gli altri, sugli immobili:

Fg. 18 partt. 2140-2189-2196

- **Iscrizione nn. 15781/1869 del 06/05/2013 Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 12/04/2013 rep. 1869/2013 Tribunale di Verona per € 87.117,81, di cui € 61.117,81 di capitale

a carico di

[REDACTED]

a favore di

BANCA DI VERONA C.C. Cadidavid SC.p.A C.F. 00319990230



Gravante tra gli altri, sugli immobili:

Fg. 18 partt. 2140-2189-2196

- **Iscrizione nn. 31381/4109 del 19/09/2013 Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 06/08/2013 rep. 895/2013 Tribunale di Verona per € 17.000,00, di cui € 10.003,57 di capitale

a carico di

a favore di

GUERRA ROBERTO, C.F. GRRRRT60M31L781A

Gravante tra gli altri, sugli immobili:

Fg. 18 partt. 2140-2189-2196

- **Iscrizione nn. 31382/4110 del 19/09/2013 Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 16/08/2013 rep. 953/2013 Tribunale di Verona per € 20.000,00, di cui € 12.513,63 di capitale

a carico di

a favore di

CIVIERO BENIAMINO, C.F. CVRBMN52P25H540U

Gravante tra gli altri, sugli immobili:

Fg. 18 partt. 2140-2189-2196

- **Iscrizione nn. 31998/4227 del 26/09/2013 Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 16/09/2013 rep. 1038/2013 Tribunale di Verona per € 58.000,00, di cui € 34.674,69 di capitale

a carico di

a favore di

RIGON PAOLO, C.F. RGNPLA66C01H783

Gravante tra gli altri, sugli immobili:

Fg. 18 partt. 2140-2189-2196



- **Iscrizione nn. 6707/1118 del 21/02/2020 Ipoteca legale** derivante del 18/02/2020 rep. 3162/12220 Agenzia delle Entrate Riscossione per € 81.614,54, di cui € 40.807,27 di capitale a carico di

[REDACTED]

[REDACTED]

a favore di

AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE, C.F. 13756881002

Gravante tra gli altri, sugli immobili:

Fg. 18 partt. 2140-2189-2196

### Trascrizioni / Pignoramenti

- **Trascrizione** in data 09/08/2022 al n. 35872 RG e 26140 RP  
**Atto di pignoramento immobiliare**, emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona il 06/06/2022 repertorio n. 3660

**a favore di**

BELVEDERE SPV S.R.L.

Via Vittorio Betteloni 2, Milano(MI) – C.F. 10522330967;

**a carico di**

[REDACTED]

venivano colpiti, tra gli altri, i seguenti beni, Comune di Ronco all'Adige:

Fg. 18 partt. 2140-2189-2196

### 5.3. Informazioni sui costi di gestione e spese riguardo ai beni

Non vi sono spese di gestione.

### 5.4. Servitù, vincoli, convenzioni

Nessuno.

## 6. UBICAZIONE E CONTESTO

### 6.3 Descrizione e modalità di accesso

Il giorno 11 del mese di novembre, previo appuntamento fissato con il custode nominato avv. Biasioli Alessandro, il sottoscritto si recava presso il compendio, per accertarne e rilevarne lo stato le caratteristiche fisiche e altre informazioni utili per la redazione della presente perizia. Presente al sopralluogo il debitore sig [REDACTED]



## 6.2 Caratteristiche e servizi del contesto

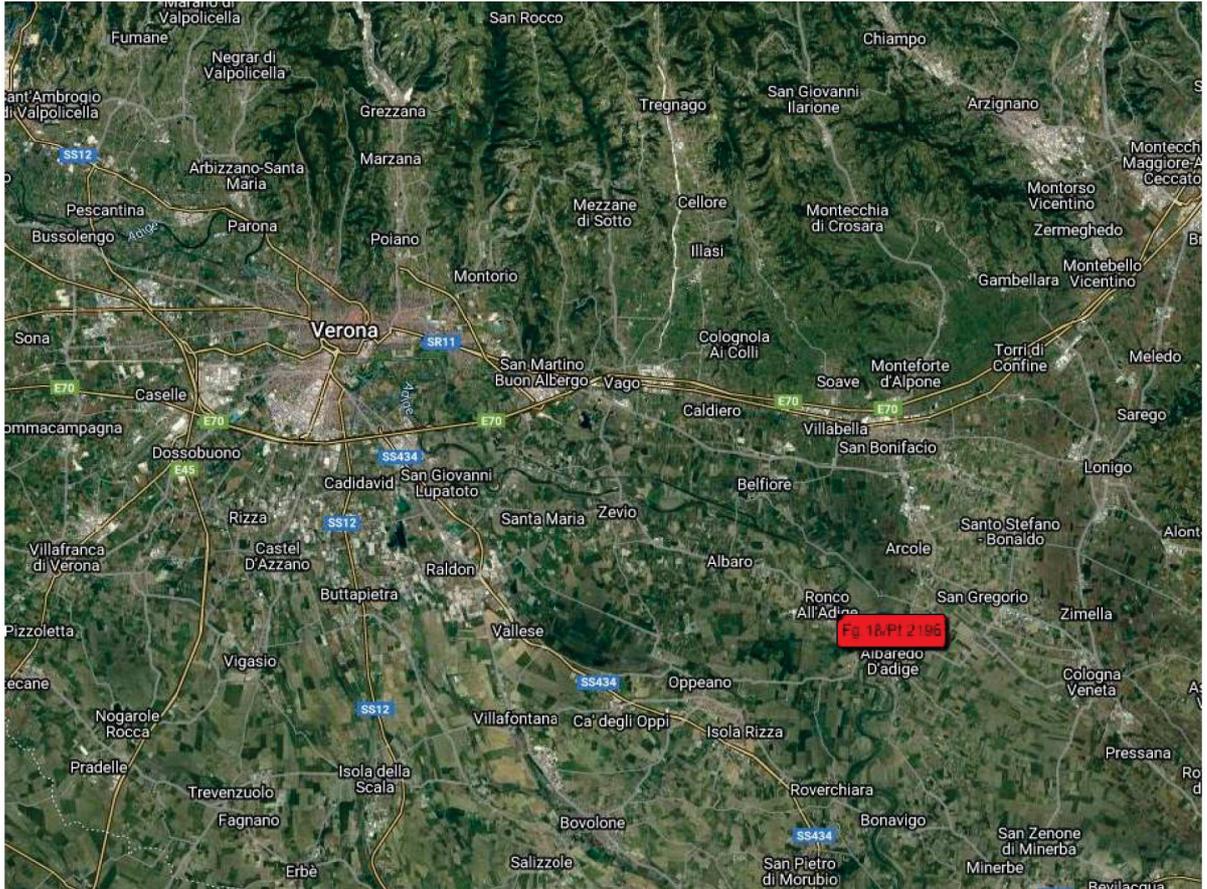
Il compendio si colloca nel Comune di Ronco all'Adige(VR). Dista circa 28 chilometri a sud-est di Verona. È lambito dal fiume Adige.

Si estende in un territorio di oltre 42 km<sup>2</sup> nella zona della "Bassa Veronese", a un'altitudine di 23 m s.l.m.

Confina a nord-ovest con Zevio, a nord-est con Belfiore, a sud-est con Albaredo d'Adige (è diviso da quest'ultimo dall'omonimo fiume), a sud con Roverchiara, a sud-ovest con Isola Rizza e a ovest con Oppeano e Palù.

Il territorio comunale di superficie pari a circa diciassette chilometri quadrati è completamente pianeggiante e comprende oltre al capoluogo, che sorge nella parte nord-orientale, località che corrispondono alle vecchie corti rurali di un tempo: Casalandri, Casalati, Casalino, Casari, Casotti, Mandella, Merle, Ormeolo, Rabbia e altre minori, poste ai confini con i comuni di Bovolone, Roverchiara e di San Pietro di Morubio.





Estratto da Formaps, identificazione del compendio





Estratto da Formaps, identificazione del compendio





Dati estratti dal software Formaps; indicati i servizi principali nel raggio di un chilometro dall'unità abitativa in esame

**Ricerca punti di interesse (POI)**

I punti di interesse sono forniti tramite il servizio **Overpass API** basato sui dati © OpenStreetMap contributors distribuiti con licenza **Open Data Commons Open Database License (ODbL)** dalla **OpenStreetMap Foundation (OSMF)**.

- Scuole
- Luoghi di ristoro
- Banche
- Salute
- Svago e cultura
- Centri commerciali
- Trasporti
- All'aperto

Cerca nel raggio di 1000 m dal centro della mappa

Cerca    Resetta la ricerca

**Risultati**

<input checked="" type="checkbox"/> Scuole	0
<input checked="" type="checkbox"/> Luoghi di ristoro	0
<input checked="" type="checkbox"/> Banche	0
<input checked="" type="checkbox"/> Salute	1
<input checked="" type="checkbox"/> Svago e cultura	0
<input checked="" type="checkbox"/> Centri commerciali	1
<input checked="" type="checkbox"/> Trasporti	0
<input checked="" type="checkbox"/> All'aperto	3



## 7. DESCRIZIONE DEI BENI

### 7.1. Caratteristiche edilizie

#### TERRENI EDIFICABILI in Ronco all'Adige(VR) via Maestri del Lavoro d'Italia

Il compendio è formato terreni edificabili, componibili in un unico lotto di superficie pari 802,68 metri quadri da Piano di Lottizzazione "Napoleone" approvato e collaudato (lotto 8), posti a sud est del centro di Ronco all'Adige.

Il tutto visibile nella allegata documentazione fotografica.



Estratto di Mappa - Foglio 18 partt. 2140-2189-2196



## 8. SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

### 8.1. Situazione urbanistica attuale – CDU terreni



**COMUNE DI RONCO ALL'ADIGE**  
PROVINCIA DI VERONA

**UFFICIO TECNICO – EDILIZIA PRIVATA**

Piazza Roma, 1 - 37055 Ronco all'Adige

Tel. 045 6608223 – Fax 045 6615914 – E mail: cronco@netbusiness.it

Protocollo N° 15709 / protocollo informatico

Ronco all'Adige, 18 novembre 2022

**OGGETTO: CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA**  
ai sensi della L.S. n. 47 del 28 Febbraio 1985 art. 18.-

#### IL RESPONSABILE U.T.C. - EDILIZIA PRIVATA

- Vista la richiesta di certificato di destinazione urbanistica presentata in data 08/11/2022 n. 15708 di prot. dall'Architetto Andrea Rebecchi, con studio in Via Caprera n. 6 - 37126 Verona, quale CTU del Tribunale di Verona incaricato con decreto n. 210/2022 R.G.E.;
- Vista la L.S. n. 47 del 28 Febbraio 1985 art. 18;
- Viste le norme del P.A.T. approvato, nonché delle relative Norme di Attuazione;
- Viste le norme del P.I. approvato, nonché delle relative Norme Tecniche Operative;

#### CERTIFICA

che la destinazione urbanistica dei terreni siti nel Comune di Ronco all'Adige contraddistinto al Catasto Terreni Sez. Un. Fg. 18° m. n. 2140 - 2189 - 2190 - 2191 - 2193 - 2196 - 2360 - 2361 è la seguente:

- Nel P.A.T. : approvato con Verbale della Conferenza di Servizi del 06/04/2011, l'intero territorio comunale ricade nel Piano di Area Quadrante Europa (P.A.Q.E) ai sensi dell'art. 14:

i mappali nn. 2140 - 2189 - 2190 - 2191 - 2193 - 2196 - 2360 - 2361 del Fg. 18° ricadono in:

- area con "Compatibilità geologica" area idonea a condizione, ai sensi dell'art. 37 N.T.A., con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 1;
- area soggetta ad "Azioni strategiche: aree di urbanizzazione consolidata – prevalentemente residenziale", ai sensi dell'art. 44 N.T.A., con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 2.

I mapp. 2140 - 2189 - 2190 - 2191 - 2193 - 2196 - 2360 - 2361 del Fg. 18° sono compresi nell'ATO n. 1.

- Nel P.I.: approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 22/12/2020 ai sensi della L.R.V. 11/2004, l'intero territorio comunale ricade nel Piano di Area Quadrante Europa (P.A.Q.E) ai sensi dell'art. 60 delle Norme Tecniche Operative:

i mappali nn. 2140 - 2193 - 2196 ricadono in:

- Z.T.O. "Ba" Zona di attuale urbanizzazione residenziale, ai sensi degli artt. 28 – 29 – 33 con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 3;
- soggetti all'attuazione di accordo urbanistico pubblico/privato ai sensi degli art. 6 e 7 della L.R.V. n. 11/2004.

I mappali nn. 2189 - 2190 - 2191 - 2360 - 2361 ricadono in:

- Z.T.O. "C1" Zona residenziali di espansione integrativa, ai sensi degli artt. 28 – 29 – 34 con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 4.

Gli allegati 1 – 2 – 3 - 4 costituiscono parte integrante del presente certificato.

Siano osservate le fasce di rispetto dalle strade in relazione a quanto stabilito dal Codice della



Strada e da quanto stabilito dal Piano degli Interventi approvato nonché siano rispettati i distacchi dagli allevamenti previsti dalle vigenti norme di legge e regolamentari; la presenza di pozzi di approvvigionamento idrico – potabile, linee di elettrificazione, gasdotto, percorsi fluviali (fossi etc.) comporta l'osservanza dei rispettivi vincoli.

Per gli immobili inseriti in Z.T.O. "E – Rurale" sia fatto salvo quanto disposto dalla L.R. 23.04.2004 n. 11 e s.m.i.

Si rilascia a richiesta dell'interessato, per gli usi ammessi dalla Legge, significando che la validità del presente certificato è di un anno dalla data del rilascio purché al momento dell'uso esso sia accompagnato da apposita dichiarazione dell'alienante attestante che non siano intervenute modifiche agli strumenti urbanistici dalla data del rilascio a quella della sua utilizzazione.

*Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi ai sensi dell'articolo 15 della Legge 183/2011.*

Rilasciato ai sensi del disposto della procedura esecutiva del Tribunale di Verona n. 210/2022 Reg. Es. Imm. Esenzione bolli ai sensi dell'art. 18 T.U. spese di giustizia D.P.R. 115/2002.

IL RESPONSABILE AREA TECNICA  
EDILIZIA PRIVATA, URBANISTICA  
Geom. Nicola Zanoncelli  
firmato digitalmente

CDU\_NOVECENTODODICI 15709 CTU.doc



**ART. 43 37 – COMPATIBILITÀ GEOLOGICA**

1. Trattasi della definizione della compatibilità geologica dei terreni ai fini urbanistici. La classificazione delle penali ai fini edificatori è fondata su indici relativi di qualità dei terreni con riferimento ai possibili effetti di inquinamento delle acque sotterranee, alla compressibilità dei terreni, alle caratteristiche geotecniche nei confronti delle opere di fondazione, alla esondabilità dei corsi d'acqua, alla sicurezza di arginature o di altre opere idrauliche.
2. La Tav. di Progetto n. 3 "Carta della fragilità" evidenzia, ai sensi del precedente comma 1 del presente articolo, due categorie di terreno:
  - a) aree idonee a condizione;
  - b) aree non idonee.
3. Il P.I., tenuto conto delle previsioni del P.A.T. ed in relazione alla classificazione sismica del comune, provvederà a disciplinare la localizzazione e la progettazione degli interventi edificatori sulla base della classificazione di cui al successivo comma, ed in conformità alla normativa statale e regionale vigente: qualsiasi intervento edificatorio deve essere accompagnato dalle specifiche Relazioni geologica e geotecnica firmata da tecnico abilitato (DM 11/03/1988 e DM 14/01/2008 e s.m.e.);
4. Le due categorie di terreno sono regolate dai seguenti commi 5 e 6.
5. Le "aree idonee a condizione" includono la maggior parte del territorio comunale in particolare:
  - a) aree di origine alluvionale con caratteristiche geotecniche variabili da mediocri a scadenti, sufficiente permeabilità e capacità di drenaggio con falda a profondità superiore a 2 m dal piano di campagna: l'indagine approfondirà in particolare modo gli aspetti stratigrafici e geotecnici dei terreni con valutazione del comportamento dall'insieme opera-terreno;
  - b) aree di origine alluvionale con caratteristiche geotecniche variabili, falda superficiale, difficoltà di drenaggio e possibilità di esondazione: oltre alle valutazioni del punto precedente, l'indagine comprenderà:
    - o una valutazione geologico-idraulica sulla modalità di smaltimento delle acque meteoriche con un buon sistema di smaltimento mediante trincee drenanti o bacini di dispersione;
    - o la verifica della soggiacenza della falda freatica e la progettazione con idonei sistemi per l'impermeabilizzazione dell'edificio;
    - o l'eventuale riporto di terreni sciolti di buona permeabilità con uno spessore di circa 1 metro per aumentare il franco di bonifica;
  - c) aree di cava estinta e ricomposta in genere a quota topografica più bassa dell'originale. La penalizzazione deriva dal rischio di sommersione e dalla non conoscenza dei terreni utilizzati per la ricomposizione, sia in termini qualitativi che di caratteristiche geotecniche: valgono le indicazioni già date per i due punti precedenti, con la precisazione che l'indagine stratigrafica e geotecnica dovrà essere particolarmente accurata oppure saranno previste tipologie di intervento (ad esempio fondazioni profonde) in grado di annullare l'influenza sull'opera dei terreni riportati/rimaneggiati;
  - d) Aree di cava con falda affiorante. Alcune di queste aree presentano battenti d'acqua modesti per cui è possibile, con operazioni di colmata, passare alla categoria precedente. Valgono quindi le indicazioni già date al punto precedente. In tali aree l'edificabilità è possibile, ma richiede di svolgere nel Piano degli Interventi o nel Piano Urbanistico Attuale o nel singolo intervento diretto, uno studio di maggior dettaglio geologico-geotecnico-idrogeologico-idraulico sulle aree interessate al fine di verificare con indagini dirette l'effettiva consistenza dei terreni, la localizzazione della falda e la predisposizione di eventuali opere da realizzare in fase di urbanizzazione e le indicazioni necessarie per la realizzazione degli interventi edilizi, secondo quanto previsto dalla normativa vigente (Norme tecniche D.M.11/3/1988. D.M. 14/09/2005 Norme Tecniche per le Costruzioni), finalizzate a definire le modalità di realizzazione delle opere per garantire le condizioni di sicurezza delle opere stesse, nonché dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti. Tali indagini sono necessarie per il dimensionamento corretto delle tipologie fondazionali verificando la possibile presenza di terreni con qualità mediocri o scadenti o a rischio di liquefazione e realizzando le opportune verifiche di stabilità, indicando gli eventuali interventi di stabilizzazione e mitigazione del rischio. Ciò dovrà essere inoltre soggetto a valutazione di compatibilità idraulica adeguata all'area interessata anche al fine di ridurre il rischio idraulico.
6. Le "aree non idonee" sono articolate in:
  - alvei fluviali;
  - cave attive;
  - corsi d'acqua.L'edificabilità in tali zone è preclusa a causa del drenaggio molto difficoltoso, delle frequenti condizioni di saturazione del terreno, delle caratteristiche geomeccaniche scadenti, della possibilità di esondazione, del dissesto geologico-idraulico.  
In tali aree non sono ammessi nuovi interventi edilizi come definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001, fatti salvi:
  - gli interventi sull'esistente di cui al comma 1, lett. a), b), c), d) con esclusione di demolizioni e ricostruzioni e/o variazioni di sedime;
  - gli interventi previsti dal Titolo V della L.R. 11/2004 limitatamente a quanto previsto all'art.44, comma 4, lett. a) in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche.gli interventi in assenza di aumento di carico urbanistico.<sup>1</sup>
7. Dal punto di vista del rischio sismico tutto il territorio comunale rientra all'interno della classificazione dei comuni in zona sismica 3. Riferimenti normativi: D.P.C.M. n. 3274/2003, D.C.R.V. 67/2003 e D.P.C.M. 3519/2008, D.G.R.V. 71/2008.
8. In sede di P.I. e P.U.A. dovranno inoltre essere rispettate le seguenti direttive:
  - a) per la redazione del PI dovrà essere posta attenzione alle problematiche geologiche facendo delle indagini geologiche di dettaglio a scala adeguata al fine di definire con maggior dettaglio alcune problematiche emerse nelle aree a condizione.
  - b) Le istanze per l'approvazione di P.U.A., dei permessi di costruire e le D.I.A. dovranno contenere una adeguata relazione geologica e geotecnica che, in relazione alla classificazione dei terreni ai fini della compatibilità geologica, dimostri la compatibilità degli interventi in progetto con le norme di tutela e sicurezza.
  - c) Lo sviluppo dell'analisi deve essere conforme a quanto previsto dalle Norme tecniche emanate con il D.M. 11/3/1988, il DM 14/09/2005, al DM 15.9.08 e al DM 14.1.08 e proporzionato al grado di compatibilità attribuito al terreno ed alle caratteristiche dell'opera in progetto.
  - d) Il PI sulla base di analisi geologico - idrauliche puntuali, può precisare e ridefinire i limiti di zona, rappresentati nella tav. 3, ad una scala di maggior dettaglio, giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico - tecnica allegata al PI.
  - e) Il P.I. valuterà la possibilità di individuare, sulla base di analisi geologico - idrauliche puntuali, o su ulteriori indicazioni dei consorzi di bonifica e della Autorità di Bacino, con idonea destinazione urbanistica, appositi invasi, sia locali che diffusi, per il drenaggio, la raccolta e lo scarico controllato delle piogge più intense, o per la laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua a rischio di esondazione.

<sup>1</sup> Articolo modificato a seguito Parere Direzione Geologia prot. 694657/57-02 del 14/12/2009

ALLEGATO N. 2

**ART. 50 44 – AZIONI STRATEGICHE: AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA**

1. Le "Aree di urbanizzazione consolidata" sono individuate nella Tav. n. 4 "Carta della trasformabilità" e si dividono in:
  - Aree a urbanizzazione consolidata a destinazione prevalentemente residenziale;
  - Aree a urbanizzazione consolidata a destinazione prevalentemente produttiva.
  - Aree della programmazione urbanistica previgente non attuata
2. Le Aree di urbanizzazione consolidata comprendono la parte di città costruita e la parte già di previsione della strumentazione urbanistica vigente.
3. Le norme per le Aree di urbanizzazione consolidata sono:
  - a) interventi ammessi: lettere a), b), c), d), e), f) Art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, Testo Unico Edilizia (TUE);
  - b) modalità di intervento: intervento diretto per le lettere a), b), c), d), e), P.U.A. per gli interventi di cui alla lettera f). Interventi diversi potranno essere ammessi previa approvazione di apposito P.U.A. su aree individuate come zone di degrado dal P.I.; la nuova costruzione è consentita nei lotti interclusi con un indice di edificabilità individuato nel P.I. e comunque non superiore a 2.0mc/mq;
  - c) distanze strade: come da Codice della Strada o in allineamento all'esistente, diverse distanze potranno essere ammesse all'interno del P.U.A.;
  - d) distanze tra proprietà: secondo D.M. 1444/68 e Codice Civile, diverse distanze potranno essere ammesse all'interno del P.U.A.;
  - e) distanze tra edifici: secondo D.M. 1444/68 e Codice Civile, diverse distanze potranno essere ammesse all'interno del P.U.A.;
4. Nelle aree di urbanizzazione consolidata sono compresi i "Servizi di interesse comune di maggior rilevanza":
  - a) I servizi di interesse comune di maggior rilevanza sono individuati nella Tav. n. 4 "Carta della trasformabilità";
  - b) L'attuazione e implementazione delle previsioni del P.A.T. potrà avvenire mediante ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e credito edilizio, o con l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio;
  - c) Le categorie e le localizzazioni individuate dal P.A.T., che in generale tengono conto delle preesistenze, o di criteri di buon posizionamento, sono peraltro orientative: il P.I. potrà variarle all'interno dei centri abitati e delle frazioni appartenenti ad un medesimo A.T.O. senza che ciò costituisca variante al P.A.T..

ART\_44 NTA PI



**ART. 28 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (Z.T.O.)**

Il territorio comunale, secondo la grafia del PI, è suddiviso in:

- Z.T.O. "A" - Parti di agglomerato urbano che rivestono carattere storico, artistico, o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti.
- Z.T.O. "B" - Parti di agglomerato urbano totalmente o parzialmente edificate, con prevalente utilizzazione residenziale, diverse dalle zone "A".
- Z.T.O. "C" - Parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o scarsamente edificate.
- Z.T.O. "D" - Parti di territorio destinate ad insediamenti di impianti industriali, artigianali e commerciali.
- Z.T.O. "E" - Parti di territorio destinate all'agricoltura.
- Z.T.O. "F" - Parti di territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale; possono essere pubbliche per la realizzazione di scuole, impianti sportivi, parchi ecc., o private per chiese, case di cura, centri ricreativi ecc., ma sempre di interesse pubblico. Le stesse possono essere realizzate dal privato e convenzionate, nel qual caso dovranno rispettare la quantificazione degli oneri di urbanizzazione in vigore al momento del rilascio del titolo abilitativo.

Zone di rispetto della viabilità, dei cimiteri, dei corsi d'acqua;

Zone di tutela ambientale, idrogeologica, paesaggistica;

Zone di verde privato;

Zona delle cave: Parti di territorio agricolo interessato dalla presenza delle cave d'argilla, soggetto a ricomposizione ambientale secondo le normative vigenti in materia.

Qualora vi fosse differenza fra grafici a scale diverse, prevalgono le previsioni del grafico in scala minore.

**ART. 29 – ZONE RESIDENZIALI (Z.T.O. A, B, C)**

Tali zone sono destinate con assoluta prevalenza alla residenza stabile. Quando per la loro realizzazione è richiesto il piano attuativo, in questo dovrà essere dichiarata la quota di volumetria edificabile eventualmente riservata ad altre destinazioni, che in nessun caso potrà superare il 30% del totale. Quando l'attuazione avviene per interventi diretti, compete all'Ufficio Tecnico Comunale verificare che almeno il 60 % dell'edificato nella zona specifica, compreso quello proposto dal progetto per il nuovo intervento, sia a destinazione residenziale.

Le funzioni e strutture non residenziali ammesse nei limiti di cui sopra per le zone A, B, C sono:

- laboratori artigianali di produzione, i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici, previo nulla osta del Responsabile Settore Igiene Pubblica dell'U.S.S.L. e con esclusione di attività insalubri di cui al Decreto Min. Sanità 2.03.87 e successive integrazioni. Le domande per il rilascio di permessi di costruire o altro titolo abilitativo relative a nuovi impianti produttivi dovranno anche contenere idonea documentazione di previsione di impatto acustico di cui all'art. 3 del D.P.C.M. 1.03.91 e LS 447/95.

Sono sempre ammessi, senza limite volumetrico nelle zone A e B nel rispetto delle norme specifiche vigenti in materia.

- esercizi commerciali e loro depositi;
- uffici e studi professionali, compresi gli ambulatori medici;
- magazzini e depositi in genere limitatamente ai piani terreni e seminterrati;
- attività artigianali di servizio;
- autorimesse pubbliche e private;
- alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè;
- banche;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago;

che dovranno dimostrare il rispetto degli standard di cui all'art. 17.

ART\_28\_29\_33 NTO PI 3.doc

Si conferma la percentuale limite del 30% per uso diverso da quello residenziale per le zone C soggette a piani attuativi.

E' esplicitamente esclusa nelle zone residenziali la nuova edificazione di:

- industrie di ogni genere;
- ospedali;
- macelli;
- stalle, scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamento di animali domestici e da cortile;
- tutte quelle attività che a giudizio del Responsabile Area Tecnica del Comune, sentita la Commissione Edilizia, siano incompatibili con il carattere residenziale della zona a motivo di rumorosità, eccessiva attrazione di traffico o altra molestia alla convivenza civile.

Sono ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione ai rispettivi standards urbanistici.

In tutte le zone residenziali l'edificazione ammessa è tenuta al rispetto della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. L'adeguamento degli edifici esistenti potrà avvenire anche in deroga agli indici di zona, purché nel rispetto del Codice Civile.

Per le zone A le attività non residenziali ammesse dovranno comunque adottare tipologie e caratteri costruttivi non contrastanti con il prevalente destinazione residenziale delle zone, con esplicita esclusione di capannoni prefabbricati.

**ART. 33 - Z.T.O. "B": ZONE DI ATTUALE URBANIZZAZIONE RESIDENZIALE**

Le zone residenziali di completamento "B" si estendono su parti dei centri edificati occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente e site ai fuori dei Centri Storici.

Esse sono individuate nelle Tavole di progetto anche con un numero identificativo (vedi tavola 4 zone significative scala 1:2.000).

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 29 delle presenti Norme. In esse il Piano si attua normalmente per intervento diretto.

Nelle stesse tavole sono individuati, all'interno delle zone B, i "lotti liberi e non edificati", sui quali possono sorgere nuovi edifici con l'applicazione degli indici stereometrici che seguono. Sui lotti già edificati è ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti fino alla massima utilizzazione dell'indice di edificabilità fondiaria, sempre nel rispetto di tutti gli altri indici stereometrici che seguono. L'indice fondiario e il rapporto di copertura possono essere superati nei casi previsti al precedente art. 23.

Rimangono valide le previsioni del cd Piano Casa come recepito dal Comune comprese eventuali modifiche ed integrazioni.

L'edificazione nelle zone B eventualmente comprese entro ambiti di lottizzazioni convenzionate seguirà gli indici e le prescrizioni della lottizzazione o, se più favorevoli, quelle del presente articolo. Le indicazioni di tipologia e tutte le altre indicazioni sulle caratteristiche degli interventi eventualmente riportate nelle citate Tavole, sono obbligatorie e vincolanti.

La distanza minima degli edifici dal confine di proprietà prospiciente strade urbane o, in caso di rettifiche stradali previste dalla Variante nelle stesse Tavole, dal limite del nuovo ciglio stradale o dal marciapiede, sarà di ml. 5,00, salvo diversa indicazione puntualmente specificata dalle Tavole della Variante mediante "allineamenti" anche inferiori a ml. 5,00 che riprendano allineamenti esistenti.

La distanza minima dai confini con altre proprietà sarà di ml. 5,00; qualora esistano fabbricati in confine, è ammessa l'edificazione in aderenza. E' ammessa l'edificazione a distanza inferiore a ml. 5 dai confini sulla base di accordo registrato tra confinanti, che in ogni caso non potrà ridurre la distanza minima tra fabbricati.

In tali zone, quando le aree si situano a contatto o in prossimità dei centri storici (zona "A"), gli interventi edilizi, sia relativi a nuove edificazioni o ampliamenti, sia relativi alle strutture esistenti e alle aree libere, dovranno tener conto di tale circostanza con riferimento alle tipologie edilizie proposte, alla composizione

architettonica, ai materiali da impiegarsi, in maniera tale da non contrastare con le preesistenze storiche e da inserirsi correttamente nel contesto urbano storico, ricercando una continuità con esso.

Con riferimento alle seguenti zone: a) zona Ba/9 ad Albaro, b) zona Ba/17 a Canton, c) zone Bb/38 e Bb/39 a Ronco all'Adige, si prescrive che:

- per gli interventi di nuova edificazione esternamente alla recinzione, venga realizzato minimo un posto auto lungo il fronte strada per ogni nuova unità abitativa
- Nelle zone Bb/38 e Bb/39 si prescrive che venga tenuto conto del rispetto dell'argine del fiume, nel senso che l'edificazione non venga consentita e realizzata all'interno di tale vincolo.
- Nella zona Bb/25 deve essere creata una barriera arborea tra edificato residenziale e quello produttivo a sud per un minimo di ml 5,00.

La trasformazione della parte di Zona Territoriale Omogenea residenziale di completamento Ba/9 localizzata ad Albaro individuata con il perimetro "Ambito subordinato alla sottoscrizione di Accordo Pubblico - Privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004" numero 2 necessita della valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale del rispetto dei principi perequativi.

Gli interventi edilizi si uniformeranno agli indici stereometrici che seguono:

<b>Z.T.O. B</b>			
<b>di attuale urbanizzazione residenziale</b>			
		<b>Ba</b>	<b>Bb</b>
Sf = superficie fondiaria minima	mq	600	800
If = indice di edificabilità fondiaria <sup>(1)</sup>	mc/mq	1,5	1,2
Q = rapporto max di copertura <sup>(1)</sup>	mq/mq	35 %	30 %
Piani abitabili max	n°	3	2
h = altezza max	ml	10,50	7,50
Distanza min. da strade <sup>(2)</sup>	ml	5 o da grafici	5 o da grafici
Distanza min. da confini <sup>(2)</sup>	ml	h/2 con min. 5	5
Distanza min. da fabbricati <sup>(2)</sup>	ml	h con min. 10	10
Distanza min. tra corpi di fabbrica stesso edificio	ml	h con min. 10	10
Autorimesse e parcheggio privato parte residenziale	mq	1 mq / 10 mc	1 mq / 10 mc
S1 laboratori	mq	5% sup. operativa	5% sup. operativa
S1 negozi-uffici-alberghi	mq	0,4 / 1mq utile	0,4 / 1mq utile
Superficie scoperta a verde	mq/mq	70 %	70 %
Idem pavimentata	mq/mq	30 %	30 %
Cavedi		esclusi	esclusi
Annessi interrati		ammessi	ammessi
Annessi isolati in muratura		ammessi	ammessi

<sup>1</sup> <sup>0</sup> derogabile sui lotti edificati per immissione di servizi igienici e autorimesse (Vedi testo), nonché per adeguamento degli edifici esistenti alla legge 13/89.

<sup>2</sup> <sup>0</sup> derogabile nelle ristrutturazioni con adeguamento alla legge 13/89, nei limiti del Codice Civile.



**ART. 28 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (Z.T.O.)**

Il territorio comunale, secondo la grafia del PI, è suddiviso in:

- Z.T.O. "A" - Parti di agglomerato urbano che rivestono carattere storico, artistico, o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti.
- Z.T.O. "B" - Parti di agglomerato urbano totalmente o parzialmente edificate, con prevalente utilizzazione residenziale, diverse dalle zone "A".
- Z.T.O. "C" - Parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o scarsamente edificate.
- Z.T.O. "D" - Parti di territorio destinate ad insediamenti di impianti industriali, artigianali e commerciali.
- Z.T.O. "E" - Parti di territorio destinate all'agricoltura.
- Z.T.O. "F" - Parti di territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale; possono essere pubbliche per la realizzazione di scuole, impianti sportivi, parchi ecc., o private per chiese, case di cura, centri ricreativi ecc., ma sempre di interesse pubblico. Le stesse possono essere realizzate dal privato e convenzionate, nel qual caso dovranno rispettare la quantificazione degli oneri di urbanizzazione in vigore al momento del rilascio del titolo abilitativo.

Zone di rispetto della viabilità, dei cimiteri, dei corsi d'acqua;

Zone di tutela ambientale, idrogeologica, paesaggistica;

Zone di verde privato;

Zona delle cave: Parti di territorio agricolo interessato dalla presenza delle cave d'argilla, soggetto a ricomposizione ambientale secondo le normative vigenti in materia.

Qualora vi fosse differenza fra grafici a scale diverse, prevalgono le previsioni del grafico in scala minore.

**ART. 29 – ZONE RESIDENZIALI (Z.T.O. A, B, C)**

Tali zone sono destinate con assoluta prevalenza alla residenza stabile. Quando per la loro realizzazione è richiesto il piano attuativo, in questo dovrà essere dichiarata la quota di volumetria edificabile eventualmente riservata ad altre destinazioni, che in nessun caso potrà superare il 30% del totale. Quando l'attuazione avviene per interventi diretti, compete all'Ufficio Tecnico Comunale verificare che almeno il 60 % dell'edificato nella zona specifica, compreso quello proposto dal progetto per il nuovo intervento, sia a destinazione residenziale.

Le funzioni e strutture non residenziali ammesse nei limiti di cui sopra per le zone A, B, C sono:

- laboratori artigianali di produzione, i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici, previo nulla osta del Responsabile Settore Igiene Pubblica dell'U.S.S.L. e con esclusione di attività insalubri di cui al Decreto Min. Sanità 2.03.87 e successive integrazioni. Le domande per il rilascio di permessi di costruire o altro titolo abilitativo relative a nuovi impianti produttivi dovranno anche contenere idonea documentazione di previsione di impatto acustico di cui all'art. 3 del D.P.C.M. 1.03.91 e LS 447/95.

Sono sempre ammessi, senza limite volumetrico nelle zone A e B nel rispetto delle norme specifiche vigenti in materia.

- esercizi commerciali e loro depositi;
- uffici e studi professionali, compresi gli ambulatori medici;
- magazzini e depositi in genere limitatamente ai piani terreni e seminterrati;
- attività artigianali di servizio;
- autorimesse pubbliche e private;
- alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè;
- banche;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago;

che dovranno dimostrare il rispetto degli standard di cui all'art. 17.

Si conferma la percentuale limite del 30% per uso diverso da quello residenziale per le zone C soggette a piani attuativi.

E' esplicitamente esclusa nelle zone residenziali la nuova edificazione di:

- industrie di ogni genere;
- ospedali;
- macelli;
- stalle, scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamento di animali domestici e da cortile;



- tutte quelle attività che a giudizio del Responsabile Area Tecnica del Comune, sentita la Commissione Edilizia, siano incompatibili con il carattere residenziale della zona a motivo di rumorosità, eccessiva attrazione di traffico o altra molestia alla convivenza civile.

Sono ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione ai rispettivi standards urbanistici.

In tutte le zone residenziali l'edificazione ammessa è tenuta al rispetto della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. L'adeguamento degli edifici esistenti potrà avvenire anche in deroga agli indici di zona, purché nel rispetto del Codice Civile.

Per le zone A le attività non residenziali ammesse dovranno comunque adottare tipologie e caratteri costruttivi non contrastanti con il prevalente destinazione residenziale delle zone, con esplicita esclusione di capannoni prefabbricati.

**ART. 34 - Z.T.O. "C1": ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE INTEGRATIVA**

Le zone residenziali di espansione "C1" si estendono su parti di territorio parzialmente già edificato nell'ambito di strumenti attuativi (piani di lottizzazione convenzionati).

Esse sono individuate nelle Tavole di progetto anche con un numero identificativo (vedi tavola 4 zone significative scala 1:2.000).

Tali zone risultano già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria.

Rimane in ogni caso facoltà dell'Amministrazione comunale di richiedere l'eventuale completamento delle opere di urbanizzazione previste dal P.d.L. e dalla Convenzione prima del rilascio delle concessioni ad edificare sui lotti residui.

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 29 delle presenti Norme, in quanto omogenea con quella prevista dal P.d.L.

In queste zone il Piano si attua per intervento diretto sulla base degli indici urbanistici ed edilizi stabiliti dal piano attuativo vigente.

È facoltà dell'autorità comunale di richiedere l'adeguamento dei nuovi progetti a leggi e normative tecniche eventualmente entrate in vigore successivamente alla data della Convenzione, segnatamente per quanto concerne aree di sosta e parcheggio, abbattimento delle barriere architettoniche e norme di carattere viabilistico, sul risparmio energetico e inerenti all'inquinamento acustico.

Gli interventi edilizi dovranno rispettare gli indici stereometrici e le altre eventuali prescrizioni del P.d.L. approvato, e per quanto in esso non precisato, le prescrizioni che seguono:

Z.T.O. C1 residenziale di espansione integrativa		
Sf = superficie fondiaria minima	mq	come da P.d.L. approvato
If = indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	come da P.d.L. approvato
Q = rapporto max di copertura	mq/mq	35 %
Piani abitabili max	n°	3 in zone con It = 1,5 2 in zone con It inferiore
h = altezza max	ml	10,50 in zone con It = 1,5 7,50 in zone con It inferiore
Distanza min. da strade	ml	5
Distanza min. da confini	ml	h/2 con min. 5
Distanza min. da fabbricati	ml	h con min. 10
Distanza min. tra corpi di fabbrica stesso edificio	ml	h con min. 10
Autorimesse e parcheggio privato parte residenziale	mq	1 mq / 10 mc
S1 laboratori	mq	come da P.d.L.
S1 negozi-uffici-alberghi	mq	come da P.d.L.
Superficie scoperta a verde	mq/mq	min 70 %
Idem pavimentata	mq/mq	max 30 %
Cavedi		esclusi
Annessi interrati		ammessi
Annessi isolati in muratura		esclusi

ART. 28\_23\_34 NFO PA 3.doc



## 8.2. conformità urbanistico-edilizia

L'attuale destinazione residenziale risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale vigente.

Il lotto è stato autorizzato con Permesso di Costruire 33/2008 del 16/12/2008 rilasciato dal Comune di Ronco all'Adige, e collaudato il 23/08/2010 dal medesimo Comune.

E' stato successivamente sottoscritto Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 11/2004, in data 18/12/2019, in cui a fronte di una monetizzazione pari a € 8.276,00, che permetteva di convertire la ZTO da C1 a Ba con conseguente aumento dell'indice fondiario da 1,17 mc/mq a 1,50 mc/mq.

Dalle verifiche effettuate, presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Ronco all'Adige risultano presenti:

- Permesso di Costruire 33/2008 del 16/12/2008
- Collaudo il 23/08/2010
- Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 11/2004, in data 18/12/2019

di cui si estraе copia, in allegato alla presente perizia.

### Difformità riscontrate

Con Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 11/2004, in data 18/12/2019, in cui a fronte di una **monetizzazione pari a € 8.276,00**, permetteva di convertire la ZTO da C1 a Ba con conseguente aumento dell'indice fondiario da 1,17 mc/mq a 1,50 mc/mq.

**Si precisa che tale somma non è mai stata corrisposta al Comune e che lo stesso potrebbe, nella futura variante al P.I. riportare la ZTO a C1 originaria.**



### **8.3 Conformità catastale**

Gli elaborati planimetrici catastali più recenti, come risultanti al Catasto Terreni, sono conformi allo stato dei luoghi. I dati catastali e l'ubicazione dei beni sono coincidenti con quelli del pignoramento e degli attuali intestatari secondo RR.II.

## **9. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA' IN LOTTI**

### **9.1. Comproprietà, quote, schema divisionale**

Il Compendio è in piena proprietà degli esecutati, non vi sono comproprietari.



## 10. DETERMINAZIONE DELLA STIMA

### 21.1. Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche con particolare riferimento all'ubicazione, alla potenzialità edificatoria e alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE, attribuendo il più probabile valore di mercato al bene virtualmente trasformato, detraendone poi tutti i costi da sostenere per le opere di trasformazione e infine dividendolo per il fattore di attualizzazione che tenga conto degli anni utili alla realizzazione dell'intervento. Tale metodo è sintetizzato dalla formula:

$$V_{tr} = (V_{mp} - K_{tr})/q^n$$

$V_{tr}$  = valore di trasformazione

$V_{mp}$  = valore di mercato post trasformazione

$K_{tr}$  = costi di trasformazione

$q^n$  = fattore di attualizzazione

Sarà pertanto necessario innanzitutto:

- a) individuare il Volume potenzialmente edificabile;
- b) stabilire il valore  $V_{mp}$ , sulla scorta di informazioni assunte presso gli Osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati per la zona specifica e gli operatori del settore immobiliare locali che si riferiscono a quelli attuali di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quello oggetto della presente stima. Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale, intesa come la sommatoria delle superfici lorde ragguagliate con opportuni coefficienti di riduzione. Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo temporale in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita, dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti;
- c) ricavare il valore  $K_{tr}$  come sommatoria di tutti i costi computabili per la ipotetica trasformazione del bene, al fine di condurlo nelle condizioni di opera finita, sulla quale è stato valutato il più probabile valore di mercato  $V_{mp}$ ;
- d) calcolare il fattore di attualizzazione.



## 21.2. Stima analitica e valore dei beni

La presente stima prende in considerazione come **Lotto 8**, un terreno edificabile, definito dal Permesso di Costruire 33/2008 del 16/12/2008 e dall'Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 11/2004, in data 18/12/2019

	Superficie	Indice	Volume	Superficie Coperta
Lotto 1	817,84 m <sup>2</sup>	1,063 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	869,02 m <sup>3</sup>	245,35 m <sup>2</sup>
Lotto 2	814,56 m <sup>2</sup>	1,063 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	865,53 m <sup>3</sup>	244,37 m <sup>2</sup>
Lotto 3	811,28 m <sup>2</sup>	1,063 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	862,05 m <sup>3</sup>	243,38 m <sup>2</sup>
Lotto 4	807,99 m <sup>2</sup>	1,063 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	858,55 m <sup>3</sup>	242,40 m <sup>2</sup>
Lotto 5	801,18 m <sup>2</sup>	1,170 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	937,59 m <sup>3</sup>	240,35 m <sup>2</sup>
Lotto 6	800,27 m <sup>2</sup>	1,170 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	936,53 m <sup>3</sup>	240,08 m <sup>2</sup>
Lotto 7	800,27 m <sup>2</sup>	1,170 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	936,53 m <sup>3</sup>	240,08 m <sup>2</sup>
<b>Lotto 8</b>	<b>802,68 m<sup>2</sup></b>	<b>1,170 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>939,35 m<sup>3</sup></b>	<b>240,80 m<sup>2</sup></b>
Lotto 9	856,46 m <sup>2</sup>	1,321 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.131,36 m <sup>3</sup>	256,94 m <sup>2</sup>
Lotto 10	885,83 m <sup>2</sup>	1,321 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.170,15 m <sup>3</sup>	265,75 m <sup>2</sup>
Lotto 11	800,60 m <sup>2</sup>	1,321 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.057,57 m <sup>3</sup>	240,18 m <sup>2</sup>
Lotto 12	1.030,23 m <sup>2</sup>	1,321 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.360,90 m <sup>3</sup>	309,07 m <sup>2</sup>
Lotto 13	905,45 m <sup>2</sup>	1,063 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	962,11 m <sup>3</sup>	271,64 m <sup>2</sup>
Lotto 14	800,07 m <sup>2</sup>	1,063 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	850,14 m <sup>3</sup>	240,02 m <sup>2</sup>
Lotto 15	975,85 m <sup>2</sup>	1,063 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.036,92 m <sup>3</sup>	292,76 m <sup>2</sup>
Lotto 16	1.148,82 m <sup>2</sup>	1,063 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.220,71 m <sup>3</sup>	344,65 m <sup>2</sup>
Lotto 17	858,76 m <sup>2</sup>	1,063 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	912,50 m <sup>3</sup>	257,63 m <sup>2</sup>
Lotto 18	858,76 m <sup>2</sup>	1,063 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	912,50 m <sup>3</sup>	257,63 m <sup>2</sup>
Lotto 19	1.498,90 m <sup>2</sup>	1,321 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.980,00 m <sup>3</sup>	449,67 m <sup>2</sup>
Toatale	17.075,80 m <sup>2</sup>		19.800,00 m <sup>3</sup>	
	Indice medio	1,153 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	< 1,500 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	

**Potenzialità edificatoria del Lotto 8 da Piano di Lottizzazione: 939,35 mc**



Z.T.O. B

di attuale urbanizzazione residenziale



		Ba	Bb
Sf = superficie fondiaria minima	mq	600	800
If = indice di edificabilità fondiaria <sup>(1)</sup>	mc/mq	1,5	1,2
Q = rapporto max di copertura <sup>(1)</sup>	mq/mq	35 %	30 %
Piani abitabili max	n°	3	2
h = altezza max	ml	10,50	7,50
Distanza min. da strade <sup>(2)</sup>	ml	5 o da grafici	5 o da grafici
Distanza min. da confini <sup>(2)</sup>	ml	h/2 con min. 5	5
Distanza min. da fabbricati <sup>(2)</sup>	ml	h con min. 10	10
Distanza min. tra corpi di fabbrica stesso edificio	ml	h con min. 10	10
Autorimesse e parcheggio privato parte residenziale	mq	1 mq / 10 mc	1 mq / 10 mc
S1 laboratori	mq	5% sup. operativa	5% sup. operativa
S1 negozi-uffici-alberghi	mq	0,4 / 1mq utile	0,4 / 1mq utile
Superficie scoperta a verde	mq/mq	70 %	70 %
idem pavimentata	mq/mq	30 %	30 %
Cavedi		esclusi	esclusi
Annessi interrati		ammessi	ammessi
Annessi isolati in muratura		ammessi	ammessi

**Potenzialità edificatoria del Lotto 8 da Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 11/2004, in data 18/12/2019 : 1.204,02 MC**



**a) Stima del valore di mercato dei beni post-trasformazione (Vmp)**

Sulla base di tali dati, considerando di edificare alla massima potenzialità, e da indagini presso gli operatori del settore immobiliare locali con riferimento a beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia dell'ipotetico bene trasformato, che indicano in € 1.900,00/mq l'effettivo ricavo di un'abitazione singola, al nuovo, si ottiene il dato Vmp:

(Vmp) = Valore di mercato del bene trasformato

mq. comm.li 388 (ottenuto da 1204.02 mc : 3.1 m) x € 1.900/mq = € 737.200,00

**b) Stima dei costi di trasformazione (Ktr)**

Relativamente al calcolo di un valore di costo per la realizzazione di un edificio residenziale, ovvero il costo per la "trasformazione del bene" Ktr, si procederà con l'utilizzo di valori parametrici secondo le fonti dei Prezzari della Regione Veneto per opere edilizie riferite ad idonea categoria. I dati a disposizione per tale analisi sono:

- Il costo unitario medio di costruzione (Kmc);
- Le tabelle con le diverse incidenze percentuali per ogni macrocategoria di opere necessarie alla realizzazione del manufatto nella sua categoria;
- La superficie lorda totale del manufatto in oggetto.

Partendo dal costo medio di costruzione (Kmc) assunto, rapportato all'incidenza percentuale di ciascuna macrocategoria di opere funzionali al completamento edilizio, si giunge al ricercato valore sommato di trasformazione (Ktr).



CALCOLO DEL COSTO DI TRASFORMAZIONE – categoria: Edificio unifamiliare  
 (Fonte: “PREZZARIO REGIONALE DEI LAVORI PUBBLICI - aggiornamento del prezzario al 2021  
 - COSTI PARAMETRICI ED INCIDENZA DELLA MANODOPERA NELLE VARIE CATEGORIE DI LAVORI”)

TABELLE DEI COSTI PERCENTUALI			
EDILIZIA RESIDENZIALE			
EDIFICIO UNIFAMILIARE			
SVILUPPO mq:			VOLUME mc.:
790			2,600
codice	lavorazioni	incidenza %	COSTO
1	Scavi e rinterri	3.15	€ 39,627.86
2	Opere in c.a.	21.32	€ 268,028.25
3	Vespai, sottofondi e pavimenti	7.92	€ 99,594.54
4	Isolamento e impermeabilizzazioni	1.91	€ 23,972.29
5	Murture e tavolati	23.82	€ 299,473.19
6	Intonaci	10.1	€ 127,035.53
7	Canne e fogne	1.92	€ 24,085.51
8	Rivestimenti	4.3	€ 54,058.56
9	Opere carpenteria metallica e alluminio	7.83	€ 98,441.73
10	Serramenti in legno	1.57	€ 19,711.01
11	Impianto di riscaldamento	5.67	€ 71,350.71
12	Impianto idrosanitario	4.32	€ 54,295.30
13	Impianto elettrico	5.67	€ 71,350.71
14	Impianto gas e antincendio	0.5	€ 6,340.48
PERCENTUALE		100.00	
COSTO COMPLESSIVO			€ 1,257,365.69
RIEPILOGO			
COSTO DELL'OPERA A MQ.			1,591.60 €
COSTO DELL'OPERA A MC.			483.60 €

Costo unitario di costruzione tabellare (Kmc) € 483,60/mc

Costo di trasformazione bene trasformato (Ktr) 1204,02 mc x € 483,60 = € 582.254,40

Costi accessori

- a) Contributo di Costruzione Cc € 30.000,00
- b) Spese tecniche (10% di Ktr per pratica edilizia, progetto architettonico, progetto strutture, indagini geologiche, progetto impianti, oneri per la sicurezza...) € 58.225,40

Totale costo di trasformazione (Ktr) = € 670.479,80



**c) Calcolo del valore di attualizzazione ( $q^n$ )**

Ipotizzando 2 anni per la realizzazione dell'intervento si applica il saggio di attualizzazione dello 3.56% come da Ministero dello Sviluppo Economico, decreto 28/12/2022 (G.U. 21/12/2022 n. 305).

$$q^n = (1+r)^n$$

$$n = 2 \text{ anni}$$

$$r = 3.56\%$$

$$q^n = 1.11$$

**d) Calcolo del valore di trasformazione ( $V_{tr}$ )**

Ottenuti i valori ricercati per la stima analitica,  $V_{mp}$  ovvero il più probabile valore di mercato del bene virtualmente trasformato/completato, ed il valore complessivo dei costi per le opere necessarie alla trasformazione ( $K_{tr}$ ), si giunge per sottrazione al ricercato VALORE DI TRASFORMAZIONE ( $V_{tr}$ ), indicatore del più probabile valore di mercato dei beni, ancora tuttavia al netto di altre ulteriori decurtazioni riguardanti la procedura di vendita forzata:

$$V_{tr} = (V_{mp} - K_{tr})/q^n = (737.200,00 - 670.479,80) / 1.11 = \mathbf{\text{€ } 60.108,29}$$

Pari ad un costo del terreno di **€ 74,88/mq**

**LOTTO 3 – TERRENO EDIFICABILE:**

VALORE DI STIMA PONDERATO PARI A € 53,57/mq così determinato

<u>Valutazione ponderata del Valore di trasformazione</u>	<u>€ 60.108,29</u>
a) Decurtazione per assenza di garanzia di vizi -10%	€ 6.010,82
b) Decurtazione pagamento monetizzazione Accordo P.P.	€ 8.276,00
c) Decurtazione adeguamento oneri	€ 2.294,23
g) Oneri giuridici gravanti	€ 299,00
<b><u>VALORE STIMATO A BASE D'ASTA (arrotondato)</u></b>	<b><u>€ 43.000,00</u></b>

per le seguenti quote di pro [REDACTED]

[REDACTED] per diritto di proprietà pari a 1/1



### Fonti d'informazione per la stima

- . Agenzia delle Entrate Ufficio del territorio di Verona
- . Comune di Ronco all'Adige - Ufficio Tecnico - Archivio
- . Inserzioni immobiliari locali ed osservatori del mercato immobiliare
- . Prezzario Regionale dei lavori pubblici - aggiornamento del prezzario al 2021 - Costi parametrici ed incidenza della manodopera nelle varie categorie di lavori



### **11. LOTTO 3 -RIEPILOGO DATI ESSENZIALI**

- **Dati dell'esecuzione immobiliare**

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**, emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona il 06/06/2022 repertorio n. 3660, Trascritto a Verona in data 09/08/2022 al n. 35872 RG e 26140 RP,

**a favore di**

[REDACTED]

**a carico di**

[REDACTED]

- **Ubicazione**

Comune di Ronco all'Adige (VR), via Maestri del Lavoro d'Italia

- **Descrizione sintetica del compendio**

Terreni edificabili, componibili in un unico lotto di superficie pari 802,68 metri quadri da Piano di Lottizzazione "Napoleone" approvato e collaudato (lotto 8), posti a sud est del centro di Ronco all'Adige.

- **Identificazione catastale**

Comune di Ronco all'Adige - Catasto Terreni

Terreno

CT Fg. 18 part. 2140 cat. SEMIN IRRIG

CT Fg. 18 part. 2189 cat. SEMIN IRRIG

CT Fg. 18 part. 2196 cat. SEMIN IRRIG

- **Intestazione dei beni**

[REDACTED]

**unica proprietaria, del compendio in oggetto**, in virtù di Atto di Compravendita in data 30/07/2008 e nn.ri 126203 di rep. Notaio Iri Beniamino, trascritto il 06/08/2008 ai nn.ri 34174/21515

**VALORE STIMATO A BASE D'ASTA (arrotondato)** **€ 43.000,00**

per le seguenti quote di proprietà:

[REDACTED]

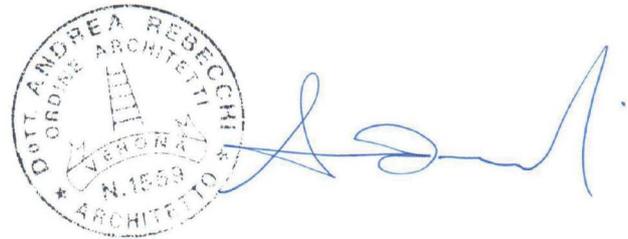
[REDACTED] **per diritto di proprietà pari a 1/1**



La presente relazione è predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 C.P.C. e sarà quindi onere della parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Verona, 06/02/2023

l'esperto stimatore  
Andrea Rebecchi architetto

A circular professional stamp of the Order of Architects of Verona (Ordine degli Architetti della Provincia di Verona) is shown. The stamp contains the text "DOTT. ANDREA REBECCHI", "ORDINE ARCHITETTI", "VERONA", and "N. 1559". To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink.

## 12. ELABORATI GRAFICI CATASTALI



Estratto di Mappa - Foglio 18 partt. 2140-2189-2196



#### **LOTTO 4: TERRENI EDIFICABILI in Ronco all'Adige(VR) via Maestri del Lavoro d'Italia**

Trattasi Terreni edificabili, componibili in un unico lotto di superficie pari 800,27 metri quadri da Piano di Lottizzazione "Napoleone" approvato e collaudato (lotto 7), posti a sud est del centro di Ronco all'Adige.

CT Fg. 18 part. 2190 cat. SEMIN IRRIG di mq 4

CT Fg. 18 part. 2191 cat. SEMIN IRRIG di mq 3

CT Fg. 18 part. 2193 cat. SEMIN IRRIG di mq 793

Il lotto è confinante con il lotto 3.

## **2.2 STORICO CATASTALE**

Secondo quanto risulta dal ventennio anteriore alla data del pignoramento dei beni, sono rilevabili i seguenti passaggi:

### **Catasto Terreni**

#### **Relativamente agli immobili:**

#### **Fg. 18 part. 2190 TERRENO**

- a. IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/01/1975:  
foglio 18 part. 340 – Classe Frutteto 1, Superficie 54.322 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale £ 2.129.422 Agrario £ 1.195.084;
- b. TESTAMENTO PUBBLICO del 26/06/1990 in atti dal 14/02/1996 (n.541.1/1991):  
foglio 18 part. 340 – Classe Frutteto 1, Superficie 54.322 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale £ 2.129.422 Agrario £ 1.195.084;
- c. FRAZIONAMENTO del 30/04/1998 in atti dal 30/04/1998 (n.1390.1/1998):  
foglio 18 part. 1703 – Classe Frutteto 1, Superficie 53.696 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale £ 2.104.883 €1.087,08 Agrario £ 1.181.312 € 610.10;
- d. TABELLA DI VARIAZIONE del 02/02/2006 Pratica n. VR0027828 in atti dal 02/02/2006 (n. 323204.1/2005):  
foglio 18 part. 1703 – Classe Seminativo irriguo 1, Superficie 53.696 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 673,19 Agrario € 374,38;
- e. REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 02/10/2006 Pratica n. VR0245337 in atti dal 02/10/2006 (n. 139028.1/2006):  
foglio 18 part. 1703 – A-Classe Frutteto irriguo 1, Superficie 21.820 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 497,81 Agrario € 259,19 - A-Classe Seminativo irriguo 1, Superficie 31.876 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 399,63 Agrario € 222,24;
- f. VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/10/2007 Pratica n. VR0468979 in atti dal 16/10/2007 (n. 69823.1/2007):  
foglio 18 part. 1703 – A-Classe Frutteto irriguo 1, Superficie 53.696 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 1.225,05 Agrario € 637,83;



- g. FRAZIONAMENTO del 25/10/2007 Pratica n. VR0482049 in atti dal 25/10/2007 (n. 482049.1/2007):  
foglio 18 part. 2050 – A-Classe Frutteto irriguo 1, Superficie 20.694 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 472,12 Agrario € 245,81;
- h. TABELLA DI VARIAZIONE del 17/12/2007 Pratica n. VR0575153 in atti dal 28/12/2007 (n. 86980.1/2007):  
foglio 18 part. 2050 – Classe Seminativo irriguo 1, Superficie 20.694 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 259,44 Agrario € 144.28;
- i. FRAZIONAMENTO del 14/04/2008 Pratica n. VR0138121 in atti dal 14/04/2008 (n. 138121.1/2008):  
foglio 18 part. 2138 – Classe Seminativo irriguo 1, Superficie 1.539 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 19.29 Agrario € 10.73;
- j. FRAZIONAMENTO del 04/06/2010 Pratica n. VR0172774 in atti dal 04/06/2010 presentato il 24/05/2010 (n. 172774.1/2010)  
foglio 18 part. 2190 – Classe Seminativo irriguo 1, Superficie 4 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 0.05 Agrario € 0.03;

**Fig. 18 part. 2191 TERRENO**

- a. IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/01/1975:  
foglio 18 part. 340 – Classe Frutteto 1, Superficie 54.322 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale £ 2.129.422 Agrario £ 1.195.084;
- b. TESTAMENTO PUBBLICO del 26/06/1990 in atti dal 14/02/1996 (n.541.1/1991):  
foglio 18 part. 340 – Classe Frutteto 1, Superficie 54.322 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale £ 2.129.422 Agrario £ 1.195.084;
- c. FRAZIONAMENTO del 30/04/1998 in atti dal 30/04/1998 (n.1390.1/1998):  
foglio 18 part. 1703 – Classe Frutteto 1, Superficie 53.696 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale £ 2.104.883 €1.087,08 Agrario £ 1.181.312 € 610.10;
- d. TABELLA DI VARIAZIONE del 02/02/2006 Pratica n. VR0027828 in atti dal 02/02/2006 (n. 323204.1/2005):  
foglio 18 part. 1703 – Classe Seminativo irriguo 1, Superficie 53.696 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 673,19 Agrario € 374,38;
- e. REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 02/10/2006 Pratica n. VR0245337 in atti dal 02/10/2006 (n. 139028.1/2006):  
foglio 18 part. 1703 – A-Classe Frutteto irriguo 1, Superficie 21.820 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 497,81 Agrario € 259,19 - A-Classe Seminativo irriguo 1, Superficie 31.876 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 399,63 Agrario € 222,24;
- f. VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/10/2007 Pratica n. VR0468979 in atti dal 16/10/2007 (n. 69823.1/2007):  
foglio 18 part. 1703 – A-Classe Frutteto irriguo 1, Superficie 53.696 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 1.225,05 Agrario € 637,83;
- g. FRAZIONAMENTO del 25/10/2007 Pratica n. VR0482049 in atti dal 25/10/2007 (n. 482049.1/2007):  
foglio 18 part. 2050 – A-Classe Frutteto irriguo 1, Superficie 20.694 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 472,12 Agrario € 245,81;



- h. TABELLA DI VARIAZIONE del 17/12/2007 Pratica n. VR0575153 in atti dal 28/12/2007 (n. 86980.1/2007):  
foglio 18 part. 2050 – Classe Seminativo irriguo 1, Superficie 20.694 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 259,44 Agrario € 144.28;
- i. FRAZIONAMENTO del 14/04/2008 Pratica n. VR0138121 in atti dal 14/04/2008 (n. 138121.1/2008):  
foglio 18 part. 2138 – Classe Seminativo irriguo 1, Superficie 1.539 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 19.29 Agrario € 10.73;
- j. FRAZIONAMENTO del 04/06/2010 Pratica n. VR0172774 in atti dal 04/06/2010 presentato il 24/05/2010 (n. 172774.1/2010)  
foglio 18 part. 2191 – Classe Seminativo irriguo 1, Superficie 3 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 0.04 Agrario € 0.02;

**Fig. 18 part. 2193 TERRENO**

- k. IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/01/1975:  
foglio 18 part. 340 – Classe Frutteto 1, Superficie 54.322 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 2.129.422 Agrario € 1.195.084;
- l. TESTAMENTO PUBBLICO del 26/06/1990 in atti dal 14/02/1996 (n.541.1/1991):  
foglio 18 part. 340 – Classe Frutteto 1, Superficie 54.322 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 2.129.422 Agrario € 1.195.084;
- m. FRAZIONAMENTO del 30/04/1998 in atti dal 30/04/1998 (n.1390.1/1998):  
foglio 18 part. 1703 – Classe Frutteto 1, Superficie 53.696 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 2.104.883 Agrario € 1.181.312 € 610.10;
- n. TABELLA DI VARIAZIONE del 02/02/2006 Pratica n. VR0027828 in atti dal 02/02/2006 (n. 323204.1/2005):  
foglio 18 part. 1703 – Classe Seminativo irriguo 1, Superficie 53.696 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 673,19 Agrario € 374,38;
- o. REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 02/10/2006 Pratica n. VR0245337 in atti dal 02/10/2006 (n. 139028.1/2006):  
foglio 18 part. 1703 – A-Classe Frutteto irriguo 1, Superficie 21.820 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 497,81 Agrario € 259,19 - A-Classe Seminativo irriguo 1, Superficie 31.876 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 399,63 Agrario € 222,24;
- p. VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/10/2007 Pratica n. VR0468979 in atti dal 16/10/2007 (n. 69823.1/2007):  
foglio 18 part. 1703 – A-Classe Frutteto irriguo 1, Superficie 53.696 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 1.225,05 Agrario € 637,83;
- q. FRAZIONAMENTO del 25/10/2007 Pratica n. VR0482049 in atti dal 25/10/2007 (n. 482049.1/2007):  
foglio 18 part. 2050 – A-Classe Frutteto irriguo 1, Superficie 20.694 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 472,12 Agrario € 245,81;
- r. TABELLA DI VARIAZIONE del 17/12/2007 Pratica n. VR0575153 in atti dal 28/12/2007 (n. 86980.1/2007):  
foglio 18 part. 2050 – Classe Seminativo irriguo 1, Superficie 20.694 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 259,44 Agrario € 144.28;



- s. FRAZIONAMENTO del 14/04/2008 Pratica n. VR0138121 in atti dal 14/04/2008 (n. 138121.1/2008):  
foglio 18 part. 2121 – Classe Seminativo irriguo 1, Superficie 800 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 10.03 Agrario € 5.58;
- t. FRAZIONAMENTO del 04/06/2010 Pratica n. VR0172774 in atti dal 04/06/2010 presentato il 24/05/2010 (n. 172774.1/2010):  
foglio 18 part. 2193 – Classe Seminativo irriguo 1, Superficie 793 mq, Deduz BRE;DSIR, Reddito domenicale € 9.94 Agrario € 5.53;

### 3. STORICO IPOTECARIO-PROVENIENZE

#### 3.1 Precedenti proprietari

A partire dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in relazione al compendio in oggetto, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Verona – Servizio di Pubblicità Immobiliare, la titolarità dei beni colpiti è ricostruibile attraverso la continuità delle seguenti trascrizioni:

- Anteriormente al ventennio il lotto di terreno sito nel comune di Isola Rizza, su cui è stato edificato l'immobile oggetto di pignoramento, erano in proprietà alla sig.ra [REDACTED] i terreni erano pervenuti con ATTO DI VENDITA del 01/12/1997 Rep. 171683 Notaio Salvatore Pio Agostino, Trascritto il 02/12/1997 ai nn. 36496/25770, da potere di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED] gli immobili erano pervenuti giusto atto di vendita del 30/07/2008 rep. 126203/22077 Notaio Itri Beniamino trascritto il 06/08/2008 ai nn. 34172/21513, da potere di [REDACTED]
- Alla società [REDACTED] gli immobili erano pervenuti con ATTO DI VENDITA del 04/09/2009, 1201/877 in Notaio De Micheli Emanuele, trascritto il 25/09/2009 ai nn. 36404/21999, da potere di [REDACTED]

#### 3.5 Attuali proprietari

- Alla [REDACTED] per la piena proprietà,  
le partt 2140-2193-2196 , erano pervenuti Con Atto di Compravendita in data 30/07/2008 e nn.ri 126203 di rep. Notaio Iri Beniamino, trascritto il 06/08/2008 ai nn.ri 34174/21515, da



potere di [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]

le partt. 2189-2190-2191, in parte per atto di vendita in data 30/07/2008 e nn.ri 126203/22077 di rep. Notaio Itri Beniamino, trascritto il 06/08/2008 ai nn.ri 3417/21513, da

potere di [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]

in parte giusta atto di cessione dei diritti reali a titolo gratuito Notaio Itri Beniamino del 09/11/2010 rep. 130712/25073 trascritto il 09/11/2010 nn. 45185/27760, da potere a [REDACTED]

[REDACTED]

## 7. STATO DI POSSESSO

Il compendio pignorato, alla data del sopralluogo del 11/11/2022, risultava libero da persone e beni mobili.



#### 4.1 Regime patrimoniale

[REDACTED] & C.,

risulta unica proprietaria, del compendio in oggetto , in virtù di Atto di Compravendita in data 30/07/2008 e nn.ri 126203 di rep. Notaio Iri Beniamino, trascritto il 06/08/2008 ai nn.ri 34174/21515

Non risultano convenzioni o altri atti opponibili alla procedura trascritti anteriormente alla data del pignoramento.



## Eventuale sussistenza di contratti a terzi gravanti sui beni

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Verona non risultano contratti in essere per l'immobile in oggetto.



Andrea Rebecchi  
andrea.rebecchi@archiworldpec.it

Oggetto: **Esecuzione immobiliare 210/2022**

In risposta alla sua richiesta tramite pec del 09.11.2022 prot. 249114 si comunica che, relativamente gli immobili e ai contribuenti indicati nell'istanza, non risultano registrati contratti di locazione ancora in essere.

Si precisa che soltanto dal 25.06.2010 è obbligatorio comunicare i dati catastali degli immobili oggetto di locazione, affitto e comodato, pertanto precedentemente a tale data non è stato possibile effettuare esaurientemente la ricerca.

**IL CAPO TEAM 1 (\*)**

**Francesco Macheda**

(\*) Firma su delega del Direttore Provinciale  
Daniele Mariani

Rif.: Macheda Francesco

✉ [francesco.macheda@agenziaentrate.it](mailto:francesco.macheda@agenziaentrate.it)

☎ Tel. 0458496789

## 5. VINCOLI ED ONERI PREGIUDIZIEVOLI

In base alle risultanze dei registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona Territorio, relativamente ai cespiti in oggetto, risultano pubblicate le seguenti formalità:

### 5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna;
- Convenzioni matrimoniali: nessuno;
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno;
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

### 5.2. Vincoli ed oneri e formalità pregiudizievoli

Iscrizioni: Ipoteche volontarie: costi per la cancellazione saranno di € 35,00

Iscrizioni: Ipoteche giudiziali: Le domande giudiziali non possono essere cancellate in sede esecutiva.

Trascrizioni: Pignoramenti: I costi per la cancellazione saranno di € 299,00

#### Iscrizioni

- **Iscrizione nn. 15416/1808 Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 21/12/2012 rep. 1381/2012 Tribunale di Padova distacco di Este per € 200.000,00, di cui € 149.711,48 di capitale

a carico di

[REDACTED]

a favore di

BETON VENETA SRL, con sede in Sant'Elena C.F. 02281030284

Gravante, tra gli altri, sugli immobili:

Fg. 18 partt. 2190-2191-2193

- **Iscrizione nn. 15781/1869 del 06/05/2013 Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 12/04/2013 rep. 1869/2013 Tribunale di Verona per € 87.117,81, di cui € 61.117,81 di capitale

a carico di

[REDACTED]

a favore di

BANCA DI VERONA C.C. Cadidavid SC.p.A C.F. 00319990230



Gravante tra gli altri, sugli immobili:

Fg. 18 partt. 2190-2191-2193

- **Iscrizione nn. 31381/4109 del 19/09/2013 Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 06/08/2013 rep. 895/2013 Tribunale di Verona per € 17.000,00, di cui € 10.003,57 di capitale

a carico di

[REDACTED]

a favore di

GUERRA ROBERTO, C.F. GRRRRT60M31L781A

Gravante tra gli altri, sugli immobili:

Fg. 18 partt. 2190-2191-2193

- **Iscrizione nn. 31382/4110 del 19/09/2013 Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 16/08/2013 rep. 953/2013 Tribunale di Verona per € 20.000,00, di cui € 12.513,63 di capitale

a carico di

[REDACTED]

a favore di

CIVIERO BENIAMINO, C.F. CVRBMN52P25H540U

Gravante tra gli altri, sugli immobili:

Fg. 18 partt. 2190-2191-2193

- **Iscrizione nn. 31998/4227 del 26/09/2013 Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 16/09/2013 rep. 1038/2013 Tribunale di Verona per € 58.000,00, di cui € 34.674,69 di capitale

a carico di

[REDACTED]

a favore di

RIGON PAOLO, C.F. RGNPLA66C01H783

Gravante tra gli altri, sugli immobili:

Fg. 18 partt. 2190-2191-2193



- **Iscrizione nn. 6707/1118 del 21/02/2020 Ipoteca legale** derivante del 18/02/2020 rep. 3162/12220 Agenzia delle Entrate Riscossione per € 81.614,54, di cui € 40.807,27 di capitale a carico di

[REDACTED]

[REDACTED]

a favore di

AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE, C.F. 13756881002

Gravante tra gli altri, sugli immobili:

Fg. 18 partt. 2190-2191-2193

### Trascrizioni / Pignoramenti

- **Trascrizione** in data 09/08/2022 al n. 35872 RG e 26140 RP **Atto di pignoramento immobiliare**, emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona il 06/06/2022 repertorio n. 3660

**a favore di**

BELVEDERE SPV S.R.L.

Via Vittorio Betteloni 2, Milano(MI) – C.F. 10522330967;

[REDACTED]

venivano colpiti, tra gli altri, i seguenti beni, Comune di Ronco all'Adige:  
Fg. 18 partt. 2190-2191-2193

### 5.3. Informazioni sui costi di gestione e spese riguardo ai beni

Non vi sono spese di gestione.

### 5.4. Servitù, vincoli, convenzioni

Nessuno.

## 6. UBICAZIONE E CONTESTO

### 6.4 Descrizione e modalità di accesso

Il giorno 11 del mese di novembre, previo appuntamento fissato con il custode nominato avv. Biasioli Alessandro, il sottoscritto si recava presso il compendio, per accertarne e rilevarne lo stato le caratteristiche fisiche e altre informazioni utili per la redazione della presente perizia. Presente al sopralluogo il debitore [REDACTED]



## 6.2 Caratteristiche e servizi del contesto

Il compendio si colloca nel Comune di Ronco all'Adige(VR). Dista circa 28 chilometri a sud-est di Verona. È lambito dal fiume Adige.

Si estende in un territorio di oltre 42 km<sup>2</sup> nella zona della "Bassa Veronese", a un'altitudine di 23 m s.l.m.

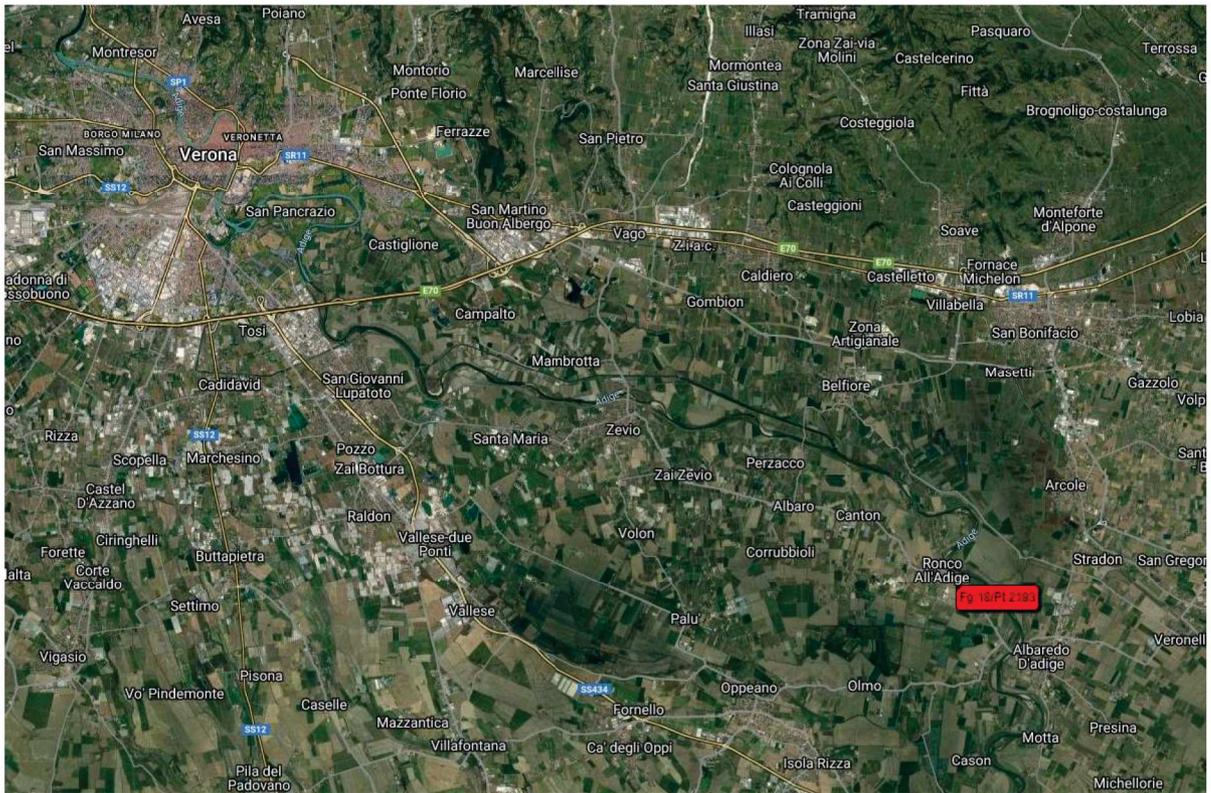
Confina a nord-ovest con Zevio, a nord-est con Belfiore, a sud-est con Albaredo d'Adige (è diviso da quest'ultimo dall'omonimo fiume), a sud con Roverchiara, a sud-ovest con Isola Rizza e a ovest con Oppeano e Palù.

Il territorio comunale di superficie pari a circa diciassette chilometri quadrati è completamente pianeggiante e comprende oltre al capoluogo, che sorge nella parte nord-orientale, località che corrispondono alle vecchie corti rurali di un tempo: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





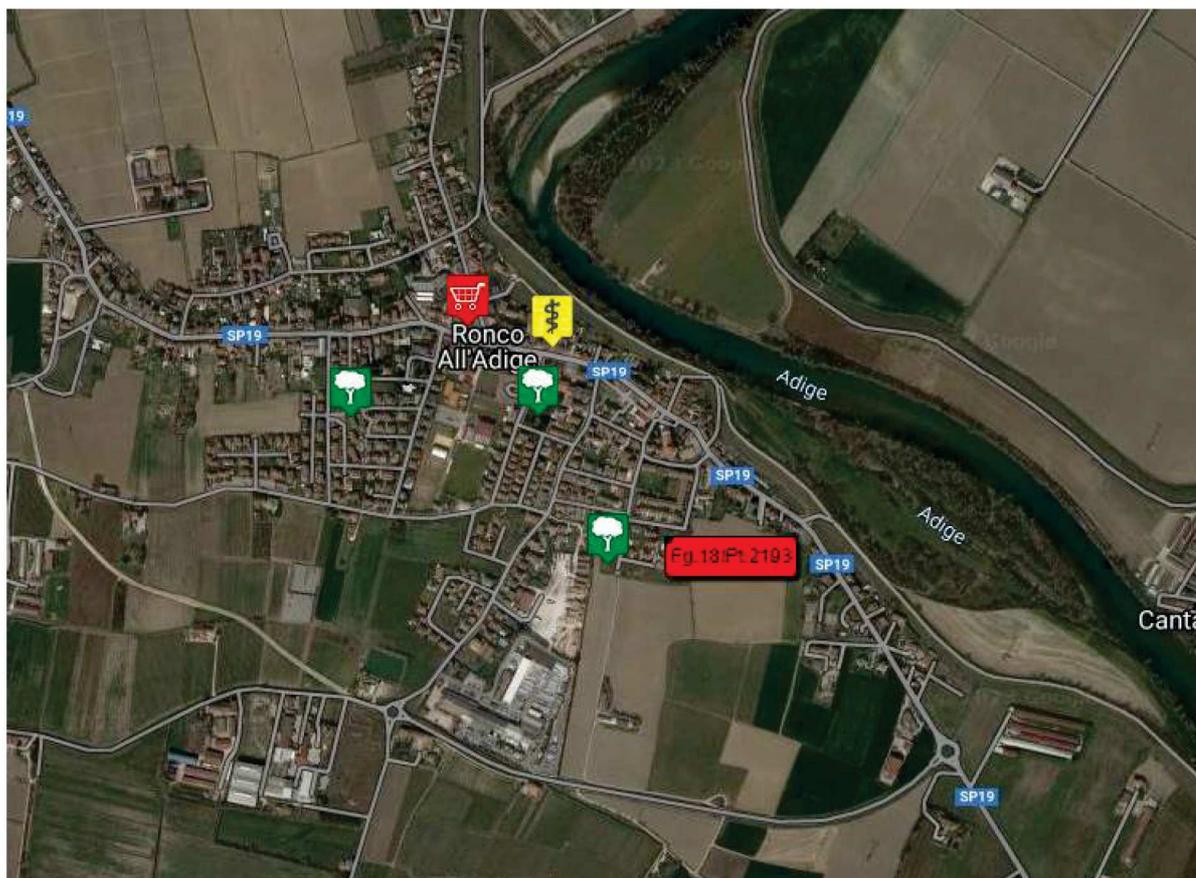
Estratto da Formaps, identificazione del compendio





Estratto da Formaps, identificazione del compendio





Dati estratti dal software Formaps; indicati i servizi principali nel raggio di un chilometro dall'unità abitativa in esame

**Ricerca punti di interesse (POI)**

I punti di interesse sono forniti tramite il servizio Overpass API basato sui dati "© OpenStreetMap contributors" distribuiti con licenza Open Data Commons Open Database License (ODbL) dalla OpenStreetMap Foundation (OSMF).

- Scuole
- Luoghi di ristoro
- Banche
- Salute
- Svago e cultura
- Centri commerciali
- Trasporti
- All'aperto

Cerca nel raggio di 1000 m dal centro della mappa

Cerca    Resetta la ricerca

**Risultati**

<input checked="" type="checkbox"/> Scuole	0
<input checked="" type="checkbox"/> Luoghi di ristoro	0
<input checked="" type="checkbox"/> Banche	0
<input checked="" type="checkbox"/> Salute	1
<input checked="" type="checkbox"/> Svago e cultura	0
<input checked="" type="checkbox"/> Centri commerciali	1
<input checked="" type="checkbox"/> Trasporti	0
<input checked="" type="checkbox"/> All'aperto	3



## 7. DESCRIZIONE DEI BENI

### 7.1. Caratteristiche edilizie

#### TERRENI EDIFICABILI in Ronco all'Adige(VR) via Maestri del Lavoro d'Italia

Trattasi Terreni edificabili, componibili in un unico lotto di superficie pari 800,27 metri quadri da Piano di Lottizzazione "Napoleone" approvato e collaudato (lotto 7), posti a sud est del centro di Ronco all'Adige.

Il tutto visibile nella allegata documentazione fotografica.



Estratto di Mappa - Foglio 18 partt. 2190-2191-2193



## 8. SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

### 8.1. Situazione urbanistica attuale – CDU terreni



**COMUNE DI RONCO ALL'ADIGE**  
PROVINCIA DI VERONA

**UFFICIO TECNICO – EDILIZIA PRIVATA**

Piazza Roma, 1 - 37055 Ronco all'Adige

Tel. 045 6608223 – Fax 045 6615914 – E mail: cronco@netbusiness.it

Protocollo N° 15709 / protocollo informatico

Ronco all'Adige, 18 novembre 2022

**OGGETTO: CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA**  
ai sensi della L.S. n. 47 del 28 Febbraio 1985 art. 18.-

#### IL RESPONSABILE U.T.C. - EDILIZIA PRIVATA

- Vista la richiesta di certificato di destinazione urbanistica presentata in data 08/11/2022 n. 15708 di prot. dall'Architetto Andrea Rebecchi, con studio in Via Caprera n. 6 - 37126 Verona, quale CTU del Tribunale di Verona incaricato con decreto n. 210/2022 R.G.E.;
- Vista la L.S. n. 47 del 28 Febbraio 1985 art. 18;
- Viste le norme del P.A.T. approvato, nonché delle relative Norme di Attuazione;
- Viste le norme del P.I. approvato, nonché delle relative Norme Tecniche Operative;

#### CERTIFICA

che la destinazione urbanistica dei terreni siti nel Comune di Ronco all'Adige contraddistinto al Catasto Terreni Sez. Un. Fg. 18° m. n. 2140 - 2189 - 2190 - 2191 - 2193 - 2196 - 2360 - 2361 è la seguente:

- Nel P.A.T. : approvato con Verbale della Conferenza di Servizi del 06/04/2011, l'intero territorio comunale ricade nel Piano di Area Quadrante Europa (P.A.Q.E) ai sensi dell'art. 14:

i mappali nn. 2140 - 2189 - 2190 - 2191 - 2193 - 2196 - 2360 - 2361 del Fg. 18° ricadono in:

- area con "Compatibilità geologica" area idonea a condizione, ai sensi dell'art. 37 N.T.A., con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 1;
- area soggetta ad "Azioni strategiche: aree di urbanizzazione consolidata – prevalentemente residenziale", ai sensi dell'art. 44 N.T.A., con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 2.

I mapp. 2140 - 2189 - 2190 - 2191 - 2193 - 2196 - 2360 - 2361 del Fg. 18° sono compresi nell'ATO n. 1.

- Nel P.I.: approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 22/12/2020 ai sensi della L.R.V. 11/2004, l'intero territorio comunale ricade nel Piano di Area Quadrante Europa (P.A.Q.E) ai sensi dell'art. 60 delle Norme Tecniche Operative:

i mappali nn. 2140 - 2193 - 2196 ricadono in:

- Z.T.O. "Ba" Zona di attuale urbanizzazione residenziale, ai sensi degli artt. 28 – 29 – 33 con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 3;
- soggetti all'attuazione di accordo urbanistico pubblico/privato ai sensi degli art. 6 e 7 della L.R.V. n. 11/2004.

I mappali nn. 2189 - 2190 - 2191 - 2360 - 2361 ricadono in:

- Z.T.O. "C1" Zona residenziali di espansione integrativa, ai sensi degli artt. 28 – 29 – 34 con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 4.

Gli allegati 1 – 2 – 3 - 4 costituiscono parte integrante del presente certificato.

Siano osservate le fasce di rispetto dalle strade in relazione a quanto stabilito dal Codice della



Strada e da quanto stabilito dal Piano degli Interventi approvato nonché siano rispettati i distacchi dagli allevamenti previsti dalle vigenti norme di legge e regolamentari; la presenza di pozzi di approvvigionamento idrico – potabile, linee di elettrificazione, gasdotto, percorsi fluviali (fossi etc.) comporta l'osservanza dei rispettivi vincoli.

Per gli immobili inseriti in Z.T.O. "E – Rurale" sia fatto salvo quanto disposto dalla L.R. 23.04.2004 n. 11 e s.m.i.

Si rilascia a richiesta dell'interessato, per gli usi ammessi dalla Legge, significando che la validità del presente certificato è di un anno dalla data del rilascio purché al momento dell'uso esso sia accompagnato da apposita dichiarazione dell'alienante attestante che non siano intervenute modifiche agli strumenti urbanistici dalla data del rilascio a quella della sua utilizzazione.

*Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi ai sensi dell'articolo 15 della Legge 183/2011.*

Rilasciato ai sensi del disposto della procedura esecutiva del Tribunale di Verona n. 210/2022 Reg. Es. Imm. Esenzione bolli ai sensi dell'art. 18 T.U. spese di giustizia D.P.R. 115/2002.

IL RESPONSABILE AREA TECNICA  
EDILIZIA PRIVATA, URBANISTICA  
Geom. Nicola Zanoncelli  
firmato digitalmente

CDU\_NOVECENTODODICI 15709 CTU.doc



**ART. 43 37 – COMPATIBILITÀ GEOLOGICA**

1. Trattasi della definizione della compatibilità geologica dei terreni ai fini urbanistici. La classificazione delle penali ai fini edificatori è fondata su indici relativi di qualità dei terreni con riferimento ai possibili effetti di inquinamento delle acque sotterranee, alla compressibilità dei terreni, alle caratteristiche geotecniche nei confronti delle opere di fondazione, alla esondabilità dei corsi d'acqua, alla sicurezza di arginature o di altre opere idrauliche.
2. La Tav. di Progetto n. 3 "Carta della fragilità" evidenzia, ai sensi del precedente comma 1 del presente articolo, due categorie di terreno:
  - a) aree idonee a condizione;
  - b) aree non idonee.
3. Il P.I., tenuto conto delle previsioni del P.A.T. ed in relazione alla classificazione sismica del comune, provvederà a disciplinare la localizzazione e la progettazione degli interventi edificatori sulla base della classificazione di cui al successivo comma, ed in conformità alla normativa statale e regionale vigente: qualsiasi intervento edificatorio deve essere accompagnato dalle specifiche Relazioni geologica e geotecnica firmata da tecnico abilitato (DM 11/03/1988 e DM 14/01/2008 e s.m.e.);
4. Le due categorie di terreno sono regolamentate dai seguenti commi 5 e 6.
5. Le "aree idonee a condizione" includono la maggior parte del territorio comunale in particolare:
  - a) aree di origine alluvionale con caratteristiche geotecniche variabili da mediocri a scadenti, sufficiente permeabilità e capacità di drenaggio con falda a profondità superiore a 2 m dal piano di campagna: l'indagine approfondirà in particolare modo gli aspetti stratigrafici e geotecnici dei terreni con valutazione del comportamento dall'insieme opera-terreno;
  - b) aree di origine alluvionale con caratteristiche geotecniche variabili, falda superficiale, difficoltà di drenaggio e possibilità di esondazione: oltre alle valutazioni del punto precedente, l'indagine comprenderà:
    - o una valutazione geologico-idraulica sulla modalità di smaltimento delle acque meteoriche con un buon sistema di smaltimento mediante trincee drenanti o bacini di dispersione;
    - o la verifica della soggiacenza della falda freatica e la progettazione con idonei sistemi per l'impermeabilizzazione dell'edificio;
    - o l'eventuale riporto di terreni sciolti di buona permeabilità con uno spessore di circa 1 metro per aumentare il franco di bonifica;
  - c) aree di cava estinta e ricomposta in genere a quota topografica più bassa dell'originale. La penalizzazione deriva dal rischio di sommersione e dalla non conoscenza dei terreni utilizzati per la ricomposizione, sia in termini qualitativi che di caratteristiche geotecniche: valgono le indicazioni già date per i due punti precedenti, con la precisazione che l'indagine stratigrafica e geotecnica dovrà essere particolarmente accurata oppure saranno previste tipologie di intervento (ad esempio fondazioni profonde) in grado di annullare l'influenza sull'opera dei terreni riportati/rimaneggiati;
  - d) Aree di cava con falda affiorante. Alcune di queste aree presentano battenti d'acqua modesti per cui è possibile, con operazioni di colmata, passare alla categoria precedente. Valgono quindi le indicazioni già date al punto precedente. In tali aree l'edificabilità è possibile, ma richiede di svolgere nel Piano degli Interventi o nel Piano Urbanistico Attuale o nel singolo intervento diretto, uno studio di maggior dettaglio geologico-geotecnico-idrogeologico-idraulico sulle aree interessate al fine di verificare con indagini dirette l'effettiva consistenza dei terreni, la localizzazione della falda e la predisposizione di eventuali opere da realizzare in fase di urbanizzazione e le indicazioni necessarie per la realizzazione degli interventi edilizi, secondo quanto previsto dalla normativa vigente (Norme tecniche D.M.11/3/1988. D.M. 14/09/2005 Norme Tecniche per le Costruzioni), finalizzate a definire le modalità di realizzazione delle opere per garantire le condizioni di sicurezza delle opere stesse, nonché dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti. Tali indagini sono necessarie per il dimensionamento corretto delle tipologie fondazionali verificando la possibile presenza di terreni con qualità mediocri o scadenti o a rischio di liquefazione e realizzando le opportune verifiche di stabilità, indicando gli eventuali interventi di stabilizzazione e mitigazione del rischio. Ciò dovrà essere inoltre soggetto a valutazione di compatibilità idraulica adeguata all'area interessata anche al fine di ridurre il rischio idraulico.
6. Le "aree non idonee" sono articolate in:
  - alvei fluviali;
  - cave attive;
  - corsi d'acqua.L'edificabilità in tali zone è preclusa a causa del drenaggio molto difficoltoso, delle frequenti condizioni di saturazione del terreno, delle caratteristiche geomeccaniche scadenti, della possibilità di esondazione, del dissesto geologico-idraulico.

In tali aree non sono ammessi nuovi interventi edilizi come definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001, fatti salvi:

  - gli interventi sull'esistente di cui al comma 1, lett. a), b), c), d) con esclusione di demolizioni e ricostruzioni e/o variazioni di sedime;
  - gli interventi previsti dal Titolo V della L.R. 11/2004 limitatamente a quanto previsto all'art.44, comma 4, lett. a) in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche.

gli interventi in assenza di aumento di carico urbanistico.<sup>1</sup>
7. Dal punto di vista del rischio sismico tutto il territorio comunale rientra all'interno della classificazione dei comuni in zona sismica 3. Riferimenti normativi: D.P.C.M. n. 3274/2003, D.C.R.V. 67/2003 e D.P.C.M. 3519/2008, D.G.R.V. 71/2008.
8. In sede di P.I. e P.U.A. dovranno inoltre essere rispettate le seguenti direttive:
  - a) per la redazione del PI dovrà essere posta attenzione alle problematiche geologiche facendo delle indagini geologiche di dettaglio a scala adeguata al fine di definire con maggior dettaglio alcune problematiche emerse nelle aree a condizione.
  - b) Le istanze per l'approvazione di P.U.A., dei permessi di costruire e le D.I.A. dovranno contenere una adeguata relazione geologica e geotecnica che, in relazione alla classificazione dei terreni ai fini della compatibilità geologica, dimostri la compatibilità degli interventi in progetto con le norme di tutela e sicurezza.
  - c) Lo sviluppo dell'analisi deve essere conforme a quanto previsto dalle Norme tecniche emanate con il D.M. 11/3/1988, il DM 14/09/2005, al DM 15.9.08 e al DM 14.1.08 e proporzionato al grado di compatibilità attribuito al terreno ed alle caratteristiche dell'opera in progetto.
  - d) Il PI sulla base di analisi geologico - idrauliche puntuali, può precisare e ridefinire i limiti di zona, rappresentati nella tav. 3, ad una scala di maggior dettaglio, giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico - tecnica allegata al PI.
  - e) Il P.I. valuterà la possibilità di individuare, sulla base di analisi geologico - idrauliche puntuali, o su ulteriori indicazioni dei consorzi di bonifica e della Autorità di Bacino, con idonea destinazione urbanistica, appositi invasi, sia locali che diffusi, per il drenaggio, la raccolta e lo scarico controllato delle piogge più intense, o per la laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua a rischio di esondazione.

<sup>1</sup> Articolo modificato a seguito Parere Direzione Geologia prot. 694657/57-02 del 14/12/2009

ALLEGATO N. 2

**ART. 50 44 – AZIONI STRATEGICHE: AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA**

1. Le "Aree di urbanizzazione consolidata" sono individuate nella Tav. n. 4 "Carta della trasformabilità" e si dividono in:
  - Aree a urbanizzazione consolidata a destinazione prevalentemente residenziale;
  - Aree a urbanizzazione consolidata a destinazione prevalentemente produttiva.
  - Aree della programmazione urbanistica previgente non attuata
2. Le Aree di urbanizzazione consolidata comprendono la parte di città costruita e la parte già di previsione della strumentazione urbanistica vigente.
3. Le norme per le Aree di urbanizzazione consolidata sono:
  - a) interventi ammessi: lettere a), b), c), d), e), f) Art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, Testo Unico Edilizia (TUE);
  - b) modalità di intervento: intervento diretto per le lettere a), b), c), d), e), P.U.A. per gli interventi di cui alla lettera f). Interventi diversi potranno essere ammessi previa approvazione di apposito P.U.A. su aree individuate come zone di degrado dal P.I.; la nuova costruzione è consentita nei lotti interclusi con un indice di edificabilità individuato nel P.I. e comunque non superiore a 2.0mc/mq;
  - c) distanze strade: come da Codice della Strada o in allineamento all'esistente, diverse distanze potranno essere ammesse all'interno del P.U.A.;
  - d) distanze tra proprietà: secondo D.M. 1444/68 e Codice Civile, diverse distanze potranno essere ammesse all'interno del P.U.A.;
  - e) distanze tra edifici: secondo D.M. 1444/68 e Codice Civile, diverse distanze potranno essere ammesse all'interno del P.U.A.;
4. Nelle aree di urbanizzazione consolidata sono compresi i "Servizi di interesse comune di maggior rilevanza":
  - a) I servizi di interesse comune di maggior rilevanza sono individuati nella Tav. n. 4 "Carta della trasformabilità";
  - b) L'attuazione e implementazione delle previsioni del P.A.T. potrà avvenire mediante ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e credito edilizio, o con l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio;
  - c) Le categorie e le localizzazioni individuate dal P.A.T., che in generale tengono conto delle preesistenze, o di criteri di buon posizionamento, sono peraltro orientative: il P.I. potrà variarle all'interno dei centri abitati e delle frazioni appartenenti ad un medesimo A.T.O. senza che ciò costituisca variante al P.A.T..

ART\_44 NTA PI



**ART. 28 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (Z.T.O.)**

Il territorio comunale, secondo la grafia del PI, è suddiviso in:

- Z.T.O. "A" - Parti di agglomerato urbano che rivestono carattere storico, artistico, o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti.
- Z.T.O. "B" - Parti di agglomerato urbano totalmente o parzialmente edificate, con prevalente utilizzazione residenziale, diverse dalle zone "A".
- Z.T.O. "C" - Parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o scarsamente edificate.
- Z.T.O. "D" - Parti di territorio destinate ad insediamenti di impianti industriali, artigianali e commerciali.
- Z.T.O. "E" - Parti di territorio destinate all'agricoltura.
- Z.T.O. "F" - Parti di territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale; possono essere pubbliche per la realizzazione di scuole, impianti sportivi, parchi ecc., o private per chiese, case di cura, centri ricreativi ecc., ma sempre di interesse pubblico. Le stesse possono essere realizzate dal privato e convenzionate, nel qual caso dovranno rispettare la quantificazione degli oneri di urbanizzazione in vigore al momento del rilascio del titolo abilitativo.

Zone di rispetto della viabilità, dei cimiteri, dei corsi d'acqua;

Zone di tutela ambientale, idrogeologica, paesaggistica;

Zone di verde privato;

Zone delle cave: Parti di territorio agricolo interessato dalla presenza delle cave d'argilla, soggetto a ricomposizione ambientale secondo le normative vigenti in materia.

Qualora vi fosse differenza fra grafici a scale diverse, prevalgono le previsioni del grafico in scala minore.

**ART. 29 – ZONE RESIDENZIALI (Z.T.O. A, B, C)**

Tali zone sono destinate con assoluta prevalenza alla residenza stabile. Quando per la loro realizzazione è richiesto il piano attuativo, in questo dovrà essere dichiarata la quota di volumetria edificabile eventualmente riservata ad altre destinazioni, che in nessun caso potrà superare il 30% del totale. Quando l'attuazione avviene per interventi diretti, compete all'Ufficio Tecnico Comunale verificare che almeno il 60 % dell'edificato nella zona specifica, compreso quello proposto dal progetto per il nuovo intervento, sia a destinazione residenziale.

Le funzioni e strutture non residenziali ammesse nei limiti di cui sopra per le zone A, B, C sono:

- laboratori artigianali di produzione, i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici, previo nulla osta del Responsabile Settore Igiene Pubblica dell'U.S.S.L. e con esclusione di attività insalubri di cui al Decreto Min. Sanità 2.03.87 e successive integrazioni. Le domande per il rilascio di permessi di costruire o altro titolo abilitativo relative a nuovi impianti produttivi dovranno anche contenere idonea documentazione di previsione di impatto acustico di cui all'art. 3 del D.P.C.M. 1.03.91 e LS 447/95.

Sono sempre ammessi, senza limite volumetrico nelle zone A e B nel rispetto delle norme specifiche vigenti in materia.

- esercizi commerciali e loro depositi;
- uffici e studi professionali, compresi gli ambulatori medici;
- magazzini e depositi in genere limitatamente ai piani terreni e seminterrati;
- attività artigianali di servizio;
- autorimesse pubbliche e private;
- alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè;
- banche;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago;

che dovranno dimostrare il rispetto degli standard di cui all'art. 17.

ART\_28\_29\_33 NTO PI 3.doc

Si conferma la percentuale limite del 30% per uso diverso da quello residenziale per le zone C soggette a piani attuativi.

E' esplicitamente esclusa nelle zone residenziali la nuova edificazione di:

- industrie di ogni genere;
- ospedali;
- macelli;
- stalle, scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamento di animali domestici e da cortile;
- tutte quelle attività che a giudizio del Responsabile Area Tecnica del Comune, sentita la Commissione Edilizia, siano incompatibili con il carattere residenziale della zona a motivo di rumorosità, eccessiva attrazione di traffico o altra molestia alla convivenza civile.

Sono ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione ai rispettivi standards urbanistici.

In tutte le zone residenziali l'edificazione ammessa è tenuta al rispetto della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. L'adeguamento degli edifici esistenti potrà avvenire anche in deroga agli indici di zona, purché nel rispetto del Codice Civile.

Per le zone A le attività non residenziali ammesse dovranno comunque adottare tipologie e caratteri costruttivi non contrastanti con il prevalente destinazione residenziale delle zone, con esplicita esclusione di capannoni prefabbricati.

**ART. 33 - Z.T.O. "B": ZONE DI ATTUALE URBANIZZAZIONE RESIDENZIALE**

Le zone residenziali di completamento "B" si estendono su parti dei centri edificati occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente e site ai fuori dei Centri Storici.

Esse sono individuate nelle Tavole di progetto anche con un numero identificativo (vedi tavola 4 zone significative scala 1:2.000).

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 29 delle presenti Norme. In esse il Piano si attua normalmente per intervento diretto.

Nelle stesse tavole sono individuati, all'interno delle zone B, i "lotti liberi e non edificati", sui quali possono sorgere nuovi edifici con l'applicazione degli indici stereometrici che seguono. Sui lotti già edificati è ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti fino alla massima utilizzazione dell'indice di edificabilità fondiaria, sempre nel rispetto di tutti gli altri indici stereometrici che seguono. L'indice fondiario e il rapporto di copertura possono essere superati nei casi previsti al precedente art. 23.

Rimangono valide le previsioni del cd Piano Casa come recepito dal Comune comprese eventuali modifiche ed integrazioni.

L'edificazione nelle zone B eventualmente comprese entro ambiti di lottizzazioni convenzionate seguirà gli indici e le prescrizioni della lottizzazione o, se più favorevoli, quelle del presente articolo. Le indicazioni di tipologia e tutte le altre indicazioni sulle caratteristiche degli interventi eventualmente riportate nelle citate Tavole, sono obbligatorie e vincolanti.

La distanza minima degli edifici dal confine di proprietà prospiciente strade urbane o, in caso di rettifiche stradali previste dalla Variante nelle stesse Tavole, dal limite del nuovo ciglio stradale o dal marciapiede, sarà di ml. 5,00, salvo diversa indicazione puntualmente specificata dalle Tavole della Variante mediante "allineamenti" anche inferiori a ml. 5,00 che riprendano allineamenti esistenti.

La distanza minima dai confini con altre proprietà sarà di ml. 5,00; qualora esistano fabbricati in confine, è ammessa l'edificazione in aderenza. E' ammessa l'edificazione a distanza inferiore a ml. 5 dai confini sulla base di accordo registrato tra confinanti, che in ogni caso non potrà ridurre la distanza minima tra fabbricati.

In tali zone, quando le aree si situano a contatto o in prossimità dei centri storici (zona "A"), gli interventi edilizi, sia relativi a nuove edificazioni o ampliamenti, sia relativi alle strutture esistenti e alle aree libere, dovranno tener conto di tale circostanza con riferimento alle tipologie edilizie proposte, alla composizione

architettonica, ai materiali da impiegarsi, in maniera tale da non contrastare con le preesistenze storiche e da inserirsi correttamente nel contesto urbano storico, ricercando una continuità con esso.

Con riferimento alle seguenti zone: a) zona Ba/9 ad Albaro, b) zona Ba/17 a Canton, c) zone Bb/38 e Bb/39 a Ronco all'Adige, si prescrive che:

- per gli interventi di nuova edificazione esternamente alla recinzione, venga realizzato minimo un posto auto lungo il fronte strada per ogni nuova unità abitativa
- Nelle zone Bb/38 e Bb/39 si prescrive che venga tenuto conto del rispetto dell'argine del fiume, nel senso che l'edificazione non venga consentita e realizzata all'interno di tale vincolo.
- Nella zona Bb/25 deve essere creata una barriera arborea tra edificato residenziale e quello produttivo a sud per un minimo di ml 5,00.

La trasformazione della parte di Zona Territoriale Omogenea residenziale di completamento Ba/9 localizzata ad Albaro individuata con il perimetro "Ambito subordinato alla sottoscrizione di Accordo Pubblico - Privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004" numero 2 necessita della valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale del rispetto dei principi perequativi.

Gli interventi edilizi si uniformeranno agli indici stereometrici che seguono:

<b>Z.T.O. B</b>			
<b>di attuale urbanizzazione residenziale</b>			
		<b>Ba</b>	<b>Bb</b>
Sf = superficie fondiaria minima	mq	600	800
If = indice di edificabilità fondiaria <sup>(1)</sup>	mc/mq	1,5	1,2
Q = rapporto max di copertura <sup>(1)</sup>	mq/mq	35 %	30 %
Piani abitabili max	n°	3	2
h = altezza max	ml	10,50	7,50
Distanza min. da strade <sup>(2)</sup>	ml	5 o da grafici	5 o da grafici
Distanza min. da confini <sup>(2)</sup>	ml	h/2 con min. 5	5
Distanza min. da fabbricati <sup>(2)</sup>	ml	h con min. 10	10
Distanza min. tra corpi di fabbrica stesso edificio	ml	h con min. 10	10
Autorimesse e parcheggio privato parte residenziale	mq	1 mq / 10 mc	1 mq / 10 mc
S1 laboratori	mq	5% sup. operativa	5% sup. operativa
S1 negozi-uffici-alberghi	mq	0,4 / 1mq utile	0,4 / 1mq utile
Superficie scoperta a verde	mq/mq	70 %	70 %
Idem pavimentata	mq/mq	30 %	30 %
Cavedi		esclusi	esclusi
Annessi interrati		ammessi	ammessi
Annessi isolati in muratura		ammessi	ammessi

<sup>1</sup> <sup>0</sup> derogabile sui lotti edificati per immissione di servizi igienici e autorimesse (Vedi testo), nonché per adeguamento degli edifici esistenti alla legge 13/89.

<sup>2</sup> <sup>0</sup> derogabile nelle ristrutturazioni con adeguamento alla legge 13/89, nei limiti del Codice Civile.



**ART. 28 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (Z.T.O.)**

Il territorio comunale, secondo la grafia del PI, è suddiviso in:

- Z.T.O. "A" - Parti di agglomerato urbano che rivestono carattere storico, artistico, o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti.
- Z.T.O. "B" - Parti di agglomerato urbano totalmente o parzialmente edificate, con prevalente utilizzazione residenziale, diverse dalle zone "A".
- Z.T.O. "C" - Parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o scarsamente edificate.
- Z.T.O. "D" - Parti di territorio destinate ad insediamenti di impianti industriali, artigianali e commerciali.
- Z.T.O. "E" - Parti di territorio destinate all'agricoltura.
- Z.T.O. "F" - Parti di territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale; possono essere pubbliche per la realizzazione di scuole, impianti sportivi, parchi ecc., o private per chiese, case di cura, centri ricreativi ecc., ma sempre di interesse pubblico. Le stesse possono essere realizzate dal privato e convenzionate, nel qual caso dovranno rispettare la quantificazione degli oneri di urbanizzazione in vigore al momento del rilascio del titolo abilitativo.

Zone di rispetto della viabilità, dei cimiteri, dei corsi d'acqua;

Zone di tutela ambientale, idrogeologica, paesaggistica;

Zone di verde privato;

Zona delle cave: Parti di territorio agricolo interessato dalla presenza delle cave d'argilla, soggetto a ricomposizione ambientale secondo le normative vigenti in materia.

Qualora vi fosse differenza fra grafici a scale diverse, prevalgono le previsioni del grafico in scala minore.

**ART. 29 – ZONE RESIDENZIALI (Z.T.O. A, B, C)**

Tali zone sono destinate con assoluta prevalenza alla residenza stabile. Quando per la loro realizzazione è richiesto il piano attuativo, in questo dovrà essere dichiarata la quota di volumetria edificabile eventualmente riservata ad altre destinazioni, che in nessun caso potrà superare il 30% del totale. Quando l'attuazione avviene per interventi diretti, compete all'Ufficio Tecnico Comunale verificare che almeno il 60 % dell'edificato nella zona specifica, compreso quello proposto dal progetto per il nuovo intervento, sia a destinazione residenziale.

Le funzioni e strutture non residenziali ammesse nei limiti di cui sopra per le zone A, B, C sono:

- laboratori artigianali di produzione, i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici, previo nulla osta del Responsabile Settore Igiene Pubblica dell'U.S.S.L. e con esclusione di attività insalubri di cui al Decreto Min. Sanità 2.03.87 e successive integrazioni. Le domande per il rilascio di permessi di costruire o altro titolo abilitativo relative a nuovi impianti produttivi dovranno anche contenere idonea documentazione di previsione di impatto acustico di cui all'art. 3 del D.P.C.M. 1.03.91 e LS 447/95.

Sono sempre ammessi, senza limite volumetrico nelle zone A e B nel rispetto delle norme specifiche vigenti in materia.

- esercizi commerciali e loro depositi;
- uffici e studi professionali, compresi gli ambulatori medici;
- magazzini e depositi in genere limitatamente ai piani terreni e seminterrati;
- attività artigianali di servizio;
- autorimesse pubbliche e private;
- alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè;
- banche;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago;

che dovranno dimostrare il rispetto degli standard di cui all'art. 17.

Si conferma la percentuale limite del 30% per uso diverso da quello residenziale per le zone C soggette a piani attuativi.

E' esplicitamente esclusa nelle zone residenziali la nuova edificazione di:

- industrie di ogni genere;
- ospedali;
- macelli;
- stalle, scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamento di animali domestici e da cortile;



- tutte quelle attività che a giudizio del Responsabile Area Tecnica del Comune, sentita la Commissione Edilizia, siano incompatibili con il carattere residenziale della zona a motivo di rumorosità, eccessiva attrazione di traffico o altra molestia alla convivenza civile.

Sono ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione ai rispettivi standards urbanistici.

In tutte le zone residenziali l'edificazione ammessa è tenuta al rispetto della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. L'adeguamento degli edifici esistenti potrà avvenire anche in deroga agli indici di zona, purché nel rispetto del Codice Civile.

Per le zone A le attività non residenziali ammesse dovranno comunque adottare tipologie e caratteri costruttivi non contrastanti con il prevalente destinazione residenziale delle zone, con esplicita esclusione di capannoni prefabbricati.

**ART. 34 - Z.T.O. "C1": ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE INTEGRATIVA**

Le zone residenziali di espansione "C1" si estendono su parti di territorio parzialmente già edificato nell'ambito di strumenti attuativi (piani di lottizzazione convenzionati).

Esse sono individuate nelle Tavole di progetto anche con un numero identificativo (vedi tavola 4 zone significative scala 1:2.000).

Tali zone risultano già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria.

Rimane in ogni caso facoltà dell'Amministrazione comunale di richiedere l'eventuale completamento delle opere di urbanizzazione previste dal P.d.L. e dalla Convenzione prima del rilascio delle concessioni ad edificare sui lotti residui.

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 29 delle presenti Norme, in quanto omogenea con quella prevista dal P.d.L.

In queste zone il Piano si attua per intervento diretto sulla base degli indici urbanistici ed edilizi stabiliti dal piano attuativo vigente.

È facoltà dell'autorità comunale di richiedere l'adeguamento dei nuovi progetti a leggi e normative tecniche eventualmente entrate in vigore successivamente alla data della Convenzione, segnatamente per quanto concerne aree di sosta e parcheggio, abbattimento delle barriere architettoniche e norme di carattere viabilistico, sul risparmio energetico e inerenti all'inquinamento acustico.

Gli interventi edilizi dovranno rispettare gli indici stereometrici e le altre eventuali prescrizioni del P.d.L. approvato, e per quanto in esso non precisato, le prescrizioni che seguono:

Z.T.O. C1 residenziale di espansione integrativa		
Sf = superficie fondiaria minima	mq	come da P.d.L. approvato
If = indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	come da P.d.L. approvato
Q = rapporto max di copertura	mq/mq	35 %
Piani abitabili max	n°	3 in zone con It = 1,5 2 in zone con It inferiore
h = altezza max	ml	10,50 in zone con It = 1,5 7,50 in zone con It inferiore
Distanza min. da strade	ml	5
Distanza min. da confini	ml	h/2 con min. 5
Distanza min. da fabbricati	ml	h con min. 10
Distanza min. tra corpi di fabbrica stesso edificio	ml	h con min. 10
Autorimesse e parcheggio privato parte residenziale	mq	1 mq / 10 mc
S1 laboratori	mq	come da P.d.L.
S1 negozi-uffici-alberghi	mq	come da P.d.L.
Superficie scoperta a verde	mq/mq	min 70 %
Idem pavimentata	mq/mq	max 30 %
Cavedi		esclusi
Annessi interrati		ammessi
Annessi isolati in muratura		esclusi

ART. 28\_23\_34 NFO PA 3.doc



## 8.2. conformità urbanistico-edilizia

L'attuale destinazione residenziale risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale vigente.

Il lotto è stato autorizzato con Permesso di Costruire 33/2008 del 16/12/2008 rilasciato dal Comune di Ronco all'Adige, e collaudato il 23/08/2010 dal medesimo Comune.

E' stato successivamente sottoscritto Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 11/2004, in data 18/12/2019, in cui a fronte di una monetizzazione pari a € 8.276,00, che permetteva di convertire la ZTO da C1 a Ba con conseguente aumento dell'indice fondiario da 1,17 mc/mq a 1,50 mc/mq.

Dalle verifiche effettuate, presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Ronco all'Adige risultano presenti:

- Permesso di Costruire 33/2008 del 16/12/2008
- Collaudo il 23/08/2010
- Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 11/2004, in data 18/12/2019

di cui si estraе copia, in allegato alla presente perizia.

### Difformità riscontrate

Con Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 11/2004, in data 18/12/2019, in cui a fronte di una **monetizzazione pari a € 8.276,00**, permetteva di convertire la ZTO da C1 a Ba con conseguente aumento dell'indice fondiario da 1,17 mc/mq a 1,50 mc/mq.

**Si precisa che tale somma non è mai stata corrisposta al Comune e che lo stesso potrebbe, nella futura variante al P.I. riportare la ZTO a C1 originaria.**

.



### **8.3 Conformità catastale**

Gli elaborati planimetrici catastali più recenti, come risultanti al Catasto Terreni, sono conformi allo stato dei luoghi. I dati catastali e l'ubicazione dei beni sono coincidenti con quelli del pignoramento e degli attuali intestatari secondo RR.II.

## **9. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA' IN LOTTI**

### **9.1. Comproprietà, quote, schema divisionale**

Il Compendio è in piena proprietà degli esecutati, non vi sono comproprietari.



## 10. DETERMINAZIONE DELLA STIMA

### 21.1. Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche con particolare riferimento all'ubicazione, alla potenzialità edificatoria e alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE, attribuendo il più probabile valore di mercato al bene virtualmente trasformato, detraendone poi tutti i costi da sostenere per le opere di trasformazione e infine dividendolo per il fattore di attualizzazione che tenga conto degli anni utili alla realizzazione dell'intervento. Tale metodo è sintetizzato dalla formula:

$$V_{tr} = (V_{mp} - K_{tr})/q^n$$

$V_{tr}$  = valore di trasformazione

$V_{mp}$  = valore di mercato post trasformazione

$K_{tr}$  = costi di trasformazione

$q^n$  = fattore di attualizzazione

Sarà pertanto necessario innanzitutto:

- e) individuare il Volume potenzialmente edificabile;
- f) stabilire il valore  $V_{mp}$ , sulla scorta di informazioni assunte presso gli Osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati per la zona specifica e gli operatori del settore immobiliare locali che si riferiscono a quelli attuali di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quello oggetto della presente stima. Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale, intesa come la sommatoria delle superfici lorde ragguagliate con opportuni coefficienti di riduzione. Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo temporale in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita, dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti;
- g) ricavare il valore  $K_{tr}$  come sommatoria di tutti i costi computabili per la ipotetica trasformazione del bene, al fine di condurlo nelle condizioni di opera finita, sulla quale è stato valutato il più probabile valore di mercato  $V_{mp}$ ;
- h) calcolare il fattore di attualizzazione.



## 21.2. Stima analitica e valore dei beni

La presente stima prende in considerazione come **Lotto 7**, un terreno edificabile, definito dal Permesso di Costruire 33/2008 del 16/12/2008 e dall'Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 11/2004, in data 18/12/2019

	Superficie	Indice	Volume	Superficie Coperta
Lotto 1	817,84 m <sup>2</sup>	1,063 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	869,02 m <sup>3</sup>	245,35 m <sup>2</sup>
Lotto 2	814,56 m <sup>2</sup>	1,063 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	865,53 m <sup>3</sup>	244,37 m <sup>2</sup>
Lotto 3	811,28 m <sup>2</sup>	1,063 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	862,05 m <sup>3</sup>	243,38 m <sup>2</sup>
Lotto 4	807,99 m <sup>2</sup>	1,063 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	858,55 m <sup>3</sup>	242,40 m <sup>2</sup>
Lotto 5	801,18 m <sup>2</sup>	1,170 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	937,59 m <sup>3</sup>	240,35 m <sup>2</sup>
Lotto 6	800,27 m <sup>2</sup>	1,170 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	936,53 m <sup>3</sup>	240,08 m <sup>2</sup>
Lotto 7	800,27 m <sup>2</sup>	1,170 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	936,53 m <sup>3</sup>	240,08 m <sup>2</sup>
Lotto 8	802,68 m <sup>2</sup>	1,170 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	939,35 m <sup>3</sup>	240,80 m <sup>2</sup>
Lotto 9	856,46 m <sup>2</sup>	1,321 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.131,36 m <sup>3</sup>	256,94 m <sup>2</sup>
Lotto 10	885,83 m <sup>2</sup>	1,321 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.170,15 m <sup>3</sup>	265,75 m <sup>2</sup>
Lotto 11	800,60 m <sup>2</sup>	1,321 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.057,57 m <sup>3</sup>	240,18 m <sup>2</sup>
Lotto 12	1.030,23 m <sup>2</sup>	1,321 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.360,90 m <sup>3</sup>	309,07 m <sup>2</sup>
Lotto 13	905,45 m <sup>2</sup>	1,063 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	962,11 m <sup>3</sup>	271,64 m <sup>2</sup>
Lotto 14	800,07 m <sup>2</sup>	1,063 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	850,14 m <sup>3</sup>	240,02 m <sup>2</sup>
Lotto 15	975,85 m <sup>2</sup>	1,063 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.036,92 m <sup>3</sup>	292,76 m <sup>2</sup>
Lotto 16	1.148,82 m <sup>2</sup>	1,063 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.220,71 m <sup>3</sup>	344,65 m <sup>2</sup>
Lotto 17	858,76 m <sup>2</sup>	1,063 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	912,50 m <sup>3</sup>	257,63 m <sup>2</sup>
Lotto 18	858,76 m <sup>2</sup>	1,063 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	912,50 m <sup>3</sup>	257,63 m <sup>2</sup>
Lotto 19	1.498,90 m <sup>2</sup>	1,321 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.980,00 m <sup>3</sup>	449,67 m <sup>2</sup>
Toatale	17.075,80 m <sup>2</sup>		19.800,00 m <sup>3</sup>	
	Indice medio	1,153 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	< 1,500 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	

**Potenzialità edificatoria del Lotto 8 da Piano di Lottizzazione: 936,53 mc**



Z.T.O. B

di attuale urbanizzazione residenziale



		Ba	Bb
Sf = superficie fondiaria minima	mq	600	800
If = indice di edificabilità fondiaria <sup>(1)</sup>	mc/mq	1,5	1,2
Q = rapporto max di copertura <sup>(1)</sup>	mq/mq	35 %	30 %
Piani abitabili max	n°	3	2
h = altezza max	ml	10,50	7,50
Distanza min. da strade <sup>(2)</sup>	ml	5 o da grafici	5 o da grafici
Distanza min. da confini <sup>(2)</sup>	ml	h/2 con min. 5	5
Distanza min. da fabbricati <sup>(2)</sup>	ml	h con min. 10	10
Distanza min. tra corpi di fabbrica stesso edificio	ml	h con min. 10	10
Autorimesse e parcheggio privato parte residenziale	mq	1 mq / 10 mc	1 mq / 10 mc
S1 laboratori	mq	5% sup. operativa	5% sup. operativa
S1 negozi-uffici-alberghi	mq	0,4 / 1mq utile	0,4 / 1mq utile
Superficie scoperta a verde	mq/mq	70 %	70 %
idem pavimentata	mq/mq	30 %	30 %
Cavedi		esclusi	esclusi
Annessi interrati		ammessi	ammessi
Annessi isolati in muratura		ammessi	ammessi

**Potenzialità edificatoria del Lotto 8 da Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 11/2004, in data 18/12/2019 : 1.200,40 MC**



**a) Stima del valore di mercato dei beni post-trasformazione (Vmp)**

Sulla base di tali dati, considerando di edificare alla massima potenzialità, e da indagini presso gli operatori del settore immobiliare locali con riferimento a beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia dell'ipotetico bene trasformato, che indicano in € 1.900,00/mq l'effettivo ricavo di un'abitazione singola, al nuovo, si ottiene il dato Vmp:

(Vmp) = Valore di mercato del bene trasformato

mq. comm.li 387 (ottenuto da 1200.40 mc : 3.1 m) x € 1.900/mq = € 735.300,00

**b) Stima dei costi di trasformazione (Ktr)**

Relativamente al calcolo di un valore di costo per la realizzazione di un edificio residenziale, ovvero il costo per la "trasformazione del bene" Ktr, si procederà con l'utilizzo di valori parametrici secondo le fonti dei Prezzari della Regione Veneto per opere edilizie riferite ad idonea categoria. I dati a disposizione per tale analisi sono:

- Il costo unitario medio di costruzione (Kmc);
- Le tabelle con le diverse incidenze percentuali per ogni macrocategoria di opere necessarie alla realizzazione del manufatto nella sua categoria;
- La superficie lorda totale del manufatto in oggetto.

Partendo dal costo medio di costruzione (Kmc) assunto, rapportato all'incidenza percentuale di ciascuna macrocategoria di opere funzionali al completamento edilizio, si giunge al ricercato valore sommato di trasformazione (Ktr).



(Fonte: "PREZZARIO REGIONALE DEI LAVORI PUBBLICI - aggiornamento del prezzario al 2021 - COSTI PARAMETRICI ED INCIDENZA DELLA MANODOPERA NELLE VARIE CATEGORIE DI LAVORI")

TABELLE DEI COSTI PERCENTUALI			
EDILIZIA RESIDENZIALE			
EDIFICIO UNIFAMILIARE			
SVILUPPO mq:			VOLUME mc.:
790			2,600
codice	lavorazioni	incidenza %	COSTO
1	Scavi e rinterri	3.15	€ 39,627.86
2	Opere in c.a.	21.32	€ 268,028.25
3	Vespai, sottofondi e pavimenti	7.92	€ 99,594.54
4	Isolamento e impermeabilizzazioni	1.91	€ 23,972.29
5	Murture e tavolati	23.82	€ 299,473.19
6	Intonaci	10.1	€ 127,035.53
7	Canne e fogne	1.92	€ 24,085.51
8	Rivestimenti	4.3	€ 54,058.56
9	Opere carpenteria metallica e alluminio	7.83	€ 98,441.73
10	Serramenti in legno	1.57	€ 19,711.01
11	Impianto di riscaldamento	5.67	€ 71,350.71
12	Impianto idrosanitario	4.32	€ 54,295.30
13	Impianto elettrico	5.67	€ 71,350.71
14	Impianto gas e antincendio	0.5	€ 6,340.48
PERCENTUALE		100.00	
COSTO COMPLESSIVO			€ 1,257,365.69
RIEPILOGO			
COSTO DELL'OPERA A MQ.			1,591.60 €
COSTO DELL'OPERA A MC.			483.60 €

Costo unitario di costruzione tabellare (Kmc) € 483,60/mc

Costo di trasformazione bene trasformato (Ktr) 1200,40 mc x € 483,60 = € 580.513,44

Costi accessori

- a) Contributo di Costruzione Cc € 30.000,00
- b) Spese tecniche (10% di Ktr per pratica edilizia, progetto architettonico, progetto strutture, indagini geologiche, progetto impianti, oneri per la sicurezza...) € 58.051,34

Totale costo di trasformazione (Ktr) = € 668.564,78

**c) Calcolo del valore di attualizzazione (q<sup>n</sup>)**

Ipotizzando 2 anni per la realizzazione dell'intervento si applica il saggio di attualizzazione dello 3.56% come da Ministero dello Sviluppo Economico, decreto 28/12/2022 (G.U. 21/12/2022 n. 305).

$$q^n = (1+r)^n$$

$$n = 2 \text{ anni}$$

$$r = 3.56\%$$

$$q^n = 1.11$$

**d) Calcolo del valore di trasformazione (Vtr)**

Ottenuti i valori ricercati per la stima analitica, Vmp ovvero il più probabile valore di mercato del bene virtualmente trasformato/completato, ed il valore complessivo dei costi per le opere necessarie alla trasformazione (Ktr), si giunge per sottrazione al ricercato VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vtr), indicatore del più probabile valore di mercato dei beni, ancora tuttavia al netto di altre ulteriori decurtazioni riguardanti la procedura di vendita forzata:

$$Vtr = (Vmp - Ktr)/q^n = (735.300,00 - 668.564,78) / 1.11 = \mathbf{\text{€ } 60.121,82}$$

Pari ad un costo del terreno di **€ 75,13/mq**

**LOTTO 3 – TERRENO EDIFICABILE:**

VALORE DI STIMA PONDERATO PARI A € 53,73/mq così determinato

<u>Valutazione ponderata del Valore di trasformazione</u>	<u>€ 60.121,82</u>
a) Decurtazione per assenza di garanzia di vizi -10%	€ 6.012,18
b) Decurtazione pagamento monetizzazione Accordo P.P.	€ 8.276,00
c) Decurtazione adeguamento oneri	€ 2.287,34
<b><u>VALORE STIMATO A BASE D'ASTA (arrotondato)</u></b>	<b><u>€ 43.000,00</u></b>

per le seguenti quote di proprietà:

**BELVEDERE SPV S.R.L.**

Via Vittorio Betteloni 2, Milano(MI) – C.F. 10522330967 **per diritto di proprietà pari a 1/1**

**Fonti d'informazione per la stima**



- . Agenzia delle Entrate Ufficio del territorio di Verona
- . Comune di Ronco all'Adige - Ufficio Tecnico - Archivio
- . Inserzioni immobiliari locali ed osservatori del mercato immobiliare
- . Interviste ad agenti immobiliari di zona riguardo a trattative per immobili simili
- . Prezzario Regionale dei lavori pubblici - aggiornamento del prezzario al 2021 - Costi parametrici ed incidenza della manodopera nelle varie categorie di lavori



## **11. LOTTO 4 -RIEPILOGO DATI ESSENZIALI**

### **• Dati dell'esecuzione immobiliare**

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**, emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona il 06/06/2022 repertorio n. 3660, Trascritto a Verona in data 09/08/2022 al n. 35872 RG e 26140 RP,

#### **a favore di**

BELVEDERE SPV S.R.L.

Via Vittorio Betteloni 2, Milano(MI) – C.F. 10522330967;

#### **a carico di**

### **• Ubicazione**

Comune di Ronco all'Adige (VR), via Maestri del Lavoro d'Italia

### **• Descrizione sintetica del compendio**

Terreni edificabili, componibili in un unico lotto di superficie pari 800,27 metri quadri da Piano di Lottizzazione "Napoleone" approvato e collaudato (lotto 7), posti a sud est del centro di Ronco all'Adige.

### **• Identificazione catastale**

Comune di Ronco all'Adige - Catasto Terreni

#### Terreno

CT Fg. 18 part. 2190 cat. SEMIN IRRIG

CT Fg. 18 part. 2191 cat. SEMIN IRRIG

CT Fg. 18 part. 2193 cat. SEMIN IRRIG

### **• Intestazione dei beni**

**unica proprietaria, del compendio in oggetto**, in virtù di Atto di Compravendita in data 30/07/2008 e nn.ri 126203 di rep. Notaio Iri Beniamino, trascritto il 06/08/2008 ai nn.ri 34174/21515

**VALORE STIMATO A BASE D'ASTA (arrotondato) € 43.000,00**

per le seguenti quote di proprietà:

#### **BELVEDERE SPV S.R.L.**

Via Vittorio Betteloni 2, Milano(MI) – C.F. 10522330967 **per diritto di proprietà pari a 1/1**



La presente relazione è predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 C.P.C. e sarà quindi onere della parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Verona, 06/02/2023

l'esperto stimatore  
Andrea Rebecchi architetto

A circular professional stamp of the Order of Architects of Verona, with the text "DOTT. ANDREA REBECCHI", "ORDINE ARCHITETTI", "VERONA", and "N. 1559 ARCHITETTO". To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink.



### 13. LOTTI QUATTRO - RIEPILOGO GENERALE

#### LOTTO 1

#### UNITA' ABITATIVA IN COSTRUZIONE in Isola Rizza(VR) via Oriana Fallaci

Il compendio è sito nel Comune di Isola Rizza, in zona residenziale ad ovest del centro di Isola Rizza. Trattasi di fabbricato con destinazione residenziale, di tipologia a schiera, edificato alla fine della prima decade degli anni duemila. L'unità, di superficie commerciale pari a mq 182,50, di due piani fuori terra e uno interrato. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

L'unità abitativa è allo stato grezzo della costruzione e i lavori sono fermi da oltre dieci anni.

- **Identificazione catastale**

Comune di Isola Rizza (VR)

C.F. Fg. 2 part. 966 sub. 3 cat. F/3 piano S-1-T1

- **Intestazione dei beni**

[REDACTED] di rep. Notaio Notaio Buoninconti Maria Maddalena, trascritto il 11/12/2007 ai nn.ri 27430/32514

**VALORE STIMATO A BASE D'ASTA quota proprietà 1/1** € **42.800,00**

#### LOTTO 2

#### UNITA' ABITATIVA IN COSTRUZIONE in Isola Rizza(VR) via Oriana Fallaci

Il compendio è sito nel Comune di Isola Rizza, in zona residenziale ad ovest del centro di Isola Rizza. Trattasi di fabbricato con destinazione residenziale, di tipologia a schiera, edificato alla fine della prima decade degli anni duemila. L'unità, di superficie commerciale pari a mq 182,50, di due piani fuori terra e uno interrato. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

L'unità abitativa è allo stato grezzo della costruzione e i lavori sono fermi da oltre dieci anni.

- **Identificazione catastale**

Comune di Isola Rizza (VR)

C.F. Fg. 2 part. 966 sub. 4 cat. F/3 piano S-1-T1

- **Intestazione dei beni**

[REDACTED] in virtù di Atto di Compravendita in data 12/06/2008 e nn.ri 342513/20782 di rep. Notaio Notaio Buoninconti Maria Maddalena, trascritto il 11/12/2007 ai nn.ri 27430/32514

**VALORE STIMATO A BASE D'ASTA quota proprietà 1/1** € **42.800,00**



**LOTTO 3**

**TERRENO EDIFICABILE in Ronco all'Adige(VR) via Maestri del Lavoro d'Italia**

Terreni edificabili, componibili in un unico lotto di superficie pari 802,68 metri quadri da Piano di Lottizzazione "Napoleone" approvato e collaudato (lotto 8), posti a sud est del centro di Ronco all'Adige.

• **Identificazione catastale**

Comune di Ronco all'Adige(VR)

Terreno

CT Fg. 18 part. 2140 cat. SEMIN IRRIG

CT Fg. 18 part. 2189 cat. SEMIN IRRIG

CT Fg. 18 part. 2196 cat. SEMIN IRRIG

• **Intestazione dei beni**

[REDACTED] trascritto il 06/08/2008 ai nn.ri  
34174/21515

**VALORE STIMATO A BASE D'ASTA quota proprietà 1/1** € 43.000,00

**LOTTO 4**

**TERRENO EDIFICABILE in Ronco all'Adige(VR) via Maestri del Lavoro d'Italia**

Terreni edificabili, componibili in un unico lotto di superficie pari 800,27 metri quadri da Piano di Lottizzazione "Napoleone" approvato e collaudato (lotto 7), posti a sud est del centro di Ronco all'Adige.

• **Identificazione catastale**

Comune di Ronco all'Adige(VR)

Terreno

CT Fg. 18 part. 2190 cat. SEMIN IRRIG

CT Fg. 18 part. 2191 cat. SEMIN IRRIG

CT Fg. 18 part. 2193 cat. SEMIN IRRIG

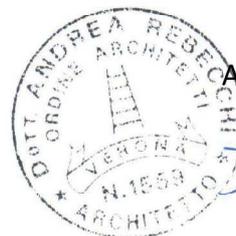
• **Intestazione dei beni**

[REDACTED] in virtù di Atto di Compravendita in data 30/07/2008 e nn.ri 126203 di rep. Notaio Iri Beniamino, trascritto il 06/08/2008 ai nn.ri 34174/21515

**VALORE STIMATO A BASE D'ASTA quota proprietà 1/1** € 43.000,00

**TOTALE VALORE DI STIMA DEI BENI** € 171.600,00

Verona, 06/02/2023



L'esperto  
Arch. Andrea Rebecchi

