

---

**TRIBUNALE DI VERONA**  
SEZIONE FALLIMENTARE

**Fallimento**

N. Gen. Rep. 25/19

[REDACTED]  
nonché dei soci  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Giudice Delegato: Dott.ssa Cristiana Bottazzi**

Curatore: Avv. Gianpaolo Campanini

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Gianluca Soldo*

**Beni in Ronco all'Adige (VR) in via Restara, n. 3  
Lotto Unico**

**Sommario**

1. Premessa.....	3
2. Individuazione catastale dei beni immobili.....	3
3. Attuali e precedenti proprietari.....	4
3.1 Attuali proprietari.....	4
4.3 Stato di possesso .....	4
4.4 Stato civile e regime patrimoniale.....	4
4. Vincoli ed oneri giuridici.....	5
4.1 Vincoli ed oneri giuridici .....	5
4.2 Spese cancellazione delle formalità a carico degli acquirenti (esclusi eventuali compensi professionali) .....	5
5. Divisibilità in natura dei beni e formazione dei lotti.....	5
6. Lotto Unico.....	5
6.1 Ubicazione del bene .....	5
6.2 Descrizione dell'abitazione di cui al p.to A .....	5
6.3 Descrizione dell'autorimessa bene di cui al p.to B .....	9
6.4 Descrizione dell'autorimessa bene di cui al p.to C .....	10
6.5 Descrizione del magazzino di cui al p.to D.....	11
6.6 Descrizione del bene di cui al p.to E .....	12
6.7 Descrizione del bene di cui al p.to F .....	12
6.8 Descrizione del bene di cui al p.to G.....	13
6.9 Descrizione del bene di cui al p.to H.....	14
6.10 Descrizione del bene di cui al p.to I .....	14
6.11 Descrizione del bene di cui al p.to J.....	15
6.12 Descrizione del bene di cui al p.to K.....	16
6.12 Descrizione del bene di cui al p.to L .....	16
7. Inquadramento urbanistico e giudizi di conformità urbanistico-edilizio e catastale.....	17
7.1 Inquadramento urbanistico.....	17
7.2 Pratiche edilizie e giudizi di conformità urbanistica-edilizia e catastale .....	17
8. Valutazione complessiva del lotto .....	18
9. Riepilogo finale (lotto unico).....	21

## 1. Premessa

Il sottoscritto architetto Gianluca Soldo, [REDACTED] è stato incaricato dalla Dott.ssa Cristiana Bottazzi, in qualità di Giudice Delegato del fallimento R.G. 25/19 [REDACTED]

[REDACTED] a redigere una perizia estimativa volta alla determinazione del più probabile valore di mercato, alla data attuale, del seguente compendio immobiliare.

## 2. Individuazione catastale dei beni immobili

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di compendio immobiliare di tipo rurale nel Comune di Ronco all'Adige (VR) in via Restara n. 3 e costituito dai seguenti immobili censiti al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 12:

- A. abitazione con annesso accessorio identificata alla particella n. 65 subalterno 2, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5,5, piano T-1, rendita € 196,00;
- B. autorimessa identificata alla particella n. 251 graffata alla particella n. 254 subalterno 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 m<sup>2</sup>, piano T, rendita € 31,61;
- C. autorimessa identificata alla particella n. 254 subalterno 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 m<sup>2</sup>, piano T, rendita € 26,34;
- D. magazzino con corte esclusiva identificato alla particella n. 587, subalterno 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 22 m<sup>2</sup>, piano T, rendita € 9,77;

*Nota: a seguito di quanto riscontrato in sede di sopralluogo e al fine di rendere la documentazione catastale corrispondente alla reale conformazione dell'immobile si è proceduto d'ufficio all'aggiornamento catastale della suddetta unità consistente nell'adeguamento sia della mappa terreni che della planimetria catastale per diversa conformazione e consistenza (all. 4).*

al Catasto Terreni al foglio 12:

- E. terreno agricolo m.n. 67, qualità pioppeto, classe U, superficie 77 ca (77 m<sup>2</sup>), reddito domenicale € 0,60 e reddito agrario € 0,18;
- F. terreno agricolo m.n. 588, qualità frutteto, classe 2, superficie 7 are 36 ca (736 m<sup>2</sup>), reddito domenicale € 11,78 e reddito agrario € 7,03;
- G. terreno agricolo m.n. 601, qualità frutteto, classe 2, superficie 41 ca (41 m<sup>2</sup>), reddito domenicale € 0,66 e reddito agrario € 0,39;
- H. terreno agricolo m.n. 602, qualità frutteto, classe 2, superficie 17 ca (17 m<sup>2</sup>), reddito domenicale € 0,27 e reddito agrario € 0,16;
- I. terreno agricolo m.n. 604, qualità frutteto, classe 2, superficie 2 are 45 ca (245 m<sup>2</sup>), reddito domenicale € 3,92 e reddito agrario € 2,34;
- J. terreno agricolo m.n. 605, qualità frutteto, classe 2, superficie 70 ca (70 m<sup>2</sup>), reddito domenicale € 1,12 e reddito agrario € 0,67;

I suddetti immobili sono intestati a:

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

Piena proprietà per la quota di 500/1000 dell'area cortiliva che si sviluppa sul fronte, sul retro e sul lato est del fabbricato a civile abitazione nel Comune di Ronco all'Adige (VR) in via Restara n. 3 e costituita dai seguenti immobili censiti al Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 12:

- K. ente urbano m.n. 599, categoria F/1<sup>d</sup>, superficie 16 ca (16 m<sup>2</sup>);
- L. ente urbano m.n. 600, categoria F/1<sup>d</sup>, superficie 6 ca (6 m<sup>2</sup>);

*nota: i suddetti mappali sono stati generati dal frazionamento in data 19/02/2021 del subalterno n. 3 del mappale n. 65 quale bene comune non censibile alle due unità abitative (subb. 1 e 2) e costituito dall'area cortiliva del fabbricato.*

I suddetti immobili sono intestati a:

- D'Angeli Sirio r [REDACTED] la quota di 500/1000 del diritto di piena proprietà.
- Stan Mihaela Elena [REDACTED] / per la quota di 500/1000 del diritto di piena in regime di separazione dei beni.

### 3. Attuali e precedenti proprietari

#### 3.1 Attuali proprietari

**D'Angeli Sirio** proprietario della quota intera del diritto di piena proprietà **dal 18/09/2014 ad oggi** in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Alessio Paladini al n. di rep. 2.930 trascritto a Verona in data 24/09/2014 ai nn. 30190 R.G. e 21.143 R.P. (all. 2).

#### Precedenti proprietari

**Chiocchetta Sergio, Chiocchetta Rita, Chiocchetta Silvano e Chiocchetta Giannina** proprietari ciascuno della quota di 1/4 del diritto di piena proprietà **dal 02/08/2013 al 18/09/2014** in forza di denuncia di successione in morte di **Chiocchetta Silvana**, registrata a Soave (VR) in data 31/10/2013 al n. 532 vol. 9990/13 ed ivi trascritta in data 11/12/2013 ai nn. 41.341 R.G. e 28.340 R.P.

**Chiocchetta Silvana** proprietaria della quota intera del diritto di piena proprietà **dal 11/12/2004 al 02/08/2013** in virtù dei seguenti titoli:

- atto di permuta del 24/07/1991 a firma del Notaio Dott. Raiola Ciro al n. di rep. 1.339 registrato a Verona in data 01/08/1991 al n. 3.556 atti pubblici ed ivi trascritto a Verona in data 01/08/1991 ai nn. 21.037 R.G. e 15.433;
- denuncia di successione in morte del signor Pelà Lino, deceduto in data 11/12/2004, registrata a Verona in data 06/04/2005 al n. 42 vol. 112 ed ivi trascritta in data 24/05/2005 ai nn. 21022 R.G. e 13522 R.P., previo testamento olografo pubblicato con verbale a firma del Notaio Dott. Raiola Ciro al n. di rep. n. 27. 658 e registrato a Verona in data 28/01/2005 al n. 441 serie 1.

**Chiocchetta Silvana e Pelà Lino** proprietari della quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà **da data antecedente il ventennio al 11/12/2004** in forza atto di permuta del 24/07/1991 a firma del Notaio Dott. Raiola Ciro al n. di rep. 1.339 registrato a Verona in data 01/08/1991 al n. 3.556 atti pubblici ed ivi trascritto a Verona in data 01/08/1991 ai nn. 21.037 R.G. e 15.433.

#### 4.3 Stato di possesso

Al momento del sopralluogo del 18/03/2024 gli immobili risultavano occupati dal Sig.re D'Angeli Sirio.

#### 4.4 Stato civile e regime patrimoniale

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio trasmesso dall'ufficio Servizi demografici del Comune di Zevio (VR) risulta che in data 12/10/2003 il Sig.re D'Angeli Sirio ha contratto matrimonio con la Sig.ra Stan Mihaela Elena scegliendo il regime patrimoniale della separazione dei beni (all. 5).

#### 4. Vincoli ed oneri giuridici

##### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici

*Iscrizioni:*

- iscrizione di ipoteca volontaria iscritta a Verona in data 24/09/2014 ai nn. 30.191 R.G. e 4.460 R.P. a favore di **Banca Popolare Di Vicenza Soc. Coop. Per Azioni contro D'Angeli Sirio** per la somma complessiva di € 67.500,00 a garanzia di un mutuo fondiario di € 45.000,00 e gravante sulla quota intera del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di stima;

*Trascrizioni:*

- Annotazione e trascrizione per inefficacia parziale derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Verona n. di rep. 482 del 28/03/2023 e trascritta a Verona in data 28/07/2023 ai nn. 31.454 R.G. e 3.317 R.P. a favore di **Massa dei Creditori del Fallimento Silvatrans S.N.C. nonché dei soci D'Angeli Sirio e Stan Mihaela Elena e contro Silvatrans S.N.C. e i soci D'Angeli Sirio Stan Mihaela Elena** e gravante sulla quota intera del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di stima;

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

- la cancellazione dell'ipoteca volontaria comporta una spesa di € 40,00 pari alla tassa ipotecaria.

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

#### 5. Divisibilità in natura dei beni e formazione dei lotti

Date la conformazione, la consistenza nonché la natura dei beni si ritiene opportuno procedere alla formazione di un unico lotto in quanto un eventuale separazione in più lotti potrebbe comportare un declassamento e/o perdita di valore dei beni.

#### 6. Lotto Unico

##### 6.1 Ubicazione del bene

I beni oggetto di perizia fanno parte di un compendio immobiliare di tipo rurale sito nel Comune di Ronco all'Adige (VR) in via Restara al civico n. 3 all'interno di una zona agricola lungo la golena del fiume Adige a nord-est del territorio comunale e prossima al centro abitato della frazione di Scardevara, caratterizzata dalla presenza rada e sparsa di fabbricati rurali servita da una strada vicinale sterrata ad uso pubblico.

##### 6.2 Descrizione dell'abitazione di cui al p.to A

Trattasi di un'abitazione facente parte di un edificio di due piani fuori terra costruito nel periodo ante seconda guerra mondiale e successivamente ristrutturato negli anni '70.

L'immobile, disposto sull'asse est-ovest, è accessibile direttamente da una strada vicinale sterrata ad uso pubblico che si sviluppa lungo la golena del Fiume Adige per poi collegarsi al tratto asfaltato che si innesta sulla via Strada Nuova.

L'unità abitativa è posta al piano primo del fabbricato ed è accessibile tramite una scala esterna a giorno. Presenta un doppio affaccio esposti rispettivamente a nord con la zona notte e a sud con la zona a giorno e si compone di: ampio soggiorno con ingresso, cucina abitabile, disimpegno, due camere da letto doppie un bagno finestrato ed infine un ripostiglio. L'unità è, inoltre, dotata al piano terra del fabbricato di un vano tecnico accessorio esclusivo in cui è stata installata la caldaia e di un'area cortiliva promiscua che si sviluppa sul fronte, sul retro e sul lato est del fabbricato.

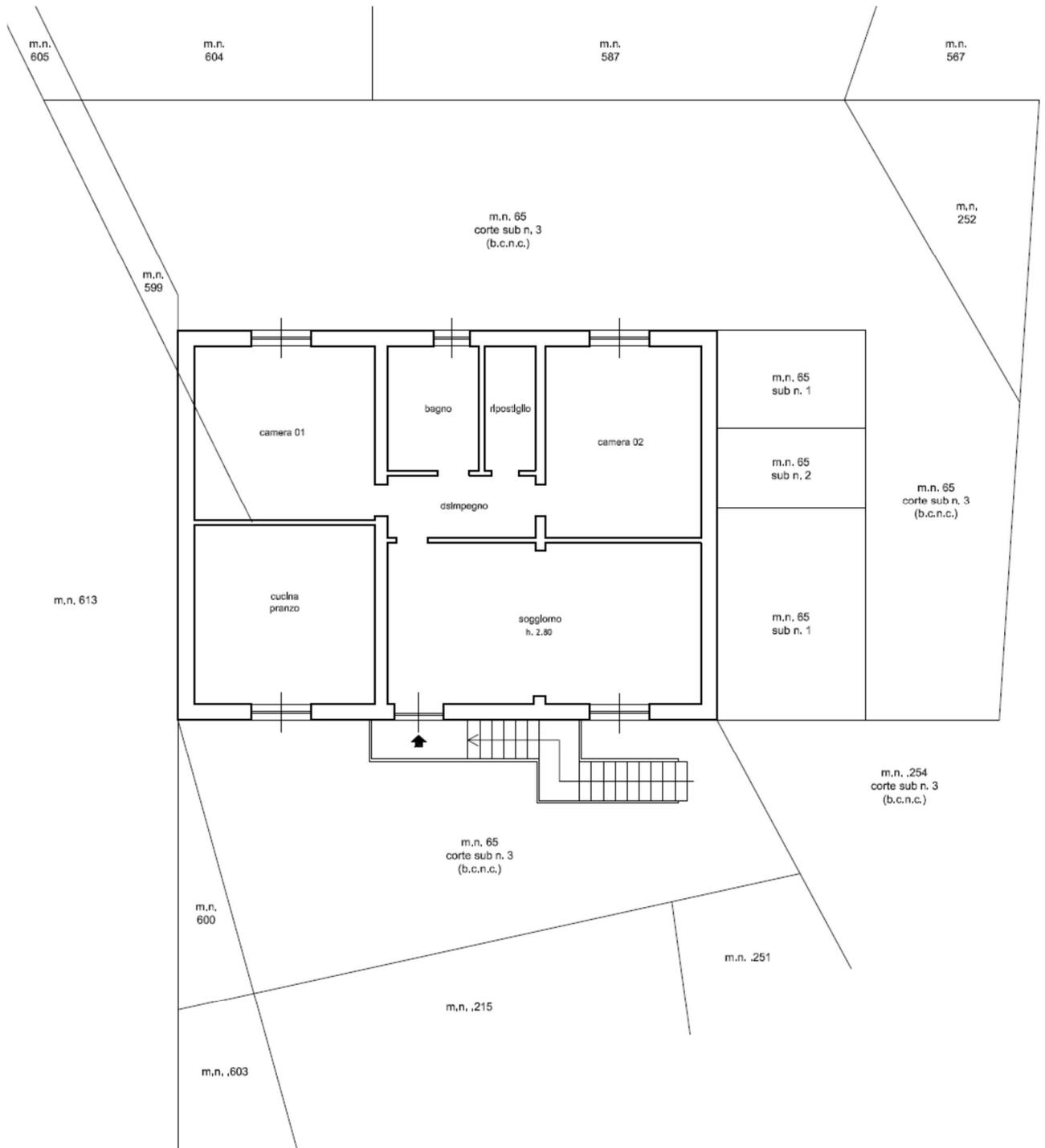
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 130 m<sup>2</sup> (esclusi gli accessori) e si presenta nel suo insieme in uno stato conservativo sufficiente ravvisando la necessità di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria volti al rifacimento ed adeguamento delle reti impiantistiche interne e alla sostituzione delle finiture interne risalenti agli anni '70. L'altezza netta dei locali dell'abitazione è pari a 2,80 m.

Il mappale su cui insiste l'unità immobiliare confina da nord in senso orario con i mappali nn. 604-587-252-254-251-215-603-613 ed infine 599.

#### Consistenza e destinazione d'uso

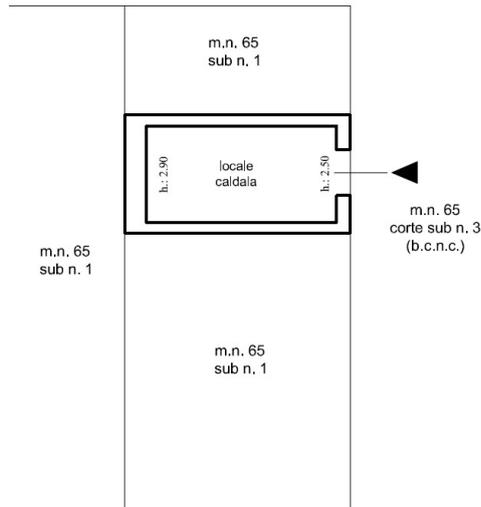
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>Piano primo</b>				
Soggiorno con ingresso	Sup. reale lorda	37,10	1,00	37,10
	Sup. reale netta	31,73		
Cucina abitabile	Sup. reale lorda	24,32	1,00	24,32
	Sup. reale netta	20,47		
Disimpegno	Sup. reale lorda	6,83	1,00	6,83
	Sup. reale netta	5,87		
Camera 01	Sup. reale lorda	23,70	1,00	23,70
	Sup. reale netta	19,84		
Camera 02	Sup. reale lorda	22,45	1,00	22,45
	Sup. reale netta	18,92		
Bagno finestrato	Sup. reale lorda	9,05	1,00	9,05
	Sup. reale netta	7,17		
Ripostiglio	Sup. reale lorda	5,25	1,00	5,26
	Sup. reale netta	4,00		
<b>Totale abitazione</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>128,70</b>		
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>108,00</b>		
<b>Accessori</b>				
Locale caldaia al piano terra	Sup. reale lorda	8,00	0,25	2,00
	Sup. reale netta	6,38		
				<b>130,70</b>

#### Planimetria dell'abitazione



Piano primo





## Piano terra

### Caratteristiche descrittive dell'abitazione

#### Caratteristiche strutturali

*Strutture verticali:* materiale: muratura portante in laterizio, condizioni: buone.

*Solai:* tipologia: in latero cemento, condizioni: buone.

*Copertura:* tipologia: falde a capanna; struttura: in latero cemento; finitura: coppi in laterizio; condizioni: da verificare.

#### Componenti edilizie e costruttive

*Infissi esterni:* tipologia: doppio infisso ad ante battenti: interno in legno con vetro semplice, condizioni: sufficienti; esterno in alluminio; condizioni: sufficienti.

sistema di oscuramento esterno: avvolgibili in P.V.C., condizioni: sufficienti.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno o legno e vetro; condizioni: discrete.

*Pavimenti locali:* materiale: piastrelle in ceramica, formato quadrangolare; dimensioni: medie, condizioni: discrete.

*Pav. e riv. bagno:* materiale: piastrelle in gres porcellanato di recente posa; formato: rettangolari posate a correre; condizioni: ottime; altezza rivestimento bagno: 1,5 m e 2,00 m angolo doccia.

*Pareti interne:* materiale: muratura in laterizio forato, finitura: intonaco e tinteggiatura, condizioni: discrete.

*Pareti esterne:* materiale: murature in laterizio pieno; finitura: intonaco e tinteggiatura, condizioni: discrete relativamente alla facciata principale e sufficienti il prospetto esposto a nord sul retro.

#### Impianti

*Fognatura:* tipologia: mista con acque nere e acque grigie; rete di smaltimento: condotti in cls; recapito: fossa biologica; condizioni e conformità: da sottoporre a verifica.

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V – 50 Hz, potenza: 3 Kw; rete di distribuzione: corrugati e scatole di derivazione in PVC, condizioni e conformità: da rifare ed adeguare alla normativa vigente.

*Idrico:* alimentazione: pozzo artesiano, rete di distribuzione interna: tubazioni in ferro, condizioni e conformità: da sottoporre a verifica.

*Termico:* tipologia: generatore a combustione autonomo, gruppo termico: caldaia murale istantanea per interni a camera di combustione stagna e tiraggio forzato, Marca: Bongioanni; Mod. Linea 28 CSI, Anno installazione: 2006; Anno ultima verifica: 2018; potenza termica utile nominale: 27,40 Kw; alimentazione: GPL, servizi: produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento invernale, rete di distribuzione: tubazione in ferro, diffusori: radiatori in acciaio; condizioni: funzionante; conformità: verificata.

*Televisivo/ telefonico:* tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: funzionante; conformità: da sottoporre a verifica.

D'ANGELI SIRIO (C.F. DNGSRI66C06C740E) STAN MIHAELA ELENA (C.F. STNMLL76E56Z129W)

### 6.3 Descrizione dell'autorimessa bene di cui al p.to B

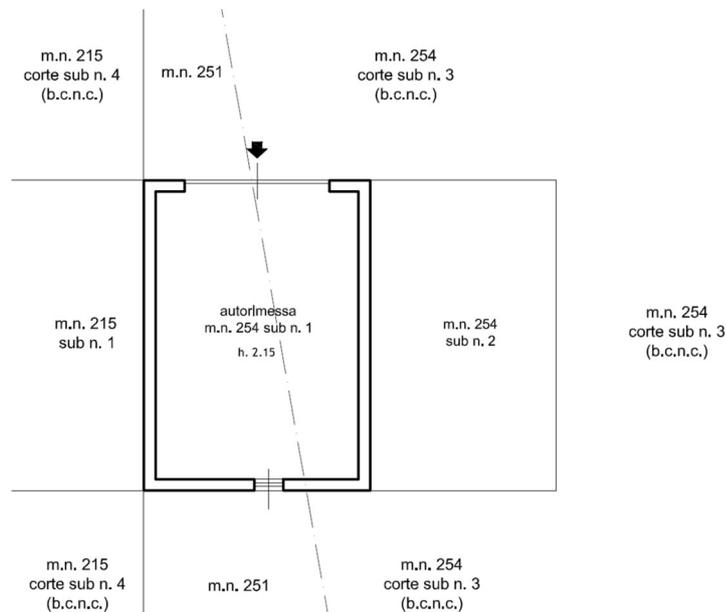
Trattasi di un'autorimessa attualmente utilizzata come ricovero attrezzi e facente parte di un corpo di fabbrica indipendente ad uso accessorio posto all'interno di una corte comune con un'altra autorimessa della stessa proprietà di cui al bene C). Il fabbricato è costituito da un piano fuori terra ed è stato oggetto negli anni '70 di un intervento di ristrutturazione.

È composta da un unico vano della superficie lorda di circa 20 m<sup>2</sup>. L'immobile versa in uno stato conservativo sufficiente in relazione all'uso a cui è destinato. L'altezza netta interna del locale è di 2,15 m. I mappali nn. 251-254 su cui insiste l'unità immobiliare confinano da nord in senso orario con i mappali nn. 65-567-255-67 golena Fiume Adige ed infine mappale n. 215.

#### Consistenza e destinazione d'uso

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>Piano terra</b>				
Autorimessa	Sup. reale lorda	19,98	1,00	19,98
	Sup. reale netta	17,50		
				<b>19,98</b>

#### Planimetria dell'autorimessa



Piano terra

#### Caratteristiche descrittive dell'autorimessa

Caratteristiche strutturali

*Strutture verticali:* materiale: struttura muratura portante in laterizio., condizioni: discrete.

*Solaio:* tipologia: misto in latero cemento, condizioni: discrete; copertura: pannelli sandwich, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive

*Pavimentazione:* materiale: battuto di cemento; condizioni: discrete.

*Pareti interne:* materiale: muratura in laterizio, finitura: intonaco e tinteggiatura, condizioni: discrete.

*Pareti esterne:* materiale: muratura in laterizio, finitura: intonaco e tinteggiatura, condizioni: sufficienti.

*Portone d'ingresso:* tipologia: ad anta con accesso pedonale; materiale: lamiera in acciaio zincato; condizioni: buone.

*Impianto elettrico:* è presente un punto luce a soffitto.

D',

#### 6.4 Descrizione dell'autorimessa bene di cui al p.to C

Trattasi di un'autorimessa attualmente utilizzata come ricovero attrezzi e facente parte di un corpo di fabbrica indipendente ad uso accessorio posto all'interno di una corte comune con un'altra autorimessa della stessa proprietà di cui al bene B). Il fabbricato è costituito da un piano fuori terra ed è stato oggetto negli anni '70 di un intervento di ristrutturazione.

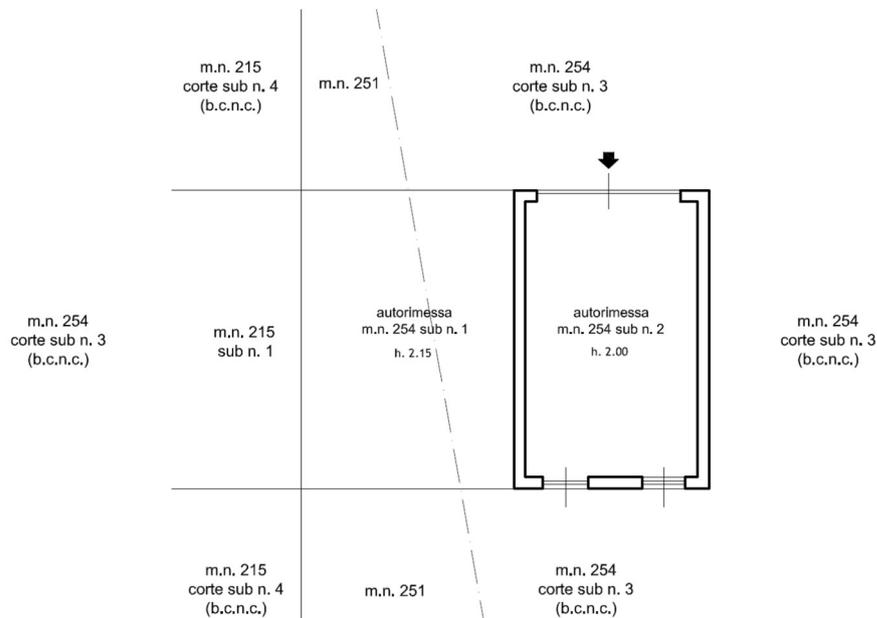
È composta da un unico vano della superficie lorda di circa 17 m<sup>2</sup>. L'immobile versa in uno stato conservativo sufficiente in relazione all'uso a cui è destinato. L'altezza netta interna del locale è di 2,00 m. Il mappale 254 su cui insiste l'unità immobiliare confina da nord in senso orario con i mappali nn. 65-567-67 ed infine n. 251.

#### Consistenza e destinazione d'uso

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>Piano terra</b>				
Autorimessa	Sup. reale lorda	17,32	1,00	17,32
	Sup. reale netta	14,55		

17,32

#### Planimetria dell'autorimessa



Piano terra

#### Caratteristiche descrittive dell'autorimessa

Caratteristiche strutturali

*Strutture verticali:* materiale: struttura muratura portante in laterizio., condizioni: discrete.

*Solaio:* tipologia: misto in latero cemento, condizioni: discrete; copertura: pannelli sandwich, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive

*Pavimentazione:* materiale: battuto di cemento; condizioni: discrete.

*Pareti interne:* materiale: muratura in laterizio, finitura: intonaco e tinteggiatura, condizioni: discrete.

*Pareti esterne:* materiale: muratura in laterizio, finitura: intonaco e tinteggiatura, condizioni: sufficienti.

*Portone d'ingresso:* tipologia: basculante con accesso carraio; materiale: lamiera in acciaio zincato; condizioni: buone.

*Impianto elettrico:* è presente un punto luce a soffitto.

## 6.5 Descrizione del magazzino di cui al p.to D

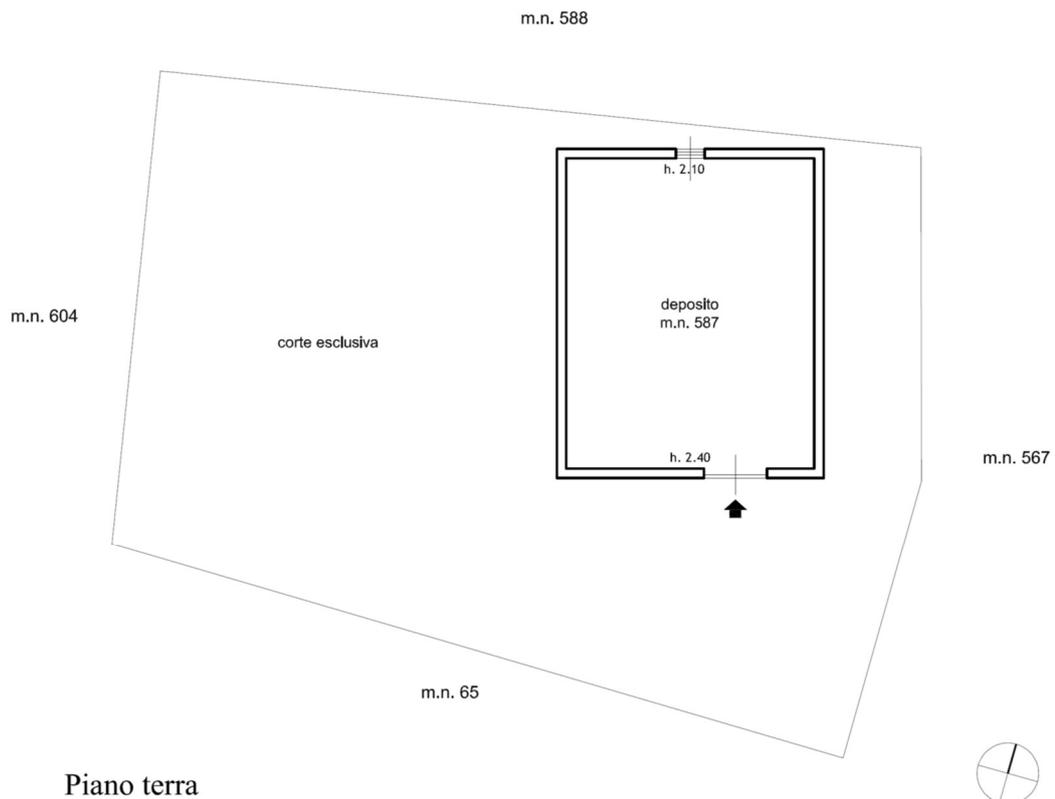
Trattasi di un corpo di fabbrica indipendente, di un piano fuori terra e adibito a deposito-magazzino la cui costruzione è stata, presumibilmente, realizzata successivamente a quella del compendio immobiliare rurale originario. L'immobile è accessibile tramite l'area cortiliva esterna di pertinenza del fabbricato ad uso civile abitazione di cui al mappale n. 65.

L'unità è composta da un unico ed è dotata di un'area esterna ad uso esclusivo. Originariamente, come si evince dalla mappa catastale dismessa sull'area insistevano altri due piccoli corpi di fabbrica accessori che nel tempo sono stati demoliti. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 22 m<sup>2</sup> e versa in uno stato conservativo sufficiente in relazione all'uso a cui è destinato. L'altezza netta interna del locale è di 2,15 m. L'altezza interna, essendo la copertura ad un'unica falda, varia da un massimo di 2,40 m ad un minimo 2,10 m. Il mappale 567 su cui insiste l'unità immobiliare confina da nord in senso orario con i mappali nn. 588-567-65 ed infine n. 604.

### Consistenza e destinazione d'uso

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>Piano terra</b>				
Autorimessa	Sup. reale lorda	22,15	1,00	22,15
	Sup. reale netta	19,40		
				<b>22,15</b>

### Planimetria del magazzino



Piano terra

### Caratteristiche descrittive dell'autorimessa

Caratteristiche strutturali

*Strutture verticali:* materiale: struttura muratura portante in laterizio., condizioni: discrete.

*Solaio:* tipologia: travi in legno, condizioni: sufficienti; copertura: pannelli sandwich, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive

*Pavimentazione:* materiale: battuto di cemento; condizioni: discrete.

*Pareti interne:* materiale: muratura in laterizio, finitura: intonaco e tinteggiatura, condizioni: sufficienti.

*Pareti esterne:* materiale: muratura in laterizio, finitura: intonaco e tinteggiatura, condizioni: sufficienti.

*Portone d'ingresso:* tipologia: ad anta; materiale: lamiera in acciaio zincato; condizioni: discrete.

*Impianto elettrico:* è presente un punto luce a soffitto.

## 6.6 Descrizione del bene di cui al p.to E

Trattasi di un terreno agricolo sito in via Restara facente parte di un compendio rurale posto a ridosso della golena del fiume Adige e servito da una strada vicinale sterrata ad uso pubblico.

L'appezzamento, di forma trapezoidale, presenta un andamento pianeggiante ed è costituito per una parte dal sedime della strada vicinale ad uso pubblico e per la restante parte da una superficie a prato incolto. L'accessibilità al bene avviene direttamente dalla strada sterrata.

Confina da nord, in senso orario, con i mappali nn. 254-255, golena del fiume Adige ed infine mappale n. 25 e sviluppa una superficie catastale di 77 m<sup>2</sup>.

### Consistenza e destinazione d'uso terreno agricolo

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Mappale n. 67	Sup. catastale	77,00	1,00	77,00
				<b>77,00</b>

### Estratto di mappa catastale con individuazione del terreno



## 6.7 Descrizione del bene di cui al p.to F

Trattasi di un terreno agricolo sito in via Restara facente parte di un compendio rurale posto a ridosso della golena del fiume Adige e servito da una strada vicinale sterrata ad uso pubblico.

L'appezzamento, di forma allungata e irregolare, presenta un andamento pianeggiante ed è attualmente utilizzato per la maggior parte come area recintata per cavalli e per il resto incolto. Sul confine a nord è stata installata, senza autorizzazione, una struttura in legno per il ricovero dei cavalli. L'accessibilità al bene avviene dai terreni confinanti aventi la stessa proprietà.

Confina da nord, in senso orario, con i mappali nn. 258-567-587 ed infine 604 e sviluppa una superficie catastale di 736 m<sup>2</sup>.

### Consistenza e destinazione d'uso terreno agricolo

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Mappale n. 588	Sup. catastale	736,00	1,00	736,00
				<b>736,00</b>

**Estratto di mappa catastale con individuazione del terreno**



**6.8 Descrizione del bene di cui al p.to G**

Trattasi di un terreno agricolo sito in via Restara facente parte di un compendio rurale posto a ridosso della golena del fiume Adige e servito da una strada vicinale sterrata ad uso pubblico.

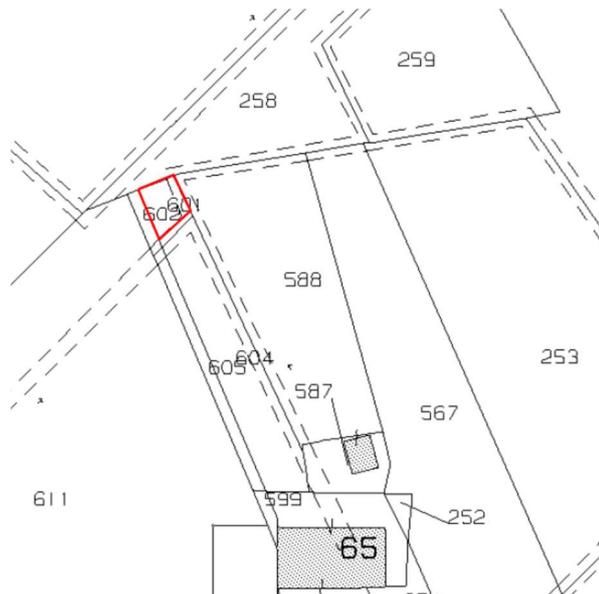
L'appezzamento, di forma trapezoidale, presenta un andamento pianeggiante e consiste in una modesta superficie posta a nord del compendio e lasciata incolta. L'accessibilità al bene avviene dai terreni confinanti aventi la stessa proprietà.

Confina da nord, in senso orario, con i mappali nn. 258-588-604 ed infine 602 e sviluppa una superficie catastale di 41 m<sup>2</sup>.

**Consistenza e destinazione d'uso terreno agricolo**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Mappale n. 601	Sup. catastale	41,00	1,00	41,00
				<b>41,00</b>

**Estratto di mappa catastale con individuazione del terreno**



### 6.9 Descrizione del bene di cui al p.to H

Trattasi di un terreno agricolo sito in via Restara facente parte di un compendio rurale posto a ridosso della golenata del fiume Adige e servito da una strada vicinale sterrata ad uso pubblico.

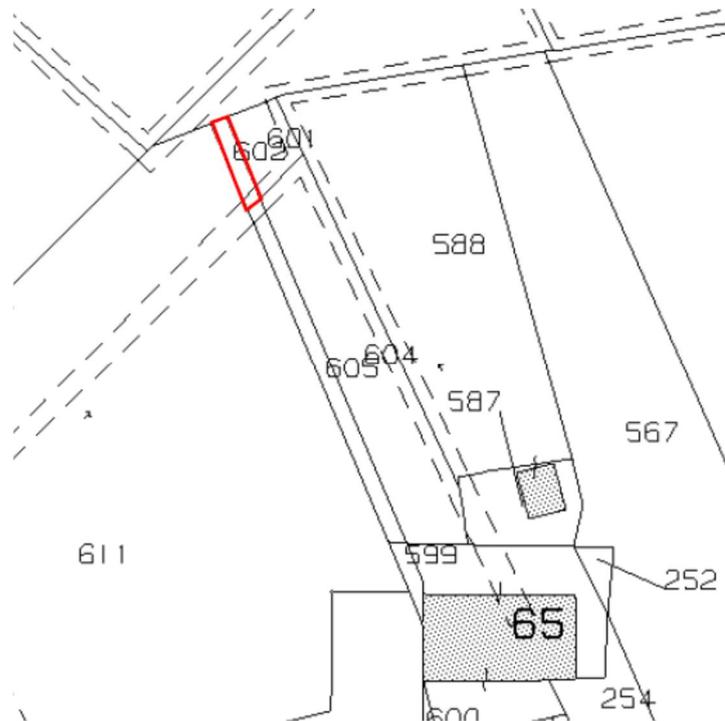
L'appezzamento, di forma rettangolare, presenta un andamento pianeggiante e consiste in una modesta fascia posta a nord-ovest del compendio e lasciata incolta. L'accessibilità al bene avviene dai terreni confinanti aventi la stessa proprietà.

Confina da nord, in senso orario, con i mappali nn. 258-602-605 ed infine 611 e sviluppa una superficie catastale di 17 m<sup>2</sup>.

#### Consistenza e destinazione d'uso terreno agricolo

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Mappale n. 602	Sup. catastale	17,00	1,00	17,00
				<b>17,00</b>

#### Estratto di mappa catastale con individuazione del terreno



### 6.10 Descrizione del bene di cui al p.to I

Trattasi di un terreno agricolo sito in via Restara facente parte di un compendio rurale posto a ridosso della golenata del fiume Adige e servito da una strada vicinale sterrata ad uso pubblico.

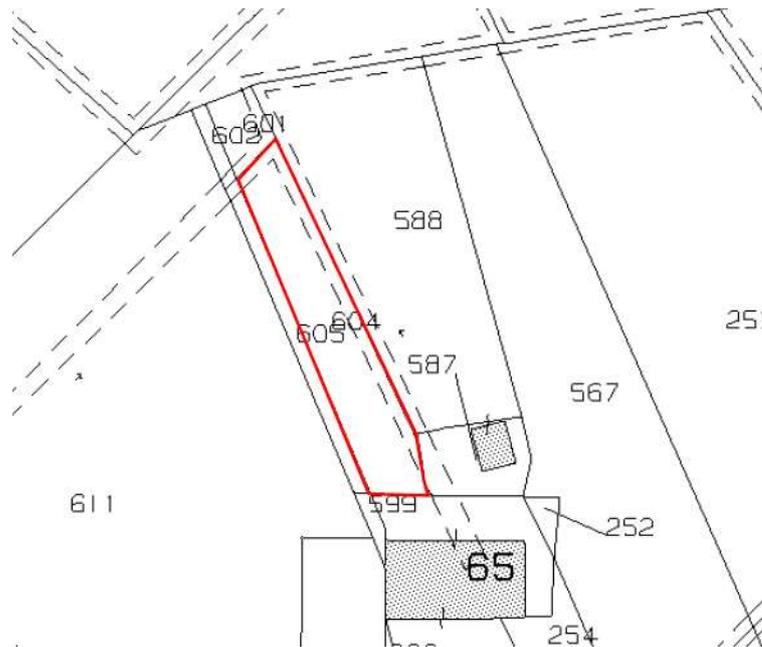
L'appezzamento, di forma allungata e irregolare, presenta un andamento pianeggiante ed è attualmente lasciato incolto. L'accessibilità al bene avviene dai terreni confinanti aventi la stessa proprietà.

Confina da nord, in senso orario, con i mappali nn. 601-588-587-65 ed infine 605 e sviluppa una superficie catastale di 245 m<sup>2</sup>.

#### Consistenza e destinazione d'uso terreno agricolo

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Mappale n. 604	Sup. catastale	245,00	1,00	245,00
				<b>245,00</b>

**Estratto di mappa catastale con individuazione del terreno**



**6.11 Descrizione del bene di cui al p.to J**

Trattasi di un terreno agricolo sito in via Restara facente parte di un compendio rurale posto a ridosso della golenata del fiume Adige e servito da una strada vicinale sterrata ad uso pubblico.

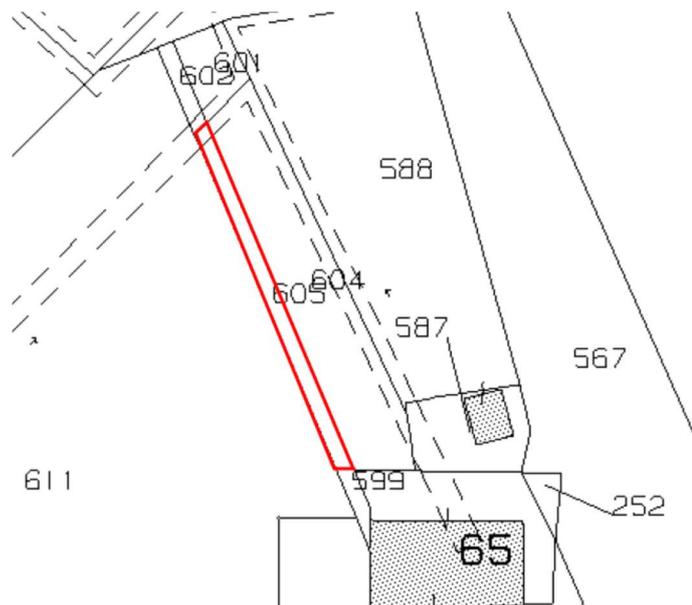
L'appezzamento, di forma rettangolare, presenta un andamento pianeggiante e consiste in una lunga e stretta fascia posta a nord-ovest del compendio e lasciata incolta. L'accessibilità al bene avviene dai terreni confinanti aventi la stessa proprietà.

Confina da nord, in senso orario, con i mappali nn. 602-604-599 ed infine 611 e sviluppa una superficie catastale di 70 m<sup>2</sup>.

**Consistenza e destinazione d'uso terreno agricolo**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Mappale n. 605	Sup. catastale	70,00	1,00	70,00
				<b>70,00</b>

**Estratto di mappa catastale con individuazione del terreno**



### 6.12 Descrizione del bene di cui al p.to K

Trattasi di un terreno sito in via Restara facente parte di un compendio rurale posto a ridosso della golena del fiume Adige e servito da una strada vicinale sterrata ad uso pubblico.

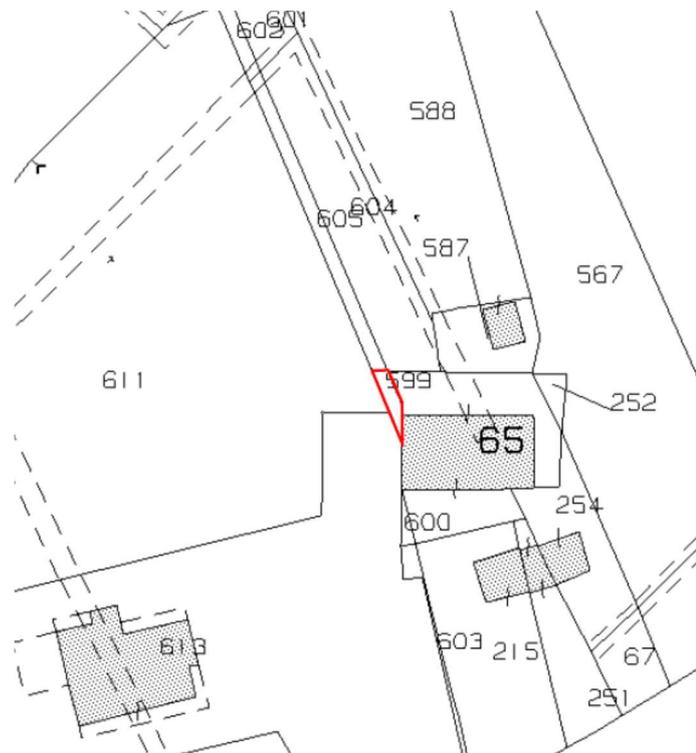
L'appezzamento, di forma trapezoidale e di modesta superficie, presenta un andamento pianeggiante e deriva dal frazionamento in data 19/02/2021 della porzione dell'area cortiliva posta sul retro del fabbricato abitativo e rappresentata dal subalterno n. 3 del mappale n. 65. L'accessibilità al bene avviene dai terreni confinanti aventi la stessa proprietà.

Confina da nord, in senso orario, con i mappali nn. 605-65-613 ed infine mappale n. 611 e sviluppa una superficie catastale di 16 m<sup>2</sup>.

#### Consistenza e destinazione d'uso terreno agricolo

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Mappale n. 599	Sup. catastale	16,00	1,00	16,00
				16,00

#### Estratto di mappa catastale con individuazione del terreno



### 6.12 Descrizione del bene di cui al p.to L

Trattasi di un terreno sito in via Restara facente parte di un compendio rurale posto a ridosso della golena del fiume Adige e servito da una strada vicinale sterrata ad uso pubblico.

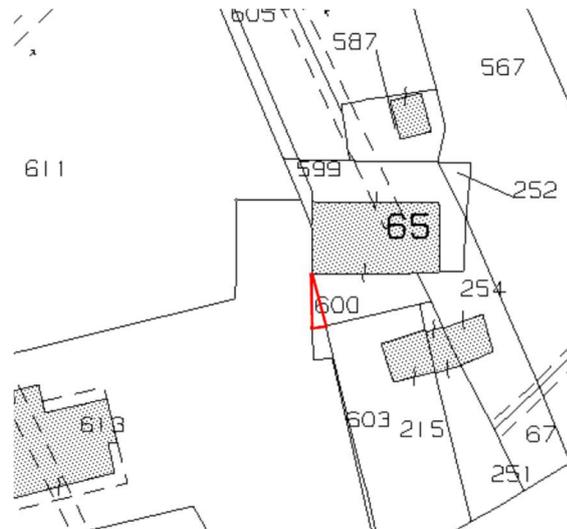
L'appezzamento, di forma trapezoidale e di modesta superficie, presenta un andamento pianeggiante e deriva dal frazionamento in data 19/02/2021 della porzione dell'area cortiliva antistante il fabbricato abitativo e rappresentata dal subalterno n. 3 del mappale n. 65. L'accessibilità al bene avviene dai terreni confinanti aventi la stessa proprietà.

Confina da nord, in senso orario, con i mappali nn. 605-65-613 ed infine mappale n. 611 e sviluppa una superficie catastale di 6 m<sup>2</sup>.

#### Consistenza e destinazione d'uso terreno agricolo

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Mappale n. 600	Sup. catastale	6,00	1,00	6,00
				6,00

## Estratto di mappa catastale con individuazione del terreno



## 7. Inquadramento urbanistico e giudizi di conformità urbanistico-edilizio e catastale

### 7.1 Inquadramento urbanistico

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

- **P.A.T.** (Piano di Assetto del Territorio) adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 28/12/2009, approvato in Conferenza dei Servizi in data 06/04/2011 e ratificato con deliberazione della Giunta Regionale n. 463 del 19/04/2011.
- **P.I.** (Piano degli Interventi) Variante n. 7 approvata con delibera di Consiglio Comunale rispettivamente n. 36 del 22.12.2020.

L'intera area su cui insistono gli immobili, fabbricati e terreni, oggetto di perizia è identificata nel P.A.T. all'interno dell'A.T.O. n. 6 agricola di pianura ovest nell'ambito Area Agricola (art. 57 delle N.T.) ed è soggetta a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e nel P.I come zona E Zona Agricola – sottozona E1 (artt. nn. 28-41-42-45 delle N.T.O.). All'allegato 6 si riporta il Certificato di destinazione Urbanistica completo delle prescrizioni urbanistiche a cui l'area è assoggettata.

### 7.2 Pratiche edilizie e giudizi di conformità urbanistica-edilizia e catastale

Da un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ronco all'Adige (VR) sul suddetto compendio immobiliare risultano le seguenti pratiche edilizie relative esclusivamente alla sola abitazione di cui al p.to A:

**P.E. n. 39/94 Concessione edilizia in sanatoria** ai sensi della L. 47/85 (Primo Condono edilizio)

prot. 1.817 del 27/09/1994 avente per oggetto la ristrutturazione di una civile abitazione con annessi rustici di cui fanno parte sia l'unità abitativa al p.to A) che gli accessori b) e C) (all. 7.1).

- **P.E. n. 22/2007 S.C.I.A. del 29/04/2016 prot. n. 4.546** avente per oggetto, oltre ad altri, la realizzazione di una tettoia chiusa su tre lati la cui istanza è stata rigettata con diffida da parte dell'Ufficio tecnico del 26/05/2016 in quanto la L.R. 32/2013 "Piano Casa", con la quale è stata richiesta la nuova volumetria, non è applicabile in zone soggette a vincolo paesaggistico (all. 7.2).

Da un raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnico-amministrativa comunale è stata riscontrata un'unica difformità consistente nella realizzazione sul terreno, mappale n. 588, di cui al bene F) di una struttura in legno per ricovero cavalli con annessa area recintata.

Trattandosi di una nuova volumetrie ed essendo l'intera area ricadente in zona agricola assoggettata a vincolo paesaggistico non è possibile richiederne la sanatoria. Pertanto sulla base dei prezzi medi del listino delle opere edili della Camera di Commercio di Verona vigente, si quantificano i costi di demolizione in complessivi € 1.000,00.

Dal punto di vista castale, infine, in vista della futura alienazione delle quote dei beni stimati, il sottoscritto ha proceduto d'ufficio in data 05/06/2024al Catasto Terreni e successivamente in data

18/06/2024a) Catasto Fabbricati all'aggiornamento della mappa e della planimetria catastale in modo da renderle corrispondenti alla reale conformazione dei luoghi.

## 8. Valutazione complessiva del lotto

### Criterio di stima

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

### Fonti di informazione

Agenzia del Territorio – Catasto del Comune di Ronco all'Adige (VR), Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territoriale di Verona 2, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio Tecnico del Comune di Ronco all'Adige (VR), Agenzie immobiliari locali, OMI (Osservatorio mercato immobiliare) e Tabella VAM 2021 della Provincia di Verona (Valori agricoli medi).

### Valutazione corpi

#### A. Abitazione

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie lorda equivalente	Valore unitario	valore complessivo
<b>Piano primo</b>			
Ingresso-soggiorno	37,10	€ 300,00	€ 11.130,00
Cucina abitabile	24,32	€ 300,00	€ 7.296,00
Disimpegno	6,83	€ 300,00	€ 2.049,00
Camera 01	23,70	€ 300,00	€ 7.110,00
Camera 02	22,45	€ 300,00	€ 6.735,00
Bagno	9,05	€ 300,00	€ 2.715,00
Ripostiglio	5,25	€ 300,00	€ 1.575,00
<b>Accessori</b>			
Locale caldaia al piano terra	2,00	€ 300,00	€ 600,00
<b>Totale</b>	<b>130,70</b>	<b>€ 300,00</b>	<b>€ 39.210,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 39.210,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 39.210,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota (1000/1000):	<b>€ 39.210,00</b>

#### B. Autorimessa

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie lorda equivalente	Valore unitario	valore complessivo
<b>Piano terra</b>			
Autorimessa	19,98	€ 100,00	€ 1.998,00

- Valore corpo:	<b>€ 1.998,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 1.998,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota (1000/1000):	<b>€ 1.998,00</b>

**C. Autorimessa**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie lorda equivalente	Valore unitario	valore complessivo
<b>Piano terra</b>			
Autorimessa	17,32	€ 100,00	€ 1.732,00

- Valore corpo: **€ 1.732,00**
- Valore complessivo intero: **€ 1.732,00**
- Valore complessivo diritto e quota (1000/1000): **€ 1.732,00**

**D. Magazzino**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie lorda equivalente	Valore unitario	valore complessivo
<b>Piano terra</b>			
Magazzino	22,15	€ 100,00	€ 2.215,00

- Valore corpo: **€ 2.215,00**
- Valore complessivo intero: **€ 2.215,00**
- Valore complessivo diritto e quota (1000/1000): **€ 2.215,00**

**E. Terreno agricolo**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie catastale	Valore unitario	valore complessivo
Mappale n. 67	77,00	€ 2,14	€ 164,78

- Valore corpo: **€ 164,78**
- Valore complessivo intero: **€ 164,78**
- Valore complessivo diritto e quota (1000/1000): **€ 164,78**

**F. Terreno agricolo**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie catastale	Valore unitario	valore complessivo
Mappale n. 588	736,00	€ 2,14	€ 1.575,04

- Valore corpo: **€ 1.575,04**
- Valore complessivo intero: **€ 1.575,04**
- Valore complessivo diritto e quota (1000/1000): **€ 1.575,04**

**G. Terreno agricolo**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie catastale	Valore unitario	valore complessivo
Mappale n. 601	41,00	€ 2,14	€ 87,74

- Valore corpo: **€ 87,74**
- Valore complessivo intero: **€ 87,74**
- Valore complessivo diritto e quota (1000/1000): **€ 87,74**

**H. Terreno agricolo**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie catastale	Valore unitario	valore complessivo
--------------	----------------------	-----------------	--------------------

Mappale n. 602	17,00	€ 2,14	€ 36,38
- Valore corpo:			<b>€ 36,38</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 36,38</b>
- Valore complessivo diritto e quota (1000/1000):			<b>€ 36,38</b>

**I. Terreno agricolo**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie catastale	Valore unitario	valore complessivo
Mappale n. 604	245,00	€ 2,14	€ 524,30
- Valore corpo:			<b>€ 524,30</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 524,30</b>
- Valore complessivo diritto e quota (1000/1000):			<b>€ 524,30</b>

**J. Terreno agricolo**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie catastale	Valore unitario	valore complessivo
Mappale n. 605	70,00	€ 2,14	€ 149,80
- Valore corpo:			<b>€ 149,80</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 149,80</b>
- Valore complessivo diritto e quota (1000/1000):			<b>€ 149,80</b>

**K. Terreno agricolo**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie catastale	Valore unitario	valore complessivo
Mappale n. 599	16,00	€ 2,14	€ 34,24
- Valore corpo:			<b>€ 34,24</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 34,24</b>
- Valore complessivo diritto e quota (500/1000):			<b>€ 17,12</b>

**L. Terreno agricolo**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie catastale	Valore unitario	valore complessivo
Mappale n. 600	6,00	€ 2,14	€ 12,84
- Valore corpo:			<b>€ 12,84</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 12,84</b>
- Valore complessivo diritto e quota (500/1000):			<b>€ 6,42</b>

**Riepilogo:**

ID Immobile	Sup. lorda comm. raggugliata Sup.catastale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A Abitazione</b>	130,70	€ 39.210,00	<b>€ 39.210,00</b>
<b>B Autorimessa</b>	19,98	€ 1.998,00	<b>€ 1.998,00</b>
<b>C Autorimessa</b>	17,32	€ 1.732,00	<b>€ 1.732,00</b>
<b>D Magazzino</b>	22,15	€ 2.215,00	<b>€ 2.215,00</b>
<b>E Terreno agricolo</b>	77,00	€ 164,78	<b>€ 164,78</b>
<b>F Terreno agricolo</b>	736,00	€ 1.575,04	<b>€ 1.575,04</b>
<b>G Terreno agricolo</b>	41,00	€ 87,74	<b>€ 87,74</b>
<b>H Terreno agricolo</b>	17,00	€ 36,38	<b>€ 36,38</b>
<b>I Terreno agricolo</b>	245,00	€ 524,30	<b>€ 524,30</b>

<b>J Terreno agricolo</b>	70,00	€ 149,80	<b>€ 149,80</b>
<b>k Terreno agricolo</b>	16,00	€ 34,24	<b>€ 17,12</b>
<b>L Terreno agricolo</b>	6,00	€ 12,84	<b>€ 6,42</b>
		€ 47.795,76	<b>€ 47.772,22</b>

**Prezzo base d'asta del lotto**

Valore del diritto e delle quote nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 47.772,22</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	<b>€ 40,00</b>
Spese per demolizione opere non sanabili	<b>€ 1.000,00</b>
Valore del diritto e delle quote al netto delle decurtazioni	<b>€ 46.732,22</b>
Valore che viene opportunamente arrotondato a:	<b>€ 46.500,00</b>

**9. Riepilogo finale (lotto unico)**

**Descrizione sintetica dei beni**

Trattasi di un compendio immobiliare di tipo rurale sito nel Comune di Ronco all'Adige (VR) in via Restara al civico n. 3 all'interno di in una zona agricola lungo la golena del fiume Adige a nord-est del territorio comunale e prossima al centro abitato della frazione di Scardevara, caratterizzata dalla presenza rada e sparsa di fabbricati rurali servita da una strada vicinale sterrata ad uso pubblico.

Il lotto è composto dai seguenti beni immobili:

- A. abitazione al piano primo composta da soggiorno con ingresso, cucina abitabile, disimpegno, due camere da letto doppie un bagno finestrato ed infine un ripostiglio. L'unità è, inoltre, dotata al piano terra del fabbricato di un vano tecnico accessorio esclusivo in cui è stata installata la caldaia e di un'area cortiliva promiscua che si sviluppa sul fronte, sul retro e sul lato est del fabbricato. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 130 m<sup>2</sup> (esclusi gli accessori) e si presenta nel suo insieme in uno stato conservativo sufficiente ravvisando la necessità di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria volti al rifacimento ed adeguamento delle reti impiantistiche interne e alla sostituzione delle finiture interne vetuste;
- B. autorimessa attualmente utilizzata come ricovero attrezzi e facente parte di un corpo di fabbrica indipendente, di un piano fuori terra e posto all'interno di una corte comune con altre unità della stessa proprietà. È composta da un unico vano della superficie lorda di circa 20 m<sup>2</sup>. L'immobile versa in uno stato conservativo sufficiente in relazione all'uso a cui è destinato.
- C. autorimessa attualmente utilizzata come ricovero attrezzi e facente parte di un corpo di fabbrica indipendente, di un piano fuori terra e posto all'interno di una corte comune con altre unità della stessa proprietà. È composta da un unico vano della superficie lorda di circa 17 m<sup>2</sup>. L'immobile versa in uno stato conservativo sufficiente in relazione all'uso a cui è destinato.
- D. Magazzino costituito da un corpo di fabbrica indipendente ad un piano fuori terra e dotato di un'area cortiliva esterna d'uso esclusivo. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 22 m<sup>2</sup> e versa in uno stato conservativo sufficiente in relazione all'uso a cui è destinato;
- E. terreno agricolo di forma trapezoidale e con andamento pianeggiante. È costituito per una parte dal sedime della strada vicinale ad uso pubblico e per la restante parte da una superficie a prato incolto. Sviluppa una superficie catastale 77 m<sup>2</sup>;
- F. terreno agricolo di forma allungata e irregolare e con andamento pianeggiante. È attualmente utilizzato per la maggior parte come area recintata per cavalli e per il resto incolto. Sviluppa una superficie catastale 736 m<sup>2</sup>;
- G. terreno agricolo di forma trapezoidale e con andamento pianeggiante. Consiste in una modesta superficie posta a nord del compendio e lasciata incolta. Sviluppa una superficie catastale 41 m<sup>2</sup>;
- H. terreno agricolo di forma rettangolare e con andamento pianeggiante. Consiste in una modesta superficie posta a nord del compendio e lasciata incolta. Sviluppa una superficie catastale 17 m<sup>2</sup>;
- I. terreno agricolo di forma allungata e irregolare e con andamento pianeggiante. Attualmente lasciato incolto sviluppa una superficie catastale 245 m<sup>2</sup>;
- J. terreno agricolo di forma trapezoidale e di modesta superficie presenta un andamento pianeggiante. Deriva dal frazionamento della porzione dell'area cortiliva posta sul retro del fabbricato abitativo. Sviluppa una superficie catastale 16 m<sup>2</sup>;
- K. terreno agricolo di forma trapezoidale e di modesta superficie presenta un andamento pianeggiante. Deriva dal frazionamento della porzione dell'area cortiliva antistante il fabbricato abitativo. Sviluppa una superficie catastale 6 m<sup>2</sup>;

### Identificazione catastale

Compendio rurale sito nel Comune di Ronco all'Adige (VR) in via Restara n. 3 e costituito dai seguenti beni censiti al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 12:

- abitazione con annesso accessorio identificata alla particella n. 65 subalterno 2, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5,5, piano T-1, rendita € 196,00;
- autorimessa identificata alla particella n. 251 graffata alla particella n. 254 subalterno 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 m<sup>2</sup>, piano T, rendita € 31,61;
- autorimessa identificata alla particella n. 254 subalterno 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 m<sup>2</sup>, piano T, rendita € 26,34;
- magazzino con corte esclusiva identificato alla particella n. 587, subalterno 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 22 m<sup>2</sup>, piano T, rendita € 9,77;

al Catasto Terreni al foglio 12:

- terreno agricolo m.n. 67, qualità pioppeto, classe U, superficie 77 ca (77 m<sup>2</sup>), reddito domenicale € 0,60 e reddito agrario € 0,18;
- terreno agricolo m.n. 588, qualità frutteto, classe 2, superficie 7 are 36 ca (736 m<sup>2</sup>), reddito domenicale € 11,78 e reddito agrario € 7,03;
- terreno agricolo m.n. 601, qualità frutteto, classe 2, superficie 41 ca (41 m<sup>2</sup>), reddito domenicale € 0,66 e reddito agrario € 0,39;
- terreno agricolo m.n. 602, qualità frutteto, classe 2, superficie 17 ca (17 m<sup>2</sup>), reddito domenicale € 0,27 e reddito agrario € 0,16;
- terreno agricolo m.n. 604, qualità frutteto, classe 2, superficie 2 are 45 ca (245 m<sup>2</sup>), reddito domenicale € 3,92 e reddito agrario € 2,34;
- terreno agricolo m.n. 605, qualità frutteto, classe 2, superficie 70 ca (70 m<sup>2</sup>), reddito domenicale € 1,12 e reddito agrario € 0,67;

I suddetti immobili sono intestati a:

D'Angeli Sirio nato a Cisterna di Latina (LT) il 06/03/1966 (c.f.: DNG SRI 66C06 C740 E per la quota di 1000/1000 del diritto di piena proprietà.

al Catasto Terreni al foglio 12:

- ente urbano m.n. 599, categoria F/1d, superficie 16 ca (16 m<sup>2</sup>);
- ente urbano m.n. 600, categoria F/1d, superficie 6 ca (6 m<sup>2</sup>);

I suddetti immobili sono intestati a:

D'Angeli Sirio nato a Cisterna di Latina (LT) il 06/03/1966 (c.f.: DNG SRI 66C06 C740 E per la quota di 500/1000 del diritto di piena proprietà.

Stan Mihaela Elena nata in Romania (EE) il 16/05/1976 c.f. STN MLL 76E56 Z129 W per la quota di 500/1000 del diritto di piena in regime di separazione dei beni.

### Valore del diritto e quota dei beni

Valore delle quote del diritto di piena proprietà **€ 47.772,22**

### Prezzo d'asta

Valore delle quote del diritto di piena proprietà al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano) **€ 46.500,00**

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

### Allegati:

1. Documentazione fotografica dei beni.
2. Atti di compravendita a firma del Notaio Dott. Alessio Paladini al n. di rep. 2.930
3. Elenco delle formalità a carico del debitore.
4. Documentazione catastale (estratto di mappa catastale, visura e planimetria aggiornate dei beni).
5. Estratti per riassunto di matrimonio del debitore.
6. Documentazione urbanistica (Certificato di destinazione urbanistica dei beni)
7. Documentazione tecnico-amministrativa ed autorizzativa comunale.

Verona 26/07/2024

il perito

Arch. Gianluca Soldo