

Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886
Mail: segattini.flavioraffaello@virgilio.it – PEC: flavioraffaello.segattini@geopec.it

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

***di beni immobili
situati nel Comune di Dolcè in provincia di Verona
di proprietà***

CERADINI GIOVANNI

nato a Bussolengo (Vr) il 30/10/1970 c.f. CRDGNN70R30B296X

CERADINI LARA

nata a Bussolengo (Vr) il 16/12/1975 c.f. CRDLRA75T56B296E

Premessa

Il sottoscritto geometra Flavio Raffaello Segattini libero professionista in Bosco Chiesanuova (Vr) Contrada Pianura n° 19, iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Verona con il n° 1132 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Verona con il n° 568, ha ricevuto l'incarico di individuare il valore di mercato corrente, all'attualità di beni immobili situati nel Comune di Dolcè (Vr), di proprietà dei signori Ceradini Giovanni nato a Bussolengo (Vr) il 30/10/1970 e Ceradini Lara nata a Bussolengo (Vr) il 16/12/1975.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni in esame sono costituiti da terreni e fabbricati distribuiti all'interno del territorio del Comune di Dolcè (Vr), terreni perlopiù destinati a bosco e vigneto e fabbricati con destinazione industriale ricettiva ed abitativa con annesse aree scoperte.

Per praticità di esposizione si procederà alla stesura dell'elaborato formando dei lotti che comprendono mappali tra loro contigui e per ogni lotto verranno indicate le modalità della vendita.

METODOLOGIA DI STIMA

Per la stima del compendio immobiliare in oggetto, si adotta la seguente metodologia: per la scelta del criterio di stima è necessario premettere che si tratta di determinare il più probabile valore venale in comune commercio del compendio immobiliare in esame, cioè quel valore che in una libera

Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886

Mail: segattini.flavio.raffaello@virgilio.it – PEC: flavio.raffaello.segattini@geopec.it

contrattazione, tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore possibilità di segnare l'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici attraverso i quali può essere stimato un determinato bene, sono connessi allo scopo per il quale la valutazione viene fatta e, nel caso in esame, risulta evidente che questo è individuato “*nel più probabile valore di mercato*” riferito all'attualità.

La dottrina estimale indica per la determinazione del più probabile valore di mercato, due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto o sintetico ed il secondo indiretto o analitico.

Il metodo diretto può trovare applicazione secondo diversi procedimenti estimali tra i quali si può utilizzare quello del “*confronto*” con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima.

Per adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza di alcuni presupposti propri della stima sintetica:

- . prezzi di mercato di immobili analoghi;
- . che l'immobile da stimare e quelli assunti a confronto siano situati in zone circostanti;
- . che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati;
- . che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti a comparazione.

Il metodo indiretto può trovare razionale applicazione nella determinazione del valore per capitalizzazione dei redditi, in base al costo di produzione, al costo di trasformazione e al costo di surrogazione.

Viste le caratteristiche del bene da stimare, si ritiene che il metodo diretto sia il più consono per la stima del compendio in esame, soprattutto alla luce del positivo reperimento degli elementi di confronto ed infine considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi da stimare.

Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886
Mail: segattini.flavio.raffaello@virgilio.it – PEC: flavio.raffaello.segattini@geopec.it

Si osserva che per quanto riguarda i fabbricati si terrà in debita considerazione la destinazione urbanistica, la dislocazione, lo stato di conservazione e manutenzione, nonché la conformità edilizia e catastale, così come per i terreni si terranno in debita considerazione la destinazione urbanistica e le tipologie di coltivazione, prendendo come parametro di calcolo la superficie catastale.

Si precisa infine che tutti i valori che verranno indicati si intendono a corpo e non a misura.

LOTTO N° 1

Gli immobili sono come di seguito identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Dolcè (Vr) Via Al Molino n. 303/A – Foglio 29

Mappale 173 – cat. D/10, rendita € 98,00.

Mappale 174 – cat. D/10, superficie complessiva 4.890 mq, rendita € 8.148,00

Intestazione:

CERADINI GIOVANNI - quota 1/2

CERADINI LARA – quota 1/2

Destinazione urbanistica (da certificazione): Tessuto urbano: Territorio agricolo ricadente nell'A.T.O. 5/Dolcè.

Pratiche edilizie:

relativamente al mappale 173: nulla è stato reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dolcè (Vr);

relativamente al mappale 174: 1) in data 25/03/1970 è stata rilasciata la Licenza di Costruzione, vista la domanda presentata il 01/03/1970 da Ceradini Giovanni per la costruzione di un capannone avicolo; 2) in data 20/11/1971 è stata rilasciata la Licenza di Costruzione (n. 1258 PG e n. 50) vista la domanda presentata da Ceradini Giovanni per la costruzione di un capannone avicolo; 3) in data 28/03/2018 è stata rilasciata autorizzazione allo scarico fuori fognatura mediante fossa Imhoff seguita da subirrigazione, delle acque reflue provenienti dall'immobile ubicato in Via Molino 303/A ed

Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886

Mail: segattini.flavio.raffaello@virgilio.it – PEC: flavio.raffaello.segattini@geopec.it

identificato al Foglio 29 mappale n. 174 – 108.

Descrizione:

Il compendio immobiliare è composto da un fabbricato di ridotte dimensioni destinato a pesa pubblica e da due capannoni avicoli di mq 2.350 (lato ovest) e di mq 2.540 (lato est), che insistono su un lotto di terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Dolcè (Vr) con i mappali 173 (ente urbano di mq 345 pesa pubblica) e 174 (ente urbano di mq 8.311 capannoni avicoli).

I capannoni sono dotati di impiantistica idonea all'allevamento dei polli.

Si precisa: che unitamente ai beni immobili viene ceduta l'azienda avicola e le relative autorizzazioni/licenze.

Relativamente alla pesa pubblica, la struttura del fabbricato è realizzata con blocchi di cemento e si eleva ad un piano fuori terra con altezza interna variabile da mt 1,95 a m. 3,35 con annesso impianto pesa.

Relativamente ai capannoni la struttura è realizzata in elevazione in blocchi di cemento, la serramentistica esterna è in metallo.

Ambedue le unità hanno uno sviluppo planimetrico rettangolare oblungo, con lati minori molto ristretti a nord e sud e lati maggiori a est e ovest.

Internamente sono distribuiti in maniera simile ed in particolare: il capannone situato ad ovest è costituito da un unico spazio, che costituisce la maggiore consistenza dove vengono allevati i polli, con annesse ristrette zone a servizio, sul lato nord, vi è inoltre una cabina ENEL dismessa; il capannone situato ad est è costituito anch'esso da un unico spazio di maggiore consistenza dove vengono allevati i polli, oltre ad uno spazio di minor consistenza, a nord, per deposito macchinari agricoli.

Lo stato di conservazione generale delle due strutture è da ritenersi mediocre e richiede un intervento manutentivo riguardante gli impianti, si annoti che per quanto riguarda i capannoni è necessario un

Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886

Mail: segattini.flavio.raffaello@virgilio.it – PEC: flavio.raffaello.segattini@geopec.it

intervento per smaltimento eternit il cui costo andrà ad incidere sul valore di stima del compendio.

Per accedere ai mappali del lotto n° 1: mappali 173 – 174 fondi dominanti; mappali 172 – 117 – 178 fondi serventi, lungo uno stradello largo circa 3 metri che scende verso sud da via Molino.

Il valore di stima complessivo del LOTTO N° 1 è pari ad € 725.000,00

LOTTO N° 2

Gli immobili sono come di seguito identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Dolcè (Vr) Via Molino n° 303 – Foglio 29

Mappale 171 sub. 1 - cat. A/3, Cl. 3, consistenza 4 vani, superficie catastale mq 12, rendita € 121,88.

Mappale 171 sub. 2 - cat. A/3, Cl. 3, consistenza 7 vani, rendita € 213,30.

Mappale 171 sub. 3 - cat. A/3, Cl. 3, consistenza 6 vani, superficie catastale mq 204, rendita € 182,33.

Mappale 181 sub. 1 - cat. D/10, rendita € 428,00.

Catasto Terreni del Comune di Dolcè (Vr), Via Molino n. 303 – Foglio 29

Mappale 180 – vigneto, Cl. 2, ha 0.20.40, R.D. € 26,87, R.A. € 15,80.

Intestazione:

CERADINI GIOVANNI – quota 1/2 di usufrutto relativo ai mappali 171 sub. 1-2-3 e 180.

CERADINI LARA – quota 1/2 di nuda proprietà relativa ai mappali 171 sub. 1-2-3 e 180.

Mappale 181 sub. 1 – quota 1/2 proprietà ciascuno CERADINI GIOVANNI e LARA

Destinazione urbanistica:

relativamente ai mappali 171 sub. 1-2-3 e mappale 181 sub. 1: Tessuto urbano: Tessuto produttivo

T4-8.1 – Agro- industriale ricadente nell’A.T.O. 5/Dolcè.

relativamente al mappale 180: Tessuto urbano: in parte territorio agricolo e in parte tessuto produttivo

T4-8.1 – Agro-industriale ricadente nell’A.T.O. 5/Dolcè.

Pratiche edilizie:

relativamente ai mappali 171 sub. 1-2-3: nulla è stato reperito presso l’Ufficio Tecnico del Comune

Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886
Mail: segattini.flavoraffaello@virgilio.it – PEC: flavoraffaello.segattini@geopec.it

di Dolcè (Vr), immobile ante 01/09/1967 come riportato nell'atto di vendita dell'11/01/2013;
relativamente al mappale 181 sub. 1: nulla è stato reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dolcè (Vr).

Descrizione:

Il lotto è costituito da tre unità abitative, da una unità artigianale con destinazione bottegaia e da terreno. La porzione immobiliare costituito da tre unità abitative è inserito in un contesto a schiera, la struttura portante del fabbricato è in pietra, i solai sono in parte in laterocemento e parte in legno, la copertura è in legno a doppia falda con manto di copertura in laterizio.

Per quanto riguarda le finiture interne la pavimentazione è in ceramica, come pure i rivestimenti dei bagni, i serramenti interni sono in legno e quelli esterni pure in legno con vetro semplice ed oscuri.

Tutti gli spazi interni sono dotati di impianto di riscaldamento comune a tutte le unità, attualmente non funzionante impianto elettrico e idrico a sottotraccia.

Lo stato di conservazione può definirsi discreto e comunque richiede limitati interventi per adeguamento dell'impiantistica.

Gli spazi interni sono come di seguito distribuiti:

mappale 171 sub. 1 - al piano terra cucina e ripostiglio, attraverso una scala interna si accede al piano primo distribuito su corridoio, bagno e due camere;

mappale 171 sub. 2 – al piano interrato, cantina; al piano terra, ingresso, cucina, soggiorno, disbrigo, bagno; al piano primo, corridoio e due camere; al piano secondo, soffitta;

mappale 171 sub. 3 – al piano terra, cantina; al piano primo, corridoio tre camere e bagno; al piano secondo, soffitta.

La porzione immobiliare con destinazione bottegaia, che si individua con il *mappale 181 sub. 1*, si sviluppa in aderenza alla cantina viticola, la struttura di elevazione è del tipo tradizionale con solaio in legno e laterocemento, pavimentazione interna in battuto di cemento, serramenti interni ed esterni

Geometra **Flavio Raffaello Segattini**

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886
Mail: segattini.flavio.raffaello@virgilio.it – PEC: flavio.raffaello.segattini@geopec.it

in legno e vetro semplice, impianto elettrico del tipo a sottotraccia che richiede un intervento di revisione.

Lo stato generale di conservazione può definirsi discreto.

La consistenza si sviluppa a due piani fuori terra, il piano terra è distribuito su un ampio porticato, sala bottaia e sala degustazione, il piano primo è distribuito su tre stanze indicate come “rustici”.

Il terreno che si individua con il *mappale 180* è situato all'interno della sede aziendale e si sviluppa su una superficie catastale di mq 2.040.

Catastalmente è censito come vigneto, di fatto però, individua un'area verde con corte che prospetta sul fabbricato (mappali 171 sub. 1-2-3), la zona è parzialmente piantumata e vi è la presenza di una piscina.

Per accedere ai mappali del lotto n° 2: mappali 171 sub. 1-2-3 – 181 sub. 1 – 180 fondi dominanti; mappali 117 – 178 fondi serventi che fanno parte del lotto n° 6, lungo uno stradello a nord largo circa 3 metri; mappale 148 fondo servente che fa parte del lotto n° 3, lungo uno stradello a nord largo circa 3 metri.

Il valore di stima complessivo del LOTTO N° 2 è pari ad € 393.075,00

LOTTO N° 3

Gli immobili sono come di seguito identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Dolcè (Vr) – Foglio 29

Mappale 181 sub. 2 – cat. D/10, rendita € 2.262,00.

Mappale 181 sub. 3 – cat. A/2, cl. 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale mq 228, rendita € 309,87.

Mappale 2 sub 2 – cat. D/1, rendita € 6.197,48.

Catasto Terreni del Comune di Dolcè (Vr) – Foglio 29

Mappale 145 – vigneto, cl. 2, ha 0.01.84, R.D. € 2,42, R.A € 1,43.

Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886
Mail: segattini.flavio.raffaello@virgilio.it – PEC: flavio.raffaello.segattini@geopec.it

Mappale 146 – vigneto, cl. 2, ha 0.01.06, R.D. € 1,40, R.A. € 0,82.

Mappale 148 – vigneto, cl. 2, ha 0.02.01, R.D. € 2,65, R.A. € 1,56.

Mappale 149 – vigneto, cl. 2, ha 0.00.46, R.D. € 0,61, R.A. € 0,36.

Intestazione:

CERADINI GIOVANNI – quota 1/2

CERADINI LARA – quota 1/2

Destinazione urbanistica:

relativamente ai mappali 181 sub. 2-3 e mappali 145-146-148-149: Tessuto urbano: Tessuto produttivo T4-8.1 – Agro- industriale ricadente nell’A.T.O. 5/Dolcè;

relativamente al mappale 2: Tessuto urbano: Territorio agricolo ricadente nell’A.T.O. 5/Dolcè.

Pratiche edilizie:

relativamente al mappale 181 sub. 2: Concessione n° 27/81 del 19/06/1981 e variante alla concessione n° 27/81, rilasciata in data 14/09/1984 (n° 35), nella concessione non compaiono tettoie/tramoggia;

relativamente al mappale 181 sub. 3: Concessione per esecuzione di opere n° 10/78 per ampliamento;

relativamente al mappale 2: edificio costruito ante 01/09/1967, successivamente in data 26/01/2000 è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell’art. 13 L. 47/85 e art. 97 L.R.V. n° 61/85 (P.E. n. 79/99 – Prot. n. 7718/99) per difformità del progetto di demolizione di nove vasche in cemento armato per la realizzazione di un impianto di vinificazione.

Descrizione:

Il lotto è costituito da una unità artigianale destinata a cantina vinicola con annessi uffici ed attiguo appartamento, da un ulteriore fabbricato destinato a cantina vinicola e piazzali, oltre ad appezzamenti di terreni destinati a piazzali e giardino, sito nel Comune di Dolcè (Vr) in Via Molino n. 303.

Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886
Mail: segattini.flavio.raffaello@virgilio.it – PEC: flavio.raffaello.segattini@geopec.it

Per quanto riguarda la cantina al mappale 181 sub. 2, la struttura in elevazione è del tipo tradizionale con solai in laterocemento e legno, pavimentazione interna in battuto di cemento e ceramica nella zona uffici e wc, porte interne in legno e serramentistica in metallo con vetro semplice.

Tutti gli spazi interni sono dotati di impianto elettrico, che però richiede una revisione.

Il fabbricato si sviluppa ad un piano fuori terra e lo spazio interno è come tale distribuito:

zona principale destinata a cantina all'interno della quale sono posizionate botti mobili e fisse, a proposito delle quali è importante sottolineare che vi sono botti mobili in metallo e botti fisse che fanno parte della struttura del fabbricato e tale distinzione comporta il fatto che le botti fisse non saranno, ovviamente, asportabili per cui andranno ad integrare il valore del fabbricato, mentre quelle mobili, in quanto asportabili, saranno scorporate dal valore del fabbricato, si ritiene doveroso annotare la particolarità della struttura con riferimento alla funzionalità delle botti fisse che conferiscono all'insieme un considerevole valore economico;

zone secondarie destinate a wc, zona passaggio, ct, uffici.

La struttura è inoltre dotata di un'ampia corte esclusiva nella quale sono posizionate cinque tettoie ed una tramoggia.

Lo stato generale di conservazione è da ritenersi discreto.

Per quanto riguarda l'appartamento al mappale 181 sub. 4, esso si presenta come elemento di continuità con il succitato mappale 181 sub. 2, la struttura in elevazione è del tipo tradizionale con solaio e copertura in laterocemento, la pavimentazione ed il rivestimento di bagni e cucina sono in ceramica, le porte interne sono in legno, i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice.

Tutti gli spazi interni sono dotati di impianto elettrico e idrico a sottotraccia.

Gli spazi interni sono normalmente abitabili con un buon stato di conservazione.

La struttura si sviluppa a due piani fuori terra, il piano terra, di ridotte dimensioni indica una zona entrata con ripostiglio e wc, attraverso una scala interna si accede al piano primo distribuito su una

Geometra **Flavio Raffaello Segattini**

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886

Mail: segattini.flavio.raffaello@virgilio.it – PEC: flavio.raffaello.segattini@geopec.it

zona entrata collegata ad un corridoio, tre camere da letto, soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno e wc, vi sono inoltre due poggiali.

Si annoti che sull'appartamento insiste il diritto di abitazione, a favore della madre di Ceradini Giovanni e Ceradini Lara, di ciò si è tenuto conto nel calcolo del valore di stima.

Per quanto riguarda la cantina vinicola al mappale 2 sub. 2, la struttura edificata con metodo tradizionale si eleva ad un piano fuori terra con altezza interna di circa 6 metri con due suddivisioni interne ed un unico accesso con portone scorrevole, una prima parte è destinata a deposito materiali e nella seconda sono posizionate botti fise, il cui valore andrà ad integrare il valore complessivo dell'edificato.

La pavimentazione è in battuto di cemento e gli spazi interni sono dotati di impianti che richiedono un intervento di revisione.

Il terreno che si individua con il *mappale 145* si sviluppa su una superficie catastale di mq 184 ed è situato all'interno della sede aziendale sul lato ovest e destinato a cortile, mentre catastalmente è individuato come vigneto, per cui per la stima si terrà ovviamente conto della diversa destinazione.

Il terreno che si individua con il *mappale 146* si sviluppa su una superficie catastale di mq 106 ed è destinato a cortile, mentre catastalmente è individuato come vigneto, per cui la stima terrà ovviamente conto della diversa destinazione.

Il terreno che si individua con il *mappale 148* si sviluppa su una superficie catastale di mq 201 ed è situato all'interno della sede aziendale sul lato ovest e destinato a cortile, mentre catastalmente è individuato come vigneto e di ciò si terrà ovviamente conto nella stima.

Il terreno che si individua con il *mappale 149* si sviluppa su una superficie catastale di mq 46 ed è situato all'interno della sede aziendale sul lato ovest e destinato a cortile, mentre catastalmente è individuato come vigneto e di ciò si terrà ovviamente conto nella stima.

Per accedere ai mappali del lotto n° 3: mappali 181 sub. 2-3 fondi dominanti, mappali 117 – 180 –

Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886
Mail: segattini.flavioraffaello@virgilio.it – PEC: flavioraffaello.segattini@geopec.it

178 fondi serventi, da stradello a nord, largo circa 3 metri; mappali 2 sub. 2 – 145 – 146 – 147 da stradello a nord, largo circa 3 metri.

Il valore di stima complessivo del LOTTO N° 3 è pari ad € 633.800,00

LOTTO N° 4

Gli immobili sono come di seguito identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Dolcè (Vr) – Foglio 29

Mappale 168 sub. 1 – cat. D/10, rendita € 2.054,00.

Catasto Terreni del Comune di Dolcè (Vr) – Foglio 29

Mappale 167 – vigneto, cl. 2, ha 0.17.05, R.D. € 22,45, R.A. € 13,21.

Mappale 183 – vigneto, cl. 2, ha 0.14.64, R.D. € 19,28, R.A. € 11,34.

Mappale 185 – vigneto, cl. 2, ha 0.02.77, R.D. € 3,65, R.A. € 2,15.

Intestazione:

CERADINI GIOVANNI – quota 1/2

CERADINI LARA – quota 1/2

Destinazione urbanistica: Tessuto urbano: Territorio agricolo ricadente nell' A.T.O. 2/Agricolo-fluviale.

Pratica edilizia:

relativa al mappale 168 sub. 1: in data 12/02/2003 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n° 16/03 (P.E. n. 12/2002) Prot. n. 1704 per la costruzione di fabbricato rurale ad uso deposito e vendita ed in data 01/04/2004 è stato rilasciato il Certificato di Agibilità n. 4/2004 (Prot. 2958).

In data 03/10/2014 è stata depositata Denuncia di inizio attività – Piano Casa, a cui ha fatto seguito segnalazione certificata per l'agibilità con protocollo del 05/02/2018.

Anteriormente, in data 12/02/2003 (prot. n. 1705) era stata notificata autorizzazione allo scarico sul suolo per nuovi insediamenti civili od assimilabili (collegato alla C.E. n. 16/03).

Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886
Mail: segattini.flavio.raffaello@virgilio.it – PEC: flavio.raffaello.segattini@geopec.it

Descrizione:

Il lotto è costituito da un fabbricato a destinazione agriturismo denominato “Al Molino” oltre ad annessi terreni adibiti a piazzale, parcheggio e area verde, sito nel Comune di Dolcè (Vr), Via Casal n° 1, il suddetto fabbricato si individua con il mappale 168 sub. 1 ed è costituito da una parte interrata in c.a. e da un piano fuori terra strutturato con pareti in legno e struttura del tetto in legno a doppia falda, gli spazi interni sono così distribuiti, in base alla planimetria catastale:

piano terra: locale deposito e vendita di prodotti agricoli, cucina, n° 2 dispense, ripostiglio, due wc e n° 2 portici, di fatto adibiti a sala ristorazione, da una scala interna si accede al piano primo sottostrada, raggiungibile pure da uno scivolo situato sul retro del fabbricato e distribuito su area manovra, un’ampia zona deposito ed una più ristretta con adiacente wc.

Le finiture interne presentano pavimentazione in mattonelle di gres, serramenti in legno e vetrocamera e porte in legno, tutti gli spazi interni sono dotati di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento a sottotraccia, lo stato di conservazione è da definirsi buono e si annoti, infine, che l’edificio si presenta con particolari caratteristiche della zona.

Intorno al fabbricato vi sono aree scoperte che si individuano con :

il mappale 167 che si sviluppa su una superficie catastale di mq 1.705;

il mappale 183 che si individua su una superficie catastale di mq 1.464;

il mappale 185 che si individua su una superficie catastale di mq 277;

i suddetti tre mappali sono censiti come vigneti, per cui della loro diversa destinazione si terrà ovviamente conto per la stima.

Per accedere ai mappali del lotto n° 4; mappali 168 sub. 1 – 167 – 183 – 185 da strada.

Il valore di stima complessivo del LOTTO N° 4 è pari ad € 252.860,00

LOTTO N° 5

Gli immobili sono come di seguito identificati:

Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886
Mail: segattini.flavio.raffaello@virgilio.it – PEC: flavio.raffaello.segattini@geopec.it

Catasto Terreni del Comune di Dolcè (Vr) – Foglio 29

Mappale 22 – vigneto, cl. 2, ha 0.79.99, R.D. € 105,34, R.A. € 61,97.

Mappale 24 – vigneto, cl. 2, ha 1.42.72, R.D. € 187,96, R.A. € 110,56.

Mappale 89 – vigneto, cl. 3, ha 0.59.87, R.D. € 63,39, R.A. € 40,20.

Intestazione:

Mappale 22 – 89: CERADINI GIOVANNI – quota 1/1

Mappale 24: CERADINI GIOVANNI – quota 1/2 e CERADINI LARA – quota 1/2

Destinazione urbanistica:

Tessuto urbano: Territorio agricolo ricadente nell’A.T.O. 2/Agricolo-fluviale.

Descrizione

Il lotto è costituito da appezzamenti di terreni agricoli aventi superficie catastale di mq 28.258 coltivati a vigneto.

Il terreno che si individua con il *mappale 22* si sviluppa su una superficie catastale di mq 7.999 ed è coltivato a “Pinot Grigio G” ed è raggiungibile percorrendo una strada vicinale che si diparte dalla sede aziendale.

Il terreno che si individua con il *mappale 24* si sviluppa su una superficie catastale di mq 14.272 ed è coltivato a “Garganega B” e “Bacca nera” ed è raggiungibile percorrendo una strada vicinale che si diparte dalla sede aziendale..

Il terreno che si individua con il *mappale 89* si sviluppa su una superficie catastale di mq 5.987 ed è coltivato a “Pinot Grigio G”.

Per accedere ai mappali del lotto n° 5: mappali 22 – 24 – 89 da strada.

Il valore di stima complessivo del **LOTTO N° 5** è pari ad € 650.000,00

LOTTO N° 6

Gli immobili sono come di seguito identificati:

Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886

Mail: segattini.flavioraffaello@virgilio.it – PEC: flavioraffaello.segattini@geopec.it

Catasto Terreni del Comune di Dolcè (Vr) – Fogli 29

Mappale 100 – vigneto, cl. 2, ha 0.13.60, R.D. € 17,91, R.A. € 10,54.

Mappale 117 – vigneto, cl. 2, ha 0.30.10, R.D. € 39,64, R.A. € 23,32.

Mappale 141 – vigneto, cl. 2, ha 0.13.60, R.D. € 17,91, R.A. € 10,54.

Mappale 172 AA – vigneto, cl. 2, ha 0.03.73, R.D. € 4,91, R.A. € 2,89.

Mappale 172 AB – vigneto, cl. 2, ha 0.30.00, R.D. € 15,49, R.A. € 12,39.

Mappale 178 – vigneto, cl. 2, ha 0.00.76, R.D. € 1,00, R.A. € 0,59.

Intestazione:

Mappale 100 - 141: CERADINI GIOVANNI – quota 1/1

Mappale 172 AA – 172 BB: CERADINI GIOVANNI – quota 1/2

CERADINI LARA – quota 1/2

Mappale 117 - 178: CERADINI GIOVANNI – usufrutto quota 1/1

CERADINI LARA – nuda proprietà quota 1/1

Destinazione urbanistica:

Tessuto urbano: Territorio agricolo ricadente nell’A.T.O. 2/A Agricolo-fluviale.

Descrizione:

Il lotto è costituito da appezzamenti di terreni agricoli aventi una superficie catastale di mq 9.179 coltivati a vigneto ed uliveto, oltre ad aree scoperte, con servitù di accesso da strada vicinale.

Il terreno che si individua con il *mappale 100*, situato in prossimità di Via Molino, si sviluppa su una superficie catastale di mq 1.360 ed è coltivato a “Garganega B” e “Bacca nera”.

Il terreno che si individua con il *mappale 141*, si sviluppa su una superficie catastale di mq 1.360 ed è coltivato a “Garganega B” e “Bacca nera”.

Il terreno che si individua con il *mappale 172 AA – 172 BB*, si sviluppa su una superficie catastale di mq 3.373 ed è coltivato per la quasi totalità ad uliveto.

Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886
Mail: segattini.flavioraffaello@virgilio.it – PEC: flavioraffaello.segattini@geopec.it

Il terreno che si individua con i *mappali 117 e 178* si sviluppano su una superficie complessiva di mq 3.086 e costituiscono di fatto aree scoperte (piazzali).

Per accedere ai mappali del lotto n° 6: mappali 100 – 117 – 141 – 172 AA-AB – 178 da stradello che si diparte da via Molino, in direzione nord-sud.

Il valore di stima complessivo del LOTTO N° 6 è pari ad € 154.000,00.

LOTTO N° 7

Gli immobili sono come di seguito identificati:

Catasto Terreni del Comune di Dolcè (Vr) – Foglio 29

Mappale 182 – vigneto, cl. 2, ha 0.24.16, R.D. € 31,82, R.A. € 18,72.

Mappale 184 – vigneto, cl. 2, ha 0.20.30, R.D. € 26,38, R.A. € 15,52.

Intestazione:

CERADINI GIOVANNI – quota 1/2

CERADINI LARA – quota 1/2

Destinazione urbanistica:

Tessuto urbano: Territorio agricolo ricadente nell’A.T.O. 2/Agricolo-fluviale.

Descrizione:

Il lotto è costituito da appezzamenti di terreno agricoli aventi una superficie catastale di mq 4.446 coltivati a vigneto con sistema meccanizzato, varietà “Pinot grigio”, situati in prossimità di Via Molino sul lato sud dell’attività ricettiva “Agriturismo al Mulino” oltre alla servitù di accesso da strada vicinale.

Il terreno che si individua con il *mappale 182* si sviluppa su una superficie catastale di mq 2.416 ed è coltivato a “Pinot grigio”.

Il terreno che si individua con il *mappale 184* si sviluppa su una superficie catastale di mq 2.030 ed è coltivato a “Pinot grigio”.

Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886
Mail: segattini.flavio.raffaello@virgilio.it – PEC: flavio.raffaello.segattini@geopec.it

Per accedere ai mappali del lotto n° 7: mappali 182 - 184 da strada.

Il valore di stima complessivo del **LOTTO N° 7** è pari ad **€ 103.000,00**.

LOTTO N° 8

Gli immobili sono come di seguito identificati:

Catasto Terreni del Comune di Dolcè (Vr) – Foglio 30

Mappale 1 – vigneto, Cl. 3, ha 1.02.08, R.D. € 108,08, R.A. € 68,54.

Mappale 2 – semin. arb., cl. 4, ha 0.65.74, R.D. € 22,07, R.A. € 20,37.

Mappale 402 – vigneto, cl. 3, ha 0.54.69, R.D. € 57,90, R.A. € 36,72.

Intestazione:

CERADINI LARA – quota 1/1

Destinazione urbanistica:

relativamente al mappale 1: Tessuto urbano: Aree attrezzate a parco gioco e sport – F3 ricadente nell’A.T.O. 2/Agricolo-fluviale;

relativamente al mappale 2: Tessuto urbano: Aree attrezzate a parco gioco e sport – F3 ricadente nell’A.T.O. 2/Agricolo-fluviale;

relativamente al mappale 402: Tessuto urbano: Aree attrezzate a parco gioco e sport – F3 ricadente nell’A.T.O. 2/Agricolo-fluviale.

Descrizione:

Il lotto è costituito da appezzamenti di terreni agricoli aventi una superficie catastale di mq 22.231 coltivati a vigneto situati in prossimità di Via Molino, con servitù di accesso da strada vicinale.

Il terreno che si individua con il *mappale 1* si sviluppa su una superficie catastale di mq 10.208 ed è coltivato a “Pinot Grigio” e fa parte di “un’isola” posizionata sul fiume Adige che comprende anche i mappali 2 e 402.

Il terreno che si individua con il *mappale 2* si sviluppa su una superficie catastale di mq 6.574 ed è

Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886
Mail: segattini.flavoraffaello@virgilio.it – PEC: flavoraffaello.segattini@geopec.it

coltivato a “Pinot Grigio”.

Il terreno che si individua con il *mappale 402* si sviluppa su una superficie catastale di mq 5.469 ed è coltivato a “Pinot Grigio G”.

Per accedere ai mappali del lotto n° 8: mappali 1 - 2 – 402 da strada.

Il valore di stima complessivo del **LOTTO N° 8** è pari ad € 512.000,00.

LOTTO N° 9

Gli immobili sono come di seguito identificati:

Catasto Terreni del Comune di Dolcè (Vr) – Foglio 30

Mappale 223 – pascolo, cl. 1, ha 0.21.63, R.D. € 2,23, R.A. € 1,34.

Mappale 224 – pascolo, cl. 1, ha 0.00.17, R.D. € 0,02, R.A. € 0,01.

Mappale 235 – bosco ceduo, cl. 3, ha 0.00.57, R.D. € 0,05, R.A. € 0,01.

Catasto Terreni del Comune di Dolcè (Vr) – Foglio 32

Mappale 5 – bosco ceduo, cl. 2, ha 0.20.48, R.D. € 0,53, R.A. € 0,11.

Mappale 6 – bosco ceduo, cl. 2, ha 0.05.24, R.D. € 0,54, R.A. € 0,16.

Mappale 7 – bosco ceduo, cl. 2, ha 0.35.65, R.D. € 3,58, R.A. € 1,10.

Intestazione:

CERADINI LARA – quota 1/1

Destinazione urbanistica:

Tessuto urbano: Territorio agricolo ricadente nell’A.T.O.1/Montano.

Descrizione:

Il lotto è costituito da terreni boschivi per complessivi mq 8.374.

Il terreno che si individua con il *mappale 223* si sviluppa su una superficie catastale di mq 2.163 ed è situato in zona semi-montuosa, non facilmente raggiungibile, distanziata a sud rispetto al Comune di Dolcè.

Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886
Mail: segattini.flavio.raffaello@virgilio.it – PEC: flavio.raffaello.segattini@geopec.it

Il terreno che si individua con il *mappale 224* si sviluppa su una superficie catastale di mq 17, trattasi di un appezzamento di una “baracca” base per cacciatori, situato in zona semi-montuosa non facilmente raggiungibile, distanziato a sud rispetto al Comune di Dolcè.

Il terreno che si individua con il *mappale 235* si sviluppa su una superficie catastale di mq 57 trattasi di un appezzamento di terreno situato in zona semi-montuosa non facilmente raggiungibile, distanziato a sud rispetto al Comune di Dolcè.

Il terreno che si individua con il *mappale 5* si sviluppa su una superficie catastale di mq 2.048, trattasi di un appezzamento di terreno situato in zona semi-montuosa non facilmente raggiungibile, distanziato a sud rispetto al Comune di Dolcè.

Il terreno che si individua con il *mappale 6* si sviluppa su una superficie catastale di mq 524, trattasi di un appezzamento di terreno situato in zona semi-montuosa non facilmente raggiungibile, distanziato a sud rispetto al Comune di Dolcè.

Il terreno che si individua con il *mappale 7* si sviluppa su una superficie catastale di mq 3.565, trattasi di un appezzamento di terreno situato in zona semi-montuosa non facilmente raggiungibile, distanziato a sud rispetto al Comune di Dolcè.

Il valore di stima complessivo del LOTTO N° 9 è pari ad € 6.300,00.

LOTTO N° 10

Gli immobili sono come di seguito identificati:

Catasto Terreni del Comune di Dolcè (Vr) – Foglio 33

Mappale 2 – incolto produttivo, cl. 3, ha 0.01.84, R.D. € 0,02, R.A. € 0,01.

Mappale 3 – incolto produttivo, cl. 3, ha 0.05.96, R.D. € 0,06, R.A. € 0,03.

Mappale 5 – vigneto, cl. 3, ha 0.27.67, R.D. € 29,30, R.A. € 18,58.

Mappale 6 – bosco ceduo, cl. 3, ha 0.26.57, R.D. € 2,33, R.A. € 0,69.

Mappale 7 – bosco ceduo, cl. 3, ha 0.20.64, R.D. € 1,81, R.A. 0,53.

Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886
Mail: segattini.flavoraffaello@virgilio.it – PEC: flavoraffaello.segattini@geopec.it

Mappale 8 – pascolo, cl. 1, ha 0.11.73, R.D. € 1,21, R.A. € 0,73.

Mappale 9 – bosco ceduo, cl. 4, ha 0.35.99, R.D. € 2,42, R.A. € 0,93.

Intestazione:

CERADINI LARA – quota 1/1

Destinazione urbanistica:

Tessuto urbano: Territorio agricolo ricadente nell’A.T.O.1/Montano.

Descrizione:

Il lotto è costituito da appezzamenti di terreni agricoli e boschivi per complessivi mq 13.040.

Il terreno che si individua con il *mappale 2* si sviluppa su una superficie catastale di mq 184 ed è situato in fregio alla SS12, a notevole distanza, a sud del Comune di Dolcè (Vr).

Il terreno che si individua con il *mappale 3* si sviluppa su una superficie catastale di mq 596 ed è situato in fregio alla SS12, a notevole distanza a sud del Comune di Dolcè (Vr).

Il terreno che si individua con il *mappale 5* si sviluppa su una superficie catastale di mq 2.767 ed è situato in fregio alla SS12, a notevole distanza a sud del Comune di Dolcè (Vr).

Il terreno che si individua con il *mappale 6* si sviluppa su una superficie catastale di mq 2.657 ed è situato in fregio alla SS12, a notevole distanza a sud del Comune di Dolcè (Vr).

Il terreno che si individua con il *mappale 7* si sviluppa su una superficie catastale di mq 2.064 ed è situato in fregio alla SS12, a notevole distanza a sud del Comune di Dolcè (Vr), catastalmente è identificato come bosco ceduo, ma di fatto coltivato a vigneto della varietà “Casetta n.”.

Il terreno che si individua con il *mappale 8* si sviluppa su una superficie catastale di mq 1.173 ed è situato in fregio alla SS12, a notevole distanza a sud del Comune di Dolcè (Vr), catastalmente è identificato come pascolo, ma di fatto coltivato a vigneto della varietà “Casetta n.”.

Il terreno che si individua con il *mappale 9* si sviluppa su una superficie catastale di mq 3.599 ed è situato in fregio alla SS12, a notevole distanza sud del Comune di Dolcè (Vr).

Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886
Mail: segattini.flavioraffaello@virgilio.it – PEC: flavioraffaello.segattini@geopec.it

Per accedere ai mappali del lotto n° 10: mappali 2-3-5-6-7-8-9 da strada.

Il valore di stima complessivo del LOTTO N° 10 è pari ad € 144.000,00.

LOTTO N° 11

Gli immobili sono come di seguito identificati:

Catasto Terreni del Comune di Dolcè (Vr) – Foglio 36

Mappale 52 – incolto prod., cl. 2, ha 1.03.08, R.D. € 1,61, R.A. € 0,54.

Mappale 78 – bosco ceduo, cl. 4, ha 1.14.29, R.D. 7,67, R.A. € 2,95.

Mappale 79 – bosco ceduo, cl. 4, ha 0.13.38, R.D. € 0,90, R.A. € 0,35.

Catasto Fabbricati del Comune di Dolcè (Vr) – Foglio 37

Mappale 203 – bosco ceduo, cl. 3, ha 0.06.85, R.D. € 0,60, R.A. € 0,18.

Mappale 208 – bosco ceduo, cl. 3, ha 0.55.18, R.D. € 4,84, R.A. 1,42.

Mappale 231 – incolto prod., cl. 2, ha 0.11.25, R.D. € 0,17, R.A. 0,06.

Mappale 278 – bosco ceduo, cl. 2, ha 1.35.87, R.D. € 14,03, R.A. € 4,21

Intestazione:

CERADINI GIOVANNI – quota 1/1

Destinazione urbanistica:

relativamente ai mappali 52 – 78 – 79 – 203 – 208 – 278: Tessuto urbano: Territorio Agricolo ricadente nell’A.T.O. 1/Montano;

relativamente al mappale 231: Tessuto urbano: Territorio agricolo ricadente nell’A.T.O. 2/Agricolo-fluviale.

Descrizione:

Il lotto è costituito da terreni boschivi per complessivi mq 43.990.

Il terreno che si individua con il *mappale 52* si sviluppa su una superficie catastale di mq 10.308 ed è situato in zona semi-montuosa non facilmente raggiungibile, nei pressi del Forte di Ceraino.

Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886
Mail: segattini.flavio.raffaello@virgilio.it – PEC: flavio.raffaello.segattini@geopec.it

Il terreno che si individua con il *mappale 78* si sviluppa su una superficie catastale di mq 11.429 ed è situato in zona semi-montuosa non facilmente raggiungibile, nei pressi del Forte di Ceraino.

Il terreno che si individua con il *mappale 79* si sviluppa su una superficie catastale di mq 1.338 ed è situato in zona semi-montuosa non facilmente raggiungibile, nei pressi del Forte di Ceraino.

Il terreno che si individua con il *mappale 203* si sviluppa su una superficie catastale di mq 685 ed è situato in zona semi-montuosa non facilmente raggiungibile, nei pressi del Sentiero dei Forti.

Il terreno che si individua con il *mappale 208* si sviluppa su una superficie catastale di mq 5.518 ed è situato in zona semi-montuosa non facilmente raggiungibile, nei pressi del Sentiero dei Forti.

Il terreno che si individua con il *mappale 231* si sviluppa su una superficie catastale di mq 1.125 ed è situato in prossimità della Chiusa di Ceraino.

Il terreno che si individua con il *mappale 278* si sviluppa su una superficie catastale di mq 13.587 ed è situato in zona semi-montuosa non facilmente raggiungibile, nei pressi di un'ansa dell'Adige a sud-ovest del Sentiero dei Forti.

Il valore di stima complessivo del LOTTO N° 11 è pari ad € 39.000,00

REGISTRI IMMOBILIARI

1 – Ipoteca volontaria iscritta il 01/04/2005 ai nn. 12520 R.G. 2966 R.P. derivante da concessione a garanzia di mutuo per un totale di € 3.000.000,00 (capitale € 1.500.000,00) della durata di 25 anni, sui seguenti beni: C.T. del Comune di Dolcè (Vr) foglio 36 mapp. 52 – 78 – 79 e foglio 37 mapp. 203 – 208 – 231 – 278 e foglio 29 mapp. 22 – 89 oltre che su altri beni; a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma, a carico quota 1/1 CERADINI GIOVANNI.

2 – Costituzione di servitù coattiva acquedotto irriguo trascritta il 13/12/2013 ai nn. 41737 R.G. e 28638 R.P. sui seguenti beni: C.T. del Comune di Dolcè (Vr) foglio 29 mappali 22 – 141 (fondo servente); a favore Demanio dello Stato – ramo bonifica con sede in Roma.

Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886

Mail: segattini.flavio.raffaello@virgilio.it – PEC: flavio.raffaello.segattini@geopec.it

3 – Ipoteca volontaria iscritta il 07/07/2017 ai nn. 27905 R.G. e 4501 R.P. derivante da concessione a garanzia di mutuo per un totale di € 825.300,00 (capitale € 600.000,00 interessi € 105.300,00 spese € 120.000,00) durata 25 anni, sui seguenti beni: C.F. del Comune di Dolcè (Vr) foglio 29 mappali 173 – 174, C.T. del Comune di Dolcè (Vr) foglio 29 mappale 172 – 173 (ente urbano) – 174 (ente urbano) a favore CASSA RURALE BASSA VALLAGARINA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S.C.P.A. a R.L. con sede in Ala (Tn); contro la quota 1/2 CERADINI GIOVANNI e 1/2 CERADINI LARA.

4 – Ipoteca volontaria iscritta il 07/07/2017 ai nn. 27914 R.G. e 4504 R.P. derivante da concessione a garanzia di mutuo per un totale di € 594.000,00 (capitale € 440.000,00 interessi € 66.000,00 spese € 88.000,00) durata 20 anni, sui seguenti beni: C.T. del Comune di Dolcè (Vr) foglio 29 mappali 117 – 178 – 180 e C.F. del Comune di Dolcè (Vr) foglio 29 mappali 171 sub.1 – 2 – 3 – 4 (ente comune); a favore CASSA RURALE BASSA VALLAGARINA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S.C.P.A. a R.L. con sede in Ala (Tn) contro 1/2 CERADINI GIOVANNI e 1/2 CERADINI LARA.

5 – Ipoteca volontaria trascritta il 07/07/2017 ai nn. 27915 R.G. e 4505 R.P. derivante da concessione a garanzia di apertura di credito per un totale di € 291.000,00 (capitale € 200.000,00 interessi € 51.000,00 spese € 40.000,00) durata 19 mesi, sui seguenti beni: C.F. del Comune di Dolcè (Vr) foglio 29 mappali 173 – 174 e C.T. del Comune di Dolcè (Vr) foglio 29 mappali 172 – 173 - 174 (unità negoziale 1) e su C.F. del Comune di Dolcè (Vr) foglio 29 mappali 171 sub. 1 – 2 – 3 – 4 (entecomune) e C.T. foglio 29 mappali 117 – 178 – 180 (unità negoziale 2); a favore CASSA RURALE BASSA VALLAGARINA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S.C.P.A. a R.L. con sede in Ala (Tn) contro la quota 1/2 di proprietà di CERADINI GIOVANNI sull'unità negoziale 1 e quota 1/1 usufrutto sull'unità negoziale 2; contro la quota 1/2 di proprietà di CERADINI LARA sull'unità negoziale 1 e quota 1/1 di nuda proprietà sull'unità negoziale 2.

6 – Ipoteca volontaria iscritta il 07/07/2017 ai nn. 27916 R.G. e 4506 R.P. derivante da concessione

Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886

Mail: segattini.flavioraffaello@virgilio.it – PEC: flavioraffaello.segattini@geopec.it

a garanzia di apertura di credito per un totale di € 112.200,00 (capitale € 80.000,00 interessi € 16.200,00 spese € 16.000,00) durata 19 mesi, sui seguenti beni: C.F del Comune di Dolcè (Vr) foglio 29 mappali 173 – 174 e C.T. del Comune di Dolcè (Vr) foglio 29 mappali 172 – 173 – 174 (unità negoziale 1) e C.T. del Comune di Dolcè (Vr) foglio 29 mappali 171 sub. 1 – 2 – 3 – 4 (ente comune) e C.T. del Comune di Dolcè (Vr) foglio 29 mappali 171 – 178 – 180 (unità negoziale 2); a favore CASSA RURALE BASSA VALLAGARINA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S.C.P.A. a R.L. con sede in Ala (Tn) contro la quota 1/2 di proprietà di CERADINI GIOVANNI e sull'unità negoziale 1 e quota 1/1 di usufrutto sull'unità negoziale 2; contro la quota 1/2 di proprietà di CERADINI LARA sull'unità negoziale 1 e quota 1/1 di nuda proprietà sull'unità negoziale 2.

7 – Trascrizione del 16/10/2017 ai nn. 42167 R.G. e 27982 R.P. di costituzione di diritti reali a titolo oneroso sul mappale 184 del C.T. del Comune di Dolcè (Vr) a favore E-DISTRIBUZIONE S.P.A. con sede in Roma per il diritto di servitù di elettrodotto contro CERADINI GIOVANNI E CERADINI LARA.

8 – Ipoteca volontaria iscritta il 18/01/2018 ai nn. 2134 R.G. e 323 R.P. derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per un totale di € 94.500,00 (capitale € 63.000,00) durata 10 anni, sui seguenti beni: C.T. del Comune di Dolcè (Vr) foglio 29 mappali 100 – 141 a favore BANCO BPM S.P.A. con sede in Milano contro la quota 1/2 di proprietà di CERADINI GIOVANNI e quota di proprietà 1/2 di CERADINI LARA.

9 – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta il 14/09/2020 ai nn. 30463 R.G. e 5162 R.P. per la somma totale di 50.887,00 (capitale € 29.887,00 interessi € 18.000,00 spese € 3.000,00) sui seguenti beni: C.T. del Comune di Dolcè (Vr) foglio 29 mappali 100 – 22 – 89 – 52 – 78 – 79 – 203 – 208 – 231 – 278 – 141 (unità negoziale 1); C.F. del Comune di Dolcè (Vr) foglio 29 mappali 173 – 174 – 181 sub. 1 – 181 sub. 2 – 181 sub. 3 – 2 sub. 2 – 168 sub. 1; C.T. del Comune di Dolcè (Vr) foglio 29 mappali 24 – 145 – 146 – 167 – 172 – 148 – 149 – 182 – 183 – 184 – 185 (unità

Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886
Mail: segattini.flavio.raffaello@virgilio.it – PEC: flavio.raffaello.segattini@geopec.it

negoziale 2); C.F. del Comune di Dolcè (Vr) foglio 29 mappali 171 sub. 1 – 2 – 3; C.T. del Comune di Dolcè (Vr) foglio 29 mappali 117 – 178 – 180 (unità negoziale 3) a favore FERRARETTO VIVIANA nata a Cologna Veneta (Vr) il 25/08/1977 cod. fisc. FRR VVN 77M65 C890S, contro CERADINI GIOVANNI per la quota 1/1 di proprietà relativamente all'unità negoziale 1, per la quota 1/2 di proprietà relativamente all'unità negoziale 2, per la quota 1/1 di usufrutto relativamente all'unità negoziale 3.

10 – In data 15/07/2021 R.G. 31854 R.P. 22950 è stato trascritto verbale di pignoramento immobili, a favore FERRARETTO VIVIANA, sui seguenti beni: C.T. del Comune di Dolcè (Vr) foglio 29 mappali 90 – 91 – 106 – 107 – 108 a cui ha fatto seguito la restrizione di tutti i beni, con domanda di annotazione del 24/10/2023 R.G. 43016 R.P. 4695.

11 – Verbale di pignoramento immobili trascritto il 26/10/2021 ai nn. 47091 R.G. e 33833 R.P. sui seguenti beni: C.T. del Comune di Dolcè (Vr) foglio 36 mappali 52 – 78 – 79 – 203 – 208 – 231 – 278, a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO con sede in Roma contro quota 1/1 di proprietà di CERADINI GIOVANNI.

12 – Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo di addebito esecutivo iscritta il 19/09/2022 ai nn. 39400 R.G. e 6894 R.P. per la somma totale di € 1.119.430,24 (capitale € 559.715,12) sui seguenti beni: C.F. del Comune di Dolcè (Vr) foglio 29 mappali 2 sub. 2, 168 sub. 1, 174, 181 sub. 2, a favore AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE con sede in Roma contro CERADINI GIOVANNI per la quota 1/2 del diritto di proprietà.

13 – Iscrizione di ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 05/12/2023 R.G. 49852 R.P. 7181, sui seguenti beni: C.F. del Comune di Dolcè (Vr) foglio 29 mappale 2 sub. 2, C.T. del Comune di Dolcè (Vr) foglio 29 mappali 184 – 185 – 145 146 – 24 – 167 – 168 sub. 1 (unità negoziale n° 1) e foglio 30 mappali 223 – 224 – 235 – 5 – 6 – 7, e foglio 33 mappali 2 – 3 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9, (unità negoziale n° 2); contro CERADINI GIOVANNI per la

Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886
Mail: segattini.flavoraffaello@virgilio.it – PEC: flavoraffaello.segattini@geopec.it

quota 1/2 di proprietà relativamente all'unità negoziale n° 1 e per 1/2 di proprietà contro CERADINI GIOVANNI e CERADINI LARA relativamente all'unità negoziale n° 2.

14 – Trascrizione del 19/01/2024 ai nn. 2148 R.G. e 1613 R.P. di decreto di apertura del concordato minore sui seguenti beni: C.T. del Comune di Dolcè (Vr) foglio 29 mappali 100 – 22 – 89 – 141 – 52 – 78 – 79 – 203 – 208 – 231 – 278 (unità negoziale n° 1) e C.T. del Comune di Dolcè (Vr) foglio 29 mappali 24 – 145 – 146 – 167 – 172 – 148 – 149 – 182 – 183 – 184 – 185 e C.F. foglio 29 mappale 173 – 174 – 181 sub. 1 – 181 sub. 2 – 181 sub. 3 – 2 sub. 2 – 168 sub. 1 (unità negoziale n° 2) e C.T. del Comune di Dolcè (Vr) foglio 29 mappali 117 – 178 – 180 e C.F. mappali 171 sub. 1 – 2 – 3 (unità negoziale n° 3); contro CERADINI GIOVANNI per la quota 1/1 di proprietà relativamente all'unità negoziale n° 1 e la quota 1/2 di proprietà relativamente all'unità negoziale n° 2 e la quota 1/1 di usufrutto relativamente all'unità negoziale n° 3, a favore MASSA DEI CREDITORI DI CERADINI GIOVANNI.

15 – Ipoteca volontaria iscritta il 13/06/2013 ai nn. 20974 R.G. e 2338 R.P. derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per un totale di € 405.000,00 (capitale € 270.000,00 spese € 135.000,00) durata 20 anni, sui seguenti beni: C.T. del Comune di Dolcè (Vr) foglio 30 mappali 402 – 1 – 2 a favore CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. con sede a Parma contro la quota 1/1 di CERADINI LARA.

16 – Ipoteca giudiziale iscritta il 18/12/2020 R.G. 45759 R.P. 7637 derivante da decreto ingiuntivo per la somma totale di € 65.000,00 (capitale € 50.000,00 interessi € 1.091,13) sui seguenti beni: C.F. del Comune di Dolcè (Vr) foglio 29 mappali 171 sub. 1 – 2 – 3 C.T. del Comune di Dolcè (Vr) foglio 29 mappali 117 – 178 – 180 (unità negoziale n° 1) e C.T. del Comune di Dolcè (Vr) foglio 30 mappali 223 – 224 – 235 e foglio 32 mappali 5 – 6 – 7 e foglio 33 mappali 2 – 3 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 e foglio 30 mappali 1 – 2 – 402 (unità negoziale n° 2) e C.F. del Comune di Dolcè (Vr) foglio 29 mappali 173 – 174 – 181 sub. 1 – 2 – 3 – 2 sub. 2 – 168 sub. 1 e C.T. del Comune di Dolcè (Vr) foglio 29 mappali

Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886
Mail: segattini.flavio.raffaello@virgilio.it – PEC: flavio.raffaello.segattini@geopec.it

24 – 90 – 91 – 106 – 107 – 108 – 145 – 146 – 167 – 172 – 148 – 149 – 182 – 183 – 184 – 185 (unità negoziale 3); a favore CERADINI MASSIMO nato a Dolcè (Vr) il 03/08/1963 c.f. CRD MSM 63M03 D317 G contro CERADINI LARA per la quota 1/1 della nuda proprietà relativamente all'unità negoziale 1, per la quota 1/1 di proprietà relativamente all'unità negoziale 2, per la quota 1/2 di proprietà relativamente all'unità negoziale 3.

Successivamente, in data 24/10/2023 R.G. 43015 R.P. 4694 è stata presentata domanda di annotazione a iscrizione per restrizione di beni, relativamente ai mappali 90 – 91 – 106 – 107 – 108 del Catasto Terreni.

17 – Iscrizione del 16/09/2021 R.G. 40807 R.P. 6361 di ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo per un totale di € 701.710,58 (capitale € 350.855,29) sui seguenti beni: C.F. del Comune di Dolcè (Vr) foglio 29 mappali 2 sub. 2 – 168 sub. 1 – 173 – 174 – 181 sub. 1 – 2 – 3 (unità negoziale n° 1) e C.F. del Comune di Dolcè (Vr) foglio 29 mappali 171 sub. 1 – 3 – 2 (unità negoziale n° 2) a favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro CERADINI LARA per la quota 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale 1 e per la quota 1/1 del diritto di nuda proprietà relativamente all'unità negoziale 2.

18 – Trascrizione del 19/01/2024 R.G. 2149 R.P. di decreto di apertura del concordato minore sui seguenti beni: C.T. del Comune di Dolcè (Vr) foglio 30 mappali 223 – 224 – 235 – 1 – 2 – 402 e foglio 32 mappali 5 – 6 – 7 e foglio 33 mappali 2 – 3 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 (unità negoziale n° 1) e C.T. foglio 29 mappale 24 – 145 – 146 – 167 – 172 – 148 – 149 – 182 – 183 – 184 – 185 e C.F. foglio 29 mappali 173 – 174 – 181 sub. 1 – 2 – 3 – 2 sub. 2 – 168 sub. 1 (unità negoziale n° 2) e C.T. foglio 29 mappali 117 – 178 – 180 – 171 sub. 1 – 2 – 3 (unità negoziale n° 3) contro CERADINI LARA per la quota 1/1 di proprietà relativamente all'unità negoziale n° 1 e la quota 1/2 di proprietà relativamente all'unità negoziale n° 2 e la quota 1/1 di usufrutto relativamente all'unità negoziale n° 3.

19 – Trascrizione del 23/12/2024 R.G. 53632 R.P. 39819 di sentenza di apertura di liquidazione

Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886

Mail: segattini.flavioraffaello@virgilio.it – PEC: flavioraffaello.segattini@geopec.it

controllata sui seguenti beni: C.T. del Comune di Dolcè (Vr) foglio 29 mappali 100 – 22 – 89 – 141 e foglio 36 mappali 52 – 78 – 79 e foglio 37 mappali 203 – 208 – 231 – 278 (unità negoziale n° 1) e C.T. del Comune di Dolcè (Vr) foglio 29 mappali 24 – 145 – 146 – 167 – 172 – 148 – 149 – 182 – 183 – 184 – 185 e C. F. del Comune di Dolcè (Vr) foglio 29 mappali 173 – 174 – 181 sub. 1 – 181 sub. 2 – 181 sub. 3 – 2 sub. 2 – 168 sub. 1 (unità negoziale n° 2) e C.T. del Comune di Dolcè (Vr) foglio 29 mappali 117 – 178 – 180 e C.F. del Comune di Dolcè (Vr) mappali 171 sub. 1-2-3 (unità negoziale n° 3); contro CERADINI GIOVANNI per la quota 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n° 1 e la quota 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n° 2 e la quota 1/1 del diritto di usufrutto relativamente all'unità negoziale n° 3, a favore della MASSA DEI CREDITORI DI CERADINI GIOVANNI.

20 – Trascrizione del 23/12/2024 R.G. 53633 R.P. 39820 di sentenza di apertura di liquidazione controllata sui seguenti beni: C.T. del Comune di Dolcè (Vr) foglio 30 mappali 223 – 224 – 235 – 1 – 2 – 3 – 402 e foglio 32 mappali 5 – 6 – 7 e foglio 33 mappali 2 – 3 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 (unità negoziale n° 1) e C.T. del Comune di Dolcè (Vr) foglio 29 mappali 24 – 145 – 146 – 167 – 172 – 148 – 149 – 182 – 183 – 184 – 185 e C. F. del Comune di Dolcè (Vr) foglio 29 mappali 173 – 174 – 181 sub. 1 – 181 sub. 2 – 181 sub. 3 – 2 sub. 2 – 168 sub. 1 (unità negoziale n° 2) e C.T. del Comune di Dolcè (Vr) foglio 29 mappali 117 – 178 – 180 e C.F. del Comune di Dolcè (Vr) foglio 29 mappali 171 sub. 1 – 2 – 3 (unità negoziale n° 3); contro CERADINI LARA per la quota 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n° 1 e la quota 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n° 2 e la quota 1/1 del diritto di nuda proprietà relativamente all'unità negoziale n° 3, a favore della MASSA DEI CREDITORI DI CERADINI LARA.

Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886
Mail: segattini.flavio.raffaello@virgilio.it – PEC: flavio.raffaello.segattini@geopec.it

RIEPILOGO

LOTTO N° 1 – Catasto Fabbricati del Comune di Dolcè (Vr) – Foglio 29

Mappali 173 – 174

Valore complessivo: € **725.000,00** (*settecentoventicinquemila/00*).

LOTTO N° 2 – Catasto Fabbricati del Comune di Dolcè (Vr) – Foglio 29

Mappali 171 sub. 1-2-3 - 181 sub. 1

Catasto Terreni del Comune di Dolcè (Vr) – Foglio 29

Mappale 180

Valore complessivo: € **393.075,00** (*trecentonovantatremilasettantacinque/00*).

LOTTO N° 3 – Catasto Fabbricati del Comune di Dolcè (Vr) – Foglio 29

Mappali 181 sub. 2-3 - 2 sub. 2

Catasto Terreni del Comune di Dolcè (Vr) – Foglio 29

Mappali 145-146-148-149

Valore complessivo: € **633.800,00** (*seicentotrentatremilaottocento/00*).

LOTTO N° 4 – Catasto Fabbricati del Comune di Dolcè (Vr) – Foglio 29

Mappale 168 sub. 1

Catasto Terreni del Comune di Dolcè (Vr) – Foglio 29

Mappale 167-183-185

Valore complessivo: € **252.860,00** (*duecentocinquantaduemilaottocentosessanta/00*).

LOTTO N° 5 – Catasto Terreni del Comune di Dolcè (Vr) – Foglio 29

Mappali 22-24-89

Valore complessivo: € **650.000,00** (*seicentocinquantamila/00*).

LOTTO N° 6 – Catasto Terreni del Comune di Dolcè (Vr) – Foglio 29

Mappali 100-117-141-172 AA-172AB-178

Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886
Mail: segattini.flavoraffaello@virgilio.it – PEC: flavoraffaello.segattini@geopec.it

Valore complessivo: € **154.000,00** (*centocinquantaquattromila/00*).

LOTTO N° 7 – Catasto Terreni del Comune di Dolcè (Vr) – Foglio 29

Mappali 182-184

Valore complessivo: € **103.000,00** (*centotremila/00*).

LOTTO N° 8 – Catasto Terreni del Comune di Dolcè (Vr) – Foglio 30

Mappali 1-2-402

Valore complessivo: € **512.000,00** (*cinquecentododicimila/00*).

LOTTO N° 9 – Catasto Terreni del Comune di Dolcè (Vr) – Foglio 30

Mappali 223-224-235

Catasto Terreni del Comune di Dolcè (Vr) – Foglio 32

Mappali 5-6-7

Valore complessivo: € **6.300,00** (*seimilatrecento/00*).

LOTTO N° 10 – Catasto Terreni del Comune di Dolcè (Vr) – Foglio 33

Mappali 2-3-5-6-7-8-9

Valore complessivo: € **144.000,00** (*centoquarantaquattromila/00*).

LOTTO N° 11 – Catasto Terreni del Comune di Dolcè (Vr) – Foglio 36

Mappali 52-78-79

Catasto Terreni del Comune di Dolcè (Vr) – Foglio 37

Mappali 203-208-231-278

Valore complessivo: € **39.000,00** (*trentanovemila/00*).

ALLEGATI

- 1 – Documentazione fotografica.
- 2 – Documentazione edilizia e certificato di destinazione urbanistica.
- 3 – Documentazione catastale.
- 4 – Tabulati registri immobiliari.

Bosco Chiesanuova (Vr), 30/01/2025

29 Beni immobili **CERADINI** Dolcè (Vr)



Geom. Flavio Raffaello Segattini