

**Beni in Isola della Scala (Verona) via S. Zeno, snc (Tarmassia)
Lotto 005**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreni agricoli siti Isola della Scala (Verona) in via S. Zeno, snc (Tarmassia).
Suddivisi come segue:

- A.1 terreno agricolo coltivato di consistenza complessiva pari a **41.792,00 mq**:
Identificato al catasto fabbricati: [REDACTED]
[REDACTED] - foglio **58** mappale **109**, qualità Semin Irrig, classe 2, superficie ha 4 are 17 ca 92 – reddito dominicale: Euro 332,39 reddito agrario Euro 248,21;
- A.2 terreno agricolo coltivato di consistenza complessiva pari a **63.783,00 mq**:
Identificato al catasto fabbricati: [REDACTED]
[REDACTED] - foglio **58** mappale **253**, qualità Semin Irrig, classe 3, superficie ha 6 are 37 ca 83 – reddito dominicale: Euro 362,35 reddito agrario Euro 312,94;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.
Caratteristiche zone limitrofe:	la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria agricole e residenziali
Collegamenti pubblici (km):	Stazione ferroviaria (3,50)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di affitto di fondo rustico registrato all'Agenzia delle Entrate in data 28/01/2021 con protocollo 21012814043364625 con durata dal 01/01/2021 al 10/11/2024.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

- 4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**
- 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di [REDACTED] a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VERONA in data 24/06/2021 ai nn. 3304/2021 trascritto a Verona in data 09/08/2021 ai nn. 37216/26840

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: -

4.3.2. Conformità catastale: -

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali e precedenti proprietari:

[REDACTED] con atto di stralcio di quote del 02.06.1982 Notaio Salvatore Pio Agostino rep.93853 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 29.06.1982 ai nn. 10534 rp e 13586 rg;

[REDACTED] con atto di compravendita 20.11.1974 Notaio Vittorio Polettini rep. 7533 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 23.11.1974 ai nn. 15678 rp e 18861 rg;

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

.....
 Giudice Dr. Angelo Franco
 Perito: Ing. lu. ALESSANDRO COGNATO

Descrizione terreni di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreni agricoli siti Isola della Scala (Verona) in via S. Zeno, snc (Tarmassia).

Suddivisi come segue:

- A.1 terreno agricolo coltivato di consistenza complessiva pari a **41.792,00 mq**:

Identificato al catasto fabbricati: [REDACTED]

- foglio **58** mappale **109**, qualità Semin Irrig, classe 2, superficie ha 4 are 17 ca 92 – reddito dominicale: Euro 332,39 reddito agrario Euro 248,21;

- A.1 terreno agricolo coltivato di consistenza complessiva pari a **63.783,00 mq**:

Identificato al catasto fabbricati: [REDACTED]

- foglio **58** mappale **253**, qualità Semin Irrig, classe 3, superficie ha 6 are 37 ca 83 – reddito dominicale: Euro 362,35 reddito agrario Euro 312,94;

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano degli Interventi vigente: in forza di delibera C.C. n. 28 del 30.04.2014 l'immobile è ricompreso nella zona Agricola – art. 19;

Norme tecniche ed indici: vedi Certificato Destinazione Urbanistica allegato

	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreni come descritti al punto A.1	Sup. reale lorda	41.792,00	1,00	41.792,00
Terreni come descritti al punto A.2	Sup. reale lorda	63.783,00	1,00	63.783,00
	Sup. reale lorda	105.575,00		105.575,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

L'immobile oggetto della presente perizia viene valutato secondo il più probabile valore di mercato, cioè secondo il più probabile valore attribuibile ai terreni ed edifici con analoghe caratteristiche e ubicazione. Si precisa altresì che il valore medio di mercato è espresso sulla scorta di valutazioni medie operate per immobili simili nella zona d'interesse ed al medesimo periodo di riferimento. In particolare la valutazione base sulla quale lo scrivente ha attuato le dovute riduzioni/maggiorazioni può essere individuato nelle quotazioni pubblicate dall'osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Nella fattispecie le caratteristiche ritenute influenti sulla più probabile quotazione del bene sul mercato immobiliare possono sinteticamente essere distinte in:

- caratteristiche estrinseche, quali il comune di appartenenza del fabbricato, la fascia urbana di ubicazione, il tenore sociale della zona, l'accessibilità, la dotazione di strutture sia pubbliche che private;
- caratteristiche intrinseche, quali la tipologia edilizia, la prospicienza dell'edificio, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e di efficienza, la categoria catastale, la qualità delle colture e lo stato delle stesse per i terreni agricoli, l'eventuale livello del piano di ubicazione nonché la grandezza, la dotazione di balconi e terrazze, la luminosità;
- situazione giuridica, quali la conformazione alle leggi urbanistiche ed alle disposizioni edilizie, la situazione debitoria o creditoria, la presenza di eventuali servitù attive e/o passive, la situazione fiscale.

In aggiunta alle caratteristiche anzi riportate, considerabili puramente a titolo esemplificativo, vengono valutate anche tutte le eventuali variabili di particolarità che non lo rendono comparabile ad altri. Si precisa che il riferimento a mq è stato operato per determinare il valore del bene in relazione all'estensione dello stesso secondo un valore medio di mercato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Palù, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, ufficio tecnico di Palù.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto o quota
A.1	Terreni	41.792,00	€ 4,40	€ 183.884,80
A.2	Terreni	63.783,00	€ 4,40	€ 280.645,20

8.4. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato):

€ 465.000,00

**Beni in Ronco all'Adige (Verona) via Fortunato Bonetti, snc (Albaro)
Lotto 006**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreni siti Ronco all'Adige (Verona) in via Fortunato Bonetti, snc (Albaro).

Suddivisi come segue:

- A.1 terreno parzialmente edificabile di consistenza complessiva pari a **23.349,00 mq:**

Identificato al catasto fabbricati: [REDACTED]

[REDACTED] - foglio **8** mappale **27**, qualità Semin Irrig, classe 1, superficie ha 2 are 33 ca 49 – reddito dominicale: Euro 249,31 reddito agrario Euro 162,79;

- A.2 terreno destinato a viabilità di consistenza complessiva pari a **31,00 mq:**

Identificato al catasto fabbricati: [REDACTED]

[REDACTED] - foglio **58** mappale **278**, qualità Incolto ster, classe -, superficie ca 31 – reddito dominicale: Euro - reddito agrario Euro -;

- A.3 terreno in parte edificabile in parte destinato a viabilità di consistenza complessiva pari a **729,00 mq:**

Identificato al catasto fabbricati: [REDACTED]

[REDACTED] - foglio **58** mappale **371**, qualità parte Semi Irrig parte Incolto ster, classe 2, superficie a 1 ca 35 e a 4 ca 59 – reddito dominicale: Euro 1,39 reddito agrario Euro 084;

- A.4 terreno destinato a viabilità di consistenza complessiva pari a **232,00 mq:**

Identificato al catasto fabbricati: [REDACTED]

[REDACTED] - foglio **58** mappale **372**, qualità Semin Irrig, classe 2, superficie a 2 ca 32 – reddito dominicale: Euro 1,88 reddito agrario Euro 2,01;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.
Caratteristiche zone limitrofe:	la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria agricole e residenziali
Collegamenti pubblici (km):	Superstrada (9,00)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di [REDACTED] a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VERONA in data 24/06/2021 ai nn. 3304/2021 trascritto a Verona in data 09/08/2021 ai nn. 37216/26840

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: -

4.3.2. Conformità catastale: -

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

.....
 Giudice Dr. Angelo Franco
 Perito: Ing. lu. ALESSANDRO COLOGNATO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali e precedenti proprietari:

[REDACTED]

con atto di stralcio di quote del 02.06.1982 Notaio Salvatore Pio Agostino rep.93853 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 29.06.1982 ai nn. 10536 rp e 13588 rg;

[REDACTED] per successione testamentaria del medesimo apertasi il 15.12.1994 giusta denuncia del 13.08.1997 n.64 volume 704 trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 22.09.1997 ai nn. 19984 rp e 27965 rg e successiva accettazione tacita di eredità eseguita in data 23.12.1998 con atto per Notaio Salvatore Pio Agostino rep.176133 trascritta in data 21.06.2018 ai nn. 17151 rp e 24920 rg;

[REDACTED] per successione della medesima apertasi il 02.12.1993 giusta denuncia del 13.08.1997 n.40 volume 671 trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 02.04.1997 ai nn. 7099 rp e 9505 rg e successiva accettazione tacita di eredità eseguita in data 23.12.1998 con atto per Notaio Salvatore Pio Agostino rep.176133 trascritta in data 21.06.2018 ai nn. 17150 rp e 24919 rg;

.....

 Giudice Dr. Angelo Franco
 Perito: Ing. lu. ALESSANDRO COLOGNATO

[REDACTED]
 15.03.1887 con atto di rinuncia al diritto di usufrutto parziale a lei spettante del 18.02.1966 per Notaio Rodolfo Dioguardi rep. 58492 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 22.03.1966 ai nn. 3554 rp e 3972 rg;

[REDACTED] con atto di divisione del 02.04.1957 per Notaio Rodolfo Dioguardi rep. 11491 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 19.04.1957 ai nn. 4141 rp e 5329 rg;

[REDACTED] per successione del medesimo apertasi il 13.12.1955 giusta denuncia del 24.03.1956 n.4 volume 855 trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 01.05.1956 ai nn. 4141 rp e 5443 rg;

[REDACTED] con atto di compravendita del 05.01.1932 per Notaio Cavaliere rep. 8448 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 02.02.1932 ai nn. 886 rp e 1418 rg;

7. PRATICHE EDILIZIE:

Piano Urbanistico Attuativo richiesto in data 26/06/2015, prot. 6886 approvato con delibera di Giunta del Consiglio Comunale n°127 del 09/09/2016. Il progetto è stato presentato e approvato, la perequazione definita ma la pratica non è stata conclusa e le opere descritte non sono mai state realizzate. Si dovrà riprendere contatto con gli uffici tecnici comunali per concludere la pratica (integrazioni documentazione mancante, ecc).

Descrizione terreni di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreni siti Ronco all'Adige (Verona) in via Fortunato Bonetti, snc (Albaro).

Suddivisi come segue:

- A.1 terreno parzialmente edificabile di consistenza complessiva pari a **23.349,00 mq**:

Identificato al catasto fabbricati: [REDACTED]

- foglio **8** mappale **27**, qualità Semin Irrig, classe 1, superficie ha 2 are 33 ca 49 – reddito dominicale: Euro 249,31 reddito agrario Euro 162,79;

- A.2 terreno destinato a viabilità di consistenza complessiva pari a **31,00 mq**:

Identificato al catasto fabbricati: [REDACTED]

- foglio **8** mappale **278**, qualità Incolto ster, classe -, superficie ca 31 – reddito dominicale: Euro - reddito agrario Euro -;

- A.3 terreno in parte edificabile in parte destinato a viabilità di consistenza complessiva pari a **594,00 mq**:

Identificato al catasto fabbricati: [REDACTED]

- foglio **13** mappale **371**, qualità parte Semi Irrig parte Incolto ster, classe 2, superficie a 1 ca 35 e a 4 ca 59 – reddito dominicale: Euro 1,39 reddito agrario Euro 084;

- A.4 terreno destinato a viabilità di consistenza complessiva pari a **232,00 mq**:

Identificato al catasto fabbricati: [REDACTED]

- foglio **13** mappale **372**, qualità Semin Irrig, classe 2, superficie a 2 ca 32 – reddito dominicale: Euro 1,88 reddito agrario Euro 2,01;

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano degli Interventi vigente: in forza di delibera C.C. n. 36 del 22.12.2020 gli immobili sono ricompresi come segue:

- Fg. 8 mapp. 278 – “Aree destinate alla viabilità” – art. 51 N.T.O., “Strada di Piano” – art. 53 N.T.O.;
- Fg. 13 mapp. 371 – “Aree destinate alla viabilità” – art. 51 N.T.O., “Strada di Piano” – art. 53 N.T.O., “C2” Zone residenziali di nuova espansione “C2a” artt. 28, 29, 35 N.T.O.;
- Fg. 8 mapp. 27 e Fg. 13 mapp. 372 – “C2” Zone residenziali di nuova espansione “C2a” artt. 28, 29, 35 N.T.O. e “E” Zona agricola, sottozona “E2” artt. 28, 41, 42, 45 N.T.O..

Norme tecniche ed indici: vedi Certificato Destinazione Urbanistica allegato

	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Torreni come descritti al punto A.1	Sup. reale lorda	23.349,00	1,00	23.349,00
Torreni come descritti al punto A.2	Sup. reale lorda	31,00	1,00	31,00
Torreni come descritti al punto A.3	Sup. reale lorda	594,00	1,00	594,00
Torreni come descritti al punto A.4	Sup. reale lorda	232,00	1,00	232,00
	Sup. reale lorda	24.206,00		24.206,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

L'immobile oggetto della presente perizia viene valutato secondo il più probabile valore di mercato, cioè secondo il più probabile valore attribuibile ai terreni ed edifici con analoghe caratteristiche e ubicazione. Si precisa altresì che il valore medio di mercato è espresso sulla scorta di valutazioni medie operate per immobili simili nella zona d'interesse ed al medesimo periodo di riferimento. In particolare la valutazione base sulla quale lo scrivente ha attuato le dovute riduzioni/maggiorazioni può essere individuato nelle quotazioni pubblicate dall'osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Nella fattispecie le caratteristiche ritenute influenti sulla più probabile quotazione del bene sul mercato immobiliare possono sinteticamente essere distinte in:

- caratteristiche estrinseche, quali il comune di appartenenza del fabbricato, la fascia urbana di ubicazione, il tenore sociale della zona, l'accessibilità, la dotazione di strutture sia pubbliche che private;
- caratteristiche intrinseche, quali la tipologia edilizia, la prospicienza dell'edificio, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e di efficienza, la categoria catastale, la qualità delle colture e lo stato delle stesse per i terreni agricoli, l'eventuale livello del piano di ubicazione nonché la grandezza, la dotazione di balconi e terrazze, la luminosità;
- situazione giuridica, quali la conformazione alle leggi urbanistiche ed alle disposizioni edilizie, la situazione debitoria o creditoria, la presenza di eventuali servitù attive e/o passive, la situazione fiscale.

In aggiunta alle caratteristiche anzi riportate, considerabili puramente a titolo esemplificativo, vengono valutate anche tutte le eventuali variabili di particolarità che non lo rendono comparabile ad altri. Si precisa che il riferimento a mq è stato operato per determinare il valore del bene in relazione all'estensione dello stesso secondo un valore medio di mercato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Ronco all'Adige, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, ufficio tecnico di Ronco all'Adige.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A.1	Terreno	23.349,00	€ 38,00	€ 887.262,00
A.2	Terreno	31,00	€ 38,00	€ 1.178,00
A.3	Terreno	594,00	€ 38,00	€ 22.572,00
A.4	Terreno	232,00	€ 38,00	€ 8.816,00

8.4. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato):

€ 920.000,00