

Tribunale di Verona**IMMOBILIARE****PERIZIA DI STIMA**

Esecuzione immobiliare	242 - 2024
Giudice	Dr. ATTILIO BURTÌ
Creditore procedente	INTRUM ITALY S.P.A.
Parte esecutata	

Esperto estimatore: **dr. Maurizio Bertoldo** – agronomo – studio in 37049 Villa
Bartolomea Via L.A. Bellini n. 55, e-mail pec: m.bertoldo@epap.conafpec.it

Custode Giudiziario: **avv. Stefano Celentano** – studio in 37121 Verona Via San
Mamaso 4, e-mail pec: avvsyefanocelentano@ordineavvocativrpec.it

Verona 10 febbraio 2025

INDICE E SOMMARIO DELLE RELAZIONE

A. Scheda sintetica di riepilogo	3
B. Diritto oggetto della vendita esecutiva	4
C. Perché del lotto unico	5
D.1 Descrizione del lotto	6
D.1.1 Proprietà	6
D.1.2 Identificazione catastale e presso i RR.II dei beni oggetto della vendita.....	6
D.1.3 Descrizione dei beni	8
D.1.4 Situazione urbanistica della zona	12
D.1.5 Situazione catastale degli immobili e loro commerciabilità	13
D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile	14
D.1.7 Stato di occupazione del terreno	16
D.1.8 Vincoli e onere giuridici	17
D.1.9 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale di vendita	23
D.1.10 Valutazione del lotto	23
Allegati	28
Allegati concreti su altro fascicolo	

Procedura	242/2024
Lotto	Unico
Diritto oggetto di vendita	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Tipologia dell'immobile	Suolo a potenzialità edificatoria
Ubicazione	37059 Santa Maria di Zevio – VR Via Gino Fontana snc
Dati catastali terreni	Fg. 30 di Zevio particelle: - 1006, 1010, 1011 e 1014 per complessivi m² 828
Valore di stima	Euro 22.500 (ventidue mila e cinquecento euro)
Stato di occupazione	Il lotto risulta affittato Il lotto è in stato di abbandono
Irregolarità edilizie	Inter da rinnovare completamente
Irregolarità catastali	Nessuna
Formalità incancellabili	Nessuna
Altro	Il suolo è una depressione per lo scavo fatto per la realizzazione del piano interrato

Piena proprietà per la quota di 1/1

Domicilio digitale:



Figura 1 – il lotto si trova nella prima periferia di Santa Maria di Zevio in Via Gino Fontana

Trattasi di un suolo della superficie di mq. 828, in un solo corpo di forma regolare rettangolare, in zona peri-urbana, frangia tra abitato e campagna, a potenzialità edificatoria per la realizzazione di complessi edilizi di più unità immobiliari abitative + autorimesse



Fig. 2 – Il lotto di fatto una cava fatta per far posto alle autorimesse interrante

Giudizio di indivisibilità: **indivisibile** perché destinato a comparto unico in zona ad edilizia abitativa di tipo C1.

D.1.1 Proprietà

Intestatario catastale:

-

[REDACTED]

[REDACTED] debitamente depositato

ASTE GIUDIZIARIE® presso il competente Registro delle Imprese) delle seguenti particelle catastali:

D.1.2 Identificazione catastale e presso i RR.II dei beni oggetto della vendita

In Comune di Zevio

Catasto Terreni: al FOGLIO 30 numeri:

-	1006	Ha.	00.06.59	RDE.	5,08	RAE.	2,72
-	1010	Ha.	00.00.15	RDE.	0,12	RAE.	0,06
-	1011	Ha.	00.01.43	RDE.	1,10	RAE.	0,59
-	1014	Ha.	00.00.11	RDE.	0,08	RAE.	0,05
Totale		m² 828	Ha. 00.08.28	RDE.	6,38	RAE.	3,42

Conservatoria RR.II.:

-

[REDACTED]

[REDACTED] debitamente depositato

presto il competente Registro delle Imprese

Provenienza:

- atto di compravendita in data [REDACTED]

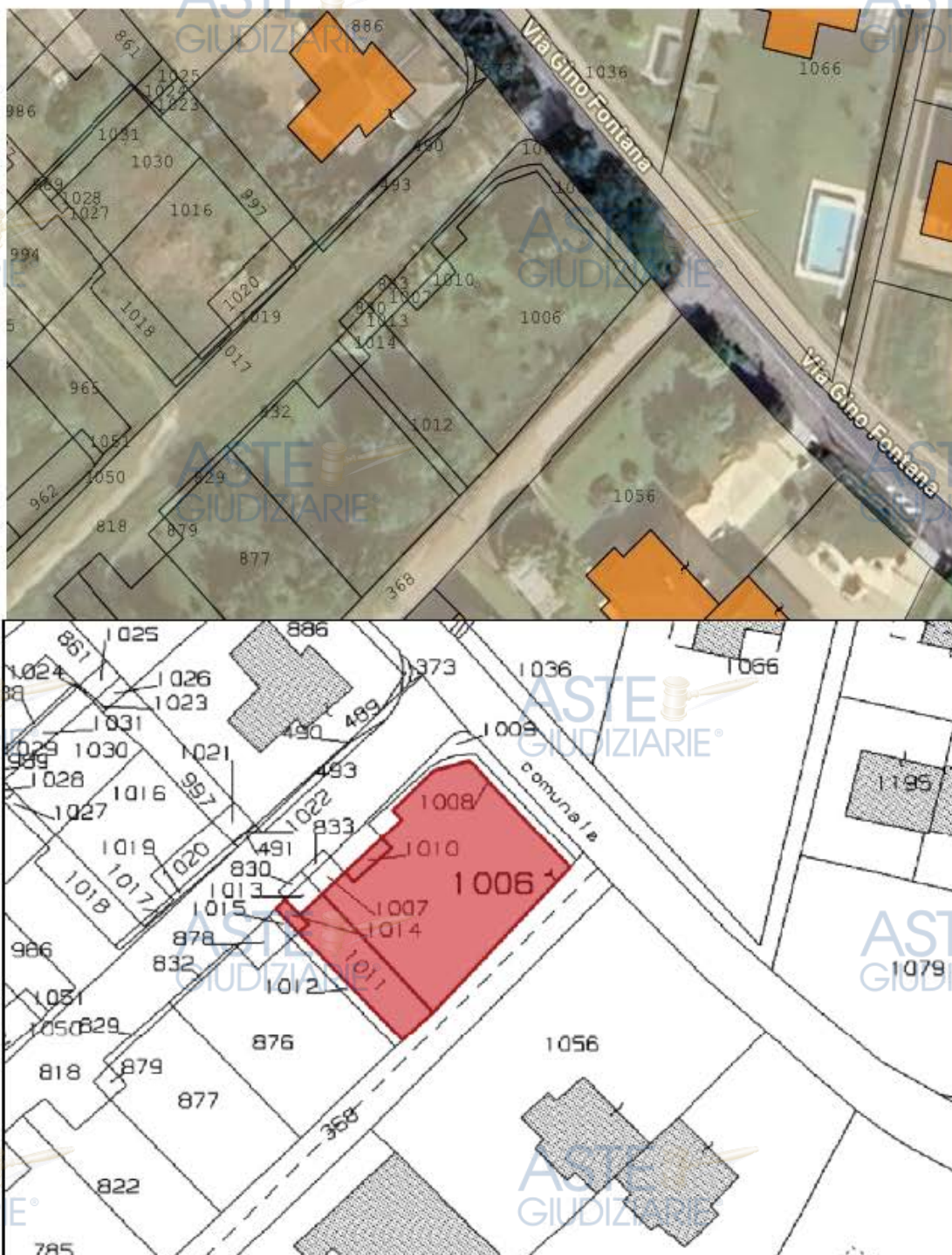


Fig. 3 - Zevio Foglio 30 particelle 1006, 1010, 1011 e 1014 per mq. 828

D.1.3 Descrizione dei beni

Tipologia dei beni staggiti: suolo a potenzialità edificatoria C1 – C2 – edilizia residenziale, oggi concretamente quasi una cava; questo è accaduto per l'asporto di suolo ghiaioso effettuato per far posto alle autorimesse che andavano interrate.

D.1.3.1 Contesto

Siamo a **Santa Maria di Zevio**, frazione dell'omonimo Comune da cui dista circa due chilometri; non lontana Verona la cui periferia è verso nord, a circa 10 Km.

Il contesto urbanistico è quello peri – urbano, tra città e campagna dove le abitazioni e le attività artigianali s'intersecano di continuo a terreni coltivati a seminativi, frutteti, serre e stalle.

Santa Maria di Zevio è ormai nella cerchia della città, abitata da molti che lavorano a Verona, ricca anche di attività produttive artigianali ed in parte industriali.

Toponomastica: 37059 Santa Maria di Zevio – VR - Via Gino Fontana, appena fuori paese, a circa 200/300 metri dal centro; rispetto alla strada il lotto è rivolto a mezzogiorno.

Localizzazione: si arriva al fondo a partire dal centro di Santa Maria di Zevio, ove c'è la chiesa parrocchiale: si procede verso levante per Via I° Maggio per circa 220 metri fino alla grande rotatoria, quindi alla seconda uscita per Via Gino Fontana avanti per 150 metri fino al fondo de quo, difficilmente riconoscibile per la presenza di infestanti, cespugli e piante di media altezza.

D.1.3.2 Descrizione del suolo a potenzialità edificatoria in zona C1

Si tratta di suoli incolti così censiti al Fg. 30 di Zevio:

Particella	Superficie m ²	Stato di fatto
1006	659	Incolto
1010	15	Incolto
1011	143	Incolto
1014	11	Incolto

totale m² 828.



Origine del suolo: morenico / fluviale comunque sedimentario alluvionale.

Suolo: ghiaioso / limoso / sabbioso con portanza adeguata alle costruzioni

Profilo: vedi allegato; in sintesi: fino alla profondità di 80 cm c'era terreno di alterazione agraria, da - 80 a - 15 m. suolo di sabbie, ghiaia e ciottoli di deposito fluviale alluvionale.

Sistemazione superficiale: sostanzialmente una cava alla profondità stimata di m. 3

Asporto di materiale effettuato: m. 3 x mq. 828 = mc 2.500 circa di cui mc 1800/2000 di ghiaia e ciottolo (valore di asporto: 10/15 euro mc = 18.000 / 30.000 euro).

Stato di fatto: incolto da almeno dieci/dodici anni come evidente dalla presenza di arbusti e anche alberi di salice / pioppo le prime piante a ri-naturalizzare un terreno in abbandono.

Consorzio di Bonifica: Veronese con sede a Verona strada della Genovesa 31/E

Irrigazione: assente

Identificazione del fondo sui luoghi: il bene è di fatto una cava difficilmente accessibile; lo si vede bene solo dalla via laterale asfaltata posta a levante; i confini sono materializzati verso Via Fontana per la presenza di una "specie di recinzione in lamiera" mentre sul lato ad est ove c'è una muretta in cemento con sovrastante rete metallica; il lato sud non è materializzato perché l'immobile si confonde con altre particelle ancora a cava mentre il lato a ponente dove dovrebbe esserci la via di penetrazione alla lottizzazione non è accessibile.

Qualità della coltura: incolto.

Potenzialità produttiva agricola: nullo

Potenzialità di fatto: zona urbana potenzialmente edificabile dopo rinnovo dell'intero impianto concessorio.

Qualità ambientale: assai scadente per abbandono del lotto

Qualità territoriale: elevata per la posizione tranquilla non lontano da Verona

Qualità paesaggistica: modesta

D.1.3.3 Individuazione dell'accesso al fondo

L'accesso / recesso al fondo avverrebbe direttamente da via Fontana attraverso una via di penetrazione al comparto lottizzato ed in ipotesi edificatori; oggi la via è di fatto inaccessibile con mezzi ordinari:



Fig. 4 - Accesso diretto da Via Gino Fontana - ma la lamiera impedisce di penetrare nel fondo



D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Il Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Zevio in data 5 dicembre 2024 certifica che le particelle al Fg. 30 di detto Comune n. 1006, 1010, 1011, 1014 per 828 mq. sono così tipizzate in PRG:

- nel Piano degli interventi – 5° fase, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 12.07.2023 in vigore dal 6.09.2023 gli immobili sono ricompresi in **zona C1** – residenziale con PUA è il n. 09 denominato “La Quercia” approvato con Deliberazione di Giunta Regionale Veneto n. 2597 del 13.09.2005 e convenzionato giusto atto Notaio Paladini di VR1 in data 25.11.2005 al n. 17147, Serie IT
- nella Variante al Piano di Riqualificazione Urbanistica Edilizia e Ambientale denominato “La Quercia” approvato con Deliberazione Comunale n. 40 del 24.03.2009 convenzionato giusto atto Notaio Paladini in data 23.07.2009 al n. 8864 registrato a VR1 il 27.07.2009 n. 16435
- nella Variante n. 2 al Piano di Riqualificazione Urbanistica Edilizia e Ambientale denominato “La Quercia” approvato con Deliberazione

Comunale n. 17 del 22.02.2011 convenzionato giusto atto Notaio Paladini in data 23.07.2009 al n. 8864 registrato a VR1 il 27.07.2009 n. 16435.

- Ai sensi dell'art. 20 comma 9 della L.R. Veneto n. 11/2004 il P.I.R.U.E.A è decaduto a far data dal 26.09.2018 in quanto il comparto non risulta dotato delle opere di urbanizzazione necessarie.

In sostanza una "zona edificabile di Tipo residenziale C" con P.U.A. e P.I.R.U.E.A approvati e poi decaduti a causa della mancanza delle necessarie opere di urbanizzazione."

Per le altre prescrizioni si rimanda al CDU in allegato.

D.1.5 Situazione catastale degli immobili e loro commerciabilità

Si attesta la conformità catastale degli immobili in termini di rappresentazione topografica e censimento e cioè:

Catasto Terreni del Comune di Zevio

Foglio 30, mappali numeri:

1006	Ha. 00.06.59	RDE 5,08	RAE 2,72
1010	Ha. 00.00.15	RDE 0,12	RAE 0,06
1011	Ha. 00.01.43	RDE 1,10	RAE 0,59
1014	Ha. 00.00.11	RDE 0,08	RAE 0,05

Commerciabilità: visto il corretto censimento catastale, lo stato delle concessioni edilizie, le risultanze del CDU, tenuto conto delle coordinate ermeneutiche fornite in merito dalle SS.UU 8230/2019 si reputa che l'insieme dei fabbricati staggiati sia **pienamente commerciabile**.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Suolo edificatorio in zona C/1 – residenziale con PUA approvato art. 5.7 N.T.O.

L'immobile è ricompreso nel P.U.A. n. 09 denominato "La Quercia" – vedi CDU in allegato pag. 1.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 89/92 in data 30.12.2005 e il Permesso di Costruire n. 28/23 del 14.06.2010 di cui alla Variante n. 1 al P.I.R.U.E.A.

E' seguita la Variante n. 2 al Piano di Riqualificazione Urbanistica Edilizia e Ambientale denominato "La Quercia" approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 22.02.2011.

Quindi la Pratica edilizia n. 46 bis/2018 Rep. 4901 – Permesso di costruire n. prot. 11726 del 3 maggio 2012 cui è seguito la Dichiarazione d'inizio Lavori protocollato in data 4 maggio 2012 n. prot. 9201: con detto iter amministrativo sono concretamente iniziati i lavori edili consistiti nello scavo di fondazione per i due piani interrati ove dovevano trovar posto due livelli di autorimesse. Come detto più sopra lo scavo ha riguardato una profondità che nel progetto era di circa 6 m, nel concreto stimati mediamente in metri 3.

Si precisa che: detto Permesso di costruire 46bis riguardava la realizzazione di quattro palazzine insistenti sui lotti identificati come 31, 32, 33 e 34 di cui solo la costruzione n. 34 avrebbe riguardato il lotto de quo seppur ricompresa in un intervento edilizio più ampio.

A questo punto, siamo nel 2012, i lavori si sono interrotti e nulla più è stato realizzato.

Ai sensi dell'art. 20 comma 9 della L.R. Veneto n. 11/2004, il P.I.R.U.E.A è decaduto a far data dal 26.09.2018 in quanto il comparto non risulta dotato delle opere di urbanizzazione necessarie che dovevano essere a suo tempo realizzate.

Oggi sul posto rimane lo scavo ormai colonizzato dalla vegetazione essendo trascorsi 10/12 anni.

In sostanza ad oggi l'area è definibile come "Residenziale con P.U.A. decaduto" in quanto - pur inserita nei centri urbani - non essendo dotata di opere di urbanizzazione (strade, fognature, sottoservizi, marciapiedi ecc.) non può essere di fatto edificata direttamente ma, ma non può considerarsi neppure agricola, perché concretamente alterata nella sua consistenza e non ripristinabile alle colture; inoltre risulta urbanisticamente inserita nel consolidato abitativo. Pertanto si è reso necessario istituire una nuova ideale categoria (Residenziale con P.U.A. decaduto) al fine di identificarne la condizione urbanistica, e da lì ripartire ex novo con l'iter amministrativo per poter nuovamente costruire

Di fatto ... sarà necessario ripartire con l'iter urbanistico / costruttivo per portare a termine una trasformazione edilizia iniziata e mai conclusa ma che per essere ripresa dovrà passare da un nuovo iter autorizzativo coordinato con il Comune di Zevio, probabilmente comprendente l'intero comparto urbanistico e cioè il LOTTO STAGGITO + quelli limitrofi.

D.1.7 Stato di occupazione del terreno

Locazione ultranovennale (con pagamento anticipato dei fitti) stipulata il giorno 9.06.2016 davanti al Notaio Emanuele Magnano San Lio di Peschiera del Garda con parti:

Concedente

- **Affittuario MARIOCA S.R.L.** con sede a Zevio (VR) frazione di Santa Maria Via Rinascita iscritta al Registro delle imprese presso la C.C.I.A. di Verona con CF e P. IVA 04043540238

Durata della locazione dal 1.06.2016 e fino al 30 maggio 2026

Scadenza tra circa un anno.

Con la locazione sono ceduti in affitto una serie di mappali tra i quali quelli staggiti al Fg. 30 di Zevio n. 1006, 1010, 1011 e 1014.

La superficie complessiva in affitto di tutti i mappali è di mq. 2.092

Il canone complessivo per anni 10 euro 18.000 e calcolabile in euro 1.800 annui.

La superficie dei mappali staggiti in Zevio Fg. 30 n. 1006, 1010, 1011 e 1014 è di mq. 828.

Facendo l'opportuna proporzione un canone riferito a mq. 828 somma ad euro 7.124 nel decennio e calcolabile in annui euro 712,43

La locazione non vede uno sfruttamento concreto dell'immobile che di fatto è cava in abbandono da circa 10 anni, forse più.

Giudizio sul canone: non è possibile esprimere alcun giudizio sul canone perché mancano riferimenti mercantili di confronto; il fondo non è utilizzabile come terreno agricolo e neppure come spazio commerciale di qualsiasi natura, o parcheggio, o deposito: si tratta di cava a cielo aperto, di difficile accesso con mezzi ordinari, semi impenetrabile per la presenza di infestanti, cespugli e piante ormai d'alto fusto, in concreto stato di abbandono decennale.

Da un punto di vista strettamente produttivo o d'utilizzo del bene, l'affitto non troverebbe ragion d'essere; il fondo è in stato di abbandono decennale

D.1.7.1 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Il fondo risulta in "Locazione ultranovennale con pagamento anticipato dei fitti" stipulato in data 9 giugno 2016 n. 385/320 di rep. Notaio Magnano San Lio Emanuele, trascritti a Verona in data 9 giugno 2016 ai nn. 21776 -21177 R.G. e nn.

14052-14053 R.P.

La scadenza contrattuale è il 31 maggio 2026.

Canoni anticipati anni 2016-2026 in euro 7.124

Nulla possiamo dire sulla congruità o meno del canone.

Al momento il fondo risulta inaccessibile ed in abbandono

Non c'è una concreta "necessità tecnica" della conduzione in affitto.

D.1.8 Vincoli e oneri giuridici

Esegesi dell'atto di pignoramento immobiliare e della relativa nota di trascrizione

Dall'esame dell'atto di pignoramento in atti di

[REDACTED]

In Comune di Zevio

Catasto Terreni:

FOGLIO 30, mappali numeri:

1006	Ha.	00.06.59	RDE.	5,08	RAE.	2,72
1010	Ha.	00.00.15	RDE.	0,12	RAE.	0,06
1011	Ha.	00.01.43	RDE.	1,10	RAE.	0,59
1014	Ha.	00.00.11	RDE.	0,08	RAE.	0,05

Gli immobili sono pignorati per l'intera piena proprietà intestata alla

[REDACTED]

Descrizione attuale dei beni secondo le risultanze del Catasto e dei RR.II.

Dall'esame dei registri catastali gli immobili pignorati sono intestati a:

Gli stessi immobili sono identificati al Catasto del Comune di Zevio come segue:

In Comune di Zevio

Catasto Terreni:

FOGLIO 30, mappali numeri:

1006	Ha. 00.06.59	RDE. 5,08	RAE. 2,72
1010	Ha. 00.00.15	RDE. 0,12	RAE. 0,06
1011	Ha. 00.01.43	RDE. 1,10	RAE. 0,59
1014	Ha. 00.00.11	RDE. 0,08	RAE. 0,05

Storia catastale

I mappali numeri 1006, 1010, 1011 e 1014 Foglio 30 C.T. nella loro attuale consistenza, trovano evidenza nel tipo di frazionamento presentato a Verona in data 2 luglio 2010 pratica n.VR.2233363 e derivano dalla soppressione rispettivamente dei mappali numeri 872, 873, 874 e 875 Foglio 30 C.T., i quali derivavano dalla soppressione del mappale numero 372 Foglio 30 C.T.

A sua volta il mappale 372 derivava, in forza frazionamento del 29/9/2003 pratica n. 267390, dal mappale numero 321 (già mappale numero 26 Foglio 30 C.T.).

Storia ipotecaria.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla parte eseguita in forza dei seguenti titoli di provenienza:

- al ventennio il terreno era di proprietà del Signor DAL BEN GIORGIO nato a Zevio il 12 giugno 1952 e DAL BEN CESARE nato a Zevio il 30 ottobre 1955 per la quota di 1/2 ciascuno, in forza dell'atto di compravendita in data 29 gennaio 1986 rep. n. 59035, trascritto a Verona in data 20 febbraio 1986 al n. 3823 R.G. e n. 2849 R.P.;

- in forza dell'atto di compravendita in data 3 luglio 2006 n. 4782/1298 di rep. Notaio Paladini Art, trascritto a Verona in data 4 luglio 2006 al n. 33084 R.G. e n. 19485 R.P. il terreno è pervenuto alla Società TECOM S.R.L. con sede in Bellizzi (SA), codice fiscale 03891570651;

- in forza dell'atto di compravendita in data 28 dicembre 2006 n. 5354/1696 di rep. Notaio Paladini Art trascritto a Verona in data 3 gennaio 2007 al n. 403 R.G. e n. 214 R.P. il terreno è pervenuto alla Società EROM S.P.A. con sede in Zevio (VR), codice fiscale 03897800656;

- in forza dell'atto di compravendita in data 26 gennaio 2008 n.6877/3227 di rep. Notaio Granese Generoso di Eboli (SA), trascritto a Verona in data 28 gennaio 2008 al n. 3694 R.G. e n. 2510 R.P., il terreno è pervenuto alla Società AL LAGO S.R.L. con sede in Badia Calavena (VR), codice fiscale 03093010233;

- infine con l'atto di compravendita in data [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

D.1.8.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Successivamente ai suddetti titoli di provenienza al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento - 24 settembre 2024 - fino a tutto il 27 novembre 2024, gli immobili pignorati risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- verbale di pignoramento immobili in data 30 agosto 2024 n. 6904 di rep. Tribunale di Verona, ivi trascritto in data 24 settembre 2024 al n. 37958 R.G. e n. 28355 R.P. a favore di PENELOPE S.P.V. S.R.L. con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04934510266;
- verbale di pignoramento immobili in data 15 dicembre 2016 n. 11662 di rep. Ufficiale Giudiziario di Verona, ivi trascritto in data 7 febbraio 2017 al n. 4514 R.G. e n. 2931 R.P. a favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A, CF: 04485191219;
- ipoteca volontaria iscritta a Verona in data 18 ottobre 2010 al n. 40815 R.G. e n. 8992 R.P. per l'importo di Euro 2.000.000,00 in forza del contratto di finanziamento stipulato in data 14 ottobre 2010 n. 11803/7021 di rep. Notaio Granese Generoso per l'importo di Euro 1.000.000,00.

D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Si tratta di vincoli che non sono opponibili all'acquirente dell'immobile ma che non saranno cancellati:

- diritti di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore procedente ipotecario di primo grado: **nulla**;
- diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: **nulla**;
- fondo patrimoniale e negozi di destinazione ex art.2645-ter cod.civ: **nulla**;
- atto di locazione ultranovennale con pagamento anticipato dei fitti e successivo atto di liberazione di fitti stipulati in data 9 giugno 2016 n. 385/320 di rep. Notaio Magnano San Lio Emanuele, trascritti a Verona in data 9 giugno 2016 ai nn. 21776 -21177 R.G. e nn. 14052-14053 R.P.

Si precisa altresì che a carico del terreno in oggetto risultano trascritte:

- convenzione edilizia urbanistica a favore del Comune di Zevio (VR), codice fiscale 00660750233 di cui all'atto in data 23 luglio 2009 n. 8864/4490 di rep. Notaio Art Paladini, trascritta a Verona in data 30 luglio 2009 al n. 29862 R.G. e n. 17985 R.P.
- convenzione edilizia urbanistica a favore del Comune di Zevio (VR), codice fiscale 00660750233 di cui all'atto in data 23 novembre 2005 n. 3186/803 di rep. Notaio Art Paladini, trascritta a Verona in data 28 novembre 2005 al n. 51573 R.G. e n. 31640 R.P.

D.1.8.3 Accertamento dei vincoli e oneri giuridici che sono opponibili

Se, per quanto scritto a pag. 17, è giudicato opponibile alla procedura: atto di locazione ultranovennale con pagamento anticipato dei fitti e successivo atto di

liberazione di fitti stipulati in data 9 giugno 2016 n. 385/320 di rep. Notaio Magnano San Lio Emanuele, trascritti a Verona in data 9 giugno 2016 ai nn. 21776 -21177 R.G. e nn. 14052-14053 R.P.

D.1.8.4 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile:

Diritti di prelazione per vincolo storico - culturale e ex art.9 D.Lgs. 22/2005: **nulla**

D.1.9 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita:

Trattasi di suolo ricadente parte in zona edificatoria di tipo "C" residenziale.

La cessione di un'area edificabile effettuata da un privato, essendo un'operazione fuori campo Iva, è soggetta, ai fini dell'imposizione indiretta, al seguente trattamento impositivo:

- imposta di registro in misura pari al 9% (con il minimo di 1.000 euro);
- imposta ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro

D.1.10 Valutazione del lotto

Il valore di mercato che andiamo a stimare è indicativo del ... **prezzo che il lotto di terreno descritto potrebbe spuntare nella prima metà del 2025 in un mercato condizionato dalla procedura esecutiva in essere.**

Mercato dei terreni edificabili nel comprensorio di Zevio.

Santa Maria di Zevio si trova a circa 10/15 chilometri a sud/est da Verona, non lontano dalla periferia sud della città.

Nel contesto della seconda cintura veronese è tra le zone territoriali mediamente apprezzate perché si trova in una fascia di relativo pregio socio – ambientale.

Le attività produttive sono i servizi, la piccola industria, l'artigianato e l'agricoltura intensiva delle coltivazioni in serra e dei frutteti.

La popolazione residente è in lieve aumento avendo raggiunto ormai i 15.000 abitanti.

Ottimo il collegamento viabilistico e di trasporto urbano con Verona, l'est veronese e la bassa pianura.

Il mercato abitativo: è moderatamente attivo con prezzi delle case in lieve crescita, mercato che poi si scarica sull'interesse per le aree edificatorie.

I suoli costruibili vedono la domanda soprattutto da parte delle imprese immobiliari ed offerta frazionata da parte dei privati o dei comuni se partecipano alle lottizzazioni.

I prezzi dipendono da vari fattori come la posizione del lotto, la forma, la superficie dell'area, l'indice di edificabilità e i mc. costruibili.

I valori delle “zone C” già urbanizzate di Zevio sono mediamente sostenuti (intorno ai 110/130 euro mq) ed in lieve costante aumento con le quotazioni che ormai hanno recuperando le crisi dell'edilizia conseguenti quelle dell'economia generale e più recentemente sanitaria.

Più sottile il mercato delle aree edificabili prive di opere di urbanizzazione che in genere si colloca intorno al 40% del valore delle aree prontamente costruibili – (quindi sui 40/50 euro mq).

Particolare il valore dell'area de quo la quale, per:

- lo stato di fatto in cui si trova, e cioè in abbandono
- per essere la terza parte di un complesso residenziale approvato ben più grande e complesso
- per la mancanza delle opere di urbanizzazione
- per la decadenza del P.I.R.U.E a far data dal 26 settembre 2018
- per lo stato di "zona bianca" per la quale probabilmente dovrà essere

intrapreso un iter di approvazione all'edificazione ex. Novo

comporta una certa difficoltà di valutazione oggettiva per le incertezze e gli aspetti edilizi che il caso comporta.

D.1.10.1 Consistenza

In Comune di Zevio

Catasto Terreni: al FOGLIO 30 numeri:

- 1006	Ha.	00.06.59	RDE.	5,08	RAE.	2,72
- 1010	Ha.	00.00.15	RDE.	0,12	RAE.	0,06
- 1011	Ha.	00.01.43	RDE.	1,10	RAE.	0,59
- 1014	Ha.	00.00.11	RDE.	0,08	RAE.	0,05
Totale	Ha.	00.08.28	RDE.	6,38	RAE.	3,42

D.1.10.2 Criteri di stima

La procedura di risoluzione del valore è stata tipicamente comparativa con appoggio all'unico dato considerato come economicamente affidabile e cioè

... "la determinazione del valore delle aree edificabili del Comune di Zevio ai fini

dell'IMU come da Relazione del Funzionario Responsabile Comunale dell'Unità Organizzativa Sviluppo e Controllo del Territorio e delle Attività ing. Paolo Vangelista"

Ebbene da tale Relazione emerge che per la microzona di Santa Maria di Zevio, immobili al Fg. 30, nuova tipologia di area da classificarsi come "Residenziale con P.U.A. decaduto" corrispondente alla zona dei beni staggitte che, pur inserita nei centri urbani vede il periodo di validità del Piano Urbanistico attuativo decaduto senza che le opere previste siano state completate, la cui edificabilità attuale è pari a zero, ma che non possono considerarsi agricole, in quanto inserite nel consolidato e in parte oggetto di trasformazione in "altro" dall'agricolo, ebbene per tali aree il valore potrebbe indicarsi pari al 50% del valore della medesima area in vigenza di P.U.A.:

Valori dei lotti residenziali con PUA decaduto zona Santa Maria di Zevio Fg. 30	euro mq. 56,50
--	-----------------------

Altro metodo di stima: (valore dell'area edificabile con PUA approvato + valore dei terreni agricoli/2) scontato finanziariamente al momento di stima al saggio netto dei titoli di stato (2,5%) per il tempo che dovrà trascorrere prima della possibile costruibilità che si stima in altri anni 10: euro 113 delle aree edificabili + 15 dei terreni agricoli / 2 = 64 euro x 0,78 = euro 50

Ne consegue che il valore di mercato medio prudentiale lo si può indicare in euro 50,00 mq.

D.1.10.3 Valore di mercato del lotto Fg. 30 particelle 1006, 1010, 1011 e 1014

Particelle Zevio Fg. 30	Superficie complessiva mq	Valore unitario € mq	Valore mercato euro
1006 1010 1011 1014	828	50	41.400

D.1.10.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Pulizia del lotto da infestanti, arbusti e alberi:

- passaggio con fresa alpina
- taglio manuale delle piante più grandi
- de-ceppatura
- trasporto del legname in discarica

al costo complessivo di euro 5.000

Ri-confinamento del lotto: euro 1.000,00

Liberazione e pulizia del passo d'ingresso: euro 500

Totale euro 6.500,00

D.1.10.5 Valore di mercato finito del fondo in esecuzione:

In Santa Maria di Zevio al Fg. catastale 30: suolo allibrato alle particelle 1006, 1010, 1011 e 1014 per mq. 828

Valori	Euro
Valore di mercato base	41.400
Oneri per rendere concretamente utilizzabile il lotto	- 6.500
Rischio legato all'iter amministrativo di nuove autorizzazioni edilizie con relative spese – 10%	- 4.140
art. 568 cpc: riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia sui vizi del bene venduto – 20%	- 8.280
Arrotondamento	+ 20
Valore di mercato finito	22.500,00

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima dei beni ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare il bene sotto ogni profilo

Verona, 10 febbraio 2025

dr. Maurizio Bertoldo – firmato digitalmente

Allegati su altro fascicolo:

- Visure catastali + mappa
- CDU
- Estratti edilizi
- Visura camerale
- Ricerca catastale e ipotecaria con due atti di provenienza
- Contratto d'affitto ultranovennale

Il giorno 20/01/2025 alle ore 20:50:25 (+0100) il messaggio

"TRIBUNALE DI VERONA - ESECUZIONE IMMOBILIARE 242 2024 INTRUM ITALY SPA - [REDACTED]

SRL" proveniente da "m.bertoldo@epap.conafpec.it"

ed indirizzato a "[REDACTED]

è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: opec21192.20250120205023.01347.15.1.210@sicurezzapostale.it

Il giorno 20/01/2025 alle ore 20:50:27 (+0100) il messaggio

"TRIBUNALE DI VERONA - ESECUZIONE IMMOBILIARE 242 2024 INTRUM ITALY SPA - [REDACTED]

SRL" proveniente da "m.bertoldo@epap.conafpec.it" ed indirizzato a

[REDACTED]

è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: opec21192.20250120205023.01347.15.1.210@sicurezzapostale.it

Oggi 6 febbraio 2025: nessuna osservazione dalle parti e dal Custode