

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI



PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Procedura esecutiva n. 308/2023 RGE

Giudice Dott. ATTILIO BURTI
Creditore procedente AXA ASSICURAZIONI S.p.A.
Parte esecutata [REDACTED]



Esperto stimatore

Dott. Ing. Nereo FERRARESE - n. A-1087 Ordine Ingegneri di Verona

Custode giudiziario

Avv. Silvia FIORIO - e-mail: fiorio@studiolegalecrema.com - telefono: 045-592260

Incarico conferito il 29.11.2023 con l'audizione parti fissata al **20.03.2024**



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

| | |
|--|----|
| A - SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO | 3 |
| B - DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA | 4 |
| C - DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO | 5 |
| D - DESCRIZIONE DEL LOTTO | 6 |
| D.1 - LOTTO UNICO | 6 |
| D.1.1 - Proprietà del lotto | 6 |
| D.1.1.1 - Verifiche anagrafiche - Camera di Commercio | 7 |
| D.1.2 - Identificazione catastale dei beni oggetto di vendita | 7 |
| D.1.3 - Descrizione dei beni | 11 |
| D.1.3.1 - Contesto | 13 |
| D.1.3.2 - Descrizione della lottizzazione PUA ORTI 3 | 13 |
| D.1.3.3 - Individuazione del beni comuni del PUA | 21 |
| D.1.3.4 - Individuazione delle aree pubbliche del PUA | 21 |
| D.1.4 - Situazione urbanistica della zona | 22 |
| D.1.5 - Situazione catastale del PUA. ORTI 3 | 23 |
| D.1.6 - Situazione edilizia del PUA ORTI (urbanistica attuativa) | 24 |
| D.1.7 - Stato di occupazione dell'immobile | 26 |
| D.1.7.1 - Identificazione degli occupanti | 27 |
| D.1.7.2 - Opponibilità dello stato d'occupazione | 27 |
| D.1.8 - Vincoli e oneri giuridici | 27 |
| D.1.8.1 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura | 27 |
| D.1.8.2 - Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente | 29 |
| D.1.8.3 - Accertamento di vincoli e oneri giuridici che sono opponibili | 31 |
| D.1.8.4 - Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi | 31 |
| D.1.9 - Indicazioni acquisite sui vincoli condominiali | 31 |
| D.1.10 - Indicazioni sul regime fiscale della vendita | 32 |
| D.1.11 - Immobile in regime di edilizia convenzionata | 32 |
| D.1.12 - Separazione in natura e progetto divisionale | 32 |
| D.1.13 - Valutazione del lotto unico | 35 |
| D.1.13.1 - Consistenza | 35 |
| D.1.13.2 - Criteri di stima | 35 |
| D.1.13.3 - Stima | 36 |
| D.1.13.4 - Adeguamenti e correzioni della stima | 40 |
| D.1.13.5 - Valore della stima al netto delle decurtazioni | 40 |
| E - ALLEGATI | 43 |



A - SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO

| | |
|---|---|
| Procedura | n. 308/2023 RGE Tribunale di Verona |
| Lotto | 1 (unico) |
| Diritto oggetto di vendita | Piena proprietà dell'intero |
| Tipologia immobile | Lottizzazione residenziale in corso di urbanizzazione (<i>parte</i>) sup. ambito d'intervento pignorata m ² 11.547 di cui <i>sup. fondiaria</i> m ² 6.786 (58,8%) <i>sup. strada, V, P</i> m ² 3.166 (27,4%) <i>sup. territoriale</i> m ² 9.952 <i>urb. secondaria</i> m ² 1.595 (13,8%) sup. ambito d'intervento propr. di terzi m ² 689 (<i>sup. fondiaria</i>) sup. ambito d'intervento totale m ² 12.236 catastali |
| Ubicazione | Bonavigo (VR), località Orti, via Don Romolo Tressino |
| Dati catastali | Comune di Bonavigo, Catasto terreni, foglio 18: mappali 208-209-212-213-220-221-222-224-228-231-233-234- 235-239-240-241-243-244-274 <i>sup. fondiaria</i> m ² 6.786 (11 lotti) mappali 210-211-214-215-223-225-226-230-232-236-237-242 -246-247- 275EU <i>sup. strada, verde e parcheggi</i> m ² 3.166 mappali 217- 218 -249-251 <i>urbanizzazione secondaria</i> m ² 1.595 |
| VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni | € 355.400,00 (euro trecentocinquantacinquemilaquattrocento) |
| Stato di occupazione | Lottizzazione con opere interrotte e confini da ridefinire |
| Irregolarità edilizie | SI - per opere di urbanizzazione convenzionate da completare |
| Irregolarità catastali | NO - consistenza catastale congrua |
| Esistenza di formalità non cancellabili | SI - convenzione urbanistica del PUA da rinnovare |
| NOTE: Il progetto convenzionato del Piano di lottizzazione residenziale d'iniziativa privata in via Don R. Tressino in loc. Orti a Bonavigo (VR) è composto da 12 lotti - uno dei quali ceduto a terzi e già edificato al rustico - disposti in due file parallele a via Don Tressino con strada d'accesso perpendicolare e dotazione di zone verdi, servizi e parcheggi interni secondo le norme di pianificazione previgenti e confermate nel Piano degli Interventi approvato nel 2023. Le opere di urbanizzazione sono state realizzate solo parzialmente e richiedono verifiche e completamenti in particolare per le fognature e il sistema di smaltimento delle acque bianche, per i sottofondi stradali e il completo rifacimento delle pavimentazioni di strade e marciapiedi. Risulta necessario anche ripristinare i confini perimetrali e interni e collaudare tutte le opere. | |

I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il Custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.



I riferimenti agli atti registrati riportati nel certificato notarile ex art. 567 CPC risultano allineati e coerenti e non evidenziano necessità di visure ipotecarie integrative, considerata la continuità storica degli atti pregressi riportata.

La documentazione catastale depositata in atti è stata integrata con brano mappale completo e visure dei lotti del PUA in fase di progetto urbanistico e all'attualità.

Il titolo di provenienza alla Ditta debitrice (già soggetto attuatore del PUA ORTI 3) è stato reperito negli atti amministrativi depositati nell'Ufficio tecnico comunale.

C - DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Gli immobili pignorati costituiscono l'ambito d'intervento di un Piano di lottizzazione residenziale d'iniziativa privata - salvo un lotto edificato venduto a terzi - con opere di urbanizzazione convenzionate da completare e collaudare e da cedere al Comune per l'utilizzo delle aree fondiarie edificabili da parte di un soggetto attuatore del compendio trattato come LOTTO UNICO.



CT fg. 18 – Comune di Bonavigo

m.n. 208-209-212-213-220-221-222-224-228-231-233-234-235-239-240-241-243-244-274 sup. fondiaria m² **6.786**

m.n. 210-211-214-215-223-225-226-230-232-236-237-242 -246-247-275EU sup. strada, verde, parcheggi m² 3.166

m.n. 217-218-249-251 urbanizzazione secondaria e bacino di laminazione m² **1.595**

m.n. 265 lotto edificato di proprietà di terzi (sup. fondiaria)

AMBITO D'INTERVENTO pignorato m² **11.547**

m² **689**

Totale ambito d'intervento PUA ORTI 3 m² **12.236**

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 308/2023 RGE

D - DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1 - LOTTO UNICO

Il LOTTO UNICO è costituito dall'ambito d'intervento del Piano Urbanistico Attuativo della lottizzazione residenziale situata in via Don R. Tressino nella frazione ORTI in Com. di Bonavigo (VR) - di seguito PUA ORTI 3 - salvo il m.n. 265 di proprietà di terzi e quindi non oggetto della perizia di stima, con opere di urbanizzazione convenzionate e parzialmente realizzate e con terreno attualmente allibrato in Com. di Bonavigo, *CT fg. 18, m.n. 208-209-210-211-212-213-214-215, 217-218-220-221-222-223-224-225-226, 228-230-231-232-233-234-235-236-237, 239-240-241-242-243-244-246-247-249-251-274-275EU* - di complessivi ha 1.15.47 catastali e *CEU m.n. 275 - cat. D/1 - cabina elettrica nel PUA ORTI 3.*

D.1.1 - PROPRIETÀ DEL LOTTO

Al ventennio, la proprietà dei terreni allora allibrati in Com. di Bonavigo, *fg. 18, m.n. 16 di ha 0.79.80* da cui sono derivati i m.n. 208-209-210-211-212-213-214-215, *m.n. 17 di ha 2.85.88* da cui sono derivati i m.n. 217-218-220-221-222-223-224-225-226 e *m.n. 138 di ha 1.37.26* da cui sono derivati i m.n. 228-229-230-231-232-233-234-235-236-237 risultava assegnata per la quota di 1/1 di piena proprietà a [REDACTED] in forza di denuncia di successione del 10.03.1983 e testamento pubblicato il 17.11.1982 [REDACTED] con accettazione del 17.12.1982, ricognizione catastale del 29.04.1983 con riconoscimento del diritto d'usufrutto [REDACTED] e riunione d'usufrutto in morte di [REDACTED] avvenuta il 16.06.1993 e per quanto riguarda il m.n. 17 anche in forza dell'atto di compravendita del 26.11.1982 rep. 98916 Notaio SALVATORE e per quanto riguarda il m.n. 138 anche in forza dell'atto di compravendita del 29.04.1983 rep. 99658 Notaio SALVATORE.

Al ventennio, la proprietà dei terreni allora allibrati in Com. di Bonavigo, *fg. 18, CT m.n. 14 di ha 0.19.96* da cui è derivato il m.n. 249 CT e *m.n. 155 di ha 4.92.13* da cui sono derivati i m.n. 238-239-240-241-242-243-244-245-246-247-251 CT, risultava assegnata per la quota di 1/1 della piena proprietà [REDACTED] in forza di denuncia di successione del 10.03.1983 e testamento pubblicato il 17.11.1982 [REDACTED] con accettazione del 17.12.1982, ricognizione catastale del 29.04.1983 con riconoscimento del diritto d'usufrutto a favore [REDACTED] e con la riunione d'usufrutto in morte di [REDACTED] avvenuta il 16.06.1993.



Con atto di compravendita del 18.10.2006 n. 17177 rep. Notaio BERLINI, [REDACTED] vendeva a [REDACTED] i terreni allibrati in Com. di Bonavigo, CT fg. 18, m.n. 239-240-241-242-243-244-245-246-247-249-251 in totale di ha 0.39.80 e [REDACTED] vendeva a [REDACTED] i terreni allibrati in Com. di Bonavigo, CT fg. 18, m.n. 208-209-210-211-212-213-214-215, 217-218-220-221-222-223-224-225-226 e 228-229-230-231-232-233-234-235-236-237 in totale di ha 0.82.56 (allegato E.1).

In base a quanto sopra, i beni pignorati in parte derivati da modifiche dei beni acquisiti, sono pervenuti all'attuale Ditta proprietaria con la seguente intestazione (alla data del pignoramento):

[REDACTED] - per la quota di 1000/1000 della piena proprietà.

D.1.1.1 - VERIFICHE ANAGRAFICHE - CAMERA DI COMMERCIO

Dalla documentazione in atti e verifica CCIAA di Verona, risulta che [REDACTED]

[REDACTED]

D.1.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

I beni pignorati per la quota dell'intera piena proprietà in capo ad [REDACTED] risultano all'attualità così distinti all'Agenzia del Territorio di Verona (rif. allegati E.6, E.7):

Comune di Bonavigo (VR), sez. Terreni – fg. 18

| | | | | | |
|------|-----|--------------------------------------|----------------|--------------|------|
| m.n. | 208 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.06.22 - r.d. | 8,02 - r.a. | 4,98 |
| m.n. | 209 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.00.60 - r.d. | 0,77 - r.a. | 0,48 |
| m.n. | 210 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.01.28 - r.d. | 1,65 - r.a. | 1,02 |
| m.n. | 211 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.06.63 - r.d. | 8,55 - r.a. | 5,31 |
| m.n. | 212 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.01.74 - r.d. | 2,24 - r.a. | 1,39 |
| m.n. | 213 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.02.32 - r.d. | 2,99 - r.a. | 1,86 |
| m.n. | 214 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.00.30 - r.d. | 0,39 - r.a. | 0,24 |
| m.n. | 215 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.00.10 - r.d. | 0,13 - r.a. | 0,08 |
| m.n. | 217 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.11.30 - r.d. | 14,57 - r.a. | 9,05 |
| m.n. | 218 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.03.89 - r.d. | 5,02 - r.a. | 3,11 |
| m.n. | 220 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.07.13 - r.d. | 9,19 - r.a. | 5,71 |



| | | | | |
|----------|--------------------------------------|-----------------------|---------------|-------|
| m.n. 221 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.02.43 - r.d. | 3,13 - r.a. | 1,95 |
| m.n. 222 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.00.01 - r.d. | 0,01 - r.a. | 0,01 |
| m.n. 223 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.00.65 - r.d. | 0,84 - r.a. | 0,52 |
| m.n. 224 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.06.12 - r.d. | 7,89 - r.a. | 4,90 |
| m.n. 225 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.00.36 - r.d. | 0,46 - r.a. | 0,29 |
| m.n. 226 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.00.30 - r.d. | 0,39 - r.a. | 0,24 |
| m.n. 228 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.03.17 - r.d. | 4,09 - r.a. | 2,54 |
| m.n. 230 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.02.15 - r.d. | 2,77 - r.a. | 1,72 |
| m.n. 231 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.00.04 - r.d. | 0,05 - r.a. | 0,03 |
| m.n. 232 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.06.40 - r.d. | 8,25 - r.a. | 5,12 |
| m.n. 233 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.00.95 - r.d. | 1,22 - r.a. | 0,76 |
| m.n. 234 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.05.31 - r.d. | 6,85 - r.a. | 4,25 |
| m.n. 235 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.04.13 - r.d. | 5,32 - r.a. | 3,31 |
| m.n. 236 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.01.13 - r.d. | 1,46 - r.a. | 0,90 |
| m.n. 237 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.01.01 - r.d. | 1,30 - r.a. | 0,81 |
| m.n. 239 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.06.26 - r.d. | 8,07 - r.a. | 5,01 |
| m.n. 240 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.06.83 - r.d. | 8,81 - r.a. | 5,47 |
| m.n. 241 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.00.19 - r.d. | 0,24 - r.a. | 0,15 |
| m.n. 242 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.07.50 - r.d. | 9,67 - r.a. | 6,00 |
| m.n. 243 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.03.17 - r.d. | 4,09 - r.a. | 2,54 |
| m.n. 244 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.05.87 - r.d. | 7,57 - r.a. | 4,70 |
| m.n. 246 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.01.69 - r.d. | 2,18 - r.a. | 1,35 |
| m.n. 247 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.01.53 - r.d. | 1,97 - r.a. | 1,22 |
| m.n. 249 | - SEMINATIVO - cl. 2 - sup. ha | 0.00.18 - r.d. | 0,17 - r.a. | 0,09 |
| m.n. 251 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.00.58 - r.d. | 0,75 - r.a. | 0,46 |
| m.n. 274 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.05.37 - r.d. | 6,92 - r.a. | 4,30 |
| m.n. 275 | - ENTE URBANO - cl. - - sup. ha | 0.00.63 - r.d. | 0,00 - r.a. | 0,00 |
| | totali sup. ha | 1.15.47 - r.d. | 147,99 - r.a. | 91,87 |

Comune di Bonavigo (VR), sez. Urbana - fg. 18 - via Don Romolo Tressino n. 11

m.n. 275 - cat. D/1 - rd. € 64,72 - piano T, *cabina elettrica nel PUA ORTI 3*

I beni censiti (in grassetto) sopra elencati risultano attualmente così intestati:

_____ proprietà per

1000/1000.

L'attribuzione planivolumetrica ai singoli lotti edificabili (numerati da 1 a 12 a partire da nord ovest della prima fila e a tornare fino a sud ovest nella seconda fila di lotti, come riportato nello schema a pag. 15) è riportata nel progetto urbanistico in consistenza arrotondata – quanto a m³ 900 ai lotti n. 1, 2 e 3 (quest'ultimo proprietà di terzi), quanto a m³ 1.242,33 ai lotti n. 4, 5 e 6 e quanto a m³ 700 ai lotti n. 7, 8, 9, 10, 11 e 12 (fila fronte strada) e pertanto, anche in caso di lievi e ordinarie variazioni della superficie dei singoli lotti edificabili eventualmente riscontrate in sede di confinamento formale, l'assetto planivolumetrico dei 12 lotti rimane definito quanto a complessivi m³ 10.627 come approvato e convenzionato, dei quali m³ 900 risultano attribuiti al lotto n. 3 venduto a terzi e i restanti m³ 9.727 costituiscono il totale del volume edificabile variamente ripartito secondo la tabella planivolumetrica approvata negli 11 lotti di superficie fondiaria del PUA oggetto di stima.

Anche per tale motivo e salvo le risultanze del collaudo urbanistico definitivo, non risultano rilevanti ai fini d'estimo le *superfici reali* (SR) riportate al dettaglio dei decimali nei frazionamenti dei lotti del PUA ORTI 3 e anche nel progetto urbanistico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

segue:

- brano mappale CT fg. 18 del Comune di Bonavigo elaborato
- **schema del PUA ORTI 3 oggetto di stima in scala 1:1000 a pagina 15**

(la documentazione catastale completa è riportata negli allegati E.6 – E.7 della perizia)

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 308/2023 RGE



Brano mappale del fg. 18 CT di Bonavigo (VR)



In evidenza col perimetro rosso i m.n. 208-209-210-211-212-213-214-215-217-218-220-221-222-223-224-225-226-228-230-231-232-233-234-235-236-237-239-240-241-242-243-244-246-247-249-251-274 e 275.EU del fg. 18 del CT di Bonavigo con superficie catastale totale di ha 1.15.47, corrispondente all'ambito d'intervento pignorato del PUA ORTI 3 in via Don R. Tressino nella frazione di Orti di Bonavigo

Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MARIANI DANIELE



Vis. tel



2 Partice

scala apx 1:2.000



D.1.3 - DESCRIZIONE DEI BENI

Oggetto della stima è la quota dell'intera piena proprietà - salvo il lotto n. 3 dei 12 lotti edificabili (m.n. 265) di proprietà di terzi - dall'ambito d'intervento del Piano Urbanistico Attuativo della lottizzazione residenziale d'iniziativa privata situata in via Don R. Tressino nella frazione di ORTI in Com. di Bonavigo (VR) denominata PUA ORTI 3, composto da 12 lotti disposti su due file parallele alla strada aventi una superficie fondiaria edificabile - al netto del lotto n. 3 di terzi (m.n. 265) e della cabina elettrica (m.n. 275) - di m² 6.786 catastali, variamente distribuiti su 11 lotti dei quali 2 a ovest della fila nord con volume edificabile di m³ 900 ciascuno, 3 a est della fila nord con volume edificabile di m³ 1.242,33 ciascuno e 6 nella fila sud fronte strada con il volume edificabile di m³ 700 ciascuno per un totale di volume edificabile di m³ 9.727, con opere di urbanizzazione convenzionate e parzialmente realizzate con necessità di verifica funzionale della rete fognaria, verifica progettuale ed esecutiva della rete di smaltimento delle acque di prima pioggia, verifica di tutti i sottoservizi e dei sottofondi delle strade e parcheggi, fornitura e posa dei manti bituminosi delle strade (binder da rifare e manto d'usura) e dei marciapiedi, dell'impianto d'illuminazione pubblica, della segnaletica verticale e orizzontale, di ridefinizione dei confini e recinzioni e ogni altra opera di completamento necessaria per il collaudo tecnico amministrativo del PUA e per le formalità di cessione delle superfici di urbanizzazione primaria e secondaria convenzionate, sito nella frazione di Orti a Bonavigo (VR) in via Don R. Tressino, così attualmente descritto all'Agenzia del Territorio di Verona:

Com. di **Bonavigo** (VR), sez. Urbana, **fg. 18** - via Don Romolo Tressino *n. 11*
m.n. 275 - cat. D/1 - rd. € 64,72 - piano T

Com. di **Bonavigo** (VR), sez. Terreni, **fg. 18**

| | | | | | | | |
|-----------------|---------------|-------------------|---------|--------|-------|--------|------|
| m.n. 208 | - SEMIN IRRIG | - cl. U - sup. ha | 0.06.22 | - r.d. | 8,02 | - r.a. | 4,98 |
| m.n. 209 | - SEMIN IRRIG | - cl. U - sup. ha | 0.00.60 | - r.d. | 0,77 | - r.a. | 0,48 |
| m.n. 210 | - SEMIN IRRIG | - cl. U - sup. ha | 0.01.28 | - r.d. | 1,65 | - r.a. | 1,02 |
| m.n. 211 | - SEMIN IRRIG | - cl. U - sup. ha | 0.06.63 | - r.d. | 8,55 | - r.a. | 5,31 |
| m.n. 212 | - SEMIN IRRIG | - cl. U - sup. ha | 0.01.74 | - r.d. | 2,24 | - r.a. | 1,39 |
| m.n. 213 | - SEMIN IRRIG | - cl. U - sup. ha | 0.02.32 | - r.d. | 2,99 | - r.a. | 1,86 |
| m.n. 214 | - SEMIN IRRIG | - cl. U - sup. ha | 0.00.30 | - r.d. | 0,39 | - r.a. | 0,24 |
| m.n. 215 | - SEMIN IRRIG | - cl. U - sup. ha | 0.00.10 | - r.d. | 0,13 | - r.a. | 0,08 |
| m.n. 217 | - SEMIN IRRIG | - cl. U - sup. ha | 0.11.30 | - r.d. | 14,57 | - r.a. | 9,05 |



| | | | | | | | | |
|----------|---------------|-------------------|----------------|--------------------|--------|--------|--------|-------|
| m.n. 218 | - SEMIN IRRIG | - cl. U - sup. ha | 0.03.89 | - r.d. | 5,02 | - r.a. | 3,11 | |
| m.n. 220 | - SEMIN IRRIG | - cl. U - sup. ha | 0.07.13 | - r.d. | 9,19 | - r.a. | 5,71 | |
| m.n. 221 | - SEMIN IRRIG | - cl. U - sup. ha | 0.02.43 | - r.d. | 3,13 | - r.a. | 1,95 | |
| m.n. 222 | - SEMIN IRRIG | - cl. U - sup. ha | 0.00.01 | - r.d. | 0,01 | - r.a. | 0,01 | |
| m.n. 223 | - SEMIN IRRIG | - cl. U - sup. ha | 0.00.65 | - r.d. | 0,84 | - r.a. | 0,52 | |
| m.n. 224 | - SEMIN IRRIG | - cl. U - sup. ha | 0.06.12 | - r.d. | 7,89 | - r.a. | 4,90 | |
| m.n. 225 | - SEMIN IRRIG | - cl. U - sup. ha | 0.00.36 | - r.d. | 0,46 | - r.a. | 0,29 | |
| m.n. 226 | - SEMIN IRRIG | - cl. U - sup. ha | 0.00.30 | - r.d. | 0,39 | - r.a. | 0,24 | |
| m.n. 228 | - SEMIN IRRIG | - cl. U - sup. ha | 0.03.17 | - r.d. | 4,09 | - r.a. | 2,54 | |
| m.n. 230 | - SEMIN IRRIG | - cl. U - sup. ha | 0.02.15 | - r.d. | 2,77 | - r.a. | 1,72 | |
| m.n. 231 | - SEMIN IRRIG | - cl. U - sup. ha | 0.00.04 | - r.d. | 0,05 | - r.a. | 0,03 | |
| m.n. 232 | - SEMIN IRRIG | - cl. U - sup. ha | 0.06.40 | - r.d. | 8,25 | - r.a. | 5,12 | |
| m.n. 233 | - SEMIN IRRIG | - cl. U - sup. ha | 0.00.95 | - r.d. | 1,22 | - r.a. | 0,76 | |
| m.n. 234 | - SEMIN IRRIG | - cl. U - sup. ha | 0.05.31 | - r.d. | 6,85 | - r.a. | 4,25 | |
| m.n. 235 | - SEMIN IRRIG | - cl. U - sup. ha | 0.04.13 | - r.d. | 5,32 | - r.a. | 3,31 | |
| m.n. 236 | - SEMIN IRRIG | - cl. U - sup. ha | 0.01.13 | - r.d. | 1,46 | - r.a. | 0,90 | |
| m.n. 237 | - SEMIN IRRIG | - cl. U - sup. ha | 0.01.01 | - r.d. | 1,30 | - r.a. | 0,81 | |
| m.n. 239 | - SEMIN IRRIG | - cl. U - sup. ha | 0.06.26 | - r.d. | 8,07 | - r.a. | 5,01 | |
| m.n. 240 | - SEMIN IRRIG | - cl. U - sup. ha | 0.06.83 | - r.d. | 8,81 | - r.a. | 5,47 | |
| m.n. 241 | - SEMIN IRRIG | - cl. U - sup. ha | 0.00.19 | - r.d. | 0,24 | - r.a. | 0,15 | |
| m.n. 242 | - SEMIN IRRIG | - cl. U - sup. ha | 0.07.50 | - r.d. | 9,67 | - r.a. | 6,00 | |
| m.n. 243 | - SEMIN IRRIG | - cl. U - sup. ha | 0.03.17 | - r.d. | 4,09 | - r.a. | 2,54 | |
| m.n. 244 | - SEMIN IRRIG | - cl. U - sup. ha | 0.05.87 | - r.d. | 7,57 | - r.a. | 4,70 | |
| m.n. 246 | - SEMIN IRRIG | - cl. U - sup. ha | 0.01.69 | - r.d. | 2,18 | - r.a. | 1,35 | |
| m.n. 247 | - SEMIN IRRIG | - cl. U - sup. ha | 0.01.53 | - r.d. | 1,97 | - r.a. | 1,22 | |
| m.n. 249 | - SEMINATIVO | - cl. 2 - sup. ha | 0.00.18 | - r.d. | 0,17 | - r.a. | 0,09 | |
| m.n. 251 | - SEMIN IRRIG | - cl. U - sup. ha | 0.00.58 | - r.d. | 0,75 | - r.a. | 0,46 | |
| m.n. 274 | - SEMIN IRRIG | - cl. U - sup. ha | 0.05.37 | - r.d. | 6,92 | - r.a. | 4,30 | |
| m.n. 275 | - ENTE URBANO | - cl. - - sup. ha | <u>0.00.63</u> | - <i>partita 1</i> | | | | |
| TOTALI | | | sup. ha | 1.15.47 | - r.d. | 147,99 | - r.a. | 91,87 |

Confini PUA ORTI 3: a nord ovest, m.n. 216-227-207-293 (*fondi agricoli di terzi*), a nord est m.n. 259 (*area edificata di terzi*), a sud est via Don R. Tressino e a sud ovest m.n. 261-260-219 (*area edificata di terzi*) e via Dietro Chiesa, salvo miglior dettaglio.



D.1.3.1 - CONTESTO

È stata pignorata la quota di 1/1 della piena proprietà di 11 dei 12 lotti edificabili di un piano di lottizzazione residenziale con le opere di urbanizzazione da completare, approvato nel 2006 e convenzionato nel 2007, sito nella frazione di Orti sul lato nord di via Don Romolo Tressino.

Bonavigo è un Comune di 2.022 abitanti (dato aggiornato al 31/12/2022), situato a circa 38 km (l.a.) a sud est di Verona, a nord di Legnago e in fregio all'*Adige* (lato sinistro) in corrispondenza del ponte della *SP 44b – di Bonavigo* tra Roverchiara a ovest e Minerbe a est, col territorio di 17,80 km² compresi nella *Bassa pianura tra i colli e l'Adige*, classificato al 76° posto tra i 98 Comuni veronesi per estensione delle zone produttive esistenti (0,18 km² - dato 2007, fonte: allegato A - Valutazione aree produttive della VAS provinciale 03/2015 vigente) con prevalenza del settore dell'agricoltura (39% delle imprese).

Orti è una frazione a 4 km (l.a.) a sud est di Bonavigo collegata al capoluogo Bonavigo dalla *SP 44b* e a 3 km (l.a.) a nord di Legnago, raggiungibile in meno di 5 minuti in auto.

via Don Romolo Tressino è una strada locale al centro della frazione di Orti che collega la *SP 44b* all'argine sinistro dell'*Adige* in corrispondenza del *Santuario di San Tomaso*, situato in uno dei tratti più suggestivi del fiume.

D.1.3.2 - DESCRIZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE PUA ORTI 3

Il PUA ORTI 3 oggetto di stima è composto da 11 dei 12 lotti edificabili (il lotto edificato n. 3, costituito dal m.n. 265 è l'unica parte del PUA di proprietà di terzi e quindi risulta escluso dalla procedura esecutiva), dalle opere della urbanizzazione primaria del PUA costituite dalla strada interna con i relativi marciapiedi e parcheggi stradali, da un tratto di pista ciclabile con l'area verde e dalla cabina elettrica ricavata nel PUA (m.n. 275) con tutti i sottoservizi urbani (fognatura, rete acque bianche, rete telefonica, elettrica, idrica e gas, illuminazione pubblica) e dalle opere di urbanizzazione secondaria, quindi esterne alla superficie territoriale del PUA, costituite da un'area destinata a parcheggio pubblico (m.n. 217) a ovest del PUA e in fregio a via Dietro Chiesa e da un tratto a est della pista ciclabile (m.n. 249-251), a cui va aggiunta la zona destinata a vasca di laminazione (m.n. 218) non costituente superficie territoriale e non oggetto di cessione convenzionata come opera di urbanizzazione. La pertinenza della cabina elettrica costituiva in progetto superficie fondiaria il cui volume resta assegnato al lotto n. 7 (m.n. 274).



CARATTERISTICHE URBANISTICHE

Il PUA ORTI 3 oggetto di stima è composto dalla superficie fondiaria degli 11 lotti edificabili di complessivi m² 6.786 catastali ai quali risulta attribuita nella tabella planivolumetrica progettuale (tav. 3 - progetto urbanistico) il volume edificabile totale di m³ 9.727, discrezionalmente assegnati pro quota ai singoli lotti aventi superfici diverse e quindi con indice fondiario variabile dal minimo di 0,990 m³ x m² (lotto n. 12) al massimo di 1,926 m³ x m² (lotto n. 4).

Tabella schematica delle superfici edificabili del PUA ORTI 3 (tab. 1 – superficie fondiaria)

| PUA ORTI 3 | descrizione lotto | fg. 18 mappale | sup. catastale mappale (m ²) | sup. catastale lotto (m ²) | volume edificabile (m ³) | indice fondiario (m ³ xm ²) |
|--|------------------------------|----------------|--|--|--------------------------------------|--|
| lotti edificabili | lotto n. 1 | 220 | 713 | 713 | 900 | 1,262 |
| | lotto n. 2 | 221 | 243 | 560 | 900 | 1,607 |
| | | 228 | 317 | | | |
| | lotto n. 4 | 231 | 4 | 645 | 1.242 | 1,926 |
| | | 208 | 622 | | | |
| | | 241 | 19 | | | |
| | lotto n. 5 | 209 | 60 | 686 | 1.242 | 1,810 |
| | | 239 | 626 | | | |
| | lotto n. 6 | 240 | 683 | 683 | 1.243 | 1,820 |
| | lotto n. 7 | 274 | 537 | 537 | 700 | 1,304 |
| | lotto n. 8 | 244 | 587 | 587 | 700 | 1,193 |
| | lotto n. 9 | 243 | 317 | 549 | 700 | 1,275 |
| | | 213 | 232 | | | |
| | lotto n. 10 | 212 | 174 | 587 | 700 | 1,193 |
| 235 | | 413 | | | | |
| lotto n. 11 | 234 | 531 | 532 | 700 | 1,316 | |
| | 222 | 1 | | | | |
| lotto n. 12 | 233 | 95 | 707 | 700 | 0,990 | |
| | 224 | 612 | | | | |
| superficie fondiaria (S _F) del PUA ORTI 3 oggetto di stima | | | | 6.786 | 9.727 | 1,433 |
| altri lotti | cabina elettrica nel PUA | 275 | 63 | 63 | 0 | 0 |
| | lotto n. 3 - propr. di terzi | 265 | 689 | 689 | 900 | 1,306 |
| TOTALE sup. fondiaria (S _F) del PUA ORTI 3 approvato | | | | 7.538 | 10.627 | 1,410 |

La superficie fondiaria del PUA ORTI 3 approvato nel 2006 comprendeva anche il m.n. 275, all'epoca facente parte del lotto n. 7 (ex m.n. 245 di m² 600), ora adattato a pertinenza della cabina elettrica nel PUA e il lotto n. 3 di proprietà di terzi, non oggetto di stima ma costituente a tutti gli effetti parte della superficie fondiaria convenzionata del PUA ORTI 3 approvato.



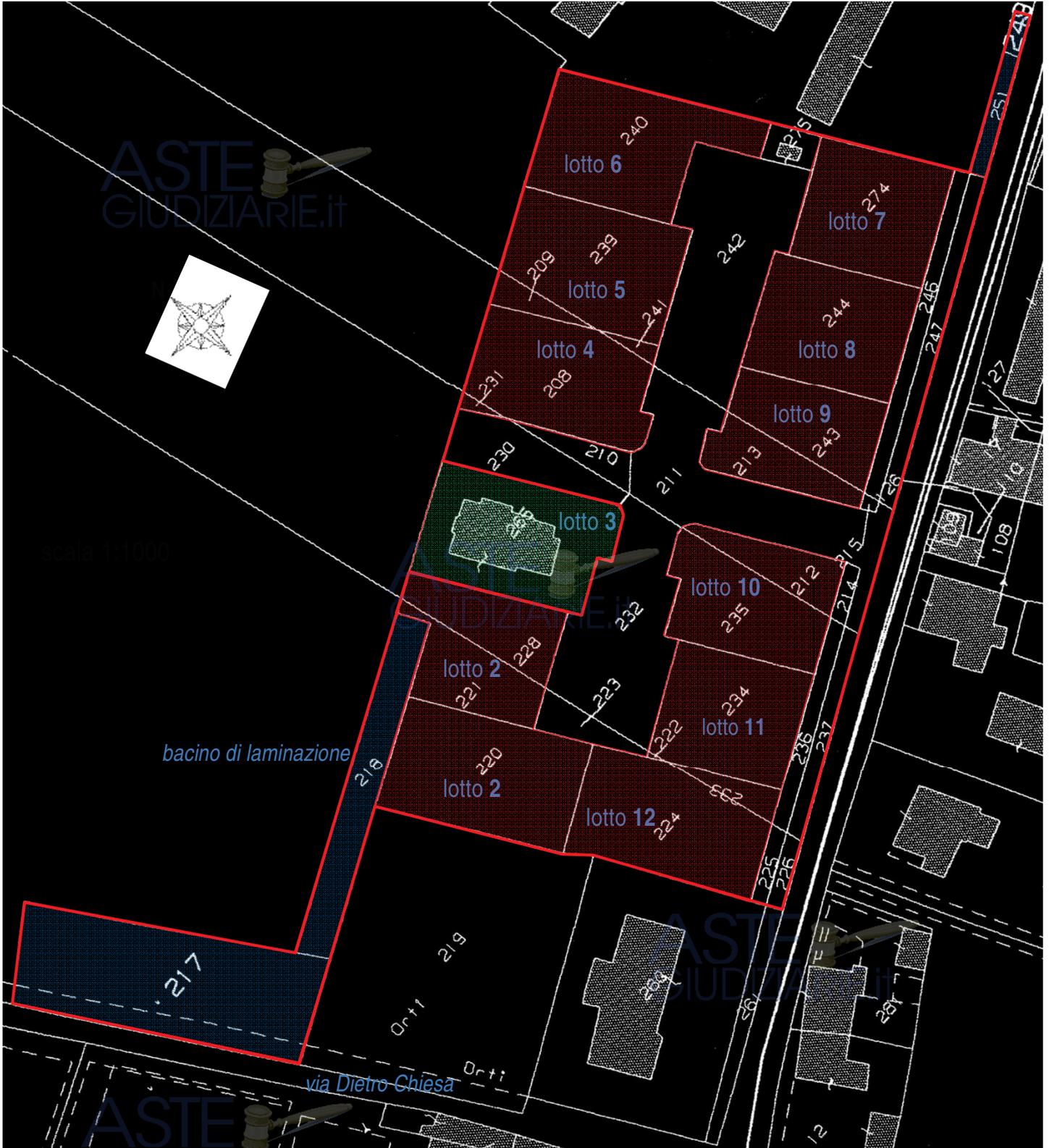
AMBITO D'INTERVENTO DEL PUA ORTI 3

| | | |
|--|---------------------------------|-----------------------|
| | SUPERFICIE FONDIARIA | m ² 6.786 |
| | URBANIZZAZIONE PRIMARIA | m ² 3.166 |
| | URB. SECONDARIA + bacino | m ² 1.595 |
| | TOT. AMBITO D'INTERVENTO | m ² 11.547 |
| | lotto di terzi (sup. fondiaria) | m ² 689 |
| | TOT. AMBITO D'INTERVENTO | m ² 12.236 |

TOT. SUPERFICIE TERRITORIALE m² 9.952

del PUA ORTI 3 oggetto di stima

del PUA ORTI 3 approvato



La superficie territoriale del PUA ORTI 3 oggetto di stima (*corrispondente alla superficie in zona C2a di espansione residenziale nel PRG del 2005*) è composta dalla superficie fondiaria degli 11 lotti edificabili di complessivi m² 6.786 catastali e dalle aree destinate all'urbanizzazione primaria del PUA, comprendenti le strade interne con i relativi marciapiedi e parcheggi, il tratto di pista ciclabile interno fronte strada e le aree verdi che vanno cedute al Comune come previsto dalla convenzione urbanistica del PUA, alle quali va aggiunta l'area della cabina elettrica installata nel PUA in corso d'opera (il m.n. 275, in progetto costituente parte del lotto 7, al quale resta comunque attribuito tutto il volume edificabile previsto nella tabella planivolumetrica.

Tabella schematica delle superfici in zona C2a/C2pa del PUA ORTI 3 (**tab. 2** – superficie territoriale)

| PUA ORTI 3 | descrizione lotto | fg. 18 mappale | sup. catastale mappale (m ²) | sup. catastale lotto (m ²) | volume edificabile (m ³) | indice territoriale (m ³ ×m ²) |
|--|--|----------------|--|--|--------------------------------------|---|
| aree di urbanizzazione primaria | strade interne con marciapiedi e parcheggi | 223 | 65 | 2.461 | 0 | 0,00 |
| | | 232 | 640 | | | |
| | | 230 | 215 | | | |
| | | 210 | 128 | | | |
| | | 211 | 663 | | | |
| | | 242 | 750 | | | |
| | pista ciclabile interna | 226 | 30 | 284 | 0 | 0,00 |
| | | 237 | 101 | | | |
| | | 247 | 153 | | | |
| | aree verdi | 225 | 36 | 358 | 0 | 0,00 |
| | | 236 | 113 | | | |
| | | 214 | 30 | | | |
| | | 215 | 10 | | | |
| 246 | | 169 | | | | |
| cabina elettrica | 275 | 63 | 63 | 0 | 0,00 | |
| TOTALE aree urbanizzazione primaria oggetto di stima | | | | 3.166 | 0 | 0,00 |
| superficie fondiaria PUA oggetto di stima | | | 6.786 | 6.786 | 9.727 | 1,43 |
| sup. territoriale (S_T) del PUA ORTI 3 oggetto di stima | | | | 9.952 | 9.727 | 0,98 |
| lotto n. 3 di terzi (sup. fondiaria) | | 265 | 689 | 689 | 900 | 1,31 |
| superficie territoriale (S_T) del PUA ORTI 3 approvato | | | | 10.640 | 10.627 | 1,00 |

Il totale delle aree di urbanizzazione primaria del PUA ORTI 3 oggetto di stima risulta pari a m² 3.166 catastali (inclusa la cabina elettrica nel PUA) e quindi la superficie territoriale **S_T** risulta di m² 9.952 al netto della superficie fondiaria del lotto n. 3 di terzi, a fronte del residuo volume edificabile di m³ 9.727 (al netto dei 900 m³ realizzati o realizzabili nel lotto di terzi) va-



riamente distribuito su tutti gli 11 lotti edificabili, con l'indice territoriale I_T (rapporto tra volume edificabile di PRG/PI con la superficie territoriale della zona C2a) residuo lievemente inferiore a quello di Piano a fronte del lieve incremento dell'indice fondiario I_F (rapporto tra volume edificabile di PRG/PI con la superficie fondiaria edificabile del PUA).

L'ambito d'intervento del PUA ORTI 3 oggetto di stima (costituito dalla superficie territoriale e dalle superfici esterne alla zona C2a del PUA destinate nel PRG del 2005 all'urbanizzazione secondaria o al completamento del PUA) è composta dal m.n. 217 di m² 1.130 in fregio a via Dietro Chiesa e in zona F4 - aree di parcheggio e dai m.n. 249-251 di m² 76 totali del tratto est della pista ciclabile in zona A – centro storico di complessivi m² 1.206 catastali che risultano convenzionati e pertanto da cedere al Comune come aree di urbanizzazione secondaria.

È compresa nell'ambito d'intervento del PUA ORTI 3 anche l'area destinata in progetto alla funzione di bacino di laminazione del PUA costituita dal m.n. 218 di m² 389 per contenere le acque di prima pioggia provenienti dagli edifici e dalle strade del PUA e consentirne lo smaltimento senza gravare in fase critica sulla rete di scolo esistente. Il bacino di laminazione rimane in gestione comune dei proprietari dei lotti con obbligo di manutenzione riportato in atti.

Le citate aree esterne alla zona C2a del PUA hanno la superficie complessiva di m² 1.595 catastali e l'ambito d'intervento del PUA ORTI 3 oggetto di stima ha la superficie di m² 11.547 al netto del m.n. 265 di terzi, con l'ambito del PUA ORTI 3 approvato di m² 12.236 catastali.

Tabella schematica delle superfici nell'ambito del PUA ORTI 3 (tab. 3 – ambito d'intervento):

| PUA ORTI 3 | descrizione lotto | fg. 18 mappale | sup. catastale mappale (m ²) | sup. catastale lotto (m ²) | volume edificabile (m ³) | indice fondiario (m ³ xm ²) |
|--|--------------------------------|----------------|--|--|--------------------------------------|--|
| URB 2 urbanizzaz. secondaria | parcheggio via Dietro Chiesa | 217 | 1.130 | 1.130 | 0 | 0,00 |
| | pista ciclabile tratto est | 251 | 58 | 76 | 0 | 0,00 |
| | | 249 | 18 | | | |
| TOTALE aree urbanizzazione secondaria oggetto di stima | | | | 1.206 | 0 | 0,00 |
| area esterna | <i>bacino di laminazione</i> | 218 | 389 | 389 | 0 | 0,00 |
| TOTALE aree esterne in ambito del PUA ORTI 3 | | | | 1.595 | 0 | 0,00 |
| URB 1 | urbanizzazione primaria | - | 3.166 | 3.166 | 0 | 0,00 |
| lotti ed. | sup. fondiaria da stimare | - | 6.786 | 6.786 | 9.727 | 1,43 |
| ambito d'intervento del PUA ORTI 3 oggetto di stima | | | | 11.547 | 9.727 | - |
| lotto n. 3 | <i>sup. fondiaria di terzi</i> | 265 | 689 | 689 | 900 | 1,31 |
| TOTALE ambito d'intervento del PUA ORTI 3 | | | | 12.236 | 10.627 | - |



CARATTERISTICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE CONVENZIONATE

Richiamando l'art. 3 della convenzione del 2007, le opere di urbanizzazione primaria del PUA devono essere conformi alle tavole di progetto approvato e al computo metrico allegati al PdC n. 21/2007 e alle prescrizioni degli uffici competenti e degli Enti erogatori.

Il progetto approvato riporta le tavole esecutive del 10.09.2007 delle opere stradali con marciapiedi, parcheggi, pista ciclabile e aree verdi, della rete fognaria, della rete TELECOM, della rete ENEL, dell'illuminazione pubblica, della rete gas, della rete idrica e della tavola sostitutiva allegata della rete di smaltimento delle acque meteoriche col relativo computo metrico dell'importo complessivo di € 212.093,28 - che risulta redatto il 24.01.2006, prima delle prescrizioni autorizzative - con le seguenti indicazioni per l'esecuzione dei lavori da sottoporre al collaudo:

OPERE STRADALI (tav. 3 e 5): è previsto lo scavo di sbancamento e la fornitura e stesura del sottofondo (strati di tout-venant q.b.), misto stabilizzato di cava (medio cm 10 finito), binder (cm 7 finito) e manto d'usura (cm 3) del raccordo stradale e delle 2 diramazioni cieche del P.d.L. con marciapiedi (realizzati con sottofondo di allettamento e masselli in calcestruzzo vibrocompresso con spessore di cm 10, cordoli in calcestruzzo da cm 12x25 e accessi da cm 12x52) e parcheggi interni con sezioni variabili secondo lo schema progettuale (m 7.00 per la strada oltre allo svaso di raccordo stradale, lati di m 17.00 (alla scala) per i 2 cul-de-sac, m 2.50 per i parcheggi stradali, m 1.50 per i marciapiedi). È prevista l'esecuzione delle fondazioni delle recinzioni dei lotti a bordo marciapiede con calcestruzzo avente $R_{ck} \geq 250 \text{ DaN/cm}^2$, della pista ciclabile (tratto interno) larga m 2,50 ridossata al marciapiede di via Don R. Tressino e della striscia parallela di area verde di m² 358 arredata con panchine.



foto 1 - vista da sud in via Don R. Tressino della strada d'accesso del PUA ORTI 3 costituente opera di urbanizzazione primaria convenzionata larga m 7,00, con marciapiedi di m 1,50 e con binder in pessime condizioni – senza manto d'usura. In alto a destra si vede l'edificio di terzi realizzato al rustico sul lotto n. 3 (non staggito)

È prevista la segnaletica orizzontale con linee spartitraffico, fasce e scritte dello STOP, delimitazione parcheggi, strisce pedonali e segnaletica verticali (STOP, strada senza uscita, ecc.). Nel computo metrico, la superficie del tappeto d'usura è di m² 2.669 (superficie di strade, marciapiedi e pista ciclabile).



RETE ACQUE NERE (tav. 4a): la fognatura delle acque nere è prevista con collettore in PVC Ø250 (senza quote nelle tavole) da collegare alla fognatura esistente a sud del P.d.L. e collegamenti ai lotti Ø200, con 4+1 pozzetti 80x100x150 (n. 7 pozzetti 80x80x90 nelle tavole) con fondo piatto.

RETE TELECOM (tav. 4c1): da realizzarsi con posa sotto strada/marciapiede di tubo corrugato per raccordo in PVC Ø125 (da fornitura) e per allacciamenti in PVC Ø63 (Ø50 nel computo metrico), con n. 2 pozzetti 120x60 per allacciamento e n. 7 pozzetti 40x40 o 60x60 (non dimensionati nel c.m.).

RETE ENEL (tav. 4c2): da realizzarsi in derivazione da via Don Tressino con posa in condotta prefabbricata interrata della sezione di cm 60x100 di un tubo corrugato Ø125 (da fornitura) per derivazione e Ø125 per allacciamenti e 5+1 pozzetti Enel 100x100x100 e 80x100x100.

RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA (tav. 4c3): alimentata dal lato sud di via Don Tressino e da realizzarsi con posa sotto il marciapiede di tubo corrugato in PVC Ø100 (Ø80 nelle tavole) con cavo in rame Ø16 a doppio isolamento, pozzetto di derivazione, 6 punti luce H = m 8,00 e 18 punti luce H = m 4,00 (nelle tavole si contano 6 "lampioni" sulla pista ciclabile e 18 punti interni non identificati in legenda) e relative fondazioni con sportello morsetti, armatura stradale e lampada 150W e da 100W sui due lati e dispersori, con armadietto in vetroresina per quadro elettrico, interruttore generale, differenziale, contatore, interruttore crepuscolare, commutatore manuale e nicchia.

RETE GAS (tav. 4d1): da realizzarsi con tubazione d'acciaio DN Ø100 e DN 1"e 1/4 per le derivazioni previsti per 2 gruppi di derivazioni e con pozzetto per saracinesca terminale.

RETE IDRICA (tav. 4d2): acquedotto con derivazione dalla rete da realizzarsi in PEAD Ø110 (Ø90 nel computo metrico) con allacciamenti in polietilene Ø90, 2 idranti a colonna allacciati Ø80/100, 13 apparati per manovra e terminali d'allacciamento con saracinesche di derivazione, 2 pozzetti 80x80x80 con saracinesca d'arresto di linea e saracinesca di scarico e due sfiati con relativi pozzetti e raccordi oltre a 2 pozzetti con apparato d'irrigazione automatico temporizzato con elementi a scomparsa.

RETE ACQUE BIANCHE (All. A): la rete di smaltimento delle acque bianche è riportata come *Allegato A* è prevista nel computo metrico con collettore in CLS Ø600, derivazioni Ø200, con 15 caditoie sifonate 45x45x100 collegate da tubi in PVC Ø160, con 9 pozzetti d'ispezione 100x100x170: nessuna traccia dell'impianto di trattamento acque di prima pioggia con vasche monoblocco di tipo carrabile equipaggiate con valvole antiriflusso, elettropompa sommergibile, quadro elettrico di comando, con sezione di disoleatura con filtro a coalescenza e valvola otturatrice, né della previsione di bacino d'invaso di circa m 60x6,4 e tirante d'acqua di cm 140 dimensionato per la portata di bacino di m³ 439) con profondità di m 1,40 dallo sbocco del collettore di scarico previsto con Ø800, quindi in sotto-



quota rispetto alla sede stradale di $(0,60s+0,80d+0,10p+1,40t) = m 2,90$ circa - molto impegnativa da realizzare in sicurezza, tanto da richiedere una competente verifica progettuale generale.

Richiamando l'art. 9 della convenzione del 2007, le opere di urbanizzazione secondaria del PUA devono essere conformi al computo metrico allegato al PdC n. 21/2007 che riguarda, oltre alla cessione delle aree previste, solo l'esecuzione del tratto est della pista ciclabile col relativo computo metrico dell'importo complessivo di € 2.993,91 - sempre redatto il 24.01.2006, con le seguenti indicazioni per l'esecuzione dei lavori da sottoporre al collaudo:

OPERE STRADALI: è previsto lo scavo di sbancamento e la fornitura e stesura del sottofondo (strati di tout-venant q.b.), misto stabilizzato di cava (medio cm 10 finito), binder (cm 7 finito) e manto d'usura (cm 3) con cordoli in calcestruzzo da cm 12x25 per l'esecuzione della pista ciclabile (tratto est) larga m 2,50 – con relativa segnaletica orizzontale.

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione convenzionate all'art. 5 risulta quindi pari a € $(212.093,28 + 2.993,91) \approx € 215.088,00$ – come da polizza AXA S.p.A. del 28.06.2007.

OPERE OGGETTO DI COLLAUDO PROVVISORIO

A seguito di richiesta al Comune di Bonavigo del soggetto attuatore di un collaudo provvisorio delle opere convenzionate realizzate prima del rinnovo della polizza AXA S.p.A. il 28.06.2008, come previsto all'art. 5 della convenzione, il collaudatore nominato in corso d'opera Arch. D. PASSARIN ha dimesso in data 18.06.2008 il collaudo provvisorio delle seguenti opere ritenute eseguite: reti idrica, gas metano, energia elettrica, telefonica, condotti fognari di acque nere e meteoriche e formazione della sede stradale limitatamente alla massicciata, dichiarandone l'esecuzione a regola d'arte e la corrispondenza al progetto approvato, nonché l'ammontare dei relativi lavori contabilizzati quanto a € 121.069,15 e pertanto consentendo la relativa riduzione della polizza fideiussoria. (allegato **E.4**)

Il tutto senza alcun riscontro dimensionale delle opere eseguite e senza alcuna riserva sulle rilevanti incongruenze tra progetto e computo metrico - ad esempio per l'impianto di trattamento dei reflui stradali, previsto in progetto ma neppure citato in contabilità - né sull'accertamento di funzionalità delle reti, con condotta fognaria rilevata addirittura in difetto di pendenza dall'Ufficio tecnico comunale. In data 20.08.2020, il collaudatore dimetteva un preventivo delle opere di completamento del PUA necessarie per finire l'urbanizzazione del PUA, con importo delle opere da realizzare di € 89.047,94 (quindi < di € 90.000) oltre a somme a disposizione per la



Direzione lavori, il collaudo, gli imprevisti ed economie e l'IVA per un totale di € 140.783,32 in base al quale il Comune di Bonavigo procedeva all'escussione della polizza fideiussoria residua per l'importo di € 90.000. Ai fini dell'estimo, sia i computi metrici progettuali che il collaudo provvisorio sono ritenuti solamente indicativi a fronte dell'evidente necessità di competente revisione progettuale e aggiornamento dei prezzi delle opere da riportare a nuova convenzione nel rispetto delle norme urbanistiche recentemente approvate dal Comune di Bonavigo.

D.1.3.3 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMUNI DEL PUA

L'unica parte dell'ambito d'intervento del PUA ORTI 3 che – dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione e la cessione delle aree convenzionate al Comune di Bonavigo – resterà di proprietà comune di tutti i proprietari dei lotti edificabili, è il m.n. 218 del fg. 18 di m² 389 che costituirà il bacino di laminazione delle acque di prima pioggia del PUA, con obbligo di manutenzione riguardante in particolare la pulizia del bacino per mantenere la capacità ricettiva.

Considerata l'evidente inadeguatezza della forma allungata (m 60x6,4 circa) che non consente un lieve e sicuro declivio delle sponde del bacino e del tirante d'acqua richiesto (m – 1,40 dalla quota di scorrimento della condotta d'adduzione, quindi circa m – 2,90 dalla quota stradale) pare opportuna una competente verifica generale del progetto e l'adeguamento dei computi metrici all'effettiva consistenza delle opere da convenzionare e sottoporre a collaudo finale.

D.1.3.4 - INDIVIDUAZIONE DELLE AREE PUBBLICHE DEL PUA

Le aree pubbliche del PUA ORTI 3 sono quelle corrispondenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da cedere al Comune di Bonavigo e riportate rispettivamente agli artt. 8 e 9 della convenzione urbanistica, così distinte secondo quanto riportato al punto D.1.3.2:

- aree di urbanizzazione primaria (URB 1) costituite da strade con i marciapiedi e i parcheggi interni, dall'area verde e dal tratto interno della pista ciclabile come riportato nella *tab. 2 – superficie territoriale* a pag. 16, aventi la superficie complessiva riportata all'art. 10/a della convenzione di m² 3.103 catastali (SN) a cui va aggiunta la superficie del m.n. 275 (*cabina elettrica nel PUA*) di m² 63 introdotta in corso d'opera per il totale di m² 3.166 catastali;
- aree di urbanizzazione secondaria (URB 2) costituite dall'area per parcheggio pubblico in via Dietro Chiesa e dal tratto esterno della pista ciclabile come riportato nella *tab. 3 – ambito d'intervento* a pag. 17, aventi la superficie complessiva riportata all'art. 10/b della convenzione di m² 1.206 catastali (SN).



D.1.4 - SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

Il Piano d'Assetto del Territorio (P.A.T.) del Com. di Bonavigo è stato approvato con ratifica D.G.R.V. n. 2138 del 30/12/2015 e riporta la zona a nord di via Don R. Tressino nella frazione di Orti come *Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale*.

Il Piano degli Interventi (P.I.) vigente nel Com. di Bonavigo è stato approvato con D.C.C. n. 12 del 27/04/2023 con tavole urbanistiche e Norme Tecniche Operative aggiornate al 06/2023.

La variante parziale del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del 1990 previgente nel 2005 nel Com. di Bonavigo utilizzata come base del PAT/PI.0 era stata adottata con D.C.C. n. 5 del 25.02.2005 e approvata con D.C.C. n. 15 del 27/05/2005 con le relative norme di attuazione.

L'area costituita dai m.n. 208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218, 220-221-222-223-224-225-226, 228-229-230-231-232-233-234-235-236-237, 239-240-241-242-243-244-245-246-247, 249 e 251 del fg. 18 CT di Bonavigo di complessivi m² 12.236 catastali oggetto del Piano Urbanistico Attuativo identificabile come **PUA ORTI 3**, risultava classificata nel P.R.G. vigente dal 2005 come *Z.T.O. C2/a n. 3 – espansione residenziale*, nella quale era prevista nell'art. "ZONA C2" a pag. 36 e 37 delle norme tecniche di attuazione (NTA) allora vigenti l'adozione di uno strumento urbanistico attuativo per regolare la destinazione d'uso residenziale della superficie territoriale in zona C2/a di complessivi m² 10.641 (m² 10.639,50 nella relazione e m² 10.627 in progetto - verosimilmente riferiti a superfici reali e non alla superficie catastale/nominale del PUA), oltre al m.n. 217 di m² 1.130 destinato a parcheggio pubblico di piano, ai m.n. 249 e 251 di complessivi m² 76 destinati a pista ciclabile e al m.n. 218 di m² 389 destinato a vasca di laminazione, per la superficie totale dell'ambito d'intervento di m² 12.236 catastali.

Gli indici della zona C2/a nel PRG vigente nel 2005 erano i seguenti:

It (indice territoriale) = **1,00** m³ x m² (lotto minimo m² **500**)

C (rapporto di copertura) = **35%** max

H (altezza massima) = **7,50** m (numero max dei piani abitabili **2**)

Ds / Dc (distanza da strade e confini) = DM 1444/1968 - minimo **5,00** m

Df (distanza da fabbricati) = minimo **10,00** m

Il PUA ORTI 3 è stato approvato con la riportata ridefinizione dell'ambito d'intervento con D.C.C. n. 10 del 12.04.2006, sottoposto alla prevista convenzione urbanistica del 07.09.2007 rep. n.

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 308/2023 RGE



18931 del Notaio BERLINI e in data 16.10.2007 il Com. di Bonavigo ha rilasciato il permesso di costruire le opere di urbanizzazione al soggetto attuatore [REDACTED]

I lavori risultano iniziati il 25.10.2007, parzialmente collaudati il 18.06.2008 e successivamente interrotti senza completare le opere di urbanizzazione primaria del PUA ORTI 3.

Nel PI vigente dal 2023, il PUA ORTI 3 è riportato come *Z.T.O. C2/pa n. 15-16-17 – espansione residenziale con Piani di Lottizzazione convenzionati* in cui il Piano Urbanistico Attuativo convenzionato non è ancora del tutto attuato, nella quale **si intendono confermati tutti i parametri e le norme edilizie e urbanistiche di cui al rispettivo P.U.A.** e in assenza di particolari indicazioni si deve fare riferimento ai contenuti previsti nell'art. 25 delle NTO per le zone C2a. Gli elaborati di P.I. evidenziano i diversi P.U.A. vigenti, con esplicito rinvio ai relativi elaborati come depositati presso i competenti uffici comunali.

Il Certificato di destinazione urbanistica (CDU) non è stato richiesto trattandosi di aree urbane convenzionate e vengono riportati l'estratto del vigente PI e previgente PRG (allegato **E.9**).

Risulta in atti formale contestazione di inadempienza agli obblighi convenzionati riguardanti la realizzazione completa delle opere di urbanizzazione del PUA ORTI 3 rivolta al soggetto attuatore (la stessa Ditta pignorata), con escussione della polizza fideiussoria residua richiesta in data 25.08.2020 dal Comune di Bonavigo al fine di esperire la gara d'appalto per l'esecuzione delle opere mancanti per garantire le dotazioni primarie previste dalle vigenti norme.

D.1.5 - SITUAZIONE CATASTALE DEL P.U.A. ORTI 3

Il frazionamento dell'ambito d'intervento del PUA ORTI 3 del fg. 18 del Com. di Bonavigo è tuttora impostato senza l'accorpamento dei singoli lotti con le relative distinzioni funzionali, come riportato nello schema del brano mappale in scala 1:1000 a pag. 15 e nelle *tab. 1 – superficie fondiaria, tab. 2 – superficie territoriale e tab. 3 – ambito d'intervento*, rispettivamente alle pag. 14, 16 e 17 della presente perizia, verosimilmente in attesa del collaudo urbanistico finale.

Si rileva che il frazionamento dell'ambito d'intervento è stato redatto nella doppia versione della superficie nominale (SN) o catastale e della superficie reale (SR) con precisione spinta fino al secondo decimale, che può essere ritenuta poco rilevante alla scala urbanistica e anche ai fini d'estimo. L'unica variazione introdotta dopo la convenzione del 2007 riguarda il frazionamento del lotto n. 7 (sud est) per ricavare la pertinenza della cabina elettrica nel PUA (m.n. 275).



D.1.6 - SITUAZIONE EDILIZIA DEL P.U.A. ORTI (URBANISTICA ATTUATIVA)

Il progetto urbanistico attuativo del P.U.A. ORTI 3 presentato nel 2005 dai proprietari dell'ambito d'intervento SPIAZZI Chiara e [REDACTED] [REDACTED], ottenuto il parere favorevole della C.E.C. del 09.08.2005, è stato adottato con D.G.C. n. 36 del 26.06.2006 e approvato con la ridefinizione dell'ambito d'intervento con D.C.C. n. 10 del 12.04.2006. Con l'atto di compravendita del 18.10.2006 n. 17177 rep. Notaio BERLINI, la Ditta [REDACTED] [REDACTED] (costituita in data 01.03.2005) acquisiva la proprietà dell'intero ambito d'intervento del P.U.A. ORTI 3.

In data 07.09.2007 [REDACTED] [REDACTED] stipulava la prevista convenzione urbanistica n. 18931 rep. Notaio BERLINI e in data 13.09.2007, in veste di *soggetto attuatore*, presentava l'istanza del permesso di costruzione per le opere di urbanizzazione del P.U.A. ORTI 3 con l'ambito d'intervento di m² 12.236 catastali, che otteneva con PdC n. 21/2007 del 16.10.2007.

Le opere di urbanizzazione primaria previste in progetto e convenzionate sono la rete fognaria, rete acque bianche (separata), rete TELECOM, rete ENEL, illuminazione pubblica, rete gas, rete idrica, zona verde con arredo urbano e sede stradale con marciapiedi, parcheggi interni e segnaletica con progetto dei lavori all'epoca cauzionato per l'importo di € 212.094,00 e con la cessione all'art. 10 di m² 3.103 catastali (*m² 3.101 reali e convenzionati*).

Le opere di urbanizzazione secondaria previste in progetto e convenzionate sono una zona per parcheggio pubblico su via Dietro Chiesa (a nord ovest del PUA – senza esecuzione di opere) e un tratto di pista ciclabile in fregio a via Don R. Tressino, con progetto dei lavori del tratto di pista ciclabile all'epoca cauzionato per l'importo di € 2.994,00 e con la cessione di m² 1.206 catastali (*m² 1.207 reali e convenzionati*), quindi con cauzione totale di € 215.088,00.

L'area del bacino di laminazione, riportato in allegato al progetto (all. A) costituito dal m.n. 218 di m² 389 non risulta tra le aree da cedere al Comune.

L'inizio dei lavori, affidati dal *soggetto attuatore* [REDACTED]

[REDACTED]
(che nella convenzione del 2007 risulta firmatario in qualità di Presidente del consiglio di amministrazione [REDACTED] veniva comunicato al 25.10.2007 in pari data.

In data 18.06.2008, a seguito di richiesta al Comune di Bonavigo del soggetto attuatore, il collaudatore nominato dal Comune Arch. D. PASSARIN dimetteva il collaudo provvisorio delle seguenti opere ritenute eseguite: reti idrica, gas metano, energia elettrica, telefonica, condotti



fognari di acque nere e meteoriche e formazione della sede stradale limitatamente alla massicciata, dichiarandone l'esecuzione a regola d'arte e la corrispondenza al progetto approvato, nonché l'ammontare dei relativi lavori contabilizzati quanto a € 121.069,15 e pertanto consentendo la riduzione della polizza fideiussoria ad € (215.088 – 121.069) ≈ 94.000,00.



foto 2 - vista dall'incrocio centrale (in primo piano) della viabilità interna del PUA ORTI 3 del tratto est della strada per l'accesso ai lotti larga m 7,00, con marciapiedi di m 1,50 e parcheggi di m 2,50 e con binder in pessime condizioni - senza manto d'usura. Sullo sfondo al centro si vede la cabina elettrica installata sul m.n. 275

Nel 2013, veniva frazionato il lotto n. 7 (sud est) costituito dal m.n. 245 di m² 600 per ricavare la pertinenza della cabina elettrica installata nel PUA (l'attuale m.n. 275 di m² 63) che pertanto da *superficie fondiaria* diveniva area di urbanizzazione da cedere al Comune, senza variazione della capacità edificatoria del lotto n. 7 (attuale m.n. 274 di m² 537) che rimaneva di m³ 700 e con consistenza dell'area di urbanizzazione primaria (URB 1) di m² (3.103+63) = m² 3.166.

Le opere di urbanizzazione proseguivano fino alla stesura del manto stradale (binder) su parte delle strade interne del PUA con esclusione del tratto nord, definito in progetto "*futura viabilità*".



foto 3 - vista dall'incrocio centrale (in primo piano) della viabilità interna del PUA ORTI 3 del tratto nord della strada predisposto per l'eventuale ampliamento del PUA ORTI 3 e indicato nelle tavole come "*futura viabilità*", senza il fondo stradale. A sinistra si vede l'edificio sul m.n. 265 di terzi

Va rilevato che tutta la sede stradale, incluso il tratto definito nelle tavole *futura viabilità*, risulta riportata in contabilità e quindi convenzionata, mentre non risulta contabilizzata né posta in opera la vasca monoblocco di trattamento dell'acqua di prima pioggia del valore variabile per diverse tipologie (non definite) di circa € 15/25.000,00 prevista nel citato allegato al progetto (all. A) sulla sede stradale della *futura viabilità* e comprendente anche il "bacino di laminazione"



(m.n. 218) che, avendo dimensioni di m 60x6,4 e tirante d'acqua di m – 1,40 dalla quota di scorrimento della condotta idrica Ø80, risulta definibile come “fossa di accumulo” – verosimilmente non conforme anche alle norme di sicurezza ordinarie. Pertanto, la rete di smaltimento delle acque bianche va sottoposta a competente verifica di congruità e funzionalità.

In corso d'opera, veniva venduto a terzi ed edificato al rustico il solo lotto n. 3 (m.n. 265).

A seguito della scadenza dei termini esecutivi convenzionati e dello stato di abbandono dei lavori di urbanizzazione del PUA, in data 08.08.2020 il collaudatore incaricato dal Comune di Bonavigo confermava l'importo delle opere urbanistiche rimaste da eseguire nel PUA quanto a € 89.047,94 oltre a somme a disposizione anche per imprevisti ed economie, fino all'importo complessivo di € 140.783,32, in base al quale il Comune procedeva all'escussione di parte della polizza fideiussoria (€ 90.000) motivando con la necessità di procedere alla gara d'appalto per l'esecuzione delle opere mancanti nel PUA ORTI 3.

Considerato che i successivi rilievi in sito dell'Ufficio tecnico comunale hanno evidenziato la presenza di difetti esecutivi in particolare relativi alla rete fognaria, visto lo stato di degrado delle opere realizzate, riscontrata la necessità di competente revisione del sistema di smaltimento delle acque meteoriche e dell'aggiornamento del computo metrico estimativo e della convenzione urbanistica – che può essere ribadita in conformità alle norme previste nell'intervenuto strumento urbanistico, si può dedurre che sussistano i presupposti per completare le opere di urbanizzazione del PUA, salvo competente verifica progettuale del rispetto delle condizioni previste all'art. 25, Zone C2pa - zone di espansione residenziale con Piani di Lottizzazione convenzionati delle Norme Tecniche Operative del vigente Piano degli Interventi del 06.2023.

D.1.7 - STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Trattandosi di terreni già oggetto di convenzione con opere di urbanizzazione realizzate parzialmente e rimaste da completare, peraltro con titolo edilizio (il PdC n. 21 del 16.10.2007) scaduto e lavorazioni appaltate dal soggetto attuatore alla Ditta [REDACTED]

[REDACTED] da tempo interrotte, quindi allo stato inutilizzabili per la funzione specifica di zona residenziale, la quota di 1/1 (un intero) della piena proprietà del [REDACTED]

[REDACTED] può essere ritenuta in stato di abbandono di fatto, salvo il merito.

Va rilevato che il confine nord dell'ambito d'intervento del PUA non è recintato e per evidenza



in sito e dalle aerofoto risulta in parte utilizzato come fondo agricolo dai confinanti, che sono i precedenti proprietari dell'ambito del PUA, con deformazione della perimetrazione del PUA.

Di tali circostanze è stato tenuto debito conto nell'estimo peritale, ritenendo necessario il riconfinamento dell'ambito d'intervento e il concordamento sull'assetto di sicurezza del bacino di laminazione, attualmente costituito dal m.n. 218 nel tratto ovest del confine nord del PUA.

D.1.7.1 - IDENTIFICAZIONE DEGLI OCCUPANTI

I proprietari dei terreni coltivati a nord del PUA [REDACTED]

[REDACTED] per i m.n. 216-227-207 e [REDACTED] per il m.n. 293.

L'edificio costruito al rustico sul m.n. 265 risulta allibrato [REDACTED]

[REDACTED] con costituzione in catasto urbano del 2018.

D.1.7.2 - OPPONIBILITÀ DELLO STATO D'OCCUPAZIONE

La parte sul confine nord del PUA che risulta coltivata dai confinanti viene utilizzata senza titoli opponibili alla procedura. Il m.n. 265 costituente il lotto n. 3 di proprietà di terzi – quindi non oggetto della procedura esecutiva, ma comunque facente parte dell'ambito d'intervento del PUA come superficie fondiaria – risulta edificato al rustico con immobili allibrati al proprietario.

D.1.8 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI

D.1.8.1 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA

In riferimento ai documenti in atti e alle relative verifiche d'ufficio, risultano i seguenti vincoli e oneri giuridici non opponibili alla procedura esecutiva:

ISCRIZIONI

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca volontaria dell'01.10.2014 n. 4594 RP e n. 30964 RG a garanzia del mutuo di € 500.000,00 di capitale ed € 750.000,00 totali per la durata di 15 anni a favore di CREDITO COOPERATIVO INTERPROVINCIALE VENETO S.C. di Montagnana (PD) contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sugli immobili in *Com. di Bonavigo, CT fg. 18 - m.n. m.n. 274-208-209-212-213-220-221-222-224-228-231-233-234-235-239-240-241-243-244 (sup. fondiaria del PUA ORTI 3 pignorata).*

All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 35,00 (importo fisso unitario per ipoteca volontaria), oltre a eventuali onorari professionali e salvo definizione dell'Ufficio competente.

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 308/2023 RGE



Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca giudiziale del 27.04.2022 n. 2883 RP e n. 17014 RG a garanzia di € 90.000,00 di capitale e di € 108.000,00 totali derivante da decreto ingiuntivo del 03.08.2021 n. 2464 del Tribunale di Verona a favore di AXA ASSICURAZIONI S.p.A. di Milano contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sugli immobili in *Com. di Bonavigo, CEU fg. 18, m.n. 275 e CT fg. 18, m.n. 274-208-209-210-211-212-213-214-215-217-218-220-221-222-223-224-225-226-228-230-231-232-233-234-235-236-237-239-240-241-242-243-244-246-247-249-251* (ambito d'intervento del PUA ORTI 3 pignorato).

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca fiscale del 04.06.2022 n. 6078 RP e n. 35046 RG a garanzia di € 48.304,67 di capitale ed € 96.809,34 totali derivante da ruolo e avviso esecutivo di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE di Roma contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sugli immobili in *Comune di Bonavigo, CT fg. 18, m.n. 274-208-210-211-212-213-217-218-220-221-224-228-230-232-234-235-236-239-240-242-243-244-246-247* (parti dell'ambito d'intervento del PUA ORTI 3 pignorato) e di altri beni.

All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 188,00 (€ 94,00 importo fisso unitario per ipoteca giudiziaria) e dello 0,50% della somma iscritta in caso di cancellazione totale o dello 0,50% del prezzo di vendita in caso di sottrazione, con riserva per le ipoteche fiscali, oltre a eventuali onorari professionali e salvo definizione del competente Ufficio.

TRASCRIZIONI

Trascrizione di verbale di pignoramento del 31.01.2020 al n. 2371 RP e 3391 RG a favore di MERCEDI Maria Rosa nata a Legnago (VR) il 24.01.1967 contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietaria degli immobili in *Com. di Bonavigo, CEU fg. 18, m.n. 275 e CT fg. 18, m.n. 274-208-209-210-211-212-213-214-215-217-218-220-221-222-223-224-225-226-228-230-231-232-233-234-235-236-237-239-240-241-242-243-244-246-247-249-251* (ambito d'intervento del PUA ORTI 3 ora pignorato) e di altri beni.

Trascrizione di verbale di pignoramento del 30.10.2023 al n. 32968 RP e 44128 RG a favore di AXA ASSICURAZIONI S.p.A. di Milano contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietaria degli immobili in *Com. di Bonavigo, CEU fg. 18, m.n. 275 e CT fg. 18, m.n. 274-208-209-210-211-212-213-214-215-217-218-220-221-222-223-224-225-226-228-230-231-232-233-234-235-236-237-239-240-241-242-243-244-246-247-249-251* (ambito d'intervento del PUA ORTI 3 pignorato)

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 308/2023 RGE



All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 598,00 (€ 299,00 importo fisso unitario per trascrizione) oltre a eventuali onorari professionali e salvo definizione dell'Ufficio competente.

SENTENZE – LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

In atti, per riscontro della Custode nominata Avv. Silvia FIORIO, risulta la dichiarazione di estinzione per inattività riguardante la procedura esecutiva n. 39/2020 RGE del Tribunale di Verona sui beni staggiti.

D.1.8.2 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli e oneri non cancellabili dalla procedura – che quindi resteranno a carico dell'acquirente, risulta:

DIRITTO D'ASSEGNAZIONE DI CASA AL CONIUGE

Non risultano assegnazioni in atti.

DIRITTO D'USO, DI ABITAZIONE, USUFRUTTO

Non risultano trascrizioni in atti.

COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Non risulta in atti.

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Non risultano registrazioni in atti.

CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

Trattandosi di un Piano di lottizzazione residenziale d'iniziativa privata in corso di realizzazione in zona *C2pa – espansione residenziale con Piani di Lottizzazione convenzionati*, confinante con aree edificate e zona agricola, risultano le seguenti formalità relative all'attitudine edificatoria prevista dal *Piano Regolatore* di Bonavigo vigente nel 2007:

Trascrizione di convenzione edilizia del 03.10.1995 al n. 20488 RP e 27886 RG e trascrizione di servitù di scolo del 03.10.1995 al n. 20489 RP e 27887 RG a favore del Comune di Bonavigo contro ██████████ ██████████, proprietario del fondo in *Com. di Bonavigo, CT fg. 18, m.n. 155 di ha 4.92.13* riguardante la parte est del PUA ORTI 3, con vincoli di edificabilità e servitù superati e regolati dalle successive disposizioni urbanistiche della variante 2005 del PRG Comunale.

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 308/2023 RGE

Trascrizioni di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 18.09.2003 al n. 25240 RP e 38521 RG e al n. 25241 RP e 38522 RG [REDACTED]

proprietario del fondo in *Com. di Bonavigo, CT fg. 18, m.n. 186 di ha 4.91.86* riguardante la parte est del PUA ORTI 3, con diritti costituiti e risolti fuori dall'ambito d'intervento del PUA.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

Il terreno staggito è costituito dall'ambito d'intervento del PUA ORTI 3, con la superficie territoriale del PUA ubicata in zona attualmente classificata nel vigente PI come *ZTO C2pa – zone di espansione residenziale con Piani di Lottizzazione convenzionati* e con l'ambito esteso a un parcheggio pubblico a ovest del PUA in fregio a via Dietro Chiesa (da cedere senza esecuzione di opere di urbanizzazione) in *ZTO F4 – Aree di parcheggio*, alla vasca di laminazione del PUA in *ZTO E – Agricola* e a un tratto di pista ciclabile a est del PUA sul marciapiede della via Don R. Tressino in fregio alla *ZTO A – Centro storico* con ordinarie prescrizioni urbanistiche in area del Comune di Bonavigo non soggetta a specifici vincoli paesaggistici e con prescrizioni dettagliate riportate nel titolo edilizio del 2007 e con assetto invariato rispetto al PRG 2005.

ATTI D'ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA

L'ambito d'intervento del PUA ORTI 3 staggito è rimasto in corso urbanizzazione in forza delle iniziative urbanistiche attuative, regolate dalla prescritta convenzione oggetto della trascrizione della convenzione urbanistica del 14.09.2007 al n. 24973 RP e 33036 RG a favore del Comune di Bonavigo contro [REDACTED] proprietaria dell'intero ambito d'intervento originario del PUA ORTI 3 allibrato al fg. 18 CT del Com. di Bonavigo.

DIRITTI DI SUPERFICIE DEMANIALI E SERVITÙ D'USO PUBBLICO

Oltre all'accesso del PUA sulla via Don R. Tressino e all'obbligo di conferire le acque di prima pioggia del PUA nel previsto bacino di laminazione (m.n. 218) riportato nel titolo urbanistico n. 21/2007 del PUA, risultano costituite le seguenti servitù:

Trascrizione di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 21.10.2014 al n. 23124 RP e 33236 RP a favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.p.A. di Roma contro [REDACTED] proprietaria dell'intero ambito d'intervento originario del PUA ORTI 3 allibrato al fg. 18 CT del Com. di Bonavigo riguardante i diritti inamovibili sul m.n. 275 CT fg. 18 per la costruzione della cabina elettrica nel PUA.



Trascrizione di servitù di passo del 21.10.2014 al n. 23125 RP e 33235 RP a favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.p.A. di Roma contro [REDACTED] proprietaria dell'intero ambito d'intervento originario del PUA ORTI 3 allibrato al fg. 18 CT del Com. di Bonavigo, riguardante i diritti di passo per l'accesso alla cabina elettrica nel PUA sul tratto di strada m.n. 211 e 242 CT fg. 18.

Non risultano opportunità e/o oneri d'affrancazione.

D.1.8.3 - ACCERTAMENTO DI VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SONO OPPONIBILI

Come sopra riferito, non risultano in atti contratti di locazione, né vincoli di diritto d'abitazione uxorio, né altri vincoli non riguardanti la specifica attuazione convenzionata del PUA opponibili alla procedura, fatti salvi tutti i diritti urbanistici e i relativi obblighi edilizi riguardanti l'unico dei 12 lotti edificabili del PUA ceduto dal soggetto attuatore - il m.n. 265 CT del fg. 18 di m² 689 costituente il lotto n. 3 del PUA - con edificio di 3 unità immobiliari e relative pertinenze realizzato al rustico e allibrato a [REDACTED]

In particolare, si rileva che il tratto stradale verso nord del PUA, indicato in progetto come "futura viabilità" (i m.n. 210 e 230 di m² 343) e fiancheggiante a est il lotto n. 3, con gli accessi pedonali del lotto installati nella recinzione perimetrale, risulta all'attualità realizzato solo col marciapiede grezzo senza cordolo e parziale sbancamento del terreno e sottofondo stradale.

D.1.8.4 - ACCERTAMENTO DI EVENTUALI DIRITTI DI PRELAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI TERZI

Nell'atto d'acquisto del 2006, risulta che i venditori cedono al soggetto attuatore alcuni terreni con destinazione urbanistica certificata e convenzionata e pertanto non risulta riservato alcun diritto di prelazione né ricorrono i presupposti per diritti di prelazione di terzi.

D.1.9 - INDICAZIONI ACQUISITE SUI VINCOLI CONDOMINIALI

L'ambito d'intervento del PUA ORTI 3 è soggetto ai vincoli riportati nella convenzione urbanistica riguardanti essenzialmente la cessione da parte del soggetto attuatore degli *standards* di urbanizzazione primaria e secondaria convenzionati e gli allacciamenti ai pubblici servizi del PUA per ciascuno dei lotti edificati, con la condominialità riservata solo alla manutenzione e pulizia della vasca di decantazione prevista sul m.n. 218 a nord ovest del PUA.



D.1.10 - INDICAZIONI SUL REGIME FISCALE DELLA VENDITA

Gli immobili oggetto di vendita costituiscono parte dell'ambito d'intervento di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) già in corso di realizzazione da parte del soggetto attuatore esecutato, che è una Società di capitali in regime di IVA che ha acquistato nel 2006 (allegato **E.1**) i terreni da urbanizzare dai privati proprietari in regime di pagamento dell'imposta di registro, pertanto - salvo le competenze di merito - è presumibile l'assoggettamento all'IVA di legge nell'ipotesi delle successive rivendite dei lotti urbanizzati e quindi resi edificabili a terzi utilizzatori finali.

D.1.11 - IMMOBILE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA

Il PUA ORTI 3 risulta in regime di urbanistica convenzionata, con obblighi e diritti del soggetto attuatore riportati nella convenzione stipulata col Comune di Bonavigo con atto del 07.09.2007 rep. 18.931 del Notaio BERLINI, da rinnovare per il completamento del PUA (allegato **E.3**).

D.1.12 - SEPARAZIONE IN NATURA E PROGETTO DIVISIONALE

Il PUA ORTI 3 è composto dalla superficie territoriale convenzionata di m² 10.627 con indice territoriale (I_T) di 1,00 m³ x m².

La **superficie territoriale** S_T è il dato che esprime la superficie dell'area perimetrata riportata nello strumento urbanistico di piano del Comune (nel caso, il Piano Regolatore Generale (PRG) del 2005 e l'attuale Piano degli Interventi (PI) del Comune di Bonavigo) come area di espansione residenziale, dove viene richiesta l'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (nel caso, il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) o Piano di lottizzazione o Piano particolareggiato, ecc.) per la disciplina planivolumetrica degli edifici da realizzare col Permesso di costruzione ordinario sui singoli lotti resi edificabili.

Le aree di espansione residenziale sono indicate come zone C (nel caso, **ZTO C2a** - zona di espansione residenziale nel PRG del 2005, divenuta **ZTO C2pa** - zona di espansione residenziale con Piani di Lottizzazione convenzionati nel vigente PI a seguito dell'approvazione del PUA ORTI 3 nel 2007).

L'**indice territoriale** (I_T) è il dato che esprime il volume edificabile in metri cubi per ogni metro quadro della superficie territoriale del PUA (nel caso, essendo l'indice pari a 1,00 e la superficie in zona C2a pari a m² 10.627, il **volume edificabile** (V_T) regolato dal PUA sarà pari a m³ 10.627 complessivi.

L'ambito d'intervento del PUA ORTI 3 staggito comprende l'attuale superficie fondiaria degli undici lotti edificabili riportati nell'attuale assetto catastale (lotti nn. 1-2, 4-5-6 a partire da ovest nella fila nord e nn. 7-8-9, 10-11-12 a partire da est nella fila sud fronte strada) di complessivi



m² 6.786 catastali, ai quali va aggiunto - al fine di completare l'attuale definizione dell'ambito d'intervento del PUA - il lotto n. 3 di proprietà di terzi (m.n. 265 di m² 689 catastali) per un totale attuale della superficie fondiaria del PUA ORTI 3 di m² 7.475 catastali.

L'ambito d'intervento del PUA è la superficie complessiva dell'area d'intervento urbanistico definita in sede d'approvazione del PUA dal Consiglio Comunale, che può comprendere, oltre alla citata superficie territoriale, anche superfici (non edificabili) esterne alla zona d'espansione se e in quanto convenzionate (nel caso, l'area del parcheggio di via Dietro Chiesa e il tratto est della pista ciclabile da cedere al Comune e l'area della vasca di laminazione a nord ovest del PUA di m³ 1.595 complessivi).

*La **superficie fondiaria S_F** è la parte edificabile (e quindi vendibile) della superficie territoriale, al netto dell'area delle opere di urbanizzazione (nel caso, strade, marciapiedi e parcheggi interni, oltre alla pertinenza della cabina elettrica - non prevista in progetto e ricavata in sede esecutiva dal lotto n. 7).*

Pertanto, a seguito della riduzione della superficie edificabile e vendibile dovuta allo stralcio della pertinenza della cabina elettrica (ora m.n. 275 di m² 63 catastali da cedere al Comune come urbanizzazione) derivata dall'originario lotto n. 7 (già m.n. 245 di m² 600 catastali, ora m.n. 274 di m² 537), si può eseguire la compensazione dell'indice territoriale mantenendo la ripartizione planivolumetrica prevista nel progetto convenzionato, quindi mantenendo per il lotto n. 7 il previsto volume di m³ 700 come per i lotti nn. 8-9, 10-11-12 e mantenendo il volume di m³ 900 per i lotti nn. 1-2 e per il lotto di terzi n. 3 e di m³ 1.242,33 per i lotti nn. 4-5-6, col totale di volume edificabile di m³ 10.627 e con indice fondiario medio di 1,42 m³ x m² - salvo convenute variazioni ritenute migliorative del planivolumetrico autorizzato per i lotti staggiti.

*L'**indice fondiario (I_F)** esprime il volume edificabile in metri cubi per ogni metro quadro di superficie fondiaria dei lotti edificabili del PUA e si ottiene dividendo il dato ricavato del volume edificabile del PUA ($V_T = I_T \times S_T$) per la relativa superficie fondiaria progettuale (nel caso, essendo nel PRG del 2005 il **volume edificabile V_T** pari a m³ 10.627 complessivi e la superficie fondiaria progettuale (**S_F**) del PUA ORTI 3 approvato nel 2006 in zona C2a pari a 7.538 m² complessivi, l'indice fondiario del PUA risulta dalla formula $I_F = (V_T : S_F) = (10.627 \text{ m}^3 : 7.538 \text{ m}^2) = 1,40979 \text{ m}^3 \times \text{m}^2$).*

Nel progetto del PUA ORTI 3 approvato nel 2006, viene riportato per i 12 lotti edificabili un planivolumetrico espresso da una tabella con l'attribuzione dei singoli volumi edificabili prefissati dal progettista, ovviamente nel rispetto del volume totale risultante e dell'indice fondiario I_T, ma con indici fondiari dei singoli lotti variabili da 0,99 (lotto n. 12 sud est) a 1,93 (lotto n. 4 centro nord).

Considerato che ai fini dell'estimo dell'ambito d'intervento del PUA ORTI 3 staggito, può essere ritenuto rilevante unicamente l'indice fondiario medio dei lotti edificabili staggiti, va considerato anche che la variante esecutiva introdotta per ricavare la pertinenza della cabina elettrica installata nel PUA (ora m.n. 275 EU di m² 63) ha comportato la riduzione della superficie edificabile del lotto n. 7 (all'epoca m.n. 245 di m² 600, ora m.n. 274 EU di m² 537), con conseguente aumento dell'indice fondiario di tale lotto - ora pari a 1,30 m³ x m² -stante l'attribuzione nella tabella planivolumetrica approvata di m³ 700 edificabili, restando inalterata la volumetria edificabile del PUA ORTI 3 staggito, pari a m³ 9.727 al netto dei m³ 900 assegnati al lotto n. 3 non pignorato. L'indice fondiario degli 11 lotti edificabili del PUA ORTI 3 staggiti risulta, per effetto combinato della riduzione dell'area edificabile della pertinenza della cabina elettrica e della ridotta volumetria attribuita nel planivolumetrico al lotto n. 3 di terzi, pari a 1,43339 m³ x m², rimanendo inalterata la complessiva volumetria edificabile progettuale di m³ 9.727.

Tabella dimostrativa della partizione della superficie fondiaria (tab. 4 - lotti edificabili del PUA)

| PUA ORTI 3 | fg. 18 - nn. mappali (attuali) | sup. catastale PROGETTO (m ²) | vol. edificabile PROGETTO (m ²) | sup. fondiaria ATTUATA (m ²) | vol. edificabile ATTUALE (m ²) | indice fondiario (m ³ xm ²) |
|------------------------------------|--------------------------------|---|---|---|---|--|
| lotto n. 1 | 220 | 713 | 900 | 713 | 900 | 1,26 |
| lotto n. 2 | 221-228 | 560 | 900 | 560 | 900 | 1,61 |
| lotto n. 4 | 231-208-241 | 645 | 1.242 | 645 | 1.242 | 1,93 |
| lotto n. 5 | 209-239 | 686 | 1.242 | 686 | 1.242 | 1,81 |
| lotto n. 6 | 240 | 683 | 1.243 | 683 | 1.243 | 1,82 |
| lotto n. 7 | 274-275 (ex 245) | 600 | 700 | 537 | 700 | 1,30 |
| lotto n. 8 | 244 | 587 | 700 | 587 | 700 | 1,19 |
| lotto n. 9 | 243-213 | 549 | 700 | 549 | 700 | 1,28 |
| lotto n. 10 | 212-235 | 587 | 700 | 587 | 700 | 1,19 |
| lotto n. 11 | 234-222 | 532 | 700 | 532 | 700 | 1,32 |
| lotto n. 12 | 235-224 | 707 | 700 | 707 | 700 | 0,99 |
| PUA ORTI 3 oggetto di stima | | 6.849 | 9.727 | 6.786 | 9.727 | 1,43 |
| lotto n. 3 | 265 | 689 | 900 | 689 | 900 | 1,31 |
| Totale PUA ORTI 3 | | 7.538 | 10.627 | 7.475 | 10.627 | 1,42 |

Le aree di urbanizzazione primaria da cedere al Comune sono le strade interne del PUA con marciapiedi e parcheggi, l'area verde e la pista ciclabile con superficie catastale convenzionata di m² 3.103 a cui vanno aggiunti m² 63 per la cabina elettrica, per un totale di m² 3.166 con la superficie territoriale complessiva staggita di m² 9.952, al netto del lotto n. 3 ceduto a terzi.



D.1.13 - VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO

D.1.13.1 - CONSISTENZA

La consistenza dell'ambito d'intervento del PUA ORTI 3 staggito - limitata alla parte rimasta di proprietà del soggetto attuatore [REDACTED] quindi al netto del lotto edificabile n. 3 (m.n. 265) di m² 689 catastali di proprietà di terzi - risulta pari a m² 11.547 catastali, dei quali m² 3.102 delle opere di urbanizzazione primaria convenzionate (strade, marciapiedi, parcheggi e tratto di pista ciclabile interni e striscia di area verde del PUA) alle quali va aggiunta la pertinenza della cabina elettrica introdotta in corso d'opera, m² 1.206 delle opere di urbanizzazione secondaria convenzionate (area per il parcheggio pubblico di via Dietro Chiesa e tratto di pista ciclabile esterni alla zona C2a) alle quali va aggiunto il bacino di laminazione e quindi restano m² 6.786 di superficie fondiaria catastale suddivisi in 11 lotti recanti un volume edificabile variamente distribuito con scheda planivolumetrica di progetto di complessivi m³ 9.727.

Tabella dimostrativa della suddivisione del PUA (tab. 5 – schema generale del PUA)

| PUA ORTI 3 | descrizione delle aree di riferimento | sup. catastale lotti (m ²) | volume edificabile (m ³) | indice fondiario (m ³ ×m ²) |
|---|--|--|--------------------------------------|--|
| SUP F | superficie fondiaria edificabile e vendibile | 6.786 | 9.727 | 1,43 |
| URB 1 | aree di urbanizzazione primaria convenzionata | 3.103 | 0 | 0,00 |
| | cabina elettrica nel PUA (m.n. 275) | 63 | 0 | 0,00 |
| URB 2 | aree di urbanizzazione secondaria convenzionata | 1.206 | 0 | 0,00 |
| | bacino di laminazione (m.n. 218) | 389 | 0 | 0,00 |
| ambito d'intervento del PUA ORTI 3 oggetto di stima | | 11.547 | 9.727 | - |
| lotto n. 3 | superficie fondiaria del PUA di terzi (m.n. 265) | 689 | 900 | 1,31 |
| TOTALE ambito d'intervento del PUA ORTI 3 | | 12.236 | 10.627 | - |
| sup. territoriale progettuale PUA (SUP F+URB 1+lotto 3) | | 10.641 | 10.627 | 1,00 |

D.1.13.2 - CRITERI DI STIMA

I beni oggetto di stima sono costituiti dall'ambito d'intervento di un Piano Attuativo con lotti di terreno edificabili nella frazione di Orti del Comune di Bonavigo (VR) e sarà quindi applicato il consueto criterio di stima "a valore di trasformazione" tenendo conto dei valori ambientali e delle prospettive di valorizzazione attese, adottando come riferimento valoriale i coefficienti OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, perché ritenuti sistematici e basati su rilevamenti di vasta campionatura con riferimenti omogenei e quindi tali da consentire scelte di comparazione sulla base di criteri tecnici non discrezionali e riferiti a dati pubblicati e aggiornati.



ESTIMO DELLE AREE EDIFICABILI

Per la stima delle aree edificabili, viene applicato il metodo di stima “a valore di trasformazione” per ricavare l’incidenza del valore dell’area sulla base della capacità edificatoria dell’area deducibile dalle norme di pianificazione generale e dagli eventuali strumenti attuativi vigenti con eventuali compensazioni di volumi e tenuto conto delle superfici accessorie e pertinenziali, con giudizio sul più probabile valore medio di mercato dei fabbricati edificabili, da cui viene dedotto il costo di costruzione esteso all’ambito d’intervento e l’incidenza dei prevedibili oneri tecnici, finanziari e indiretti (come l’onere di eventuali demolizioni, di perequazione, ecc.). Eseguite le deduzioni dei costi, viene ricavato il valore dell’incidenza delle aree edificabili che sarà eventualmente ripartito in modo ponderato tra le superfici catastali formanti il comparto edilizio.

I principali elementi d’estimo del metodo di stima *a valore di trasformazione* riguardano il giudizio sui criteri di realizzazione dei piani di comparto urbanistico, sui tempi e modi di organizzare ed eseguire le opere urbanistiche ed edilizie con i relativi oneri finanziari e sui tempi e modi di vendita degli immobili da realizzarsi, in base alle condizioni note del mercato locale.

Poiché è sempre complicato attribuire le stime dei tempi d’attuazione e di vendita e dei relativi valori d’estimo e il mercato immobiliare risulta complicato anche dalle varie crisi di settore, nella presente perizia si attribuirà il valore edificabile basato sul più probabile valore di mercato degli immobili residenziali previsti dai tipi edilizi della zona, depurato dei costi di costruzione degli immobili e dei prevedibili attuali oneri di realizzazione dell’urbanizzazione e finanziari.

La stima è comunque da considerarsi sempre “a corpo” e non a misura, essendo le superfici catastali dei comparti e i relativi indici urbanistici solo degli attendibili parametri di congruità.

D.1.13.3 - STIMA

Il valore medio rilevato per edifici residenziali con caratteristiche assimilabili ai villini per i tipi isolati, bifamigliari o a schiera, in condizioni normali e situati nella frazione di Orti di Bonavigo (VR) - con riferimento ai dati *OMI 1° semestre 2023* - risulta pari a 1.010 €/m² con riscontro di *tendenziale stabile* nel decennio (aumento dell’1,02% rispetto al 2013) e di *notevole riduzione* rispetto all’epoca d’inizio dei lavori di urbanizzazione (con diminuzione dell’11,14% rispetto al *valore OMI 1° semestre 2008*), al netto della svalutazione monetaria del 32% e delle variazioni dei costi del settore edile e dei lavori stradali/urbanistici.



STIMA DEL VALORE EDIFICABILE

La superficie lorda residenziale edificabile - con edifici tipo *villini* isolati o a schiera elevati a 2 piani f.t. con altezza edilizia lorda di m (0,05+2,70+0,45+2,70)= m 5,90 e con ipotizzabile piano interrato accessorio proposti nel PUA ORTI 3 sugli 11 lotti di m² 6.786 catastali complessivi oggetto di stima, considerata la volumetria derivata dall'indice fondiario di 1,00 m³xm² - al netto della volumetria attribuita al lotto n. 3 di proprietà di terzi - pari a m³ 9.727 in totale di volume fuori terra, ai quali possono essere aggiunte le superfici accessorie e le pertinenze a piano interrato (ipotizzato di superficie analoga al piano tipo, con autorimesse e cantine a coefficiente medio), risulta la superficie lorda vendibile di m² (9.727 : 5,90) = m² 1.648,64 per ciascuno dei piani terra, primo e scantinato, con una media per ciascuno degli 11 lotti di m² (1.648,64 : 11) = m² 149,87 (per il PUA ORTI 3, variabile dal minimo di m² 116,64 per piano dei lotti 7-8-9 e 10-11-12 fronte via Don R. Tressino col volume di m³ 700, a m² 152,54 per piano dei lotti 1-2 col volume di m³ 900 e a m² 210,50 per piano dei lotti 4-5-6 col volume di m³ 1.242).

Con l'applicazione dei dati deducibili dalla tabella dello schema planivolumetrico progettuale - utilizzando i criteri d'estimo con coefficiente 1,00 per le superfici coperte lorde oltre alla quota aggiuntiva del 10% per piano degli accessori (verande e balconi) con coefficiente di 0,25 del piano terra e del piano primo e il coefficiente medio di 0,50 per il piano scantinato con le autorimesse pertinenziali e le cantine accessorie, si ricavano le seguenti superfici virtuali vendibili:

$$S_v = m^2 ((1.648,64 \times 1,00) + (164,86 \times 0,25))p.T + (1.648,64 \times 1,00) + (164,86 \times 0,25))p.1 + (1.648,64 \times 0,50)p.S = m^2 \mathbf{4.204,03}$$

Tabella dimostrativa:

| PUA ORTI 3 | SC sup. coperta m ² | coeff. | SA sup. acces m ² | coeff. | SV sup. virtuale m ² |
|------------------|-----------------------------------|--------|---------------------------------|--------|------------------------------------|
| piano terra | 1.648,64 | 1,00 | 164,86 | 0,25 | 1.689,86 |
| piano 1° | 1.648,64 | 1,00 | 164,86 | 0,25 | 1.689,86 |
| piano scantinato | 0,00 | 1,00 | 1.648,64 | 0,50 | 824,32 |
| TOTALI | 3.297,28 | | 1.978,36 | | 4.204,03 |

Il valore medio attuale per villini in condizioni normali a Orti di Bonavigo è pari a 1.010 €/m² (valore max pari a 1.100 €/m²) - assoggettabile a un coefficiente di posizione e pregio ambientale di 1,15 basato sulla considerazione che la zona del PUA è centrale nella frazione di Orti,

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 308/2023 RGE



quindi il valore dei villini edificati - tenuto conto del prevedibile andamento normalizzato dei prezzi di mercato per costruzioni nuove e quindi da considerare in condizioni ottimali e non solo normali - risulta dalla formula (*valore medio rilevato €/m² x sup. virtuale vendibile m² x 1,15 cft specifico di posizione e stato ottimo*), è pari a:

$$V_E = (1.010,00 \text{ €/m}^2 \times 4.204,03 \text{ m}^2 \times 1,15) = \text{€ } \mathbf{4.882.980,85}$$

Tabella dimostrativa:

| PUA ORTI 3 | valore medio €/m ² | sup. virtuale m ² | cft C | valore totale lotti € |
|---------------|-------------------------------|------------------------------|-------|-----------------------|
| n. 11 villini | 1.010,00 | 4.204,03 | 1,15 | 4.882.980,85 |

STIMA DEI COSTI DI REALIZZAZIONE

I principali componenti del costo di realizzazione degli 11 villini sono i seguenti:

- 1) il costo di costruzione, espresso in 320,00 €/m³ di volume ricavato da indice di PUA, quindi comprensivo dell'incidenza del piano interrato e vano scala per ciascuno degli 11 edifici;
- 2) il costo di completamento dell'urbanizzazione primaria dell'ambito d'intervento del PUA e delle aree pertinenziali degli 11 edifici con gli accessi alle autorimesse, marciapiedi, impianti esterni, area verde, ecc., espresso in € 20,00 per m² di area lorda dell'ambito d'intervento;
- 3) le spese tecniche e oneri di verifica urbanistica dell'ambito d'intervento (€/m² 2,00);
- 4) le spese tecniche e oneri di progettazione edile, D.L., calcoli, sicurezza, ecc., espressi in percentuale (8% di costo di costruzione 1) e di costo di urbanizzazione 2);
- 5) gli oneri finanziari, espressi in percentuale dei costi dei punti precedenti, tenuto conto anche della prevedibile incidenza del costo dell'area e rapportati alla prevedibile durata dei lavori e di vendita dei lotti o utilizzo a pareggio dei costi finanziati - considerata la vocazione residenziale della zona, si stima tale periodo in due anni dall'inizio dei lavori;
- 6) gli oneri comunali per urbanizzazioni e costo di costruzione, secondo i criteri di compensazione urbanistica e perequazione ordinari e convenzionati;

Applicando tali dati, si ricava la seguente stima dei costi di realizzazione:

$$C_R = ((\text{€}320,00 \times 9.727 \text{ m}^3) + (\text{€}20,00 \times 11.547 \text{ m}^2) + (\text{€}2,00 \times 11.547 \text{ m}^2) + (0,08 \times ((\text{€}320,00 \times 9.727 \text{ m}^3) + (\text{€}20,00 \times 11.547 \text{ m}^2))) + (0,15 \times ((\text{€}320,00 \times 9.727 \text{ m}^3) + (\text{€}20,00 \times 11.547 \text{ m}^2) + (\text{€}2,00 \times 11.547 \text{ m}^2))) \times 1,10) + (0,08 \times (\text{€}320,00 \times 9.727 \text{ m}^3)) = \text{€ } \mathbf{4.438.672,81}$$

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 308/2023 RGE

Tabella dimostrativa:

| PUA ORTI 3 | descrizione costi di realizzazione | costo unitario € | parametro di riferimento | costo TOTALE € |
|--|---|------------------|--------------------------|---------------------|
| | 1) costo di costruzione - €/m³ del volume edificato f.t. | 320,00 | 9.727 | 3.112.640,00 |
| | 2) costo di urbanizzazione e arredo - €/m² ambito d'intervento | 20,00 | 11.547 | 230.940,00 |
| | 3) spese tecniche verifica urbanistica - €/m² ambito d'intervento | 2,00 | 11.547 | 23.094,00 |
| | 4) spese tecniche edilizie e relativi oneri - 8% di 1) e 2) | 33.436 | 8,00 | 267.486,40 |
| | 5) oneri finanziari: media 7,5% annuo di 1)+2)+3) inclusa l'incidenza del costo area e IMU per 2 anni | 37.033 | 15,00 | 555.501,21 |
| | 6) altri oneri comunali - 8% di 1) | 31.126 | 8,00 | 249.011,20 |
| TOTALE COSTO DI REALIZZAZIONE - € | | | | 4.438.672,81 |

STIMA DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI (LOTTI DEL PUA)

Con l'applicazione dei dati estimativi relativi alla trasformazione urbanistica dell'ambito di intervento del PUA ORTI 3, in riferimento alla superficie fondiaria vendibile di n. 11 lotti di m² 6.786 catastali complessivi e volume edificabile residuo di m³ 9.727 totali, tenendo conto della complessità dell'operazione da svolgere con ampie riserve d'incertezza sul mercato immobiliare non considerando lo scomputo delle opere d'urbanizzazione eseguite (da verificare e riparare), introducendo i dati nella formula (*valore del complesso residenziale edificabile V_E - costo di realizzazione e oneri finanziari C_R*), si ricava la seguente stima totale del lotto:

$$V_T = (\text{€ } 4.882.980,85 - 4.438.672,81 \text{ €}) = \text{€ } 444.308,05$$

Tabella dimostrativa:

| PUA ORTI 3 | valore edificio € | costo edificio € | valore totale € |
|---------------|-------------------|------------------|-------------------|
| | A | B | C = A - B |
| n. 11 villini | 4.882.980,85 | 4.438.672,81 | 444.308,04 |

Il valore di stima a corpo della quota di piena proprietà del lotto unico costituito dal PUA ORTI 3 staggito e situato a Orti di Bonavigo in via Don R. Tressino risulta:

$V_T = \text{€ } 444.308,04$ arrotondato a **€ 444.300,00** (euro quattrocento quarantaquattromilatrecento/00)



D.1.13.4 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Ritenendo d'aver verificato che risultano evidenze di obblighi di competenti interventi tecnici per la verifica esecutiva e progettuale sia delle opere di urbanizzazione eseguite in tutto o in parte – con particolare riferimento alla rete fognaria, alla rete di smaltimento delle acque di prima pioggia, alla rete di illuminazione pubblica, alla rete predisposta per l'allacciamento al futuro acquedotto e a tutti i sottoservizi e anche alle condizioni dei sottofondi stradali – e delle opere da rifare in tutto o in parte – con particolare riferimento al *binder* stradale e a tutte le finiture di strade, marciapiedi e pista ciclabile eseguite, per la verifica progettuale della localizzazione e dimensionamento del bacino di laminazione che non risulta idoneo per l'eccesso del tirante d'acqua e delle conseguenti pendenze perimetrali, e per la redazione di un adeguato, coerente e completo computo metrico da convenzionare (anche per quanto riguarda la c.d. "futura viabilità" - se confermata), la stima tecnica, pur svolta in termini prudenziali, verrà quindi sottoposta a congrua decurtazione, salvo il merito.

D.1.13.5 - VALORE DELLA STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

Considerato quanto riportato ai punti precedenti e le valutazioni d'estimo rivolte alle competenti verifiche tecniche – incluso il rilievo e la quotatura di tutte le reti dei sottoservizi eseguiti e i sondaggi e prove di carico dei sottofondi stradali – e alle verifiche progettuali per l'introduzione di eventuali migliorie nel rispetto dei parametri urbanistici del PUA ORTI 3, come recepiti nell'intervenuto Piano degli Interventi comunale – risulta necessaria la revisione progettuale e la redazione del relativo computo metrico, il rinnovo delle convenzione urbanistica – previa verifica del ruolo assunto dal Comune di Bonavigo con l'escussione di parte della fideiussione convenzionata nel 2007 – e l'ottenimento da parte del soggetto attuatore del permesso di completare la costruzione delle opere di urbanizzazione del PUA in parte già eseguite e/o da eseguire, è da ritenersi prevedibile e necessaria la decurtazione del 20% del valore di stima dei beni staggiti.

Il valore di stima al netto delle decurtazioni V_{Tnd} risulta quindi:

$V_{Tnd} = € (444.308,04 \times 0,80) = 355.446,43$ arrotondato a € **355.400,00** (euro trecentocinquantaquattrocento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



RIEPILOGO DEL VALORE DI STIMA NETTO

Quota dell'intera piena proprietà - salvo il lotto n. 3 dei 12 lotti edificabili (m.n. 265) di proprietà di terzi - dall'ambito d'intervento del Piano Urbanistico Attuativo della lottizzazione residenziale d'iniziativa privata situata a ORTI di Bonavigo denominata **PUA ORTI 3** con superficie totale di m² 11.547 catastali, composto da 12 lotti disposti su due file parallele alla strada aventi la superficie fondiaria edificabile - al netto del lotto n. 3 di terzi - di m² 6.786 catastali, variamente distribuiti su 11 lotti dei quali 2 a ovest della fila nord con volume edificabile di m³ 900 ciascuno, 3 a est della fila nord con volume edificabile di m³ 1.242,33 ciascuno e 6 nella fila sud fronte strada con volume edificabile di m³ 700 ciascuno per un totale di volume edificabile di m³ 9.727, con opere di urbanizzazione convenzionate e parzialmente realizzate con necessità di verifica funzionale della rete fognaria, verifica progettuale ed esecutiva della rete di smaltimento delle acque di prima pioggia, verifica dei sottoservizi e dei sottofondi delle strade e parcheggi, fornitura e posa dei manti bituminosi delle strade (binder e manto d'usura) e dei marciapiedi, dell'impianto d'illuminazione pubblica, della segnaletica verticale e orizzontale, ridefinizione dei confini e recinzioni e ogni altra opera di verifica e completamento necessaria per il collaudo tecnico amministrativo del PUA e per le formalità di cessione delle superfici di urbanizzazione primaria e secondaria convenzionate, sito nella frazione di Orti a Bonavigo (VR) in via Don R. Tressino e così distinta all'Agenzia del Territorio di Verona: Comune di Bonavigo (VR), C.T. - fg. 18

| | | | | | | | |
|------|-----|--------------------------------------|---------|--------|-------|--------|------|
| m.n. | 208 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.06.22 | - r.d. | 8,02 | - r.a. | 4,98 |
| m.n. | 209 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.00.60 | - r.d. | 0,77 | - r.a. | 0,48 |
| m.n. | 210 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.01.28 | - r.d. | 1,65 | - r.a. | 1,02 |
| m.n. | 211 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.06.63 | - r.d. | 8,55 | - r.a. | 5,31 |
| m.n. | 212 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.01.74 | - r.d. | 2,24 | - r.a. | 1,39 |
| m.n. | 213 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.02.32 | - r.d. | 2,99 | - r.a. | 1,86 |
| m.n. | 214 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.00.30 | - r.d. | 0,39 | - r.a. | 0,24 |
| m.n. | 215 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.00.10 | - r.d. | 0,13 | - r.a. | 0,08 |
| m.n. | 217 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.11.30 | - r.d. | 14,57 | - r.a. | 9,05 |
| m.n. | 218 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.03.89 | - r.d. | 5,02 | - r.a. | 3,11 |
| m.n. | 220 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.07.13 | - r.d. | 9,19 | - r.a. | 5,71 |
| m.n. | 221 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.02.43 | - r.d. | 3,13 | - r.a. | 1,95 |
| m.n. | 222 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.00.01 | - r.d. | 0,01 | - r.a. | 0,01 |
| m.n. | 223 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.00.65 | - r.d. | 0,84 | - r.a. | 0,52 |
| m.n. | 224 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.06.12 | - r.d. | 7,89 | - r.a. | 4,90 |



| | | | | | |
|------|-----|--------------------------------------|---|-------------|------|
| m.n. | 225 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.00.36 - r.d. | 0,46 - r.a. | 0,29 |
| m.n. | 226 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.00.30 - r.d. | 0,39 - r.a. | 0,24 |
| m.n. | 228 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.03.17 - r.d. | 4,09 - r.a. | 2,54 |
| m.n. | 230 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.02.15 - r.d. | 2,77 - r.a. | 1,72 |
| m.n. | 231 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.00.04 - r.d. | 0,05 - r.a. | 0,03 |
| m.n. | 232 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.06.40 - r.d. | 8,25 - r.a. | 5,12 |
| m.n. | 233 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.00.95 - r.d. | 1,22 - r.a. | 0,76 |
| m.n. | 234 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.05.31 - r.d. | 6,85 - r.a. | 4,25 |
| m.n. | 235 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.04.13 - r.d. | 5,32 - r.a. | 3,31 |
| m.n. | 236 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.01.13 - r.d. | 1,46 - r.a. | 0,90 |
| m.n. | 237 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.01.01 - r.d. | 1,30 - r.a. | 0,81 |
| m.n. | 239 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.06.26 - r.d. | 8,07 - r.a. | 5,01 |
| m.n. | 240 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.06.83 - r.d. | 8,81 - r.a. | 5,47 |
| m.n. | 241 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.00.19 - r.d. | 0,24 - r.a. | 0,15 |
| m.n. | 242 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.07.50 - r.d. | 9,67 - r.a. | 6,00 |
| m.n. | 243 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.03.17 - r.d. | 4,09 - r.a. | 2,54 |
| m.n. | 244 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.05.87 - r.d. | 7,57 - r.a. | 4,70 |
| m.n. | 246 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.01.69 - r.d. | 2,18 - r.a. | 1,35 |
| m.n. | 247 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.01.53 - r.d. | 1,97 - r.a. | 1,22 |
| m.n. | 249 | - SEMINATIVO - cl. 2 - sup. ha | 0.00.18 - r.d. | 0,17 - r.a. | 0,09 |
| m.n. | 251 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.00.58 - r.d. | 0,75 - r.a. | 0,46 |
| m.n. | 274 | - SEMINATIVO IRRIG - cl. U - sup. ha | 0.05.37 - r.d. | 6,92 - r.a. | 4,30 |
| m.n. | 275 | - ENTE URBANO - cl. - - sup. ha | 0.00.63 - r.d. | 0,00 - r.a. | 0,00 |
| | | totali | sup. ha 1.15.47 - r.d. 147,99 - r.a. 91,87 | | |

Comune di Bonavigo (VR), C.E.U. - fg. 18 - via Don Romolo Tressino n. 11

m.n. 275 - cat. D/1 - rd. € 64,72 - piano T, cabina elettrica nel PUA ORTI 3

Valore di stima della quota di 1/1 della piena proprietà: € 355.400,00

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 preventivamente i beni sotto ogni profilo.

Verona, 05 Febbraio 2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ferrarese
Nereo
Ordine degli
Ingegneri della
Provincia di
Verona
Ingegnere
06.02.2024
17:43:28
GMT+01:00

lo Stimatore incaricato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 308/2023 RGE



E - ALLEGATI

E.01 - Titolo di provenienza del bene

Atto di compravendita del 18.10.2006 n. 17.177 rep. Notaio BERLINI riguardante l'acquisto da parte di [REDACTED] degli immobili in Com. di Bonavigo, CT fg. 18, m.n. 239-240-241-242-243-244-245-246-247-249-251, 208-209-210-211-212-213-214-215, 217-218-220-221-222-223-224-225-226 e 228-229-230-231-232-233-234-235-236-237 in totale di ha 1.22.36 e delibera CdA 05.10.2006

E.02 - Visura camerale della Ditta eseguita

Visura camerale del 06.12.2023 *dimessa in atti dal Custode nominato*

E.03 - Convenzione urbanistica

E.03.1 - Convenzione urbanistica del 07.09.2007 n. 18.931 rep. Notaio BERLINI riguardante l'ambito di intervento del PUA ORTI 3 in Com. di Bonavigo, CT fg. 18, m.n. 208-209-210-211-212-213-214-215-217-218-220-221-222-223-224-225-226-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-239-240-241-242-243-244-245-246-247-249-251 in totale di ha 1.22.36

E.03.2 - polizza fideiussoria convenzionata del 05.07.2007

E.04 - Collaudo provvisorio

E.04.1 - verbale di collaudo provvisorio del PUA ORTI 3 del 18.06.2008

E.04.2 - determina dirigenziale n. 13 del 09.03.2009 di svincolo parziale della cauzione fideiussoria

E.04.3 - quadro economico delle opere di urbanizzazione mancanti del PUA ORTI 3 del 08.08.2020

E.04.4 - richiesta di escussione polizza del 25.08.2020

E.05 - Certificato anagrafico relativo a eventuali titolari di diritti reali sul bene pignorato

E.06 - Mappe catastali

E.06.1 - brano mappale fg. 18 elaborato in scala 1:2000

E.06.2 - aerofoto GOOGLE elaborata in scala 1:2000

E.06.3 - **schema del PUA ORTI 3** su ingrandimento del brano mappale fg. 18 in scala 1:1000

E.06.4 - brano mappale fg. 18

E.07 - Estratto storico del Catasto

E.07.1 - n. 39 CT, n. 1 CEU visure storiche per soggetto [REDACTED] Com. di Bonavigo

E.07.2/3 - visure storiche fabbricati fg. 18, m.n. 265 sub 3 e m.n. 275

E.08 - Ispezioni ipotecarie aggiornate e domande giudiziali

E.09 - Certificato di Destinazione Urbanistica ed estratti del P.I.

E.09.1 - estratto del vigente Piano degli Interventi (Tav. T2.c - 06/2023) di Bonavigo

E.09.2 - stralcio NTO del P.I. 06/2023 di Bonavigo, art. 25 - pag. 32/33, ZTO *G2pa - zone di espansione residenziale con Piani di Lottizzazione convenzionati*

E.09.3 - estratto del previgente Piano Regolatore (tav. 13.1.b del 02/2005) di Bonavigo

E.10 - Titoli Abilitativi

E.10.1 - permesso di eseguire attività edilizia n. 21/2007 del 16.10.2007 con stralcio del progetto urbanistico (n. 13 tavole con intestazioni, piante, sezioni e particolari e n. 2 computi metrici estimativi) per la definizione del PUA della lottizzazione residenziale d'iniziativa privata con ambito d'intervento di m² 12.236 situata a ORTI di Bonavigo in via Don R. Tressino - fg. 18 del Com. di Bonavigo

E.11 - Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)

E.12 - Fotografie degli esterni

corografia, con visuali e n. 5+16 foto

E.13 - Fotografie degli interni

E.14 - Dati comparativi acquisiti e fonte

Sequenza tendenziale valori OMI Osservatorio Mercato Immobiliare pubblicati dall'Ag. delle ENTRATE

*N.B.: i capitoli dell'indice con numerazione non rilevata in grassetto **non sono riportati** nella presente stima*

