

IMMOBILIARE

Perizia di stima

Lotto unico

Esecuzione immobiliare	310 - 2024
Giudice	Dr. Attilio Burti
Creditore procedente	Banca delle Terre Venete credito cooperativo - Società cooperativa
Parte eseguita	[REDACTED]

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

Custode Giudiziario: **dr. Francesco Parisato** - commercialista - studio in 37135 Verona
Via Alberto Dominutti 6, e-mail: f.parisato@studiobussola.eu

Verona 15 marzo 2025



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C. PERCHÉ DEL LOTTO UNICO	4
D.1 DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO	5
D.1.1 Proprietà	5
D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	6
D.1.3 Descrizione del lotto edificatorio	7
D.1.4 Situazione urbanistica della zona	11
D.1.5 Situazione catastale dell'immobile	13
D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile	13
D.1.7 Stato di occupazione del lotto	14
D.1.8 Vincoli e onere giuridici	14
D.1.9 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	18
D.1.10 Valutazione del lotto	18
Allegati	23



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	310/2024
Lotto	Unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia dell'immobile	Area edificabile in zona "C" di espansione edilizia
Ubicazione	37040 Bonavigo – VR Via Ober Hilbersheim
Dati catastali terreni	Fg. 9 di Bonavigo - particelle 307 e 309 di complessivi 654 m ²

Valore di stima	35.000 (<i>trentacinque mila euro</i>)
Stato di occupazione	Il lotto è libero da cose e persone Non affittato
Irregolarità edilizie sostanziali	Nessuna
Irregolarità catastali	Nessuna
Formalità incancellabili	Nessuna
Altro	Suolo edificatorio tipizzato in zona C2a destinato ad uso residenziale. Al momento area libera a prato. Pronto all'edificazione dopo il Permesso di Costruire.



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Piena proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED]
[REDACTED]



Fig.1 - Perimetro del lotto

C. PERCHÉ DEL LOTTO UNICO

Trattasi di un suolo prativo, dalla superficie di 654 mq, di forma regolare quadrangolare ed inserito in zona urbanistica di tipo C2 destinata alla costruzione di villini uni o plurifamigliari.

Il piano interventi del Comune di Bonavigo prevede una superficie minima del lotto costruibile di 500 mq (si dirà meglio più avanti illustrando il CDU del lotto) e di conseguenza l'area de quo, appena oltre il limite, non può essere frazionata o divisa pena l'inedificabilità.

Giudizio di indivisibilità: indivisibile in quanto lotto edificatoria avente superficie di mq. 654 appena superiore al limite minimo di mq. 500.

D.1 DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

D.1.1 Proprietà

In Comune di Bonavigo (VR)

Catasto Terreni:

Foglio 9 mappali numeri:

307	Ha. 00.03.79	RDE 8,29	RAE 4,50
309	Ha. 00.02.75	RDE 2,56	RAE 1,42
Totale	Ha. 00.06.54	RDE 10,85	RAE 5,92

Intestatario catastale:

[REDACTED]

Conservatoria RR.II.:

[REDACTED]

Provenienza:

- atto di compravendita in data 11 luglio 2022 n. 11564/8751 di rep. Notaio Vincenzo Scaduto di Verona, ivi trascritto in data 18 luglio 2022 al n. 31054 R.G. e n. 22617 R.P.

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Comune di Bonavigo Foglio 9, mappali numeri:

- **307** ha. 00.03.79 RDE 8,29 RAE 4,50
- **309** ha. 00.02.75 RDE 2,56 RAE 1,42

e in complesso m² 654 con RD di euro 10,85 e RA di euro 5,92



Fig. 2 – 3: perimetro delle particelle catastali 307 e 309



D.1.3. Descrizione del lotto edificatorio

Trattasi di area edificabile di forma regolare rettangolare posta in fregio e a mezzogiorno di Via Ober Hilbesheim



Figura 4 - Vista del lotto verso ponente

D.1.3.1 Contesto

Bonavigo è un piccolo Comune di circa 2.000 abitanti, in sinistra Adige, nel Basso Veronese a circa 35 chilometri a sud – est di Verona.

L'economia è prevalentemente rurale e agricola anche se sul territorio sono presenti alcune industrie per la lavorazione di ferro, plexiglas e arredo bagno d'importanza nazionale.

Il comune ha una posizione baricentrica rispetto a una serie di centri di medie dimensioni tutti facilmente raggiungibili: Verona, Vicenza, San Bonifacio, Cologna Veneta e Legnago.

Come tante località semi – periferiche il Comune soffre del progressivo lento calo della popolazione dovuto alla carenza di attività produttive, ricreative e culturali. Di contro l'ambiente appare ideale per un vivere tranquillo in un ambiente poco inquinato da traffico e rumori, non lontano dai centri più popolati.

D.1.3.2 Descrizione del lotto edificatorio di 654 m²

Siamo a sud di Bonavigo, in una lottizzazione dei primi anni 2000 posta a circa 400 metri dalla piazza centrale del paese.



Figura 5 - Il lotto in fregio a Via Ober Hilbesheim

Il suolo è pianeggiante, di forma regolare trapezoidale, volto a mezzogiorno, oggi a prato naturale, senza sterpaglie o arbusti, pulito da cose e inquinanti di superficie.

Confini:

- nord - est con via pubblica "Via Ober Hilbersheim".
- est, lotto di terreno libero da fabbricati mappale 320 tipizzato come parco pubblico
- sud mappale 295
- ovest lotto edificabile senza fabbricati mappale 306



Figura 6 - la porzione che guarda verso il parco pubblico appena attrezzato

Nel lotto è possibile la realizzazione di nuovi complessi insediativi abitativi con tutte le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali.

Sono possibili edifici isolati, in linea a schiera.

In particolare sul Lotto de quo è previsto un indice di edificabilità $M_c/mq = 1$

Rapporto massimo di copertura 35%.



Numero dei piani costruibili: 2

Altezza massima dei fabbricati m. 7,50

Distanza dai confini m. 5

Distacco tra fabbricati m. 10

D.1.3.3 Individuazione dell'accesso al bene immobile

L'accesso / recesso alla proprietà avviene direttamente dalla via pubblica

di lottizzazione Ober Hilbersheim al momento snc.

Non vi sono cancelli o limitazioni di sorta; l'accesso è libero.



Figura 7 - L'accesso al lotto identificabile nell'invito tra strada, marciapiede e area



D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Dal CDU rilasciato dal Comune di Bonavigo in data 8 gennaio 2025 si evince

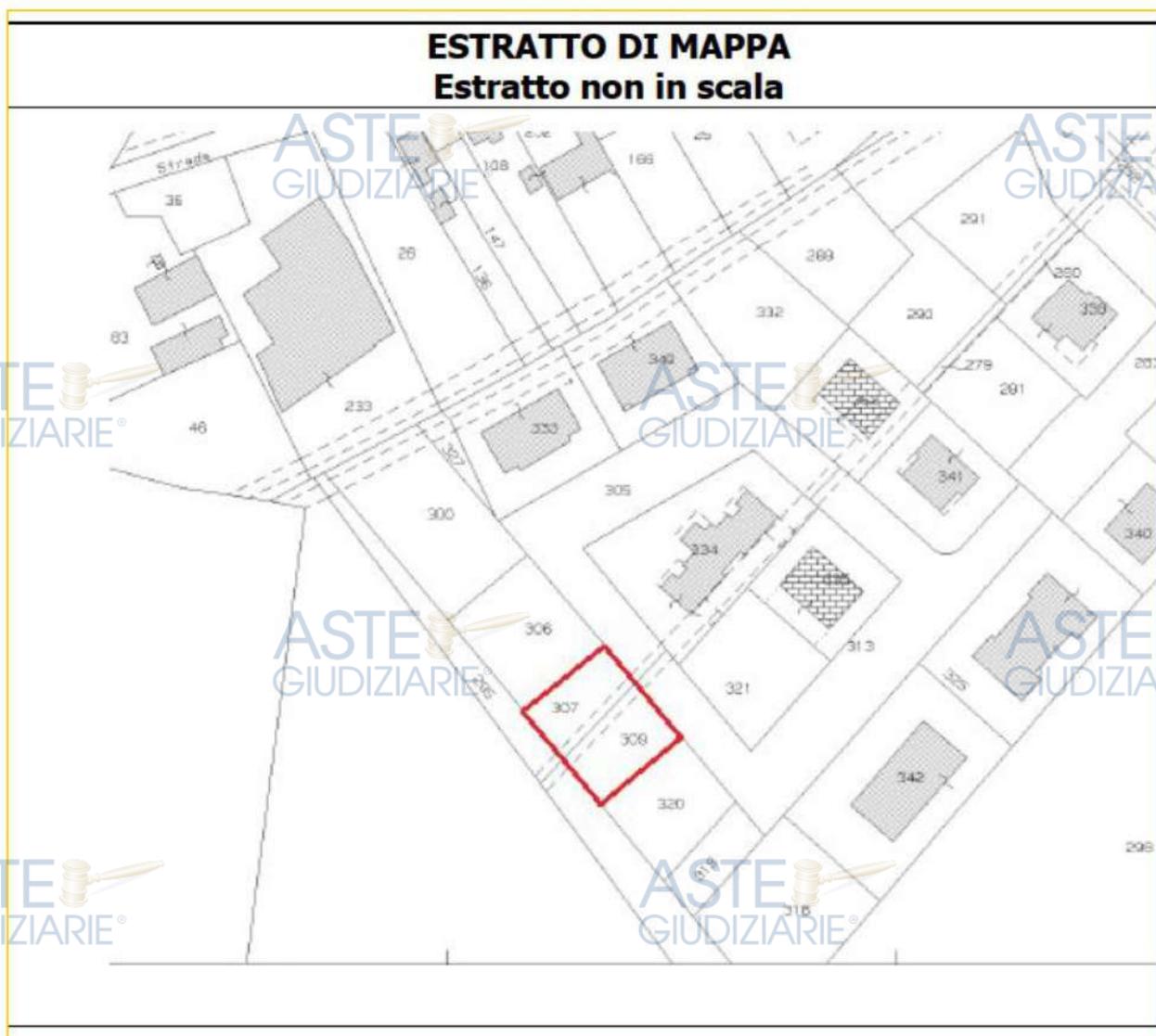
che il lotto staggito:

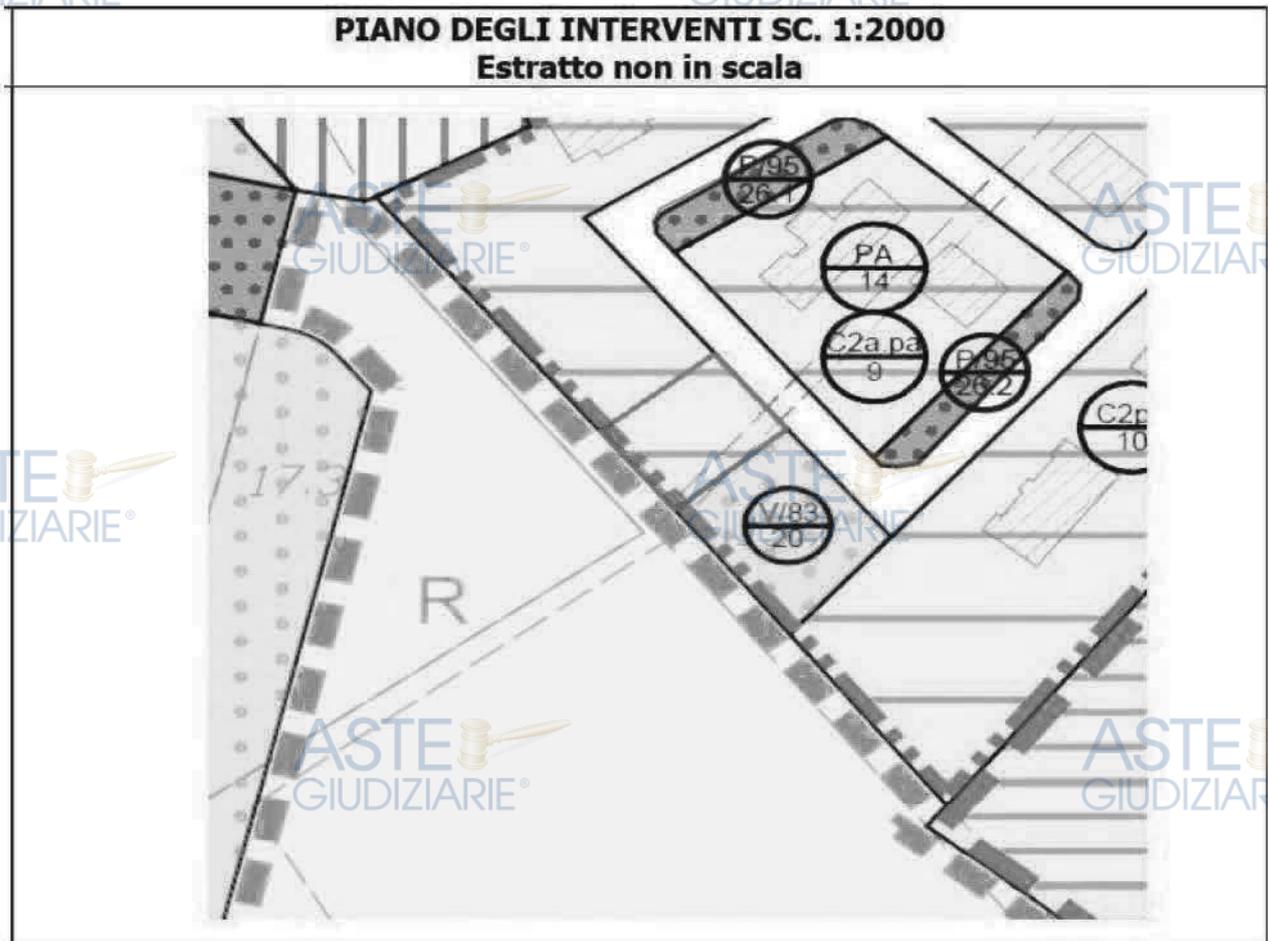
- visto il PRG vigente con le varianti adottate e approvate,
- visto il P.A.T ratificato in data 30 dicembre 2015 con D.G.R.V. 2138
- visto il P.I. approvato il 27 aprile 2023 con D.C.C. n 12

è tipizzato in zona urbanistica edificabile di tipo C2PA e cioè ESPANSIONE

RESIDENZIALE CON STRUMENTO URBANISTICO APPROVATO.

A seguire parte degli estratti comunali:





4. Zone C2pa

Nelle zone C2pa per le quali è vigente ancora un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato, e in quelle in cui il Piano Urbanistico Attuativo convenzionato non è ancora del tutto attuato, si intendono confermati tutti i parametri e le norme edilizio-urbanistiche di cui al rispettivo P.U.A.; in assenza di talune indicazioni si deve fare riferimento ai contenuti previsti dal presente articolo per le relative zone C2a o C2b.

P.I. BONAVIGO ZONA C2		C2a	C2b
INDICE TERRITORIALE MASSIMO	MC / MQ	1,00	1,50
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	MQ	500	500
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	MC / MQ	35%	35%
NUMERO MASSIMO DEI PIANI ABITABILI	N°	2	2
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	ML	7,50	7,50
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ML	Allineamento o D.M. 1444/68 es. m. e. i.	Allineamento o D.M. 1444/68 es. m. e. i.
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ML	5,00	5,00
DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI	ML	10,00	10,00
RAPPORTO DI PERMEABILITÀ		Rp 0,50 per tipologie unifamiliare isolate e 0,40 in tutti gli altri casi	Rp 0,50 per tipologie unifamiliare isolate e 0,40 in tutti gli altri casi

In allegato: il CDU rilasciato dal Comune di Bonavigo

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

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

Catasto dei terreni del Comune di Bonavigo

Foglio 9, mappali numeri:

- 307 ha. 00.03.79 RDE 8,29 RAE 4,50
- 309 ha. 00.02.75 RDE 2,56 RAE 1,42

e in complesso m² 654 con RD di euro 10,85 e RA di euro 5,92

Commerciabilità: visto il corretto censimento catastale, l'assenza di Concessioni edilizie e le risultanze del CDU, si reputa il fondo descritto pienamente commerciabile.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Suolo edificatorio in zona C/2A C2PA e cioè ESPANSIONE RESIDENZIALE CON STRUMENTO URBANISTICO APPROVATO.

Sul luogo non vi sono costruzioni, ed in Comune non risultano presentate pratiche amministrative o permessi di costruire.

Il lotto edificabile è dunque ... "libero da fabbricati ed in attesa di essere legittimamente costruito dopo regolare iter delle concessioni".

D.1.7 Stato di occupazione del lotto

Il suolo è libero da cose e persone e non è affittato – vedi risposta Agenzia delle Entrate di Verona – pec del 20 febbraio 2025

Dunque nessuna opponibilità alla procedura

D.1.8 Vincoli e oneri giuridici**Esegesi dell'atto di pignoramento immobiliare e della relativa nota di trascrizione**

Dall'esame dell'atto di pignoramento in atti di data 6 dicembre 2024 n. 8789 di Rep. dell'Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Verona, azionato da BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Vedelago (TV), codice fiscale 00275710242 ed a carico

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] scritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio

di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 6 dicembre 2024 al n. 50430 R.G. e n. 37408 R.P., si evince la seguente indicazione dei dati catastali degli immobili:

In Comune di Bonavigo (VR)

Catasto Terreni

Foglio 9 mappali numeri:

307	Ha. 00.03.79	RDE 8,29	RAE 4,50
309	Ha. 00.02.75	RDE 2,56	RAE 1,42
Totale	Ha. 00.06.54	RDE 10,85	RAE 5,92

Gli immobili sono pignorati per l'intera piena proprietà 1/1

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

Dall'esame dei registri catastali gli immobili pignorati sono intestati

[REDACTED]

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

In Comune di Bonavigo (VR)

Catasto Terreni

Foglio 9 mappali numeri:

307	Ha. 00.03.79	RDE 8,29	RAE 4,50
309	Ha. 00.02.75	RDE 2,56	RAE 1,42
Totale	Ha. 00.06.54	RDE 10,85	RAE 5,92

Storia catastale

- il mappale numero 307 Foglio 9 C.T. nella sua attuale consistenza deriva da porzione del mappale numero 296 (già mappale numero 287) in forza del tipo di frazionamento presentato in data 21 giugno 2004 pratica n. VR0167102;
- il mappale numero 309 Foglio 9 C.T. nella sua attuale consistenza deriva da porzione del mappale numero 297 (già mappale numero 278) in forza del frazionamento presentato in data 21 giugno 2004 pratica n. VR0167102.
- a loro volta i mappali numeri 287 e 278 Foglio 9 C.T. derivavano dai mappali numeri 251 (ex 91 parte) e 247 (ex 90 parte) in forza del frazionamento presentato in data 22 maggio 2001 pratica n. 156707 (n.4145.1/2001)

Storia ipotecaria.

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

- atto di compravendita in data 11 luglio 2022 n. 11564/8751 di rep. Notaio Vincenzo Scaduto di Verona, ivi trascritto in data 18 luglio 2022 al n. 31054 R.G. e n. 22617 R.P.
- atto di compravendita in data 7 luglio 2009 n. 157749/9420 di rep. Notaio Celli Franco, trascritto a Verona in data 20 luglio 2009 al n. 28063 R.G. e n. 16886 R.P.;
- atto di compravendita in data 3 aprile 2007 n. 225801/18837 di rep. Notaio Giarolo Ottovaniano, trascritto a Verona in data 18 aprile 2007 al n. 19483 R.G. e n. 11390 R.P.;
- atto di permuta in data 16 marzo 2007 n. 18027/9522 di rep. Notaio Berlini Claudio di Legnago, trascritto a Verona in data 22 marzo 2007 al n. 14480 R.G. e n. 8426 R.P.;
- atto di compravendita in data 12 maggio 2004 n. 11778/5546 di rep. Notaio Berlini Claudio di Legnago, trascritto a Verona in data 19 maggio 2004 al n. 22134 R.G. e n. 13163 R.P.
- atto di compravendita in data 31 luglio 1950 n. 2000 di rep. Notaio Ruffo, trascritto a Verona in data 25 agosto 1950 al n. 6651 R.G. e n. 5548 R.P.;
- atto di trasformazione in data 16 aprile 1956 n.17863 di rep. Notaio Ruffo, trascritto a Verona in data 13 gennaio 1968 al n. 776 R.G. e n. 644 R.P.

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

Successivamente ai suddetti titoli di provenienza al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento - 6 dicembre 2024 e fino a tutto il 10 febbraio 2025 gli immobili pignorati risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate a cura e spese della procedura:

- ipoteca giudiziale iscritta a Verona in data 13 luglio 2009 al n. 26943 R.G. e n. 5842 R.P. per l'importo di Euro 350.000,00 a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BRENDOLA - CREDITO COOPERATIVO S.C.A.R.L. con sede in Brendola (VI), codice fiscale 00275710242, in forza del Decreto Ingiuntivo emesso in data 9 luglio 2009 n. 2766 di rep. Tribunale di Vicenza per l'importo di Euro 668.816,22 a carico [REDACTED] [REDACTED] anteriore dante causa dell'attuale parte esecutata;
- convenzione edilizia sottoscritta in data 6 settembre 2004 n. 12400/5873 di rep. Notaio Berlini Claudio, trascritto a Verona data 10 settembre 2004 al n. 40810 R.G. e n. 24636 R.P.;
- pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 6 dicembre 2024 al n. 50430 R.G. e n. 37408 R.P, come sopra indicato.

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

A seguire:

- diritti di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore procedente ipotecario di primo grado: **nulla**

- diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente: **nulla**

- fondo patrimoniale e negozi di destinazione ex art.2645-ter cod.civ: **nulla**;

- contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: **nulla**

D.1.8.3 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi

sull'immobile

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

Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali: **nulla**

Immobile in regime di edilizia convenzionata: **nulla**

Immobile in natura e progetto divisionale: **nulla**

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

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

La cessione di un'area edificabile effettuata da un privato, essendo

un'operazione fuori campo Iva, è soggetta, ai fini dell'imposizione indiretta, al seguente trattamento impositivo:

- imposta di registro in misura pari al 9% (con il minimo di 1.000 euro);

- imposta ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro

D.1.10 Valutazione del lotto

Il valore di mercato che andiamo a stimare è indicativo del ... *prezzo che il*

lotto di terreno descritto potrebbe spuntare nella prima metà del 2025 in un mercato condizionato dalla procedura esecutiva in essere.

Mercato dei terreni edificabili nel comprensorio di Bonavigo: Bonavigo è un piccolo Comune del Basso Veronese che fa nucleo insieme ai limitrofi abitati di Roverchiara e Minerbe, un comprensorio di circa 10/12.000 abitanti.

Le attività produttive della zona sono la piccola industria, l'artigianato e l'agricoltura dei seminativi, frutteti e orticole.

Buono il collegamento viabilistico e di trasporto urbano con Verona, San Bonifacio e Legnago.

Il mercato abitativo (e a cascata quello delle aree edificabili) è stazionario, con pochi scambi e prezzi delle case in lieve crescita a recuperare solo il tasso d'inflazione; questa bonaccia mercantile si scarica sugli scambi e i prezzi delle aree edificabili che suscitano negli operatori un relativo interesse. I suoli costruibili vedono la domanda soprattutto da parte delle imprese immobiliari, ed offerta frazionata da parte dei privati o dei comuni se partecipano alle lottizzazioni.

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

I valori delle "zone C" già urbanizzate di Bonavigo sono allineati alle denunce fiscali ai fini dell'IMU e cioè di euro 50 mq.

D.1.10.1 Consistenza

In Comune di Bonavigo

Catasto Terreni, Foglio 9, mappali numeri:

- **307** ha. 00.03.79 RDE 8,29 RAE 4,50

- **309** ha. 00.02.75 RDE 2,56 RAE 1,42

e in complesso **m² 654** con RD di euro 10,85 e RA di euro 5,92

D.1.10.2 Criteri di stima

In un mercato delle aree edificabili poco attivo il valore di mercato del lotto è stato ricostruito a partire:

- dal valore automatico fiscale ai fini IMU di euro 50 m²
- affiancato alla stima con il Valore di Trasformazione

D.1.10.3 Stima con il valore di trasformazione

Valore di trasformazione dell'area = Valore di mercato del costruito (abitazioni) – i costi delle costruzioni:

$$V_t = \text{Valore mercato del costruito} - \text{Costi di costruzione}$$

Calcolo possibilità edificatorie:

P.R.G. Bonavigo	Unità di misura	C2a
INDICE TERRITORIALE MASSIMO	m ³ /m ²	1,00
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	m ³ /m ²	35%
NUMERO MASSIMO DEI PIANI ABITABILI	N.	2

Altezza lorda stimata del fabbricato: 5,90 m su due piani

654 m³ / 5,90 m = 110,85 m² di superficie per ciascun piano abitato

654 mq x 35% = 229 mq (c'è compatibilità fra volume e superficie costruibile secondo l'indice di edificabilità e il rapporto di copertura)

Piano.	Sup. costruibile	Indice di ragguglio	Sup. raggugliata
Piano T	110,85	1	110,85
Piano 1	110,85	1	110,85
Scantinato	110,85	0,50	55,42
TOTALE	221,70		277,12

Valore medio riportato dall'OMI per le abitazioni (ville/villini) in zona centrale di Bonavigo: **1.200 mq**

Valore di mercato del fabbricato in ipotesi realizzabile sul lotto:

- 277,12 m² x 1.100,00 € = 304.882 e tenuto conto della bella posizione nel contesto del Comune in aumento fino ad euro **310.000**

Costi di costruzione del fabbricato:

Descrizione dei costi	Costo unitario €	Unità	Valore totale €
1) costo di costruzione - €/m ³ del volume edificato f.t.	320,00	654 mc	209.280,00
2) costo di urbanizzazione e arredo - €/m ² ambito d'intervento	15,00	654 mq	9.810,00
3) spese tecniche verifica urbanistica - €/m ² ambito d'intervento	2,00	654 mq	1.308,00
4) spese tecniche edilizie e relativi oneri - 8% di 1) e 2)			17.527,20
5) oneri finanziari: media 7,5% annuo di 1)+2)+3) inclusa l'incidenza del costo area e IMU per 2 anni			16.529,85
6) altri oneri comunali - 8% di 1)			16.742,40
TOTALE			271.197,45

Dalla differenza tra valore di mercato dei villini realizzabili di euro 310.000 ed il costo di costruzione qui sopra conteggiato di euro 271.197 si ottiene il valore di mercato dell'area in **euro 38.803** con un valore unitario mq (38.803: mq. 654) di circa 60 euro mq, più alto di quello indicato ai fini fiscali IMU.

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

In Bonavigo al Fg. catastale 9, suolo allibrato in zona edificabile C alle particelle 307 e 309 per mq. 654

Valori	Euro
Valore di mercato base	38.803
art. 568 cpc: riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia sui vizi del bene venduto – 10%	- 3.880
Arrotondamento	+ 77
Valore di mercato finito	35.000

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

Verona, 15 marzo 2025

dr. Maurizio Bertoldo – firmato digitalmente

Allegati su altro fascicolo:

- Visura catastale + mappa
- CDU rilasciato dal Comune di Bonavigo
- Visura camerale Societaria
- Ricerca – ipo-catastale con tre atti di provenienza
- Agenzia delle Entrate: inesistenza contratti d'affitto

Ricevute di trasmissione bozza di CTU

Oggetto TRIBUNALE DI VR - ESECUZIONE 310 -2024

Da m.bertoldo@epap.conafpec.it

A carlo.spillare@ordineavvocativicenza.it

Cc [REDACTED]

Ricevute di avvenuta consegna:

Il giorno 24/02/2025 alle ore 20:26:02 (+0100) il messaggio "TRIBUNALE DI VR - ESECUZIONE 310 -2024" proveniente da m.bertoldo@epap.conafpec.it ed indirizzato a carlo.spillare@ordineavvocativicenza.it è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo: opec21200.20250224202601.09817.31.1.181@sicurezza postale.it

Il giorno 24/02/2025 alle ore 20:26:07 (+0100) il messaggio "TRIBUNALE DI VR - ESECUZIONE 310 -2024" proveniente da m.bertoldo@epap.conafpec.it ed indirizzato [REDACTED] è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo opec21200.20250224202601.09817.31.1.181@sicurezza postale.it

Oggi 15 marzo 2025: nessuna osservazione alla CTU