

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

Esecuzione immobiliare	365 - 2023
Giudice	D.ssa Paola Salmaso
Creditore procedente	████████████████████
Parte esecutata	██

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

Custode Giudiziario: **avv. Cristina Caloi** – studio in 37122 Verona Via Luigi da Porto n. 6, e-mail pec: cristinacaloi@pec.sicon.it

30 gennaio 2025

INDICE E SOMMARIO DELLE RELAZIONE

A. Scheda sintetica lotto unico	3
B. Diritto oggetto della vendita esecutiva	4
C. Perché del lotto unico	5
D. Descrizione del lotto	5
D.1.1 Proprietà	5
D.1.2 Descrizione dell'area edificabile PEEP.....	9
D.1.3 Situazione urbanistica della zona	14
D.1.4 Situazione catastale degli immobili e loro commerciabilità	17
D.1.5 Situazione edilizia dell'immobile	18
D.1.6 Stato di occupazione del terreno	18
D.1.7 Vincoli e onere giuridici	18
D.1.8 Regime fiscale di vendita	20
D.1.9 Valutazione del lotto	21
Allegati	24

Procedura	365/2023
Lotto	Unico
Diritto oggetto di vendita	<p>Piena proprietà dell'intero 1/1 di:</p> <p>- [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>
Tipologia dell'immobile	Suolo a potenzialità edificatoria PEEP
Ubicazione	37135 Cà di David – VR Via Raffaldo / Via Villa Broglia
Dati catastali terreni	<p>Fg. 395 di Verona particelle:</p> <p>- 9, 12, 413, 453 e 454</p> <p>per complessivi m² 31.990</p>
Valore di stima	Euro 1.340.000 (un milione e trecento quaranta mila euro)
Stato di occupazione	Il lotto è libero e non risulta affittato
Irregolarità edilizie sostanziali	Nessuna
Irregolarità catastali	Nessuna
Formalità incancellabili	Nessuna
Altro	<p>Zona urbanistica PEEP n. 66 – Ca di David. Deliberazione della Giunta comunale n. 193 del 9 maggio 2007, modificata poi con deliberazione di Giunta comunale n. 357 del 23 novembre 2011.</p> <p>Con deliberazione della Giunta comunale n. 33 del 2 febbraio 2012, pubblicata il 10 febbraio 2012, il Comune di Verona ha approvato, con prescrizioni per le opere di urbanizzazione, il Piano Quadro del PUA/PEEP Z.66 dell'area denominata Cà di David che prevede altresì all'interno dell'ambito la realizzazione di un'opera pubblica destinata a scuola materna.</p>



Piena proprietà per la quota di 1/1 di

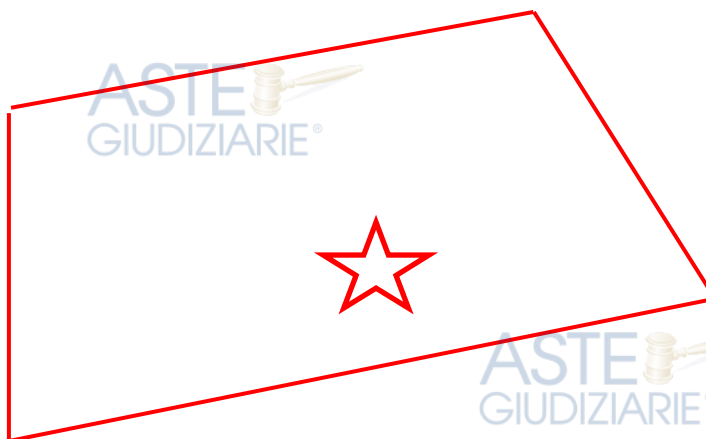


Figura 1 - Il contesto di Cà di David / Verona Sud - particolare del lotto unico



Trattasi di un suolo della superficie di mq. 31.990, in un solo corpo, di forma regolare rettangolare, in zona peri-urbana, frangia tra città e campagna, a potenzialità edificatoria con destinazione alla realizzazione di case popolari (vedi *Deliberazione della Giunta comunale n. 193 del 9 maggio 2007, modificata poi con deliberazione di Giunta comunale n. 357 del 23 novembre 2011*)

Giudizio di indivisibilità: indivisibile perché il fondo è destinato a "Comparto unico in Zona urbanistica PEEP n. 66 – Ca di David".

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1 LOTTO UNICO

D.1.1 Proprietà

Catasto: [REDACTED]

Conservatoria RR.II: - [REDACTED]

[REDACTED]

Provenienza: - atto di compravendita in data 6 luglio 2006 rep. n. 127430/28541 di rep. Notaio Quaratino Vincenzo, trascritto a Verona in data 26 luglio 2006 al n. 37665 R.G. e n.22149 R.P. al quale ha fatto seguito l'atto di trasferimento di sede sociale in data 11 dicembre 2008 n.132140/31430 di rep. Notaio Quaratino Vincenzo, trascritto a Verona in data 22 dicembre 2008 al n. 53693 R.G. e n.33913 R.P.

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

Dall'esame dell'atto di pignoramento in atti di data 20 novembre 2023 n. 8066 di Rep. dell'Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Verona, azionato dal [REDACTED]

[REDACTED]

trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data **5 gennaio 2024 al n. 540 R.G. e n. 432 R.P.**, si evince la seguente indicazione dei dati catastali degli immobili:

In Comune di VERONA - Frazione Cà di David, Via Villa Broglia, Via Cà di Raffaldo:

Catasto Terreni:

FOGLIO 395, Mapp. nn.:

9	Ha.	01.96.44	RDE.	175,51	RAE.	111,60
12	Ha.	00.06.86	RDE.	1,06	RAE.	0,18
413	Ha.	00.84.72	RDE.	132,58	RAE.	85,32
453	Ha.	00.19.83	RDE.	13,31	RAE.	6,14
454	Ha.	00.12.05	RDE.	18,86	RAE.	12,14
totale	Ha.	03.19.90	RDE.	341,32	RAE.	215,38

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

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

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

-

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

Catasto Terreni di Verona:

FOGLIO 395, Mapp. nn.:

9	Ha.	01.96.44	RDE.	175,51	RAE.	111,60
12	Ha.	00.06.86	RDE.	1,06	RAE.	0,18
413	Ha.	00.84.72	RDE.	132,58	RAE.	85,32
453	Ha.	00.19.83	RDE.	13,31	RAE.	6,14
454	Ha.	00.12.05	RDE.	18,86	RAE.	12,14
Totale	Ha.	03.19.90	RDE.	341,32	RAE.	215,38

Storia catastale

- i mappali numeri 9, 12 e 413 Foglio 395 C.T., nella loro attuale consistenza, derivano dall'impianto meccanografico del 10 aprile 1974;
- il mappale numero 453 Foglio 395 C.T., nella sua attuale consistenza, trova evidenza nel tipo di frazionamento presentato in data 22 ottobre 1990 (n. 250480) e deriva da porzione dell'originario mappale numero 268 Foglio 395 C.T.;
- il mappale numero 454 Foglio 395 C.T. nella sua attuale consistenza, trova evidenza nel tipo di frazionamento presentato in data 22 ottobre 1990 (n. 250480) e deriva da porzione del mappale numero 446 Foglio 395 C.T. (già mappale numero 118 Foglio 395 C.T.)

Storia ipotecaria.

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

- atto di acquisto in data 31 dicembre 1977 n. 37433 rep. notaio De Marzio, registrato a Verona il 20 gennaio 1978 al n. 368 atti pubblici, ivi trascritto il 25 gennaio 1978 al n. 1707 R.G. e n. 1415 R.P.;

- atto in data 6 dicembre 1978 n. 38544 rep. notaio De Marzio, registrato a Verona il 22 dicembre 1978 al n. 8949, ivi trascritto il 28 dicembre 1978 al n. 24919 R.G. e n. 19380 R.P.;
- atto di acquisto in data 21 dicembre 1978 n. 38637 rep. Notaio De Marzio Ettore di Verona, ivi registrato il 5 gennaio 1979 al n. 209, trascritto a Verona l'11 gennaio 1979 al n. 871 R.G. e n. 690 R.P.
- atto di cessione di quota e divisione reso autentico in data in data 3 novembre 1981 n. 42373 rep. notaio Ettore De Marzio di Verona, ivi registrato il 20 novembre 1981 al n. 6660, trascritto a Verona il 24 novembre 1981 al n. 25282 R.G. e n. 19059 R.P.;
- atto di compravendita in data 6 luglio 2006 rep. n. 127430/28541 di rep. Notaio Quaratino Vincenzo, trascritto a Verona in data 26 luglio 2006 al n. 37665 R.G. e n.22149 R.P. e successivo atto di trasferimento sede sociale in data 11 dicembre 2008 n.132140/31430 di rep. Notaio Quaratino Vincenzo, trascritto a Verona in data 22 dicembre 2008 al n. 53693 R.G. e n.33913 R.P.

Formalità pregiudizievoli

Successivamente ai suddetti titoli di provenienza al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento - 5 gennaio 2024 - fino a tutto il 30 ottobre 2024, gli immobili pignorati risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Verona in data 26 luglio 2006 al n. 37666 R.G. e n. 9486 R.P. per l'importo di Euro 3.750.000,00 a favore del [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] a garanzia di un

finanziamento concesso con atto in data 6 luglio 2006 n. 127432/28542 di rep. Notaio Quaratino Vincenzo per l'importo di Euro 2.500.000,00;

- convenzione edilizia per l'attuazione dell'intervento costruttivo nell'area PEEP n.66 – Cà di David di cui all'atto in data 11 marzo 2022 n. 27728/13925 di rep. Notaio Paladini Art, trascritto a Verona in data 18.03.2022 al n. 10925 R.G. e n. 7881 R.P.
- verbale di pignoramento immobili trascritto a Verona in data 5 gennaio 2024 al n. 540 R.G. e n. 432 R.P. a favore di [REDACTED] in [REDACTED] in forza dell'atto di pignoramento immobiliare emesso in data 20 novembre 2023 n. 8066 di rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona.

D.1.2 Descrizione dell'area edificabile PEEP

Tipologia dei beni staggiti: suolo a potenzialità edificatoria PEEP – edilizia economico popolare - oggi concretamente un prato incolto di forma regolare rettangolare con al centro e verso tramontana di una piccola superfetazione in lamiera da demolire.

D.1.2.1 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Il fondo staggito è così censito al Catasto Terreni del Comune di Verona

Foglio	Particella	Superficie m ²	Stato di fatto
395	9	19.644	Prato stabile incolto
395	12	686	Prato stabile incolto
395	413	8.472	Prato stabile incolto
395	453	1.983	Prato stabile incolto
395	454	1.205	Prato stabile incolto

per un totale m² 31.990



Verona Foglio 395 particelle 9, 12, 413, 453 e 454

D.1.2.2 Contesto

Siamo a Cà di David, frazione di Verona posta a sud della città, non lontano dalla fiera e dall'Ospedale di Borgo Roma.

Il contesto urbanistico è quello peri – urbano, tra città e campagna dove, accanto a terreni intensamente coltivati ce ne sono altri a prato naturale perché, per superficie e posizione, non sono convenienti all'agricoltura intensiva. Un tempo agricola, oggi Cà di David è periferia sud della città, servita dai mezzi pubblici, abitata da molti che lavorano a Verona, ricca di attività produttive artigianali ed in parte industriali; l'attività di agricoltura è ormai più a sud nella vicina Buttapietra che segna anche il limite tra città e basso veronese a maggior intensità rurale.

Toponomastica: 37135 Cà di David – VR Via Raffaldo / Via Villa Broglia, appena fuori paese, a circa 3/400 metri dal centro

Localizzazione: a partire dal centro di Cà di David ove c'è la chiesa; si procede verso levante per Via Colonello Fasoli per circa 220 metri, quindi verso mezzogiorno su Via Cà di Raffaldo per 350 metri fino al fondo de quo che ben si vede perché la strada è sopra-elevata rispetto al terreno; l'accesso è diretto da questa strada ma anche da quella parallela più a levante e denominata Via Broglia.

D.1.2.3 Descrizione del suolo a potenzialità edificatoria PEEP

Si tratta di suoli, oggi a prato stabile incolto, così censiti al Catasto:

- Verona al Fg. 395 particelle 9, 12, 413, 453 e 454 per un insieme di **m² 31.990** che se fossero agricoli corrisponderebbero a 10,7 campi veronesi (1 cv = 3.000 mq)

Origine del suolo: morenico / fluviale, comunque sedimentario alluvionale.

Terreno: di scheletrico calcareo con poca terra, adatto ai seminativi, alle orticole, ai frutteti di pesco e kiwi, ma solo se irriguo.

Fertilità: media

Sistemazione superficiale: pianeggiante

Colture praticate: prato stabile incolto da almeno tre/cinque anni

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

Irrigazione: assente

Identificazione del fondo sui luoghi: i confini sono materializzati perché il suolo è circoscritto da una recinzione costituita da una muretta in calcestruzzo di

vecchia origine con sovrastante rete metallica; la mura è in alcuni punti assente, in altri sbrecciata, e sulla strada Via Villa Broglia in parte divelta, sostanzialmente da demolire nel momento in cui l'area sarà urbanizzata.



Qualità della coltura: prato stabile incolto.

Potenzialità di fatto: zona urbana PEEP - *"Comparto unico in Zona urbanistica PEEP n. 66 – Ca di David"*.

Qualità ambientale: discreta; non ci sono fonti inquinanti

Qualità territoriale: elevata per la posizione tranquilla e vicino alla città di Verona

Qualità paesaggistica: modesta per la zona di pianura tra città e campagna

Altro: Zona urbanistica PEEP n. 66 – Ca di David. Deriva da:

- deliberazione della Giunta comunale n. 193 del 9 maggio 2007, modificata poi con deliberazione di Giunta comunale n. 357 del 23 novembre 2011.
- con deliberazione della Giunta comunale n. 33 del 2 febbraio 2012, pubblicata il 10 febbraio 2012, il Comune di Verona ha approvato, con prescrizioni per le opere di urbanizzazione, il Piano Quadro del PUA/PEEP Z.66

dell'area denominata Cà di David che prevede altresì all'interno dell'ambito la realizzazione di un'opera pubblica destinata a scuola materna.

Vedi in allegato la Convenzione **PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO COSTRUTTIVO NELL'AREA P.E.E.P. n. 66 - CADIDAVID DEL COMUNE DI VERONA**

D.1.2.4 Individuazione dell'accesso al fondo

L'accesso / recesso al fondo è doppio:

- da via Cà di Raffaldo, prima su largo spiazzo delimitato da rete elettrosaldata, quindi sul fondo staggito:



- dall'altra parte, da Via Broglia, direttamente dalla strada al terreno, prima su spiazzo di accesso e poi attraverso un cancello sul fondo de quo



D.1.2.5 Confini

Tutti sul foglio catastale 395 di Verona; in senso orario a partire da Nord: particelle 640 e 446, ad est strada Comunale Via Broglia, a sud i mappali 613, 615, 614, 469, 470, 101 ed infine ad ovest strada Comunale di Cà di Raffaldo censita sul foglio catastale 391

D.1.3 Situazione urbanistica della zona

Il Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Verona in data 23 ottobre 2024 certifica che le particelle al Fg. 395 di detto Comune ai n. 9, 12, 413, 453 e 454 per una superficie di mq. 31.990 sono così tipizzate nello strumento urbanistico (PRG) vigente come appresso riportato:

➤ nel Piano degli Interventi, l'area è assoggettata alle prescrizioni, vincoli e direttive dei seguenti articoli normativi della "Disciplina Regolativa":

a. nella Tavola n.1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

- Art. 31. *Vincolo sismico classe 2;*
- Art. 39. *Invarianti di natura idrogeologica: fascia di ricarica degli acquiferi;*
- Art. 52. *Infrastrutture della mobilità: aeroporti;*
- Art. 43. *Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi: Unità E a vulnerabilità intrinseca elevata;*

b. nella Tavola n.2.2 – Unità di Paesaggio

- Art. 57. *Unità di paesaggio: Ambito planiziale dell'acquifero indifferenziato;*

c. nella Tavola n.4 – Disciplina Regolativa

SISTEMA INSEDIATIVO

La Città esistente

- Art. 181 - *Disciplina degli accordi di programma, dei PIRUEA, dei PUA e PEEP approvati anteriormente al presente Pl. Commi 1, 5, 6*

L'area interessata risulta identificata con PUA 7120066 – PEEP n° 66 in località Cà di David – riadottato con D.G.C. 33 del 02/02/2012 e convenzionato con atto Notaio Art Paladini del 11/03/2022, Repertorio n° 27728 e Progressivo n° 13925 (vedi allegato)

In particolare dalla Convenzione risulta che:

- il Comune di Verona ha adottato il Piano Quadro relativo all'area PEEP n. 66 Ca di David con Deliberazione della Giunta Comunale n. 193 del 9 maggio 2007 come modificato con Deliberazione di giunta Comunale n. 357 del 23 novembre 201
- con Deliberazione della Giunta comunale n. 33 del 2 febbraio 2010 pubblicata il 10 febbraio 2012 il Comune di VR ha approvato con prescrizioni per le opere di urbanizzazione il Piano Quadro PUA/PEEP Z.66 dell'area denominata Ca di David che prevede, all'interno dell'ambito la realizzazione di un'opera pubblica destinata a scuola materna

**Dalle informazioni raccolte presso il Comune di VR - d.ssa Donatella Fragiaco
responsabile di settore - risulta altresì:**

- la convenzione *Notaio Paladini dell'11 marzo 2022 Rep. 27728 tra Comune di Verona e [REDACTED]* ha durata di anni 20 dalla data di stipula e quindi fino all'11 marzo 2032
- a norma dell'art 181 delle N.T.O ... conservano efficacia per il tempo previsto dalle leggi vigenti che li disciplinavano al momento dell'approvazione o restano disciplinati dalle condizioni o dai termini eventualmente più brevi inseriti negli accordi o nelle clausole pattizie inserite nelle convenzioni stipulate o sono prorogati da leggi speciali; i progetti edilizi che attuano PUA approvati con la disciplina di PI fino alla variante n. 23 continuano a prevedere la conversione della volumetria edificabile in SUL secondo la tabella di conversione dell'art. 184.

- ogni proprietario ha sempre la possibilità di realizzare quanto previsto dal PEEP.

- l'area risulta prontamente utilizzabile previa presentazione del relativo permesso di costruire a partire dalle opere convenzionate

In sostanza l'intero fondo si trova in **zona edificabile di tipo PEEP, al momento non realizzato.**

Per maggiori informazioni:

- vedi Convenzione in allegato

- Dirigente della Direzione Amministrativo Gestione del Territorio Autorità di Bacino – VR Via Pallone n. 9

D.1.4 Situazione catastale degli immobili e loro commerciabilità

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

Catasto Terreni del Comune di Verona

FOGLIO 395, Mapp. nn.:

9	Ha.	01.96.44	RDE.	175,51	RAE.	111,60
12	Ha.	00.06.86	RDE.	1,06	RAE.	0,18
413	Ha.	00.84.72	RDE.	132,58	RAE.	85,32
453	Ha.	00.19.83	RDE.	13,31	RAE.	6,14
454	Ha.	00.12.05	RDE.	18,86	RAE.	12,14
Totale	Ha.	03.19.90	RDE.	341,32	RAE.	215,38

e m² 31.990

Commerciabilità: visto il corretto censimento catastale, le risultanze del CDU, e l'assenza di fabbricati, si reputa che il fondo staggito sia pienamente commerciabile.

D.1.5 Situazione edilizia dell'immobile

Si tratta di suolo prativo in stato di abbandono.

Non ci sono costruzioni se non una modesta superfetazione agricola di vecchia origine da demolire.

D.1.6 Stato di occupazione del terreno

D.1.6.1 Stato di occupazione dell'immobile

Libero: libero da cose e persone e non vi sono contratti d'affitto in essere – vedi allegato Agenzia delle Entrate.

Stato concreto dei beni: i terreni agricoli a prato spontaneo in abbandono con qualche essenza arborea di modeste dimensioni; a lato una superfetazione in lamiera utile quale ricovero l'impianto irriguo quando il terreno era coltivato.

Stato relativo all'urbanizzazione: nessuna opera né primaria né secondaria. Manca qualsiasi permesso di costruire.

D.1.6.2 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Il fondo è libero; nessuno stato di opponibilità alla procedura

D.1.7 Vincoli e oneri giuridici

D.1.7.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura

Successivamente ai suddetti titoli di provenienza al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento - 5 gennaio 2024 - fino a tutto il 30 ottobre 2024 gli immobili pignorati risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Verona in data 26 luglio 2006 al n. 37666 R.G. e n. 9486 R.P. per l'importo di Euro 3.750.000,00 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] a garanzia di un finanziamento concesso con atto in data 6 luglio 2006 n. 127432/28542 di rep. Notaio Quaratino Vincenzo per l'importo di Euro 2.500.000,00;
- convenzione edilizia per l'attuazione dell'intervento costruttivo nell'area PEEP n.66 - Cadidavid di cui all'atto in data 11 marzo 2022 n. 27728/13925 di rep. Notaio Paladini Art, trascritto a Verona in data 18 marzo 2022 al n. 10925 R.G. e n. 7881 R.P.
- verbale di pignoramento immobili trascritto a Verona in data 5 gennaio 2024 al n. 540 R.G. e n. 432 R.P. a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
forza dell'atto di pignoramento immobiliare emesso in data 20 novembre 2023 n. 8066 di rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona.

D.1.7.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Resteranno a carico dell'acquirente:

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

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

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

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

D.1.7.3 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**

- stato di affitto: il fondo risulta **"non affittato"** ed è libero da cose e persone.

- limitazioni d'uso: **nessuna**

- spese condominiali: **nessuna**

- comproprietà: **nessuna**

D.1.8 Indicazioni utili al Regime fiscale di vendita

La cessione dell'area a potenzialità edificatoria PEEP, in via ordinaria:

- sconta l'imposta di registro del 9 per cento (art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al DPR n. 131/1986) con la misura minima di 1.000 euro (art. 10, co. 2 del D. lgs. n. 23/2011);

- sconta le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna (art. 10, co.3 del D. lgs. n. 23/2011)

Secondo l'ANCE la cessione di aree comprese nei PEEP sconta l'imposta di registro fissa (200 euro) e l'esenzione dalle imposte ipo-catastali – vedi allegato

art. Sole 24 ore.

D.1.9 Valutazione del lotto

Il valore di mercato che andiamo a stimare è indicativo del ... **prezzo che il lotto descritto a destinazione e con i vincoli PEEP potrebbe spuntare nella seconda metà del 2024 in un mercato condizionato dalla procedura esecutiva in essere.**

D.1.9.1 Contesto territoriale ed economico, mercato delle aree edificabili

Cà di David è frazione di VR, circa 5 chilometri a sud dalla città, nella direttrice per Isola della Scala / Nogara SS12.

Nel contesto della cintura veronese è tra le zone territoriali mediamente apprezzate perché, pur risentendo positivamente della vicinanza della Città, si trova in una fascia di relativo pregio socio – ambientale.

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

La popolazione residente è lieve aumento avendo raggiunto ormai gli 8.000 abitanti.

Ottimo il collegamento viabilistico e di trasporto urbano con Verona.

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

I **suoli costruibili** vedono la domanda soprattutto da parte delle imprese di costruzione, ed offerta frazionata da parte dei privati. 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 sono mediamente sostenuti ed in lieve costante aumento con le quotazioni che stanno recuperando le crisi dell'edilizia conseguenti quelle dell'economia generale e più recentemente sanitari.

Sottile e particolare il mercato delle aree vincolate all'edilizia economico popolare che trova riferimento economico soprattutto nei tabellari IMU.

D.1.9.2 Criteri di stima

La procedura di risoluzione del valore è comparativa, ed è consistita nella raccolta di dati sui valori sulle aree PEEP della frangia intono alla città di Verona; formato il campione di riferimento si è trattato di traslare il valore medio al lotto in stima +/- adattamenti del perito per caratteristiche proprie del bene.

Le fonti d'informazione sono state a tre livelli:

- opinioni di tecnici del settore che si occupano di compravendite immobiliari
- opinioni di tecnici e costruttori edili
- valori ai fini IMU dei lotti edificabili PEEP nei comuni della frangia peri – urbana veronese

Il tutto con riferimento al secondo semestre 2024.

Opinione di tecnici e agenti di Cà di David	Euro 30/40 euro mq.
--	---------------------

Valori dei lotti edificabili in zona PEEP ai fini IMU contesto territoriale attorno a Cà di David	euro mq.
Verona – valori aree edificabili IMU - determine	40 - 44
Atto Notaio Macchi Rep 134422 (allegato)	68
Atto Notaio Quarantino Rep 127430 (allegato)	87
Buttapietra	45
Vigasio	42
Isola della Scala	36

Zevio

45

con un valore medio base e prudenzialmente euro 50,00 derivante da tutti i dati diretti ed indiretti di mercato di euro 52 m² e prudenzialmente euro 50,00 m²

D.1.9.3 Valore di mercato base delle singole particelle

Particella	Superficie m ²	Valore unitario € m ²	Valore mercato
9	19.644	50	982.200
12	686	50	34.300
413	8.472	50	423.600
453	1.983	50	99.150
454	1.205	50	60.250

e in totale euro 1.599.500 per 31.990 m² in zona PEEP.

D.1.9.4 Oneri per rendere utilizzabile l'area e procedere con le opere di urbanizzazione

Pochi interventi:

- demolizione e smaltimento della superfetazione presente nella zona centrale un tempo utile per il ricovero di qualche attrezzo agricolo e le pompe irrigue per le colture intensive = euro 15.000
- pulizia generale del fondo con attrezzatura idonea (fresa alpina) delle zone di confine euro 1.000 ettaro = euro 5.000

Totale euro 20.000

D.1.9.5 Valore di mercato finito del fondo in esecuzione:

A Verona al Fg. catastale 395: suolo particelle 9, 12, 413, 453 e 454 per mq. 31.990

Valori	Euro
Valore di mercato base	1.599.500
Oneri per rendere utilizzabile l'area	- 20.000
art. 568 cpc: riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia sui vizi e del bene venduto – 15%	- 239.925
Arrotondamento per posizione periferica	+ 425
Valore di mercato finito	1.340.000

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, 30 gennaio 2025

dr. Maurizio Bertoldo – firmato digitalmente

Allegati su altro fascicolo:

- Visura catastale + mappa
- Foto del luogo
- CDU rilasciato dal Comune di Verona
- Agenzia delle Entrate – comunicazione di assenza di Contratti d'affitto
- [REDACTED]
- Ricerca ipo – catastale
- Atti di provenienza Notaio Quarantino e Notaio Macchi
- Convenzione PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO COSTRUTTIVO NELL'AREA P.E.E.P. n. 66 - CADIDAVID DEL COMUNE DI VERONA Notaio Paladini

Ricevuta trasmissione bozza di CTU

Ricevuta di avvenuta consegna per il [REDACTED]

Il giorno 13/01/2025 alle ore 08:13:45 (+0100) il messaggio

"IMMOBILIARE - N. 365 / 2023 R.G.E. - relazione dell'esperto estimatore" proveniente da

"m.bertoldo@epap.conafpec.it"

ed indirizzato a [REDACTED]

è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: opec21192.20250113081344.28496.46.1.210@sicurezzapostale.it

Oggetto IMMOBILIARE - N. 365 / 2023 R.G.E. - relazione dell'esperto estimatore

Da: m.bertoldo@epap.conafpec.it

A: [REDACTED]

Ricevuta di avvenuta consegna per [REDACTED]

Il giorno 13/01/2025 alle ore 16:40:09 (+0100) il messaggio "ESECUZIONE IMMOBILIARE

3652023 TRIBUNALE DI VERONA - RELAZINE DELL'ESPERTO ESTIMATORE" proveniente

da "m.bertoldo@epap.conafpec.it" ed indirizzato

a: [REDACTED]

è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: opec21192.20250113164006.24258.21.5.182@sicurezzapostale.it

NESSUNA OSSERVAZIONE ALLA CTU PERVENUTA DA PROCEDENTE ed ESECUTATO