

Giudice dell'esecuzione : Dott. Attilio Burti  
Procedimento N. 160/2022 di R.G.E.

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

promossa da



Intervenuto



Contro



INTEGRAZIONE ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato : Arch. Claudio Forcato  
Iscritto all'Ordine degli architetti di Verona al n° 547  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Verona  
Verona 37121 – Vicolo Riva S. Lorenzo 4  
Tel.- fax 045 - 8009870



Il sottoscritto Dott. Arch. Claudio Forcato, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Verona, con studio vicolo Riva San Lorenzo n° 4 – Verona, nell'udienza del 08.05.2024 è stato incaricato quale esperto estimatore a :

*“chiedere informazioni scritte alla P.A. relative all'ammontare degli oneri di urbanizzazione non pagati riferiti alla convenzione di lottizzazione che ha ad oggetto il lotto di cui al Foglio 38, mappale 594, 914 mq. Catasto terreni del Comune di S. martino Buon Albergo, nonché all'effettiva capacità edificatoria e, in caso di incertezze, proceda alla stima del terreno secondo il criterio più prudentiale e ritenendo che gli oneri di urbanizzazione gravino sui co-lottizzanti in via solidale.”*

In assolvimento a tale incarico viene depositata la presente integrazione.

## INDICE



### LOTTO 9

1.1 – Identificazione e descrizione dei beni	pag. 2
1.2 – Stato di possesso	pag. 2
1.3 – Caratteristiche urbanistiche	pag. 2
1.4 – Stima del terreno edificabile	pag. 3



### 1.1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Trattasi di un TERRENO EDIFICABILE (foto 1-2-3) posto in adiacenza ai fabbricati condominiali e situato all'angolo tra Via Casa Pozza e via Gianfranco Miglio. La superficie complessiva del terreno è di ca. mq. 914.

Il bene è così identificato al NCT del Comune di S. Martino Buon Albergo

*Foglio 38 - mapp. 594 – Reddito dominicale €. 5,15, reddito agrario 3,78 Qualità : Prato irriguo di classe 2 – superficie mq. 914.*

*Foto dall'alto del terreno*



### 1.2 – STATO DI POSSESSO

Dalle indagini effettuate il terreno inserito nel presente Lotto di vendita risulta in piena proprietà, per la quota di 1/1, a capo della società [REDACTED]

### 1.3 – CARATTERISTICHE URBANISTICHE

Il terreno edificabile corrispondente al mappale 594 è compreso all'interno del territorio del Comune di San Martino Buon Albergo località Casette, ed è inserito nello strumento urbanistico rappresentato dal Piano Particolareggiato denominato "Parco urbano – casa Pozza", Terza Variante.

In particolare il terreno è individuato come zona Residenziale di espansione C2A.6 denominata "Parco urbano – casa Pozza", all'interno dell'area 6.6.

Sulla base dell'ultima Variante del Piano Particolareggiato in vigore e alla luce del Permesso di Costruire approvato il terreno in esame presenta una cubatura residua di mc. 1.354,50.

Questa indicazione è stata comunicata dal Dirigente del Settore Edilizia Privata del Comune di San Martino Buon Albergo (VR), ing. Canuti, come da corrispondenza che si allega (*Allegato 1*).

La convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato della zona C2A – comparto “B” denominato “Parco Urbano – Casa Pozza” autenticata nelle firme dal Notaio Raffaele Chiddoin data 13 ottobre 2010 con rep. n. 106.383, registrata all'Ufficio delle Entrate di Verona il 27.10.2010 al n.3457 Serie 1T, integrativa della convenzione urbanistica originaria 10.5.2007 rep. n. 101.997 dello stesso notaio e della successiva convenzione di variante 8.10.2009 rep. n. 105.237 del medesimo notaio, prevedeva **opere compensative integrative** alle opere di urbanizzazione del Piano Particolareggiato.

Gli importi di tale opere venivano determinati in **€. 571.775,77**.

Di tali opere le società obbligate hanno eseguito soltanto la prevista pista ciclabile del costo collaudato di **€. 94.880,48**, rimanendo in debito nei confronti del Comune per le esecuzioni di opere per un costo di **€. 476.895,29**.

Da tale importo il Comune di S. Martino B. Albergo **riconosce un abbattimento di €. 165.859,00** dovuto al contributo proveniente da Valpadana Costruzioni originaria proprietaria dei lotti in oggetto.

Quindi alla luce di quanto espresso dal Comune di S. martino B. Albergo il debito **residuo complessivo** risulta di **€. 311.236,29**. Questo importo suddiviso in quattro quote uguali tra le società ancora in attività e proprietarie, comporta a carico di ciascuna di esse **€. 80.539,07** compresi interessi fino al dal 08 giugno 2023.

Il debito residuo complessivo è soggetto a **vincolo di solidarietà** con la conseguenza che, in caso di mancato adempimento di una o più quote di debito, quella o quelle delle società inadempienti dovrebbero essere assunte o poste a carico di quelle adempienti.

Quanto sopra esposto è contenuto nell'Atto di Transazione (*Allegato 2*) predisposto dal Comune di San Martino Buon Albergo nei confronti delle società inadempienti.

Inoltre il Comune comunica che il contributo per le opere di urbanizzazione sarà individuato con successiva transazione (*Allegato 3*).

#### 1.4 – STIMA DEL TERRENO EDIFICABILE

Alla luce di questa situazione la stima del lotto in oggetto va sicuramente visto in funzione della transazione succitata e delle relative entità economiche indicate.

Il terreno edificabile, esteso su una superficie di mq. 914,00, dispone di una capacità edificatoria pari a 1.354,50 mc.

In base alla volumetria disponibile si stima il lotto in **€. 220.000,00 (duecentoventimila)**.

A tale importo si deve porre in detrazione la quota a debito relativa a quanto indicato nella proposta transattiva del Comune, per cui:

Stima del terreno

€. 220.000,00

Quota a debito

€. 80.539,07

**Valore lotto 9 al netto delle detrazioni arrotond.****€. 139.450,00**

E' comunque fondamentale ricordare che al momento della stesura della presente perizia il Comune di S. Martino B. Albergò ha fatto presente che non vi è stata alcuna adesione **concreta** alla transazione proposta da parte delle altre Società proprietarie interessate al Piano Particolareggiato.

E' quindi evidente **ricordare** che l'importo residuo complessivo dovuto al Comune di S. Martino B. Albergò (**€. 311.236,29**) è **oggetto a vincolo di solidarietà** nel caso di mancato adempimento di una o più quote di debito delle società inadempienti, le stesse dovrebbero essere assunte o poste a carico di quelle adempienti.

**Si evidenzia** che la situazione sopra descritta rappresenta quanto si è potuto apprendere, ad oggi, mediante richieste effettuate dal sottoscritto al Comune di S. Martino B.A.

Pertanto per le eventuali successive determinazioni del Comune e per il perfezionamento di eventuali accordi e sulla definitiva quantificazione degli oneri si consiglia vivamente ai soggetti interessati di rivolgere apposite richieste all'Amministrazione comunale competente.

*"La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 586 C.p.c. e sarà quindi **onere di parte offerente – a propria cura – verificare previamente il bene sotto ogni profilo**". La presente relazione è stata redatta in conformità a quanto previsto dall'art. 173 bis disp. Att. C.p.c.*

Verona 12 Novembre 2024

Elenco allegati:

1. *Allegato mail*
2. *Allegato(transazione Comune S. Martino B.A.)*
3. *Allegato mail*

IL PERITO  
Architetto  
Claudio Forcato

