

Terreno edificabile in Comune di Casaleone –località Venera



f

Individuazione catastale

Trattasi dei seguenti beni immobili:

Dati catastali:	Catasto Terreni - Comune di Casaleone, fg. 1 part.: 377 , qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie mq. 1478, RD €15,19, RA € 7,63; 378 , qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie mq. 2401, RD € 24,68, RA € 12,40; 397 , qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie mq. 644, RD € 6,62, RA € 3,33; 401 , qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie mq. 297, RD € 3,05, RA € 1,53.
Ditte intestatarie catastali	Bozzola S.p.a. proprietaria per 1/1

Per completezza si riporta nel seguito stralcio di mappa catastale:



Figura 1:estratto di mappa



Figura 2: sovrapposizione estratto di mappa e immagine satellitare

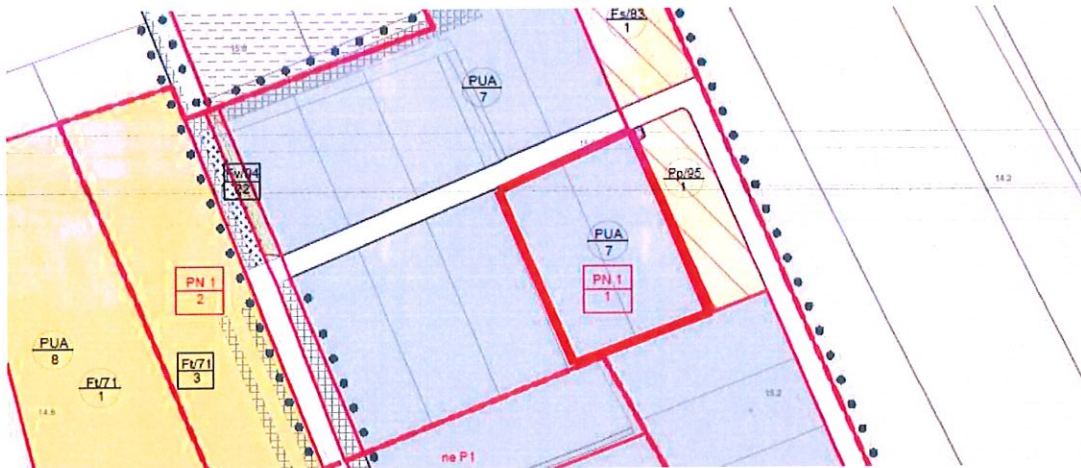
<i>Provenienza</i>	Atto di compravendita del 30/12/2010 (tr. a VR il 28.01.2011 RG 3285 RP 2111).
<i>Caratteristiche di zona</i>	Zona periferica del Comune di Casaleone posizionata alle spalle di insediamenti industriali, già urbanizzata e in vicinanza delle principali strade di collegamento con i comuni limitrofi e con la superstrada “transpolesana” (SS 434).
<i>Terreni</i>	Coprono in totale una superficie complessiva di mq. 4820 attualmente incolti e ricoperti da vegetazione spontanea.

Situazione urbanistica

Secondo l’attuale strumento urbanistico (Piano degli Interventi) del Comune di Casaleone i terreni edificabili di proprietà della società “Bozzola S.p.a” ricadono in:

- zona territoriale omogenea all'interno del PUA/7 insediamenti produttivi con Piano Particolareggiato “VENERA UNO” approvato con Delibera di C.C. n. 57 del 10/07/2002.

Secondo il PAT i medesimi terreni ricadono all'interno dell'ATO n. 1 Consolidato Venera.



Dal CDU richiesto al Comune di Casaleone vengono specificati i seguenti indici urbanistici riguardanti il Piano Particolareggiato “VENERA UNO”:

NORME PUA/ 7

ZONA D2.1

L'Edificazione ammessa è assoggettata alle seguenti norme:

01.	Superficie Fondiaria minima	Mq.	1.000
02.	Altezza massima degli edifici	Ml.	12
03.	Rapporto di copertura	mc./mq.	0,50
04.	Rapporto di permeabilità	mq./mq.	0,30
05.	Destinazioni d'uso dell'edificato:		
✓	Attività industriali		
✓	Attività artigianali		
✓	Residenza in misura non superiore a mc.		500
	per ogni Unità locale		
06.	Indici di libera visuale	con min. ml.	0.50
07.	Distanza dalle strade	ml.	10
08.	Distanza tra fabbricati	ml.	10
09.	Dotazione di parcheggi all'interno dei lotti	mc./mq.	0.10
10.	Recinzioni ammesse	in misura di ml.	2,00
11.	Fabbricati in aderenza		Ammessi

f

Consistenza commerciale

Si precisa che i valori di consistenza nel seguito riportati sono da ritenersi puramente indicativi ed ai fini della sola determinazione della stima parametrica.

Le superfici nel seguito indicate sono state desunte dalle visure catastali.

Proprietà: "BOZZOLA S.P.A."		
ubicazione	Dati Catastali	sup. catastale
Casaleone	fg. I m.n. 377, 397, 401, 378	4820

Considerazioni preliminari

Il Comune di Casaleone si trova in provincia di Verona, nel contesto produttivo artigianale della Bassa Pianura Veronese.

Il mercato dei lotti edificatori, come quello in esame, è prevalentemente locale.

Si è assistito ad una continua riduzione delle quotazioni a partire dal 2008 ad oggi.

Nel periodo tra il 2010 e il 2020 erano già presenti sul mercato capannoni industriali e magazzini, in disuso e pertanto il mercato di terreni edificabili, ha necessariamente risentito di tale condizione.

Dalla precedente stima del 2013, l'area non è stata oggetto di ulteriori edificazioni, all'interno di detta lottizzazione, nonostante la vicinanza alla SR 10.

Si è quindi tenuto conto di detti aspetti, unitamente al mercato di aree edificabili nei comuni limotrofi ed il valori ai fini IMU dei lotti edificabili in zona D nei comuni del basso veronese.

Stima

Visionati gli immobili e tenuta in debita considerazione la particolare situazione economica che influisce significativamente sul valore dei beni immobili, lo scrivente esprime la seguente stima, formulata in modo prudenziale:

Dati Catastali	Destinazione	sup. catastale	valore unitario	valore per superfici	valore di stima espresso "a corpo"
fg. 1 m.n. 377, 397, 401, 378	terreno edificabile in Zona D2.1 con PN 1/2 - Piano particolareggiato Venera Uno	4820	€ 50,00	€ 241.000,00	€ 241.000,00