

Tribunale di Verona
ESECUZIONI IMMOBILIARI
N.348/2023 R.G.E.

Nella procedura promossa da:



contro



RELAZIONE TECNICA DELL'ESPERTO ESTIMATORE



15 febbraio 2024

Dott. Nicola Passilongo
Agronomo – Perito estimatore
Via Dossetto, 5 - 37060 Nogarole Rocca (VR)
Tel: 045-7925243
e-mail: nicola.passilongo@studiopassilongo.it
nicola.passilongo@pec.it



Procedura esecutiva

Esecuzione immobiliare	348/2023
Creditore procedente	[REDACTED]
Esecutato	[REDACTED]
Esperto estimatore nominato	Dr. Nicola Passilongo Albo Dott. Agronomi di Verona n.384
Giudice	Dr. Attilio Burti
Data incarico	19.12.2023
Udienza ex art. 569 cpc	20.03.2024 ore 09.30

Scheda sintetica dell'immobile in esecuzione (LOTTO UNICO)

Tipologia	Immobile costituito da terreno oggi non edificabile, contestualizzato in zona residenziale.
Località	Comune di Verona (VR)
Toponomastica	Via Romagna all'incrocio con via Cesena.
Catasto	Catasto Terreni – VERONA (VR) – SEZIONE VR SUD – Fg.355 map. 973, 974
Superficie terreno	3.718 mq.
Zonizzazione urbanistica	Trattasi di terreno con PUA approvato con Delibera n. 31 del 20.06.2006, mai convenzionato.
Diritto di proprietà	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Possesso	In Agenzia delle Entrate non risultano contratti d'affitto, di locazione o di comodato. Prima del 25.06.2010 non è possibile effettuare esauriente ricerca.
Valore di stima	215.500 €



SOMMARIO

1 - Identificazione e descrizione dell'immobile	pag.	04
2 - Proprietà	pag.	10
3 - Stato di possesso	pag.	13
4 - Vincoli ed oneri giuridici	pag.	13
5 - Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile	pag.	14
6 - Valore di mercato definitivo del lotto in esecuzione	pag.	17
-Allegati in formato pdf	pag.	17



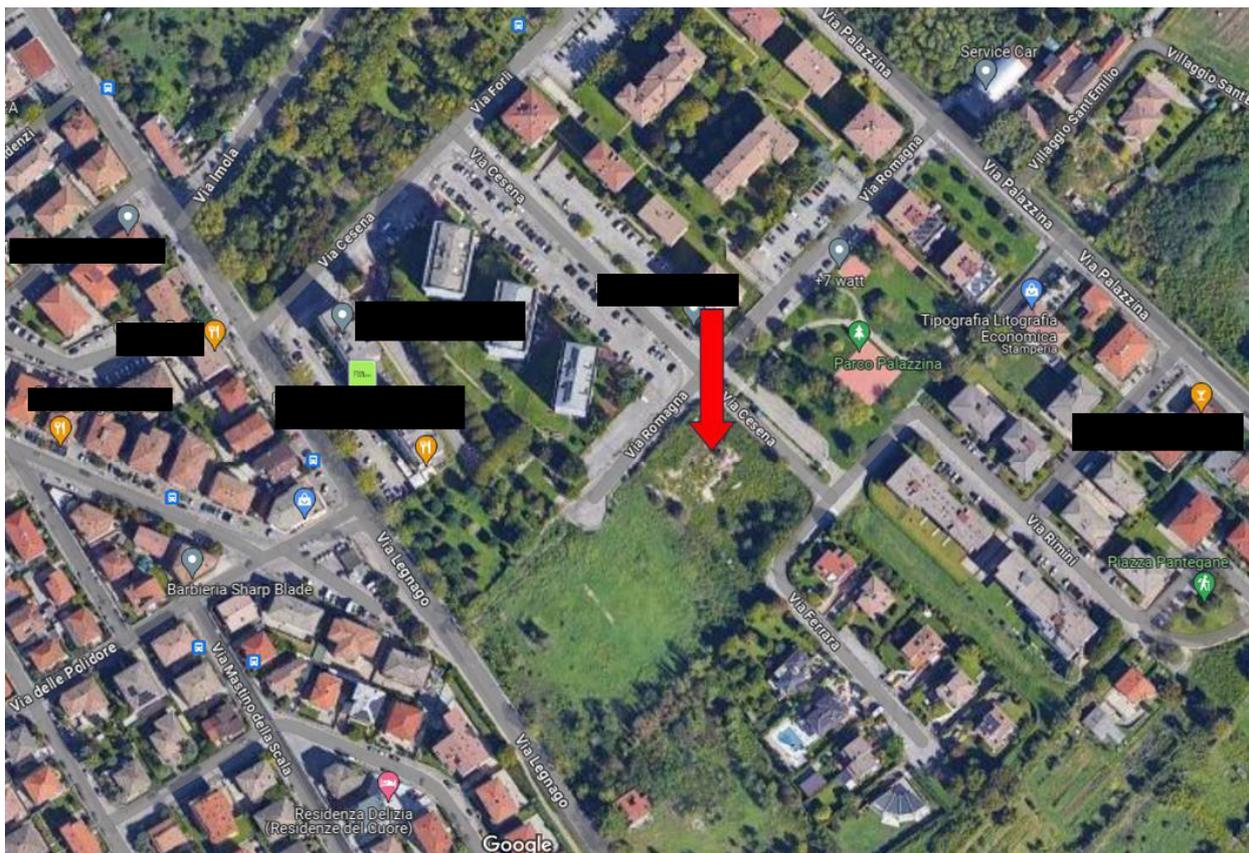
1 Identificazione e descrizione dell'immobile

Tipologia del bene: lotto di terreno edificabile sito in via Romagna all'incrocio con via Cesena.

Toponomastica: Comune di Verona, in zona Verona Sud, in via Romagna all'incrocio con via Cesena.

Localizzazione: l'immobile è localizzato a pochi minuti dall'ospedale di Borgo Roma, a circa 4 Km dal centro città e a pochi minuti dal centro commerciale Galassia.

Fig. 1 – Localizzazione dell'immobile (segnale rosso).



Descrizione catastale.

Catasto Terreni: Comune di Verona, sezione Verona SUD come identificato nella tabella seguente.

Foglio	Particella n.	Superficie in m2	RD	RA
355	973	3.644	16,56	16,94
355	974	74	0,34	0,34
TOTALE		3.718		



Zonizzazione urbanistica. C.D.U. Certificato di Destinazione Urbanistica

L'ambito indicato è rappresentato dal PI come PIRUEA 7130029

Detto piano è decaduto: la normativa del PI - art.181/comma 1 - precisa infatti che i PUA approvati prima dell'entrata in vigore del primo PI e non convenzionati sono decaduti.

A seguito delle modifiche alla normativa di PI introdotte con l'approvazione della Variante 29 al PI, il medesimo articolo 181 al comma 5 rimanda all'applicazione delle previsioni regolative del PI ed in mancanza, come nel caso in esame, alle disposizioni dell'art.114 applicabili all'edificato esistente in ambito.

L'ambito interessato dall'originario PIRUEA non presenta edificabilità preesistente.

Per tali aree necessita pertanto una nuova previsione urbanistica da approvarsi tramite una variante al PI.

Ad oggi quindi tale ambito risulta essere un'area non pianificata

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica C.D.U. con data 23.01.2024 rilasciato dal Comune di Verona (VR), l'immobile è classificato come da estratto seguente:

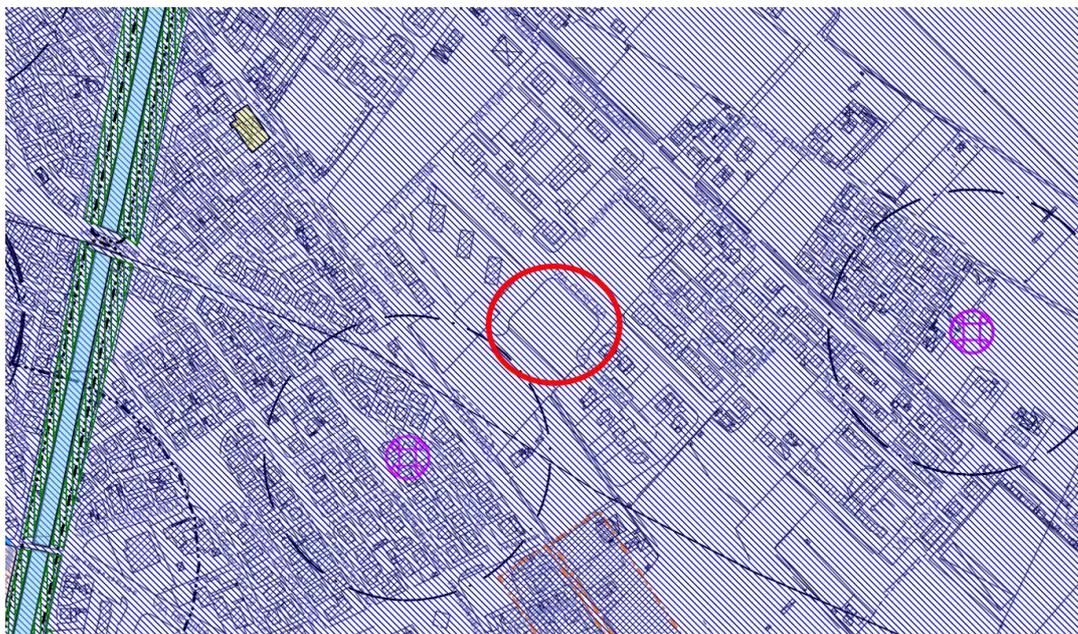
SI CERTIFICA

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

- nella Tavola n.1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale
- *Art. 31. Vincolo sismico classe 2;*
- *Art. 39. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi;*
- *Art. 52. Infrastrutture della mobilità: aeroporti;*
- **Art. 43. Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi:**
 - *Unità A: vulnerabilità intrinseca alta;*



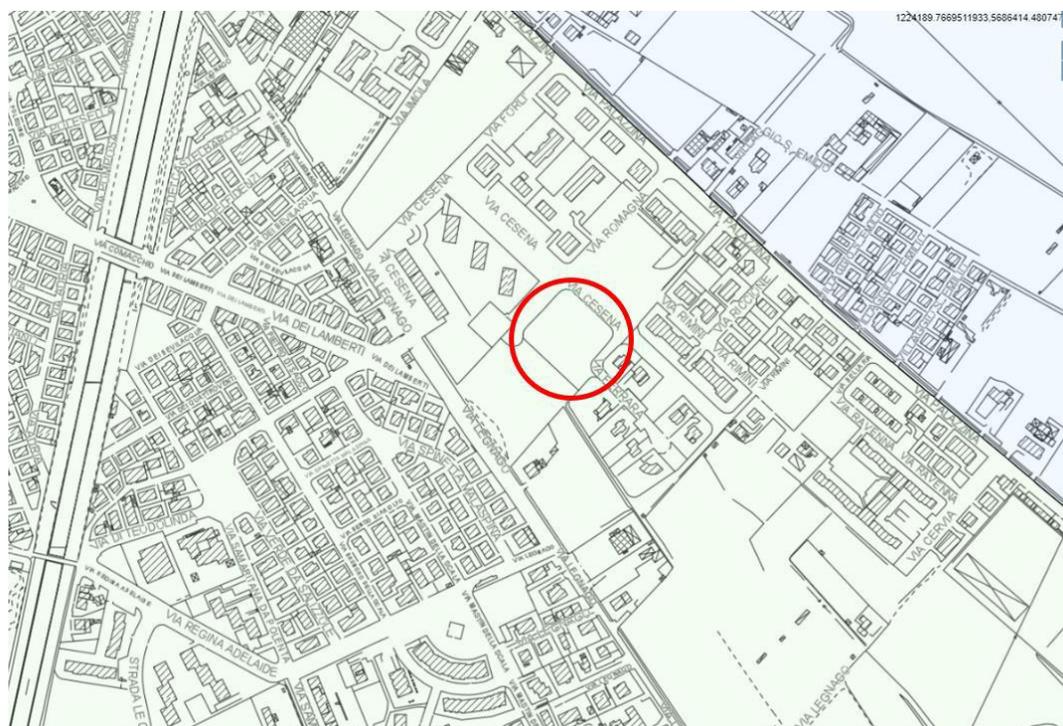
Foto 1 – Area di ricarica degli acquiferi, con vulnerabilità alta.



- nella Tavola n.2.2 – Unità di Paesaggio

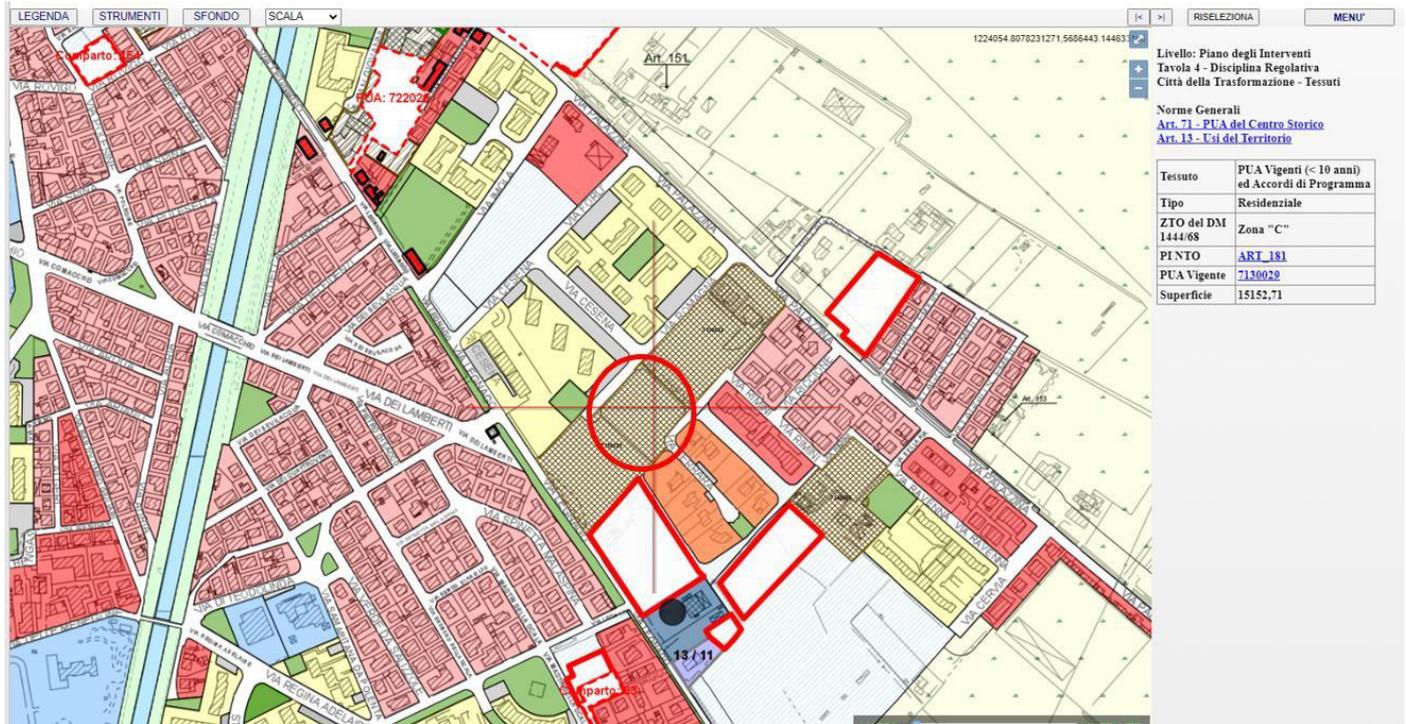
Art. 57. Unità di paesaggio: 2 - Ambito planiziale dell'acquifero indifferenziato;

Foto 2 – Tavola n.2.2 PI vigente: Unità di Paesaggio. Ambito planiziale dell'acquifero indifferenziato.



- nella Tavola n.4 – Disciplina Regolativa

Foto 3 – Tavola n.4 PI regolativo – Tavola 5 PI operativo



SISTEMA INSEDIATIVO

La Città esistente

- Art. 181. PUA approvato con Delibera n. 31 del 20/06/2006, mai convenzionato.

Foto 3 – PI: Estratto dati del PUA

Livello: Piano degli Interventi
Gestione PUA e COMPARTI Art. 6 Stipulati a Approvati

Amministrazione Trasparente
[Pianificazione e Governo del Territorio - PUA](#)

[Impresa Rimini sas - via Cesena, via Romagna, via Legnago - 7130029](#)

Approvazione PUA

Adozione con Delibera nr	49
Data Adozione	28/02/2005
Data Pubblicazione	
Esecutiva dal	
Approvazione con Delibera nr	31
Data Approvazione	20/06/2006
Data Pubblicazione	27/06/2006
Esecutiva dal	07/07/2006
Notaio	
Data Convenzione	
Repertorio nr	
Raccolta	



in particolare si applicano:

Comma 1. L'approvazione del PI e delle sue varianti comporta la decadenza degli accordi di programma, dei PIRUEA, dei piani urbanistici attuativi (PUA) e dei PEEP vigenti, limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate dal piano stesso e quelli approvati prima dell'entrata in vigore del primo PI (13 marzo 2012), salvo che i relativi lavori siano oggetto di accordo o convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.

Comma 5. Nei casi di decadenza di cui al comma 1, o di inefficacia, si applicano le previsioni regolative del PI. In mancanza di previsioni specifiche del PI regolativo, sugli edifici esistenti si applicano le disposizioni dell'art. 114.

Per effetto di quanto disposto dagli artt. 25 e 26 delle NTO/PI la rappresentazione dei vincoli e fasce di rispetto, sotto i profili localizzativo e dimensionale, hanno esclusivamente carattere ricognitivo; si richiamano in particolare le limitazioni alla trasformabilità derivanti dall'applicazione dei seguenti articoli: 57, *tutela del paesaggio* e 58, *rete ecologica*.

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del suo rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 comma 1-bis Legge 69/2009 e s.m.i. gli elaborati tecnici del PI ed eventuali varianti sono integralmente pubblicati nel Sito Informativo del Comune di Verona e liberamente consultabili.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi. (L. 183/2011 art. 15)



Confini: a nord-est confina con via Cesena, a nord-ovest confina con via Romagna, a sud-est confina con via Ferrara e a sud-ovest con il mappale 976 dello stesso foglio 355.

I confini tra il lotto e il mappale adiacente sono delimitati da recinzione in rete metallica.

Conformazione del lotto: di forma pressoché rettangolare racchiuso nel lato nord-est e nord-ovest dalla strada comunale asfaltata della lottizzazione, rispettivamente via Cesena e via Romagna.

Suolo: di origine fluvio glaciale di natura ghiaiosa grossolana per trasporto di materiali nell'epoca remota dell'Eocene con ghiaia sottostante. Il lotto non presenta evidenze di rimaneggiamenti dei materiali sul luogo. Il terreno agrario è pressoché inesistente in quanto scoticato e accumulato sul lato sud-est.

Portanza costruttiva: il suolo è idoneo a sopportare una buona compressione verticale sollecitata da un eventuale carico edile normale. E' comunque necessaria indagine geologica.

Stato attuale concreto: trattasi di compendio immobiliare dove il terreno è incolto ai lati con una piazzola cementata grossolanamente di alcune centinaia di mq al centro spostato verso via Romagna. Sono presenti sul terreno pozzetti in cemento, cubi-zavorra in cemento e tubazioni in cemento vetuste ma riutilizzabili, oltre a rifiuti di origine lignea e ferro vecchio da ripulire. Al bordo con via Ferrara si trova un cumulo di terra probabilmente originato dalla raschiatura superficiale del lotto di terreno.

Accesso e recesso: direttamente dalla pubblica via Romagna.

Stato dei TITOLI EDILIZI: sulla base dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di non emergono procedimenti autorizzativi edilizi in corso.

Commerciabilità: Vista destinazione urbanistica certificata nel PAT, visto che trattasi di un terreno con PUA scaduto, ma localizzato in una zona residenziale molto attiva, si ritiene che il compendio sia pienamente commerciabile ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n.47 non essendo state rilevate difformità.

2 Proprietà

Appezamento di terreno sito in Comune di Verona censito nel Catasto Terreni di detto Comune come segue:

Sezione Verona Sud

Foglio 355 mappali numeri:

973 Ha. 00.36.44 RDE 16,56 RAE 16,94

974 Ha. 00.00.74 RDE 0,34 RAE 0,34

- Intestatario catastale [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



- Conservatoria RR.II.: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Provenienze:

* atto di trasformazione di società da [REDACTED]
[REDACTED] sottoscritto in data 29 novembre 1999 n. 75530 di rep. Notaio Luigi Giuffrè, trascritto a Verona in data 11 gennaio 2000 al n. 900 R.G. e n. 748 R.P.;

* atto di fusione dalla [REDACTED]
[REDACTED] sottoscritto in data 30 novembre 1988 n. 62934 di rep. Notaio Vincenzo Quaratino di Verona, ivi registrato il 7 dicembre 1988 al n. 6458 atti pubblici, trascritto a Verona in data 23 dicembre 1988 al n. 34892 R.G. e n. 25399 R.P.;

* infine il terreno in oggetto è pervenuto alla [REDACTED]
[REDACTED] in forza dell'atto di compravendita in data 27 luglio 1981 n. 34318 di rep. Notaio Antonio Benini di Verona, ivi registrato il 29 luglio 1981 al n. 7326 atti pubblici, trascritto a Verona in data 30 luglio 1981 al n. 17568 R.G. e n.13585 R.P.

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

Dall'esame dell'atto di pignoramento in atti di data 3 novembre 2023 n. 7554 Rep. dell'Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Verona, azionato dalla [REDACTED]

[REDACTED] E
[REDACTED]

[REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 1 dicembre 2023 al n. 49349 R.G. e n. 36979 R.P, si evince la seguente indicazione dei dati catastali degli immobili:

In Comune di Verona

Catasto Terreni:

Sezione Verona Sud

Foglio 355 mappali numeri:

973 Ha. 00.36.44 RDE 16,56 RAE 16,94

974 Ha. 00.00.74 RDE 0,34 RAE 0,34

Gli immobili sono pignorati per l'intera piena proprietà, intestata alla [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

2.2 Descrizione attuale dei beni secondo le risultanze del Catasto e dei RR.II. Dall'esame dei registri catastali gli immobili pignorati sono intestati a:

- [REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

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

Catasto Terreni:

In Comune di Verona

Sezione Verona Sud

Catasto Terreni:

Foglio 355 mappali numeri:

973 Ha. 00.36.44 RDE 16,56 RAE 16,94

974 Ha. 00.00.74 RDE 0,34 RAE 0,34

2.2.1 Storia catastale

Comune di Verona

Catasto Terreni -

Sezione Verona Sud

Foglio 355: i mappali numeri 973 e 974 trovano evidenza nella denuncia presentata all'Agenzia del Territorio di Verona in data 2 marzo 2012 pratica n. VR0058954 e derivano dal frazionamento del mappale numero 438 di are 37.18 Foglio 355 C.T., a carico del quale risultano, a sua volta, i seguenti atti catastali:

- frazionamento in atti dal 20 febbraio 2012 pratica n. VR0046071;
- frazionamento in atti dal 23 ottobre 1990 (n.43285);
- frazionamento in atti dal 23 ottobre 1990 (n. 246984);
- frazionamento in atti dal 23 ottobre 1990 (n. 54783);
- frazionamento in atti dal 22 ottobre 1990 (n. 150481);
- frazionamento in atti dal 22 ottobre 1990 (n. 58081);
- immobile dall' impianto meccanografico del 10 aprile 1974

2.2.2 Storia ipotecaria.

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

- * atto di trasformazione di società da [REDACTED]
[REDACTED] sottoscritto in data 29 novembre 1999 n. 75530 di rep. Notaio Luigi Giuffrè, trascritto a Verona in data 11 gennaio 2000 al n. 900 R.G. e n. 748 R.P.;
- * atto di fusione dalla [REDACTED]
[REDACTED] sottoscritto in data 30 novembre 1988 n. 62934 di rep. Notaio Vincenzo Quaratino di Verona, ivi registrato il 7 dicembre 1988 al n. 6458 atti pubblici, trascritto a Verona in data 23 dicembre 1988 al n. 34892 R.G. e n. 25399 R.P.;
- * infine il terreno in oggetto è pervenuto alla [REDACTED]



██████████ in forza dell'atto di compravendita in data 27 luglio 1981 n. 34318 di rep. Notaio Antonio Benini di Verona, ivi registrato il 29 luglio 1981 al n. 7326 atti pubblici, trascritto a Verona in data 30 luglio 1981 al n. 17568 R.G. e n.13585 R.P.

2.2.3 Formalità pregiudizievoli

Successivamente ai suddetti titoli di provenienza al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento – 1 dicembre 2023 - fino a tutto il 24 gennaio 2024 - gli immobili pignorati risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

* ipoteca volontaria iscritta a Verona in data 20 settembre 2013 al n. 31505 R.G. e n. 4139 R.P. per l'importo di Euro 2.000.000,00 a favore di ██████████

██████████ a garanzia di riconoscimento di debito dell'importo capitale di Euro 4.435.605,92;

* verbale di pignoramento immobili trascritto a Verona in data 1 dicembre 2023 al n. 49349 R.G. e n. 36979 R.P. a favore di ██████████ in forza dell'atto di pignoramento immobiliare emesso in data 3 novembre 2023 n. 7554 di rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona.

3 Stato di possesso

Non risulta presso l'Agenzia delle Entrate alcun contratto di locazione e/o affitto e/o comodato relativi agli immobili indicati e registrati, in qualità di dante causa dal soggetto esecutato.

Si precisa che soltanto dal 25/06/2010 è obbligatorio comunicare i dati catastali degli immobili oggetto di locazione, pertanto precedentemente a tale data non è stato possibile effettuare esaurientemente la ricerca.

4 Vincoli e oneri giuridici

Convenzioni matrimoniali: in data 13.01.1978 lo sposo sceglie il regime di cui all'art. 228 della L n. del 19.05.1975. Con atto in data 26.01.2010 a rogito del Notaio Bernardelli Mario di Verona gli sposi hanno costituito un fondo patrimoniale.

Limitazioni d'uso: nessuna.

Accesso: diretto da strada pubblica comunale via Romagna.

Spese condominiali: nessuna.

Comproprietà: nessuna.



5 Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile.

La valutazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto d'esecuzione viene effettuata a partire da fonti d'informazione prese a tre livelli:

- opinioni di tecnici del settore che si occupano di compravendite immobiliari;
- offerte di mercato di terreni pronti da costruire;
- valori OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari nella zona.

Da rilevare che le transazioni in zona di beni simili o meglio uguali nella stessa zona sono assenti per cui si tratta di valutare beni comparabili o assimilabili ossia lotti di terreno che sono in una fase differente del processo di urbanizzazione.

La procedura di risoluzione del valore è comparativa diretta ed indiretta, ed è consistita nella raccolta dati sui prezzi di beni simili o comparabili. Formato il campione di riferimento si è trattato di traslare il prezzo medio dei vari beni considerando le condizioni intrinseche o estrinseche del bene e spostando nel tempo il valore visto che il terreno non è prontamente utilizzabile per la costruzione ma ha bisogno di una pianificazione e relativa approvazione in Comune non sempre certa nei tempi e nelle possibilità. Altro metodo utilizzato si riferisce al valore della vendita di appartamenti al nuovo tolti i costi di costruzione e urbanizzazione del lotto di terreno assumendo che sul terreno oggetto di perizia si possa costruire come nei lotti vicini.

I valori considerati si riferiscono al periodo attuale.

Da rilevare che il valore ai fini IMU del terreno è pari a 40€/mq.

Metodo di valutazione del valore del terreno a partire dalla vendita del costruito (Valore di trasformazione).

Si considera che il prezzo delle abitazioni nuove nella stessa zona vengono compravendute ad un prezzo pari a circa 2.300 €/mq.

I costi di costruzione per abitazioni simili a quelle presenti nei lotti di terreno prospicienti o vicini si aggirano intorno ai 1.500 €/mq.

Visto che la superficie totale fondiaria è pari a 3.718 mq, assumendo che la superficie costruibile sia pari al 34,35% come nel terreno limitrofo si potrebbero costruire circa 1.277 mq di abitazione vendibile.

L'incidenza dell'urbanizzazione è pari a 40 €/mq di terreno, mentre il contributo di sostenibilità è pari a circa 24 €/mq di terreno (70€/mq di SUL).

Il costo dei tecnici per la progettazione e direzione lavori, impiantistica e indagini geologiche e topografiche incidono per circa 45 €/mq di terreno.

I margini per la gestione immobiliare pari ad almeno il 10%.

Il valore del lotto di terreno realizzabile oggi è pari a 88 €/mq che scontato all'attualità al tasso di rendimento del capitale investito pari al 4% per considerare l'iter autorizzativo non certo nella durata,



che può essere anche di 15 anni o più, diventa:

- euro 108 * 1/q¹⁵ che al 4% è pari a 0,56% = 73 €/mq

Tab. 1 – Prospetto costi ricavi per l'individuazione del probabile valore di mercato del terreno.

ELENCO VOCI DI COSTO O DI RICAVO			TOTALE costi/ricavi
TERRENO MQ	€/MQ	3.718	
SUL ipotetica	MQ	1.277	
PREZZO VENDITA ABITAZIONE	€/MQ	2.300	2.937.100
COSTO URBANIZZAZIONE	€/MQ	40	148.720
CONTRIBUTO SOSTENIBILITA'	€/MQ	24	89.232
COSTI TECNICI: GEOL, ARCH, IMPIAN, TOPOGR.	€/MQ	45	167.310
COSTO DI COSTRUZIONE	€/MQ	1.450	1.851.650
MARGINE per l'immobiliare	15%	277.748	277.748
totale costi		2.534.660	2.534.660
VALORE DEL LOTTO DI TERRENO	totale	402.441	402.441
VALORE DEL LOTTO DI TERRENO	€/MQ	108	108
VALORE DEL TERRENO ALL'ATTUALITA' 15 anni al 4%	€/MQ	61	

Tab. 2 – Rilievi prezzi di vendita di appartamenti: ricerca di mercato su siti delle agenzie di vendita.

LOCALIZZAZIONE delle RICHIESTE DI MKT di immobiliari	LOTTO MQ	SUL MQ	€	€/MQ di LOTTO	€/MQ di SUL o Costruzione
VIA REDIPUGLIA 7		90	215.000		2.389
VIA LEGNAGO, 39		71	160.000		2.254
VIA REDIPUGLIA 3		100	185.000		1.850
VIA DEI LAMBERTI 3		80	140.000		1.750
VIA SCUDERLANDO - RESIDENCE LISA - NUOVO PREGIO		123	290.000		2.358
VIA CENTRO 72/E - TERRATETTO UNIFAMILIARE		141	285.000		2.021

Metodo di valutazione del valore del terreno comparando terreni già edificabili in zona.

Per la valutazione del terreno si sono fatti alcuni rilievi sui siti delle agenzie immobiliari e un sondaggio di mercato presso alcune agenzie immobiliari operanti nella zona.

Tab. 3 – Rilievi prezzi di vendita di terreni: ricerca di mercato su siti delle agenzie di vendita.

LOCALIZZAZIONE - RICHIESTE DI MKT	LOTTO MQ	SUL MQ	€	€/MQ di LOTTO	€/MQ di SUL
STRADA LE GRAZIE - BORGO ROMA	1200	350	270.000	225	771
Angolo VIA SANTA CATERINA - B.GO ROMA	801	308	270.000	337	877
Angolo VIA SANTA CATERINA - B.GO ROMA	450	155	168.000	373	1.084
VIA BOLZANO	580	420	450.000	776	1.071

Si evince che il prezzo di mercato presenta una elevata variabilità a seconda del contesto circostante. Il terreno oggetto della presente perizia, assumendo la condizione di immediata possibilità a costruire, può essere valutato ad un prezzo pari a 230 €/mq.

In realtà se si contattano i venditori si nota una propensione a vendere anche a 200 €/mq.

Il terreno oggetto di stima è un terreno oggi non edificabile in quanto il PUA è scaduto e non è mai stata



siglata nessuna convenzione con il Comune di Verona e pertanto si devono detrarre i costi per l'urbanizzazione stimati a 40 €/mq, il contributo di sostenibilità stimato a circa 24 €/mq e i costi tecnici stimati in circa 8 €/mq.

Prezzo del terreno oggi (partendo da terreni comparabili) al netto dei costi per la trasformazione dallo stato attuale allo stato edificabile assumendo che l'edificabilità sia pari a quella dei lotti vicini:

$$200 \text{ €/mq} - (40 \text{ €/mq} + 24 \text{ €/mq} + 8 \text{ €/mq}) = 128 \text{ €/mq}$$

Il valore sopra stimato di 128€/mq deve poi essere scontato all'attualità al tasso di rendimento del capitale investito pari al 4% per considerare l'iter autorizzativo non certo nella durata, che può essere anche di 15 anni:

$$\text{Prezzo del terreno attualizzato} = 128 * 1/q^{15} \text{ che al } 4\% \text{ è pari a } 0,56\% = 71,68 \text{ €/mq}$$

Valore di mercato al netto di oneri di pulizia per il compratore

Il più probabile valore di mercato del terreno viene stimato pari a $(71,68 \text{ €/mq} + 61 \text{ €/mq})/2 = 66,34 \text{ €/mq}$ (già detratto prima degli oneri per l'urbanizzazione ed il contributo di sostenibilità).

Da rilevare che il compratore avrà l'onere della pulizia da ferro vecchio, manufatti in cemento anche riutilizzabili, pali di legno e poca plastica per un totale stimato pari a circa 6.000 €.

$$\text{Pertanto il valore di mercato del lotto} = 3.718 \text{ mq} * 66,34 = 246.652,12 \text{ €}$$

Valore di mercato al netto degli oneri di pulizia = $246.652,12 - 6.000 = \mathbf{240.652,12 \text{ €}}$ per l'intero terreno.

Adattamenti di valore nelle possibilità dell'esperto estimatore

Si tratta di variazioni nell'ambito del +/-10% del valore di mercato base che può adottare il perito in ragione di particolari caratteristiche del bene non catturate dal campione statistico di riferimento.

Nel caso di questa stima si tratta di un deprezzamento dovuto alla procedura dall'esito incerto e dai tempi lunghi anche sino a 15 anni per l'ottenimento della potenzialità edificatoria pari al 10%.

Da evidenziare che la location è ottima in quanto non molto lontano dall'ospedale e dall'università pertanto si attribuisce un plusvalore pari al 5% del prezzo.

$$\text{Valore di mercato del terreno} = 240.652,12 \text{ €} - 5\% = \mathbf{234.319,5 \text{ €}}$$



6 Valore di mercato finito del lotto in esecuzione.

Il valore di mercato finito del lotto in esecuzione è riportato al netto degli oneri di pulizia e dell'assenza di garanzia su eventuali vizi del bene venduto ex art. 568 cpc.

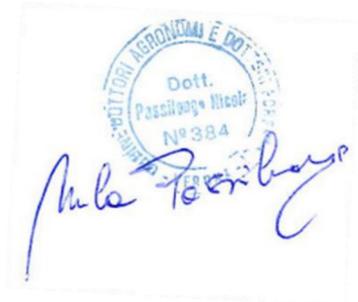
Voci	Importo €
Valore di mercato del bene:	246.652,12 €
Oneri di sgombero e pulizia dai materiali di risulta:	- 6.000,00 €
Art. 568 cpc: riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia sui vizi del bene venduto (da -5% a -15% a discrezione del perito) nel caso è pari a -10%	24.665,00€
Arrotondamento	-487,00€
Valore di mercato finito del lotto in esecuzione.	215.500,00 €

Il valore di mercato del lotto di terreno al Fg 355 p 973 e 974 nel Comune di Verona per complessivi 3.718 mq è pari a 215.500 € (duecentoquindicimila/00 euro).

Nogarole Rocca 19.02.2024

Il perito

Dott. Agr. Nicola Passilongo



Allegati in formato pdf:

- CDU – Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Estratto di Matrimonio;
- Certificato di residenza;
- Risposta Agenzia Entrate per contratti di locazione/comodato.

Allegati di seguito riportati (n. 4 foto):



Foto n. 1 – Ingresso da via Romagna.



Foto n. 2 – Vista da Sud-est.



Foto n. 3 – Vista da nord.



Foto n. 4 – Vista interna con alcuni manufatti in cemento da spostare e recuperare.

