



Il terreno è così descritto, giuste le risultanze catastali, al N.C.T. del Comune di Nogara (VR):

Foglio n° 39

particella m n° 102 – qualità semin irrig – classe 2 – cons. ha 10 are 35 ca 70 – R.D. € 1.196,29 – R.A. € 615,13

I terreni sono così descritti, giuste le risultanze catastali, al N.C.T. del Comune di Pastrengo (VR):

Foglio n° 7

particella m n° 154 – qualità vigneto – classe 2 – cons. are 27 ca 17– R.D. € 32,98 – R.A. € 18,94

particella m n° 155 – qualità bosco ceduo – classe 2 – cons. are 4 ca 44 – R.D. € 0,57 – R.A. € 0,11

particella m n° 156 – qualità sem irr arb – classe 2 – cons. are 5 ca 58 – R.D. € 4,32 – R.A. € 3,17

particella m n° 157 – qualità sem irr arb – classe 2 – cons. are 9 ca 79 – R.D. € 7,58 – R.A. € 5,56

particella m n° 158 – qualità sem irr arb – classe 2 – cons. are 64 ca 9 – R.D. € 49,65 – R.A. € 36,41

particella m n° 159 – qualità bosco ceduo – classe 2 – cons. are 3 ca 9 – R.D. € 0,40 – R.A. € 0,08

particella m n° 160 – qualità sem irr arb – classe 2 – cons. are 75 ca 39 – R.D. € 79,82 – R.A. € 42,83

particella m n° 193 – qualità vigneto – classe 2 – cons. are 33 ca 15 – R.D. € 40,23 – R.A. € 23,11

**SILVIA MARTINI ARCHITETTO**

p.iva 03680310236 c.f. MRTSLV76C50L781G via indentro 117 37127 verona e.mail silvietta.martini@libero.it cell. 3496992438



Intestazione:

[REDACTED]

[REDACTED]

**Provenienza dei beni secondo RR.II.**

I beni innanzi descritti ed individuati catastalmente al N.C.T. del Comune di Nogara (VR), sono pervenuti alla [REDACTED] [REDACTED] mediante la sottoscrizione dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Pierluigi Di Maria di Nogara (VR), stipulato in data 30.01.2003 – rep. 3198 – racc. 617 – registrato all'Ufficio delle Entrate di Verona 1 il 07.02.2003 al n 740 serie 1V – trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Verona il 07.02.2003 ai nn. 5096/3318.

I beni innanzi descritti ed individuati catastalmente al N.C.T. del Comune di Pastrengo (VR), sono pervenuti alla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] mediante la sottoscrizione dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Andrea Cimino di Trento (TN), stipulato in data 04.08.2005 – rep. 189863 – racc. 5175 – trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Verona il 26.08.2005 ai nn. 37164/23380.

**PIGNORAMENTO**

L'atto di pignoramento immobiliare è stato trascritto a Verona in data 23.09.2021 al n° 33301 R.G. e al n° 23990 R.P. Venivano colpiti i seguenti beni immobili in capo alla [REDACTED] [REDACTED] innanzi generalizzata.

Il pignoramento riguarda le quote ed i diritti di cui gode la società eseguita:

**SILVIA MARTINI ARCHITETTO**

p.iva 03680310236 c.f. MRTSLV76C50L781G via indentro 117 37127 verona e.mail silvietta.martini@libero.it cell. 3496992438



- Piena proprietà di [REDACTED]  
Comune di Nogara (VR), via Caselle – Fg. 39 – Mapp. 102 – qualità  
semin irrig – classe 2 – cons. ha 10 are 35 ca 70
- Piena proprietà di [REDACTED]  
Comune di Pastrengo (VR), via Pontara – Fg. 7 – Mapp. 154 – qualità  
vigneto – classe 2 – cons. are 27 ca 17
- Piena proprietà di [REDACTED]  
Comune di Pastrengo (VR), via Pontara – Fg. 7 – Mapp. 155 – qualità  
bosco ceduo – classe 2 – cons. are 4 ca 44
- Piena proprietà di [REDACTED]  
Comune di Pastrengo (VR), via Pontara – Fg. 7 – Mapp. 156 – qualità  
sem irr arb – classe 2 – cons. are 5 ca 58
- Piena proprietà di [REDACTED]  
Comune di Pastrengo (VR), via Pontara – Fg. 7 – Mapp. 157 – qualità  
sem irr arb – classe 2 – cons. are 9 ca 79
- Piena proprietà di [REDACTED]  
Comune di Pastrengo (VR), via Pontara – Fg. 7 – Mapp. 158 – qualità  
sem irr arb – classe 2 – cons. are 64 ca 9
- Piena proprietà di [REDACTED]  
Comune di Pastrengo (VR), via Pontara – Fg. 7 – Mapp. 159 – qualità  
bosco ceduo – classe 2 – cons. are 3 ca 9
- Piena proprietà di [REDACTED]  
Comune di Pastrengo (VR), via Pontara – Fg. 7 – Mapp. 160 – qualità  
sem irr arb – classe 2 – cons. are 75 ca 39
- Piena proprietà di [REDACTED]  
Comune di Pastrengo (VR), via Pontara – Fg. 7 – Mapp. 193 – qualità  
vigneto – classe 2 – cons. are 33 ca 15

**SILVIA MARTINI ARCHITETTO**

p.iva 03680310236 c.f. MRTSLV76C50L781G via indentro 117 37127 verona e.mail  
silvietta.martini@libero.it cell. 3496992438



## PREDISPOSIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

### **Lotto 1**

N.C.T. Comune di Nogara (VR):

Foglio n° 39

particella m n° 102 – via Caselle – qualità semin irrig – classe 2 – cons.

ha 10 are 35 ca 70 – R.D. € 1.196,29 – R.A. € 615,13 – **terreno**

### **Lotto 2**

N.C.T. Comune di Pastrengo (VR):

Foglio n° 7

particella m n° 154 – via Pontara – qualità vigneto – classe 2 – cons. are

27 ca 17 – R.D. € 32,98 – R.A. € 18,94 – **terreno**

particella m n° 155 – via Pontara – qualità bosco ceduo – classe 2 – cons.

are 4 ca 44 – R.D. € 0,57 – R.A. € 0,11 – **terreno**

particella m n° 156 – via Pontara – qualità sem irr arb – classe 2 – cons.

are 5 ca 58 – R.D. € 4,32 – R.A. € 3,17 – **terreno**

particella m n° 157 – via Pontara – qualità sem irr arb – classe 2 – cons.

are 9 ca 79 – R.D. € 7,58 – R.A. € 5,56 – **terreno**

particella m n° 158 – via Pontara – qualità sem irr arb – classe 2 – cons.

are 64 ca 9 – R.D. € 49,65 – R.A. € 36,41 – **terreno**

particella m n° 159 – via Pontara – qualità bosco ceduo – classe 2 – cons.

are 3 ca 9 – R.D. € 0,40 – R.A. € 0,08 – **terreno**

particella m n° 160 – via Pontara – qualità sem irr arb – classe 2 – cons.

are 75 ca 39 – R.D. € 79,82 – R.A. € 42,83 – **terreno**

particella m n° 193 – via Pontara – qualità vigneto – classe 2 – cons. are

33 ca 15 – R.D. € 40,23 – R.A. € 23,11 – **terreno**

**SILVIA MARTINI ARCHITETTO**

p.iva 03680310236 c.f. MRTSLV76C50L781G via indentro 117 37127 verona e.mail  
silvietta.martini@libero.it cell. 3496992438



## DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CESPITE OGGETTO DI STIMA

Sopralluogo eseguito dal C.T.U. in data 28.09.2021 con il custode giudiziario Avv. Nicola Ottaviani. Presenti il marito dell'affittuaria del terreno di Nogara, [REDACTED] e il comodatario dei terreni di Pastrengo, [REDACTED]

**Lotto 1** – Trattasi di un compendio immobiliare, costituito da un terreno, identificato catastalmente da un unico mappale, sito nel Comune di Nogara (VR), a margine della strada statale 12.

Il terreno oggetto di stima si trova in zona prevalentemente pianeggiante agricola, chiaramente delimitato nei confini e facilmente identificabile; esso è liberamente accessibile solo dalla SS12, che da nord a sud corre lungo il confine est del terreno e lo separa dal centro abitato e da un distributore di benzina, mentre gli altri lati sono confinanti con altri terreni di proprietà di terzi.

Il terreno, come descritto dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Nogara in data 02.03.2022 – prot. n° 2478 – risulta a destinazione edificatoria mista residenziale/terziario. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato CDU.

Il terreno attualmente è invece ad uso agricolo, anche se non è coltivato ne rimangono tracce di una coltivazione a seminativo irriguo, nello specifico frumento; la conduzione risulta in capo all'affittuario.

La superficie complessiva del terreno agricolo ammonta a Ha 10.22.63, come risulta da rilievo.

### SILVIA MARTINI ARCHITETTO

p.iva 03680310236 c.f. MRTSLV76C50L781G via indentro 117 37127 verona e.mail silvieta.martini@libero.it cell. 3496992438



**Confini:**

Terreno Nogara – in senso N>E>S>O: a nord con mapp 205, altra proprietà; a est con la strada SS12, altra proprietà; a sud con mapp 652 e 653, altra proprietà; a ovest con mapp 234, altra proprietà. Fatti salvi più precisi.

**Lotto 2** – Trattasi di un compendio immobiliare, costituito da dei terreni, identificati catastalmente da otto mappali accorpati in un unico lotto, siti nel Comune di Pastrengo (VR), in località Barazzucco.

I terreni oggetto di stima si trovano in zona prevalentemente collinare agricola, abbastanza delimitati nei confini e identificabili; essi sono accessibili dalla SP5, da cui diparte una strada sterrata in località Barazzucco, che porta al lato sud del lotto agricolo; sono poi delimitati a ovest da altri terreni di proprietà di terzi, a est da una lottizzazione residenziale e a nord da via Pontara.

I terreni, come descritto dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Pastrengo in data 13.01.2022 – prot. n° 0000275 – risultano a destinazione edificatoria per verde sportivo pubblico. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato CDU.

I terreni attualmente sono invece ad uso agricolo, sono coltivati a seminativo irriguo, nello specifico frumento; la conduzione risulta in capo al comodatario.

La superficie complessiva dei terreni agricoli ammonta a Ha 2.22.70 come risulta dalle visure catastali.

**SILVIA MARTINI ARCHITETTO**

p.iva 03680310236 c.f. MRTSLV76C50L781G via indentro 117 37127 verona e.mail  
silvietta.martini@libero.it cell. 3496992438



**Confini:**

Terreni Pastrengo – in senso N>E>S>O: a nord con via Pontara, altra proprietà; a est con mapp 164, 342, 346, 350, 382, 385, 996 e 1041, altra proprietà; a sud con mapp 105 e 110, altra proprietà; a ovest con mapp 102 e 187, altra proprietà. Fatti salvi più precisi.

**REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI**

**Lotto 1** – Per il terreno è stato rilasciato il CDU dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Nogara (VR) in data 02.03.2022 – prot. n° 947 – (vedi allegato).

**Lotto 2** – Per i terreni è stato rilasciato il CDU dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Pastrengo (VR) in data 13.01.2022 – prot. n° 0000275 – (vedi allegato).

**SITUAZIONE DI POSSESSO E DIRITTI REALI DEI BENI**

All'atto del sopralluogo del C.T.U. il terreno afferente al **Lotto 1**, sito nel Comune di Nogara (VR), risulta nella piena disponibilità dell'affittuaria

████████████████████

All'atto del sopralluogo del C.T.U. i terreni afferenti al **Lotto 2**, siti nel Comune di Pastrengo (VR), risultano nella piena disponibilità del comodatario

████████████████████

**Altre informazioni utili per l'acquirente**

- Si fa presente l'esistenza di un vincolo di inedificabilità, atto del notaio Francesco Tinazzo del 26.03.1993 rep. 2197, che grava sui terreni afferenti al **Lotto 1** (Nogara), del quale al momento si è

**SILVIA MARTINI ARCHITETTO**

p.iva 03680310236 c.f. MRTSLV76C50L781G via indentro 117 37127 verona e.mail silvietta.martini@libero.it cell. 3496992438





reperita soltanto la nota di trascrizione. Si è fatta opportuna richiesta per poter ottenere copia dell'atto notarile, che verrà analizzata e i cui dati verranno riportati su apposita nota integrativa alla presente stima. È importante però sottolineare come ai fini valutativi l'esistenza del vincolo non dovrebbe avere alcuna ricaduta sul valore dei terreni, essendo gli stessi stati valutati come agricoli e non come edificabili.

- Si fa inoltre presente che una servitù di acquedotto grava su parte dei terreni afferenti al **Lotto 2** (Pastrengo), atto del notaio Sebastiano Mazzotta del 05.09.1989 rep. 172591; risultano dichiarati oneri verso il [REDACTED] (vedi relazione notarile).

#### *VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE*

Compiuta attenta analisi dei dati disponibili e sulle condizioni e sui valori di mercato da tenere a riferimento, il perito estimatore, tanto per i terreni posti nel Comune di Nogara, quanto per quelli siti nel Comune di Pastrengo, si è posta di fronte a quale fosse il sistema di calcolo estimativo più corretto da utilizzare per la stima, giungendo in prima battuta alla conclusione che la procedura più corretta fosse quella di valutazione del valore di trasformazione dei beni. Questo convincimento deriva essenzialmente dal fatto che, se pur attualmente di entrambi i lotti di terreno venga fatto un uso prettamente agricolo, in tutti e due i casi la destinazione attualmente prevista dagli strumenti urbanistici non sia quella agricola, bensì edificatoria mista residenziale/terziario per i terreni di Nogara ed edificatoria per verde sportivo pubblico per i terreni di Pastrengo.

**SILVIA MARTINI ARCHITETTO**

p.iva 03680310236 c.f. MRTSLV76C50L781G via indentro 117 37127 verona e.mail silvietta.martini@libero.it cell. 3496992438



È bene però sottolineare come, per adeguamento alla norma, sia nel Comune di Nogara, tanto che in quello di Pastrengo, siano ora in atto procedimenti che prevedono l'aggiornamento dei piani urbanistici che regolano la trasformazione del territorio, ivi includendo ovviamente anche i terreni oggetto della presente stima. Ciò evidentemente determina, specialmente nel caso di Pastrengo, una situazione molto dinamica in grado di influenzare in modo concreto il valore di trasformazione dei terreni.

Fatta tale premessa è bene distinguere le analisi e le conclusioni dei procedimenti di stima adottati per i due singoli casi.

## **Lotto 1**

### Nogara

Come dimostra tutta la documentazione allegata alla presente relazione, i terreni distinti al NCT Fg 39 mapp 102, risultano interamente edificabili sulla base del PUA n° 21 integrato nelle norme e previsioni del PI attualmente vigente. Per il lotto di terreno oggi non urbanizzato, ma utilizzato ai fini agricoli, il piano prevede la realizzazione di un vasto comparto con destinazione residenziale, un comparto minore con destinazione terziaria (commerciale) ed un terzo comparto destinato alla realizzazione di opere pubbliche in compensazione (scuola). Il PUA prevede comunque l'urbanizzazione completa del mapp 102, mediante la realizzazione di infrastrutture viarie, sottoservizi, parcheggi e verde pubblico.

Più dettagliatamente il PUA (vedi planimetria generale vers 01) prevede la costruzione di 9 edifici residenziali in linea per complessivi 43.200 mc, 8 cosiddette case a blocco per complessivi 20.800 mc, 3 case unifamiliari per 3.450 mc, un edificio con destinazione mista residenziale

#### **SILVIA MARTINI ARCHITETTO**

p.iva 03680310236 c.f. MRTSLV76C50L781G via indentro 117 37127 verona e.mail  
silvietta.martini@libero.it cell. 3496992438



e terziaria (casa su piazza) di 9.500 mc. Il totale della cubatura prevista dal progetto è di 76.950 mc. Il medesimo PUA prevede anche la realizzazione di un singolo edificio con destinazione commerciale (supermercato) per complessivi 25.313 mc. Il volume totale delle edificazioni previste è pari a 102.263 mc su una superficie totale del lotto di 102.263 mq, quindi con indice di edificabilità pari a 1mc/1mq sfruttato appieno. Un capitolo a parte riguarda la costruzione della scuola da parte del proprietario dell'area in compensazione del pagamento degli oneri di urbanizzazione, come bene espresso nello schema di convenzione urbanistica allegato alla delibera di giunta n° 152 del 17.12.2009 (vedi allegato).

Anche la valutazione del valore di trasformazione, finalizzata alla definizione del valore attuale di mercato (VAM) del terreno, si basa sulla determinazione del potenziale valore di vendita del bene trasformato, ovvero, nel nostro caso del VAM delle unità/edifici residenziali la cui costruzione è prevista dal PUA. Fatte dunque tutte le analisi sui dati disponibili presso le banche dati esistenti, richiamate nelle stime con metodo comparativo, si è visto che per le nuove costruzioni residenziali delle tipologie previste dal PUA, site nel Comune di Nogara i dati disponibili sugli ultimi 36 mesi sono molto ridotti, segno evidente di un mercato stagnante, più che altro orientato sulla compravendita di immobili residenziali non nuovi. Alla luce di questa situazione comunque si può con sufficiente certezza affermare che il più probabile valore di vendita del residenziale nuovo (abitazioni civili) per immobili simili si attesti sui 1.250-1.300 €/mq.

Ciò detto, si è reso subito evidente come questo potenziale prezzo di vendita sia molto basso in ragione di quelle che potrebbero essere tutte le spese di trasformazione del bene terreno in bene residenza della

**SILVIA MARTINI ARCHITETTO**

p.iva 03680310236 c.f. MRTSLV76C50L781G via indentro 117 37127 verona e.mail  
silvietta.martini@libero.it cell. 3496992438



tipologia descritta dal PUA. Si è proceduto dunque, secondo il seguente schema, a quantificare i più probabili costi di trasformazione del bene per verificare come la loro somma si rapportasse al potenziale VAM del bene trasformato:

1	costo di costruzione	1.142,00 €
2	incidenza spese di progettazione 8% circa	91,36 €
3	incidenza oneri urbanizzazione da convenzione	148,73 €
4	incidenza spese di commercializzazione 3% su prezzo vendita	39,00 €
5	incidenza spese notarili 1,1% su prezzo di vendita	14,30 €
6	imposte di registro acquisto 2% su prezzo di vendita	26,00 €
		<hr/>
	somma costi di trasformazione	1.461,39 €
	valore di mercato bene trasformato	1.300,00 €

È più che mai evidente, visti i calcoli innanzi riportati, che il valore unitario di mercato del bene trasformato (abitazione) sia non di poco inferiore ai soli costi di trasformazione, al netto del valore del terreno. Questo sta a dimostrare che l'operazione di edificazione del lotto, quantomeno per quanto riguarda il comparto residenziale (superficie maggiore), ad oggi non è conveniente per qualsiasi investitore e potenziale acquirente dell'area.

A conferma dei risultati delle indagini di mercato innanzi riportate, il perito estimatore ha ottenuto pieno e consapevole riscontro nelle stime fatte dall'esecutato (imprenditore del settore edile), ma anche nel dialogo con i pubblici uffici. Analizzando la cronologia degli eventi in relazione con l'andamento del mercato immobiliare di zona infatti, sono emersi ulteriori dati a giustificare le conclusioni sulla non convenienza della trasformabilità. I terreni furono acquistati nel 2003 ed all'epoca, secondo la norma urbanistica, avevano destinazione agricola, ma soltanto nel 2009 il variare degli strumenti urbanistici con la configurazione del PUA all'interno del PI, definì la futura ed attuale

**SILVIA MARTINI ARCHITETTO**

p.iva 03680310236 c.f. MRTSLV76C50L781G via indentro 117 37127 verona e.mail  
silvietta.martini@libero.it cell. 3496992438



destinazione edificabile. Le pesanti crisi del mercato immobiliare nazionale avvenute tra il 2008 ed il 2011 però hanno fortemente minato le prospettive di crescita del settore, acuendosi in modo particolare sullo sviluppo urbano di particolari aree geografiche, tra le quali tutta la bassa pianura Veronese, ove è collocato il Comune di Nogara. Questo fattore è stato determinante, anche a detta della proprietà, nel congelare ogni iniziativa edificatoria che si sarebbe potuta intraprendere per trasformare il terreno oggetto di stima, poiché ritenuta troppo rischiosa o addirittura sconveniente. Il mercato del settore immobiliare di zona peraltro, nel periodo post crisi non ha mostrato segni di ripresa, vedendo solo operazioni di bassissima entità e, ad oggi, con outlook stabile su livelli decisamente poco confortanti, tali da scoraggiare ogni iniziativa, specialmente se di grande portata come quella prevista dal PUA.

Non essendo dunque la migliore prospettiva quella di trasformare il terreno rendendolo edificabile, si deduce che l'uso che attualmente ne viene fatto, ovvero quello prettamente agricolo, quantomeno a breve/medio termine, rappresenti la migliore prospettiva dal punto di vista reddituale e quindi su questa base andrebbe valutato oggi il bene.

I valori agricoli medi 2020 per la zona pianura veronese del Tartato RA8 determinano un valore per terreni a seminativo di 40.320 €/Ha, mentre altre fonti ufficiali (INEA ed Osservatorio Valori Agricoli) indicano comunque valori medi molto prossimi. Il calcolo del valore del terreno ad uso agricolo (attuale) dunque dovrebbe essere il seguente:

$$\text{sup. reale mapp } 102 \text{ Ha } 10.22.63 \times \text{€ } 40.320 = \text{€ } 412.324,42$$

Esiste comunque un ulteriore fattore in grado di influenzare la valutazione ed è rappresentato dal fatto che attualmente i terreni, edificabili dal punto di vista urbanistico, come tali vengano tassati a livello locale (IMU), quindi con imposte di gran lunga superiori a quelle

**SILVIA MARTINI ARCHITETTO**

p.iva 03680310236 c.f. MRTSLV76C50L781G via indentro 117 37127 verona e.mail  
silvietta.martini@libero.it cell. 3496992438



dei terreni agricoli. Ad oggi l'importo dovuto annualmente dalla proprietà al Comune ammonta a circa € 54.000 (tassazione terreni edificabili). Nel caso in cui i terreni fossero tassati come agricoli, con aliquota 9,5 X 1000 sul reddito domenicale rivalutato, l'imposizione IMU ammonterebbe a circa € 1.900 annui. Tutto ciò rappresenta un'evidente incongruenza tra uso reale dei beni e l'entità dell'imposizione fiscale basata su un diverso potenziale uso. A parere dello scrivente, questo è un ostacolo notevole alla commerciabilità dei beni, tassati come edificabili, ma che, viste le condizioni del mercato, non possono essere edificati. Come poter valutare l'influenza sul VAM del terreno agricolo però è tutt'altro che semplice. Certo è che tale vincolo fiscale, previo accordo con l'amministrazione locale, dovrebbe essere auspicabilmente tolto o con un accordo tra le parti, oppure tramite l'autorizzazione di una variante al PI, che riporti i terreni da edificabili ad agricoli. Sentiti gli uffici comunali preposti, si è appreso che fortunatamente gli strumenti urbanistici dovranno essere aggiornati entro i prossimi 12 mesi. Questa condizione, se sfruttata, agevolerebbe molto la futura commerciabilità dei beni.

Ad oggi, in forza di un contratto di locazione ad uso agricolo tra la proprietà (esecutato) e la ██████████ il terreno del mapp 102 garantisce un reddito annuo di € 5.500 al netto di IVA. I dati raccolti da INEA mostrano come genericamente per il nord Italia il congruo valore del canone di locazione per terreni a seminativo è di 250 €/Ha, ma altre indicazioni raccolte in loco parlano di valori decisamente più alti, sino ai 700 €/Ha. Poiché però l'unico dato ufficiale raccolto è quello di INEA il canone annuo di 250 €/Ha può certamente dirsi congruo. A queste condizioni la redditività da locazione del bene dunque si attesta sul 1,3%. Alla luce delle attuali condizioni del mercato agricolo è

**SILVIA MARTINI ARCHITETTO**

p.iva 03680310236 c.f. MRTSLV76C50L781G via indentro 117 37127 verona e.mail silvietta.martini@libero.it cell. 3496992438



auspicabile che la redditività possa aumentare anche in maniera sensibile.

Tutto ciò detto, riassumendo i dati e le informazioni elaborate, si può affermare che il terreno, viste le attuali condizioni del mercato immobiliare e le prospettive a breve/medio termine, pur essendo edificabile, non possa essere trasformato secondo le previsioni degli strumenti urbanistici attualmente vigenti, poiché il prezzo di vendita del bene trasformato risulterebbe sensibilmente inferiore ai soli costi di trasformazione calcolati. In tale situazione il terreno assumerebbe un valore inferiore allo zero e l'operazione di trasformazione sconveniente.

Alla luce di queste considerazioni, si stabilisce dunque che l'uso del bene (terreno) in grado di determinare la maggiore redditività possibile sia proprio l'uso agricolo che attualmente ne viene fatto, se pure questa destinazione non garantisca una redditività importante, peraltro viziata da una imposizione fiscale assai elevata, riferita ai terreni edificabili. Ai fini della presente stima, pur consapevoli che la commerciabilità del bene nelle attuali condizioni è piuttosto ridotta, il perito estimatore ritiene opportuno applicare da subito un deprezzamento pari al 25% del valore agricolo innanzi calcolato:

valore agricolo mapp 102 € 412.324,42 X 0,75 = € 309.243,31

per arrotondamento dunque si stabilisce un valore di mercato del bene oggetto di stima, innanzi identificato come Lotto 1 pari a **€ 310.000,00** (trecentodiecimila/00 euro).

## **Lotto 2**

### Pastrengo

Diversa rispetto alla situazione rilevata per i terreni di Nogara è quella dei terreni siti nel Comune di Pastrengo, principalmente per due fattori

**SILVIA MARTINI ARCHITETTO**

p.iva 03680310236 c.f. MRTSLV76C50L781G via indentro 117 37127 verona e.mail  
silvietta.martini@libero.it cell. 3496992438



determinanti: la destinazione urbanistica attuale e l'avanzata fase di mutamento in corso degli strumenti urbanistici locali.

In primis, per delineare il quadro base su cui costruire la valutazione di questi terreni, va detto che attualmente, o meglio fino a tutto il 2021, questi siano stati utilizzati ai fini agricoli da una ditta terza cui erano stati concessi in locazione dalla proprietà esecutata e, benché catastalmente siano classificati come "vigneto", in realtà siano stati utilizzati per colture riconducibili alla tipologia del "seminativo".

Il secondo dato fondamentale da considerare è l'attuale destinazione prevista dal PRG del Comune di Pastrengo, che, come ben evidente dall'allegato CDU, stabilisce che l'intera area sia classificata come "zona F5 – zona verde per lo sport ed il tempo libero di interesse pubblico" meglio definita dalla catalogazione in "sottozona B" (vedi tabelle parametri urbanistici allegate al CDU), in parte ricadente in zona "F2 rispetto stradale, fluviale ed ambientale" e gravata da vincolo di tutela del paesaggio ai sensi del Dlgs n° 42/2004. In sostanza i terreni nel loro insieme potrebbero essere trasformati per la realizzazione di aree verdi private aperte al pubblico e/o attrezzature sportive e ricreative con indice di copertura non superiore al 10% della superficie del lotto "comprensiva del costruito e dei campi da gioco".

Il terzo fattore da considerare per ponderare correttamente il valore attuale di mercato dei terreni è il particolare momento di passaggio da strumenti urbanistici obsoleti, ancorché validi, come il Piano Regolatore Generale (PRG), a strumenti aggiornati, come vuole la norma, ovvero a Piano di Assetto del Territorio (PAT) e Piano degli Interventi (PI). Ebbene il Comune di Pastrengo è in fase avanzata di redazione di PAT e PI, che, secondo quanto affermato dagli uffici competenti, dovrebbero definitivamente soppiantare il PRG entro la fine del 2022 con apposita

**SILVIA MARTINI ARCHITETTO**

p.iva 03680310236 c.f. MRTSLV76C50L781G via indentro 117 37127 verona e.mail  
silvietta.martini@libero.it cell. 3496992438





delibera di adozione/approvazione. L'iter amministrativo di passaggio è ampiamente avviato ed in data 15.02.2022 (termine ultimo) non sono pervenute manifestazioni d'interesse riguardanti la trasformazione dell'attuale destinazione urbanistica delle aree oggetto di stima. Questo concretamente significa che i terreni con tutta probabilità manterranno l'attuale destinazione, oppure facilmente torneranno alla destinazione agricola pura, che avevano prima di essere classificati in zona F5. Da approfonditi colloqui con l'amministrazione e con il personale tecnico del Comune di Pastrengo, appare altamente probabile l'ipotesi che i terreni tornino agricoli e che in piccola parte possano essere oggetto di esproprio per pubblico interesse, legato alla realizzazione di un nuovo percorso ciclo pedonale.

A fronte di tutti questi dati raccolti, il dubbio se procedere con una stima basata sul valore di trasformazione, oppure con una stima per comparazione è più che lecito, ma le conclusioni, come per il caso dei terreni siti nel Comune di Nogara, sono abbastanza chiare e di seguito il perito estimatore prova ad illustrarle.

La destinazione attuale a "zona verde per lo sport ed il tempo libero di interesse pubblico" vorrebbe che si potessero edificare strutture con le caratteristiche innanzi descritte, ma è certamente molto difficile prevedere quale possa essere il valore finale dei beni trasformati, utile a determinare il valore attuale dei terreni. Al fine di arrivare comunque ad una giusta valutazione, si è operata una ricerca dettagliata di dati che potessero dare delle precise indicazioni sulle potenzialità e sulla redditività di questa tipologia di impianti a verde sportivo e quindi sulla loro appetibilità per il mercato privato. Da una ricerca universitaria datata 2004 ed intitolata "impianti sportivi ed enti locali: valutazione economica, finanziamento, gestione ed aspetti di marketing" è emerso chiaramente

**SILVIA MARTINI ARCHITETTO**

p.iva 03680310236 c.f. MRTSLV76C50L781G via indentro 117 37127 verona e.mail  
silvietta.martini@libero.it cell. 3496992438



che, per i soggetti privati che volessero investire a scopo di lucro in questo tipo di realizzazioni, l'esposizione è comunque molto rischiosa da un punto di vista economico/finanziario e che, in ragione dei costi di realizzazione e soprattutto di gestione (poco prevedibili specialmente nell'odierna volatilità dei costi), questo tipo di strutture sarebbero in grado di garantire un reddito soltanto quando ne fosse assicurato il pieno e continuativo uso da parte del pubblico per cui sono realizzate. Le stime della redditività riportate nella ricerca, stabiliscono che un calo dell'utenza del 25-30% rispetto al pieno utilizzo, sarebbe in grado di rendere completamente sconveniente ad un soggetto privato la realizzazione e gestione di un simile impianto.

Tutto ciò significa, ai fini della valutazione in atto, che i terreni, nella loro attuale forma e con l'attuale vincolo di destinazione urbanistica, in realtà non sono molto appetibili sul mercato come beni da trasformare per soggetti privati. Se a ciò si aggiunge il fatto che gli strumenti urbanistici a breve termine muteranno e con essi, con buona probabilità, muterà anche la destinazione di questi terreni, che torneranno a zona agricola, viene facile pensare che, proprio come terreni agricoli oggi possano ragionevolmente essere valutati, anche se potenzialmente trasformabili.

Molto diverse sarebbero le conclusioni se i terreni, nel processo di sviluppo urbano e di mutamento degli strumenti di previsione urbanistica, da agricolo o verde sportivo fossero stati resi edificabili ai fini residenziali. È bene sottolineare questo dettaglio perché, all'epoca dell'acquisto, risalente al 2005, la proprietà mirava precisamente ad ottenere una nuova destinazione urbanistica residenziale. Obiettivo mai raggiunto in questo caso, a differenza di quanto accaduto e descritto per il caso di Nogara.

**SILVIA MARTINI ARCHITETTO**

p.iva 03680310236 c.f. MRTSLV76C50L781G via indentro 117 37127 verona e.mail  
silvietta.martini@libero.it cell. 3496992438



Fatte tutte queste doverose premesse e considerazioni, il perito estimatore ritiene congruo procedere con il metodo di stima per comparazione per valutare il corretto Valore Attuale di Mercato dei terreni con destinazione agricola, poiché, tanto che si consideri la destinazione urbanistica attuale (verde sportivo) o quella reale o presunta futura (agricola), il giusto valore da assegnare sembra essere quello dei terreni agricoli assimilabili della zona.

valori agricoli medi provincia di Verona 2020 zona RA3 morenica nord orientale:

classe seminativo 48.620 €/Ha

sup totale mappali Ha 2.22.70 X € 48.620 = € 108.276,74

per arrotondamento dunque si stabilisce un valore di mercato del bene oggetto di stima, innanzi identificato come Lotto 2 pari a **€ 108.000,00** (centoottomila/00 euro).

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramento gravanti sugli immobili descritti nella presente stima:

### **Trascrizioni**

- Costituzione di vincolo di inedificabilità – atto tra vivi del 26.03.1993 – rep. 2197 – trascritto a Verona in data 20.04.1993 ai nn. 7575/10630 a favore di Comune di Gazzo Veronese e Comune di Nogara (VR), a carico di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] precedenti proprietari, per la proprietà di un mezzo ciascuno. Il vincolo di cui sopra riguarda tutti gli immobili qui identificati come Lotto 1.

### **SILVIA MARTINI ARCHITETTO**

p.iva 03680310236 c.f. MRTSLV76C50L781G via indentro 117 37127 verona e.mail silvietta.martini@libero.it cell. 3496992438



- Verbale di pignoramento immobili, iscritto in dipendenza di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Trento del 11.06.2021 – rep. 889 – trascritto a Verona in data 23.07.2021 ai nn. 33301/23990 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] innanzi identificata, per la piena proprietà. Il verbale di cui sopra riguarda tutti gli immobili qui identificati come Lotto 1 e Lotto 2.

### **Iscrizioni**

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 06.06.2005 – rep. 28012/8072 – iscritta a Verona in data 11.06.2005 ai nn. 24006/5675 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per la somma complessiva di € 1.435.700,00 a garanzia di un capitale di € 980.000,00 a carico di [REDACTED] precedente proprietario, per la piena proprietà. L'ipoteca di cui sopra riguarda tutti gli immobili qui identificati come Lotto 2.
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 04.11.2010 – rep. 218193/12067 - iscritta a Verona in data 08.11.2010 ai nn. 43969/9713 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per la somma complessiva di € 1.920.000,00 a garanzia di un capitale di € 1.200.000,00 a carico di [REDACTED] innanzi identificata, per la piena proprietà. L'ipoteca di cui sopra riguarda tutti gli immobili qui identificati come Lotto 1.

#### **SILVIA MARTINI ARCHITETTO**

p.iva 03680310236 c.f. MRTSLV76C50L781G via indentro 117 37127 verona e.mail  
silvietta.martini@libero.it cell. 3496992438



- Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 08.05.2017 – rep. 595 – iscritta a Verona in data 01.09.2017 ai nn. 35741/5841 a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la somma complessiva di € 1.300.000,00 a garanzia di un capitale di € 951.012,28 a carico di [REDACTED] innanzi identificata, per la piena proprietà. L'ipoteca di cui sopra riguarda tutti gli immobili qui identificati come Lotto 1.
- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ingiunzione fiscale del 20.03.2019 – rep. 484 – iscritta a Verona in data 25.03.2019 ai nn. 11290/1824 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per la somma complessiva di € 453.124,30 a garanzia di un capitale di € 226.562,15 a carico di [REDACTED] innanzi identificata, per la piena proprietà. L'ipoteca di cui sopra riguarda tutti gli immobili qui identificati come Lotto 1 e Lotto 2.

## RIEPILOGO LOTTI

### Descrizione sintetica dei beni – Lotto 1

Trattasi di un compendio immobiliare, costituito da un terreno, identificato catastalmente da un unico mappale, sito nel Comune di Nogara (VR), a margine della strada statale 12.

Dati catastali attuali

N.C.T. Comune di Nogara (VR) – Foglio n° 39

particella m n° 102 – via Caselle – qualità semin irrig – classe 2 – cons. ha 10 are 35 ca 70 – R.D. € 1.196,29 – R.A. € 615,13 – terreno

### Intestazione dei beni e quote di proprietà

#### SILVIA MARTINI ARCHITETTO

p.iva 03680310236 c.f. MRTSLV76C50L781G via indentro 117 37127 verona e.mail silvietta.martini@libero.it cell. 3496992438



## **Valore del bene**

Il valore del Lotto 1, costituito da un terreno (N.C.T. Fg. 39 Mapp. 102), sito nel Comune di Nogara (VR), è pari a € **310.000,00** (trecentodiecimila/00 euro).

## **Descrizione sintetica dei beni – Lotto 2**

Trattasi di un compendio immobiliare, costituito da dei terreni, identificati catastalmente da otto mappali accorpatisi in un unico lotto, siti nel Comune di Pastrengo (VR), in località Barazzucco.

## **Dati catastali attuali**

N.C.T. Comune di Pastrengo (VR) – Foglio n° 7

particella m n° 154 – via Pontara – qualità vigneto – classe 2 – cons. are 27 ca 17 – R.D. € 32,98 – R.A. € 18,94 – terreno

particella m n° 155 – via Pontara – qualità bosco ceduo – classe 2 – cons. are 4 ca 44 – R.D. € 0,57 – R.A. € 0,11 – terreno

particella m n° 156 – via Pontara – qualità sem irr arb – classe 2 – cons. are 5 ca 58 – R.D. € 4,32 – R.A. € 3,17 – terreno

particella m n° 157 – via Pontara – qualità sem irr arb – classe 2 – cons. are 9 ca 79 – R.D. € 7,58 – R.A. € 5,56 – terreno

particella m n° 158 – via Pontara – qualità sem irr arb – classe 2 – cons. are 64 ca 9 – R.D. € 49,65 – R.A. € 36,41 – terreno

particella m n° 159 – via Pontara – qualità bosco ceduo – classe 2 – cons. are 3 ca 9 – R.D. € 0,40 – R.A. € 0,08 – terreno

particella m n° 160 – via Pontara – qualità sem irr arb – classe 2 – cons. are 75 ca 39 – R.D. € 79,82 – R.A. € 42,83 – terreno

### **SILVIA MARTINI ARCHITETTO**

p.iva 03680310236 c.f. MRTSLV76C50L781G via indentro 117 37127 verona e.mail silvietta.martini@libero.it cell. 3496992438



particella m n° 193 – via Pontara – qualità vigneto – classe 2 – cons. are  
33 ca 15 – R.D. € 40,23 – R.A. € 23,11 – terreno

### **Intestazione dei beni e quote di proprietà**

### **Valore del bene**

Il valore del Lotto 2, costituito da dei terreni (N.C.T. Fg. 7 Mapp. 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 193), siti nel Comune di Pastrengo (VR), è pari a **€ 108.000,00** (centoottomila/00 euro).

**Nota:** *il valore complessivo del lotto 1, è pari a € 310.000,00 (trecentodiecimila/00 euro); il valore complessivo del lotto 2, è pari a € 108.000,00 (centoottomila/00 euro). Ne segue dunque che il **valore complessivo dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare è pari a € 418.000,00** (quattrocentodiciottomila/00 euro).*

Tanto la sottoscritta Architetto Silvia Martini espone in esito all'incarico ricevuto, precisando che l'elaborato comprende, oltre alla presente relazione, anche i seguenti allegati, che ne costituiscono parte integrante, precisando che la presente perizia è stata redatta in conformità a quanto disposto dai paragrafi n° 1,2,3,4,5,6 dell'Art. 13/bis del C.P.C.

- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale
- Documentazione urbanistica
- Documentazione ipotecaria
- Copia atti di provenienza
- Copia visura camerale

#### **SILVIA MARTINI ARCHITETTO**

p.iva 03680310236 c.f. MRTSLV76C50L781G via indentro 117 37127 verona e.mail  
silvietta.martini@libero.it cell. 3496992438



Viene depositato in cancelleria.

Verona, \_\_\_\_\_

Il C.T.U.

Dott.ssa Arch. Silvia Martini

**SILVIA MARTINI ARCHITETTO**  
p.iva 03680310236 c.f. MRTSLV76C50L781G via indentro 117 37127 verona e.mail  
silvietta.martini@libero.it cell. 3496992438

