

Tribunale di Verona

IMMOBILIARE

PERIZIA DI STIMA

Lotto unico

Esecuzione immobiliare	156 - 2023
Giudice	Dr. Attilio Burti
Creditore procedente	[REDACTED]
Parte eseguita	[REDACTED]



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. Giorgia Lapolla** – studio in 37122 Verona Vicolo San Domenico 16 e e-mail pec: avvgiorgialapolla@ordineavvocativrpec.it



Indice di pagina



A. Scheda sintetica del lotto unico	3
B. Diritto oggetto della vendita esecutiva	4
C. Lotto unico	4
D. Descrizione del lotto	5
E. Proprietà	9
E.1 Esegesi dell'atto di pignoramento immobiliare	10
E.2 Descrizione attuale dei beni secondo le risultanze del Catasto e dei P.R. Imm.	11
F. Stato di possesso, affitto e occupazione.....	14
G. Vincoli e oneri giuridici	15
H. Regime fiscale di vendita	15
I. Stima del lotto al FG. 21 di Pressana particelle 511 e 520 per m ² 820	15
I.1 Mercato dei lotti edificatori di tipo C/2 nel comprensorio di Pressana	15
I.2 Procedura di stima	17
I.3 Elaborazione statistica dei dati e valore di mercato base	17
I.4 Oneri per rendere concretamente utilizzabile l'area edificabile	18
I.5 Valore di mercato finito del lotto in esecuzione	18
Allegati	18
Ricevute di consegna CTU preliminare a Porcedente, Esecutato e Custode	19



A. Scheda sintetica del lotto unico:

Procedura	156/2013
Lotto	1 - unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia dell'immobile	Area edificabile in zona C2
Ubicazione	37040 Pressana – VR Località Crosare - Via Don C. Bellini
Dati catastali	Pressana al Foglio 21 - particella 511 di mq. 52 - particella 520 di mq. 768
Valore di stima al netto delle decurtazioni	Euro 40.000 (<i>quaranta mila euro</i>)
Sato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	Nessuna – il lotto è ineditato
Irregolarità catastali	Nessuna
Esistenza di formalità incancellabili	No



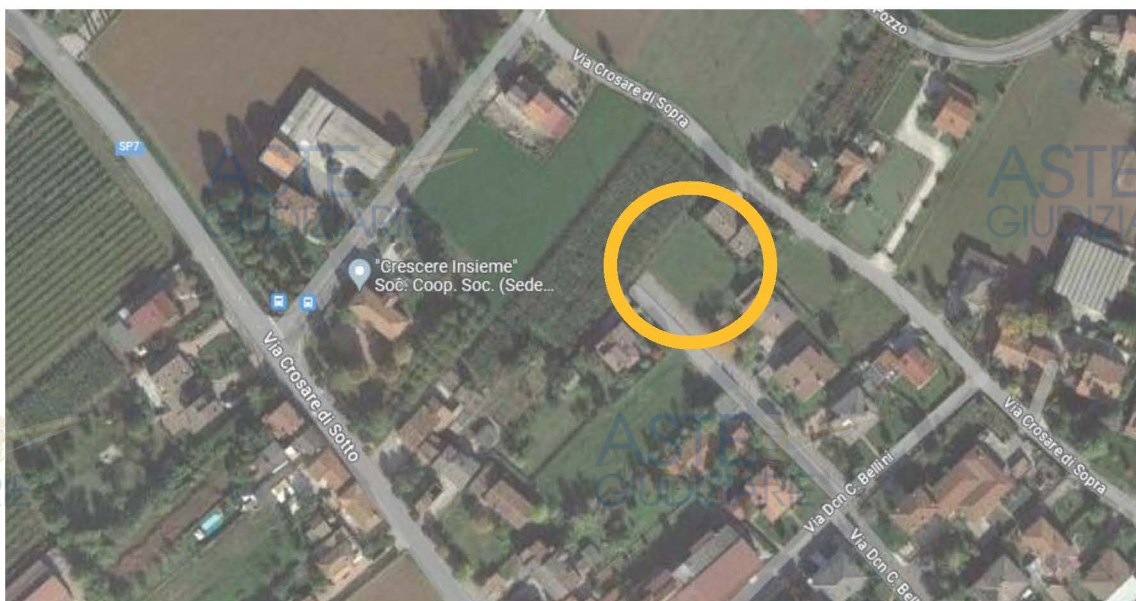


Figura 1 – Crosare di Pressana prolungamento interno di Via Don Carlo Bellini

B. Diritto oggetto della vendita esecutiva

Piena proprietà per la quota di 1/6 di [REDACTED]
[REDACTED]

Piena proprietà per la quota di 4/6 di [REDACTED]
[REDACTED]

Comproprietari non eseguiti:

- [REDACTED]
proprietario per la quota di 1/6

C. Lotto unico

Area edificabile di mq. 820 costituita da due mappali ma concretamente bene unitario utile alla costruzione di un villino uni o bi-familiare.

Firmato Da: BERTOLDO MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 55f03e6c6c3f72da

La formazione di due lotti, in ragione del ragguaglio di superficie alle quote di proprietà di mq. 683 per gli esegutati + 137 del terzo, comporterebbe l'inedificabilità di fatto della porzione minore che si ridurrebbe a reliquato con perdita completa di valore venale per carenza di indici e impossibilità alla costruzione.

D. Descrizione del lotto

Tipologia del bene: suolo edificatorio in zona Residenziale C/2

Toponomastica: 37040 Pressana, nella parte a sud/est della provincia a circa 40 chilometri dalla città di Verona

Localizzazione: dal centro del paese ove è il Municipio comunale si percorre verso Sud – Est la SP 7 per circa 3 chilometri fino alla frazione di Crosare, quindi si svolta a destra su via Don Carlo Bellini e dopo 150 metri ancor a destra sua via di lottizzazione interna fino in fondo: il lotto de quo è l'unico ineditato rivolto a nord:

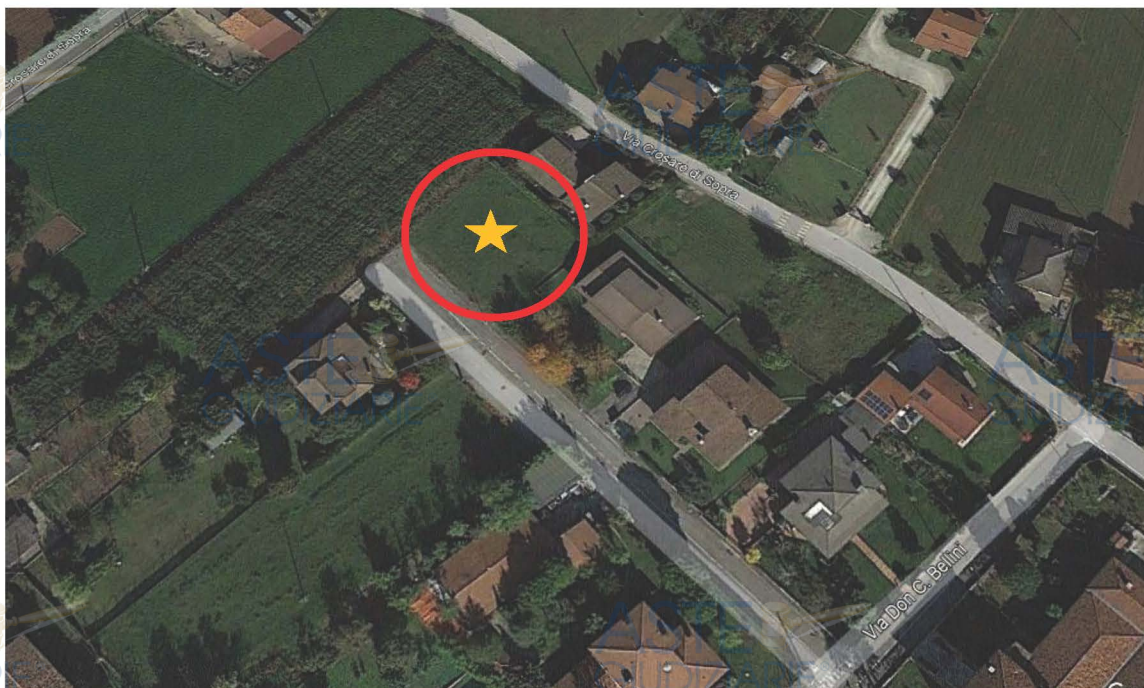


Figura 2 - La stella in giallo indica il lotto in esecuzione



Catasto: Comune di Pressana (H048) Foglio 21 particelle:

- n. 511 della superficie di m² 52 RD 0,67 – RA 0,40
 - n. 520 della superficie di m² 768 RD 9,87 – RA 5,95
- per complessivi **m² 820**



Figura 3 e 3: in rosso il lotto in esecuzione al Fg- 21 mappali 520 e 511 per mq. 820



Intestati catastali:

- [REDACTED] – Proprietà 1/6
- [REDACTED] – Prop. 4/6
- [REDACTED] Proprietà 1/6

Zonizzazione urbanistica: dal C.D.U. rilasciato in data 19 ottobre 2023 dal Responsabile del Servizio Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Pressana al prot n. 5862 si evince che ... **l'area censita al Fg catastale n. 21 particelle 511 e 520 è tipizzata in Z.T.O. C/2 "Zona residenziale di espansione"** ove è possibile la costruzione di nuove abitazioni.

Secondo le N.T.A: del maggio 2020 le zone residenziali di nuova espansione "C2" si estendono su parti del territorio non ancora interessate dall'urbanizzazione e destinate a nuovi complessi insediativi.

Indici stereometrici fondamentali – per il resto si rimanda agli allegati

- *Indice di edificabilità territoriale mc/mq = 1*
- *Lotto minimo mq. 500*
- *Numero massimo dei piani*
- *Altezza massima dei fabbricati m. 7,50*
- *Distanza dalle strade come indicato dal piano attuativo*
- *Distanza dai confini m. 5,00*
- *Distanza dai fabbricati m. 10*

Confini: in senso orario; a nord abitazione del mappale 583; ad est abitazione del mappale 600 e area verde su parte del mappale 507; a sud strada di lottizzazione proseguo di Via C. Bellini (parte mappale 507 e poi 521); ad ovest terreno agricolo coltivato mappale 143.



Conformazione del lotto: di forma regolare quadrangolare

Suolo: di origine alluvionale per trasporto di materiali nell'epoca remota dell'Eocene;
nel tempo si è evoluto un terreno di medio impasto.

Portanza costruttiva: il suolo è idoneo a sopportare la compressione verticale sollecitata da un carico edile normale.

Stato attuale concreto: il lotto risulta a prato stabile, sfalcato, pulito e senza inquinanti di sorta; nessuna spesa di pulizia o di adattamento

Edificabilità: prontamente costruibile

Accesso e recesso: direttamente dalla Via di lottizzazione pubblica Don Carlo Bellini; il lotto de quo è quello ultimo verso nord





Giudizio di qualità tecnica: buono; il lotto è facile da raggiungere, in zona tranquilla, silenziosa e non inquinata.

Giudizio di qualità economica: valore unitario modesto per scarsità di abitanti e delle poche iniziative economico – culturali del luogo

Stato delle concessioni edilizie: sulla base della richiesta con PEC al Comune di Pressana del 9 novembre 2023, l'Ufficio Tecnico comunale ha risposto in data 24 novembre 2023 comunicando che ... ***"le particelle n 511 e 520 del foglio 21 nel comune di Pressana ricadenti in ZTO C2 agli atti non ci sono richieste o concessioni edilizie di qualsiasi natura e l'area è da considerarsi libera"***

Commerciabilità: Vista la legittimità urbanistica certificata nel PRG, l'inesistenza di lottizzazioni non autorizzate e di fabbricati, *i mappali 511 e 520 del Fg. 21 di Pressana VR sono pienamente commerciabile ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47".*

E. Proprietà

Fondo edificatorio sito in Comune di Pressana (VR) censito al Catasto Terreni al Fg. 21 particelle mappali n. 511 e 520:

- **intestati catastali:** [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 1/6; [REDACTED]
[REDACTED] per
la quota di 4/6
- **conservatoria RI:** [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 1/6; [REDACTED]
[REDACTED] per
la quota di 4/6

Provenienze:

- a. atto di compravendita in data 24 maggio 2001 n. 89597 di rep. Notaio Alberti Luigi di Legnago, trascritto a Verona in data 12 giugno 2001 al n. 22269 R.G. e n. 15402;
- b. successione in morte del [REDACTED]
[REDACTED] come da denuncia di
successione registrata a Legnago (VR) il 3 luglio 2009 al n. 100 vol.588/9, trascritta a Verona in data 27 agosto 2009 al n. 34134 R.G. e n. 20684, eredità accettata con beneficio di inventario con trascrizione eseguita in data 10 novembre 2008 al n. 47436 R.G. e n. 29816 R.P. e successiva accettazione tacita di eredità trascritta a Verona in data 26 giugno 2023 al n. 25664 R.G. e n. 19165 R.P.

E.1 Esegesi dell'atto di pignoramento immobiliare e della relativa nota di trascrizione

Dall'esame dell'atto di pignoramento in atti di data 02/05/2023 n. 1681 Rep. dell'Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Verona, azionato da [REDACTED] a carico dei [REDACTED]



Storia catastale

Al **Catasto Terreni** del Comune di Pressana (VR) foglio 21:

- il mappale numero 511 trova evidenza nel tipo di frazionamento presentato in data 5 maggio 1995 in atti dal 8 maggio 1995 (n.1358.2/1995) e deriva dal mappale numero 150 di are 37.79, il quale a sua volta derivava dall'originario mappale numero 150 di are 39.12 in base al frazionamento presentato in data 18 ottobre 1990 (n.89187)
- il mappale numero 520 trova evidenza nel tipo di frazionamento presentato in data 5 maggio 1995 in atti dal 8 maggio 1995 (n.1358.4/1995) e deriva dall'originario mappale numero 294 di are 28.07

Storia ipotecaria.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti agli esecuti per le rispettive quote di comproprietà in forza dei seguenti titoli di provenienza:

- atto di compravendita in data 24 maggio 2001 n. 89597 di rep. Notaio Alberti Luigi di Legnago, trascritto a Verona in data 12 giugno 2001 al n. 22269 R.G. e n. 15402;
- successione in morte del [REDACTED] [REDACTED] come da denuncia di successione registrata a Legnago (VR) il 3 luglio 2009 al n. 100 vol.588/9, trascritta a Verona in data 27 agosto 2009 al n. 34134 R.G. e n. 20684, eredità accettata con beneficio di inventario con trascrizione eseguita in data 10 novembre 2008 al n. 47436 R.G. e n. 29816 R.P. e successiva accettazione tacita di eredità trascritta a Verona in data 26 giugno 2023 al n. 25664 R.G. e n. 19165 R.P.



Formalità pregiudizievoli

Successivamente ai suddetti titoli di provenienza al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento - **15 giugno 2023** - fino a tutto il **7 novembre 2023**, gli immobili pignorati risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **iscrizione d'ipoteca volontaria presa a Verona in data 2 dicembre 2014 al**

n.38976 R.G. e n. 5754 R.P. per Euro 270.000,00 a favore della [REDACTED]

[REDACTED] ed a carico del [REDACTED] per la quota di 1/6 e della [REDACTED] per la quota di 4/6, quale parte terza datrice di ipoteca, a garanzia di un finanziamento concesso per Euro 135.000,00 sottoscritto con atto in data 18 novembre 2014 n.24152/13338 di rep. Notaio Busi Carlo Alberto, gravante sui mappali numeri 511 e 520 Foglio 21 C.T.;

- **iscrizione d'ipoteca giudiziale presa a Verona in data 19 febbraio 2018 al n. 6319**

R.G. e n. 951 R.P. per Euro 90.000,00 a favore della [REDACTED]

[REDACTED] ed a carico della [REDACTED] per la quota di 1/3 relativamente ai mappali numeri 106 sub 1 e 106 sub 2 Foglio 21 C.F., mappali numeri 103 e 275 Foglio 21 C.T. e per la quota di 4/6 relativamente ai mappali numeri 511 e 520 Foglio 21 C.F.

- **iscrizione d'ipoteca giudiziale presa a Verona in data 19 febbraio 2018 al n. 6320**

R.G. e n. 952 R.P. per Euro 8.000,00 a favore della [REDACTED]

[REDACTED] ed a carico del [REDACTED] per la quota di 1/3 relativamente ai mappali numeri 106 sub 1 e 106 sub 2 Foglio 21 C.F. e mappali numeri 103 e

275 Foglio 21 C.T. , per la quota di 1/4 relativamente ai mappali numeri 276 sub 3 Foglio 21 C.F. e mappali numeri 274, 360, 459, 362 Foglio 21 C.T. e per la quota di 1/6 relativamente ai mappali numeri 511 e 520 Foglio 21 C.F.

- **iscrizione d'ipoteca giudiziale presa a Verona in data 19 febbraio 2018 al n. 6321**

R.G. e n. 953 R.P. per Euro 48.000,00 a favore della [REDACTED]

[REDACTED] ed a carico [REDACTED] per la quota di 1/3 relativamente ai mappali numeri 106 sub 1 e 106 sub 2 Foglio 21 C.F. e mappali numeri 103 e 275 Foglio 21 C.T. , per la quota di 1/4 relativamente ai mappali numeri 276 sub 3 Foglio 21 C.F. e mappali numeri 274, 360, 459, 362 Foglio 21 C.T. e per la quota di 1/6 relativamente ai mappali numeri 511 e 520 Foglio 21 C.F.

- **verbale pignoramento immobili trascritto a Verona in data 15 giugno 2023 al n.**

24148 R.G. e n. 18029 R.P. a favore di [REDACTED]

[REDACTED] ed a carico dei mappali numeri 511 e 520 Foglio 21 C.T. in forza dell'atto esecutivo in data 2 maggio 2023 n. 1681 rep. Tribunale di Verona.

F. Stato di possesso, affitto e occupazione

Il lotto edificatorio è nella concreta conduzione di [REDACTED]

[REDACTED] che si occupa della manutenzione e conservazione del lotto

Stato di affitto: il fondo risulta **"non affittato"**

Stato di occupazione dell'immobile: il fondo è libero da cose e persone

G. Vincoli e oneri giuridici

Convenzioni matrimoniali: nessuna

Limitazioni d'uso: nessuna

Spese condominiali: nessuna

Passo: diretto da Via Don Carlo Bellini

H. Regime fiscale di vendita

Aree edificabili ad imposta di registro a carico dell'acquirente del 9%

I. Stima del lotto al FG. 21 di Pressana particelle 511 e 520 per m² 820

Il valore di mercato che andiamo a stimare è indicativo del ... **prezzo che il lotto edificatorio descritto potrebbe spuntare nella seconda metà del 2023 in un mercato condizionato dalla procedura esecutiva in essere.**

I.1 Mercato dei lotti edificatori di tipo C/2 nel comprensorio di Pressana

Pressana si trova in provincia di Verona, circa 40 chilometri a sud/est dalla città, nella pianura veronese.

Il territorio è prevalentemente agricolo con qualche attività artigianale / industriale.

La popolazione residente è in lieve costante diminuzione avendo con un numero di abitanti intorno ormai sotto i 3.000: questo è dovuto sia alla bassa natalità sia allo spostamento dei giovani verso i poli produttivi / ricreativi dei comuni vicini di Colgna,

montagnana e San Bonifacio.



Nel contesto di Pressana l'**agglomerato urbano di Crosare** si presenta come una località piccola, immersa nella campagna e carente dei servizi generali: in sostanza un posto tranquillo, facile da raggiungere, vicino a centri vivaci ma povero di attività complementari: vi si trova la chiesa, un ristorante e un istituto di recupero di studenti con disabilità.

I lotti edificatori di tipo C sono destinati all'edificazione residenziale di nuove abitazioni.

Il mercato abitativo del posto è poco attivo con prezzi in lieve costante decrescita: gli acquirenti sono famiglie che vogliono costruire una nuova casa soprattutto per i figli o per rinnovare abitazioni ormai vetuste: in sostanza un mercato abitativo di sostituzione non di sviluppo.

Il modesto mercato della casa si scarica poi su quello delle aree edificatorie: la domanda, poco attiva, è dei privati e di qualche impresa che costruisce solo su ordinativi certi.

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 concretamente ma soprattutto dall'andamento dell'economia locale e dei tassi d'interesse applicati ai prestiti fondiari.

I valori sono mediamente bassi (intorno ai 50 euro mq), stazionari o a dirittura in lieve costante erosione con prospettive incerte almeno nel breve; manca del tutto un mercato speculativo o d'investimento di lungo periodo.



I.2 Procedura di stima

La procedura di risoluzione del valore è comparativa, ed è consistita nella raccolta di dati sui prezzi di lotti edificatori simili a quello descritto; formato il campione di riferimento si è trattato di traslare il prezzo 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
 - offerte di mercato di aree edificabili
 - valori ai fini IMU dei lotti edificabili in zona C nei comuni di Pressana e limitrofi
- il tutto con riferimento al periodo ottobre / dicembre 2023

I.3 Elaborazione statistica dei dati e valore di mercato base

Questo il risultato dell'indagine mercantile:

Opinione di tecnici e agenti di Pressana	Valore unitario Euro 50 mq.
---	-----------------------------

Offerte di lotti edificabili in zona C2	Euro mq.
Pressana	57
Veronella	62
Cologna Veneta S'Andrea	60
Pressana	45
Pressana Crosare	50

Valori dei lotti edificabili in zona C/2 ai fini IMU	euro mq.
Bevilacqua	47
Minerbe	59

con un valore medio base mq. derivante da tutti i dati di mercato di euro 54 mq.

- valore di mercato base: mq. 820 x 54 euro = euro 44.280,00

I.4 Oneri per rendere concretamente utilizzabile l'area edificabile

Nessuno: l'area è pulita e costruibile.

I.5 Valore di mercato finito del lotto in esecuzione

Voci	Euro
Valore di mercato base:	44.280,00
art. 568 cpc: riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia sui vizi del bene venduto – 10%	- 4.428,00
Arrotondamento	+ 148,00
Valore di mercato finito al momento dell'esecuzione	40.000,00

Lotto edificabile in Pressana VR - Fg. 21 particelle 511 e 520 di complessivi mq. 820 - zona edificabile di tipo C/2 di espansione residenziale:

- **valore di mercato euro 40.000** (quaranta mila euro)

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene 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 16 dicembre 2023

Dr. Maurizio Bertoldo – CTU – firmato digitalmente

Allegati su altro fascicolo: Visura e mappa catastale, Foto, CDU, Comunicazione Ufficio Tecnico di Lotto libero, Inesistenza Contratti d'Affitto, Atto di provenienza
Notaio Luigi Alberti

