

**Tribunale di Verona - CPO 5/2009**

Con la presente si segnala che i riferimenti catastali degli immobili oggetto di vendita competitiva sono:

Catasto Terreni Comune di Veronella, foglio 18:

<i>Particella</i>	<i>Proprietà</i>
540	1000/1000
541	1000/1000
542	1000/1000
590	1000/1000
734	1000/1000
1310	1/1
1311	1/1
1315	1/1
1316	1/1
1320	1/1
1323	1/1
1261	30/30
1262	30/30
1326	30/30
192	17/19
194	17/19
198	17/19
1244	17/19
1308	17/19
1313	17/19
1318	17/19
1321	17/19
1324	17/19
1327	17/19
190	17/19

Catasto Fabbricati Comune di Veronella, foglio 18:

<i>Particella</i>	<i>Categoria</i>	<i>Superficie catastale</i>	<i>Stato</i>
210	A/4	174 mq	rudere
210	C/6	12 mq	rudere
226	C/2	12 mq	rudere

COPIA PER IL  
**COMMISSARIO  
GIUDIZIALE**

1/4 05 090221

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA**

PROCEDURA N. 05/2009 C.P. -

GIUDICE DELEGATO: *dott. FRANCESCO FONTANA*

COMMISSARIO GIUDIZIALE: *dott. ROBERTO M. RUBINI*

PERITO ESTIMATORE:

13.7

**PERIZIA TECNICA DI STIMA**

Il sottoscritto geom. \_\_\_\_\_ libero professionista in  
\_\_\_\_\_, iscritto al Collegio dei  
Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona al \_\_\_\_\_  
dei periti e consulenti tecnici del  
giudice presso il Tribunale C.P. di Verona al \_\_\_\_\_, nominato  
perito estimatore, proceduto ai rilievi e conteggi del caso espone  
di seguito il risultato delle sue operazioni.

**1 - UBICAZIONE, DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE**

**CATASTALE DEI BENI IMMOBILI**

Forma oggetto della presente perizia un compendio  
immobiliare, sito nel Comune di Veronella (VR) via Alberazzi,  
costituito da lotto di terreno edificabile

La zona di ubicazione, di recente insediamento residenziale, si  
trova a ridosso del centro di Veronella, già urbanizzata e  
completa di tutte le infrastrutture.

All'attualità il compendio è così catastalmente identificato:

**INTESTAZIONE IN DITTA A:**

- \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_  
proprietà per 100/100

AGENZIA DEL TERRITORIO DI VERONA

**Catasto Terreni del Comune di Veronella Foglio 18:**

- mappale n°540 di mq. 1.330; ✓
- mappale n°541 di mq. 89; ✓
- mappale n°542 di mq. 729; ✓
- mappale n°590 di mq. 828; ✓
- mappale n°734 di mq. 307; ✓
- mappale n°1310 di mq. 4; ✗
- mappale n°1311 di mq. 5; ✓
- mappale n°1315 di mq. 1; ✗
- mappale n°1316 di mq. 9; ✓
- mappale n°1320 di mq. 58; ✓
- mappale n°1323 di mq. 2; ✓
- mappale n°1261 di mq. 220; ✗
- mappale n°1262 di mq. 210; ✗
- mappale n°1326 di mq. 253; ✗
- mappale n°210 di mq. 349; ✗
- **per complessivi mq. 4.394**

*Refer*

226 →

INTESTAZIONE IN DITTA A:

- con sede in codice fiscale  
proprietà per 36/38

AGENZIA DEL TERRITORIO DI VERONA

**Catasto Terreni del Comune di Veronella Foglio 18:**

- mappale n°192 di mq. 27; ✓
- mappale n°194 di mq. 44; ✓
- mappale n°198 di mq. 226; ✓
- mappale n°1244 di mq. 174; ✓
- mappale n°1308 di mq. 74; ✓
- mappale n°1313 di mq. 368; ✓
- mappale n°1318 di mq. 5; ✓
- mappale n°1321 di mq. 230; ✓
- mappale n°1324 di mq. 11; ✓
- mappale n°1327 di mq. 289; ✓
- **per complessivi mq. 1.448**

Bepi

Sull'intera superficie è stato predisposto un progetto per la costruzione di un complesso residenziale, articolato su palazzine, come da Permesso a Costruire n°45/04 prot. n°9201 del 07.12.2005 e successiva variante prot. n°2199 del 17.03.2008 rilasciati dal Comune di Veronella.

Alla data odierna è stato realizzato un solo corpo di fabbrica (sei villette a schiera) di mc. 2.249,00 che, con indice di edificabilità di 1,2 mc/mq, ha concorso, alla sua costruzione, una superficie fondiaria di mq. 1.875,00.

Lo scrivente precisa che, sul lotto edificabile, è in fase di costruzione un fabbricato in posizione singola, come evidenziato nell'allegata documentazione fotografica.

Alla data odierna risultano scaduti i permessi a costruire già citati mentre la richiesta di rinnovo dei P.d.C. inoltrata al Comune di Veronella il 24.03.2009 prot. n°2155 non ha avuto seguito in quanto non sono stati corrisposti i dovuti oneri concessori al predetto Comune.

Per quanto sopra espresso si ritiene di non valutare il costruito non essendo, all'attualità, conforme ai documenti concessori fino ad ora rilasciati dal Comune di Veronella.

## **2 - PROVENIENZA DEI BENI**

La provenienza dei beni è così riconducibile:

- mappali n°1310-1311-1315-1316-1320-1323-1261-1262-1326-210 con atto di compravendita del 22.11.2005 rep. n°15059 notaio Broccoli Paolo di Colognola ai Colli;
- mappali n°540-541-542-590-734 con atto di compravendita del 15.02.2007 rep. n°122541 notaio Itri Beniamino di Lonigo
- mappali n°192-194-198-1244-1308-1313-1318-1321-1324-1327 con atto di compravendita del 10.07.2008 rep. n°23116 notaio Magrelli Guido di San Bonifacio.

## **3 - CONFORMITA' EDILIZIO-URBANISTICA**

Il lotto edificabile ricade, per quanto attiene il vigente P.R.G. del Comune di Veronella, in Z.T.O. "C1/3 – Residenziale attuale"

La conformità edilizio-urbanistica, allo stato attuale, del compendio in esame trova riscontro nei sotto elencati documenti amministrativi rilasciati dal Comune di Veronella:

- Permesso a costruire n°45/04 protocollo n°9201 rilasciato in data 07.12.2005;
- Permesso a costruire n°45/04 – 01/2005 variante al PDC 45/04 prot. n°2199 del 17.03.2008;
- Richiesta di rinnovo al P.d.C. n°45/04 e variante n°45/04 – 01/2005 prot. n°2155 del 24.03.2009.

Come già riportato al capitolo precedente risultano scaduti i permessi a costruire mentre la richiesta di rinnovo al P.d.C. del 24.03.2009 non ha avuto seguito in quanto non sono stati corrisposti i dovuti oneri concessori al predetto Comune.

#### **4 – DETERMINAZIONE DI STIMA**

Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzata alla ricerca dei più probabili valori di mercato del compendio immobiliare in esame, considerate le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso, con particolare riferimento all'ubicazione, alla tipologia, alla situazione urbanistica regolamentare, si ritiene, quanto alla metodologia, di privilegiare la stima sintetica-comparativa assumendo come parametro di superficie il "metro quadrato" lordo vendibile ed i

fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame.

I valori determinati si riferiscono a quelli esistenti di mercato per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia, a quello oggetto della presente stima, facendo riferimento per il valore, a trattazioni e compravendite nel periodo iniziale dell'anno 2009.

### **5 - VALUTAZIONE**

Per quanto esposto ai capitoli precedenti, ne consegue che la superficie del lotto oggetto della presente relazione di stima, può essere determinato e stimato nel seguente modo:

#### **A) In piena proprietà a**

mq. (4.394,00-1.850,00) = mq. 2.544,00

mq. 2.544,00 x €/mq. 95,00 =€. 241.680,00=

#### **B) In proprietà a** per

la quota di 36/38:

mq. 1.448,00 x €/mq. 95,00 x 36/38 =€. 130.320,00=

**valore del lotto edificabile =€. 372.000,00=**

*(euro trecentosettantaduemila/00)*

### **RIEPILOGO**

Tanto il sottoscritto geometra espone in esito all'incarico ricevuto precisando che l'elaborato comprende, oltre alla presente relazione, anche i seguenti allegati che ne fanno parte integrante:

- documentazione fotografica;
- **All.to 1:** estratto di mappa;



- **All.to 2:** certificazioni catastali;
- **All.to 3:** estratto di P.R.G. con normative di piano;
- **All.to 4:** documenti concessori;

Bosco Chiesanuova, 27 ottobre 2009