

*MATTEO MASOTTO*  
*Architetto*

Via Roma 10, 37121 Verona – Tel 045 8012187 – arch.masotto@tin.it Cod. Fisc. MSTMTT66A24L7811 - P. Iva 02690860230

---

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA**

***SEZIONE FALLIMENTARE***

***Giudice Delegato: dott. Pier Paolo Lanni***

***Curatore: avv. Aldo Bulgarelli***

**Fallimento “ – ditta individuale”**

**(n. 154/2016)**

**PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI**

***Il tecnico estimatore***

***Arch. Matteo Masotto***



**Premessa:**

Il sottoscritto Arch. Matteo Masotto, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Verona al n. 1235 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Verona, con studio in Via Roma n. 10 in Verona, nominato tecnico estimatore dei beni del fallimento della ditta individuale “ ” dal curatore fallimentare Avv. Aldo Bulgarelli (di cui alla sentenza del Tribunale di Verona n. 169 in data 11/10/2016), a seguito dei sopralluoghi effettuati in data 11/09/2023 e 01/03/2024 procede con la presente perizia alla valutazione dei beni oggetto di procedura, in ottica di una loro eventuale opportunità di acquisirli all'attivo del Fallimento al fine di procedere successivamente alla relativa vendita all'asta.

**Individuazione dei beni:**

Formano oggetto della presente relazione i beni immobili di proprietà del sig. visionati con i sopralluoghi effettuati in data 11/09/2023 e 01/03/2024.

I beni sono i seguenti:

▪ **Bene n. 1:**

**Area urbana e fondo agricolo – Via Casetta – San Gregorio di Veronella (Vr)**

▪ **Bene n. 2:**

**Area urbana e strada privata – Via San Marcello – San Marcello di Veronella (Vr)**

## BENE n. 1

### *Area urbana e fondo agricolo – Via Casetta – San Gregorio di Veronella (Vr)*

Area urbana di forma regolare attualmente incolta e fondo agricolo di forma rettangolare attualmente incolto siti a San Gregorio di Veronella (Vr), via Casetta; all'area urbana vi si accede da uno stradello posto su via Casetta, mentre l'accesso al fondo agricolo avviene dalla strada che da via Casetta penetra all'interno per collegare due edifici residenziali ed una villetta alla strada pubblica.



*Foto satellitare (Google maps) ed estratto mappa delle aree che costituiscono il bene n. 1*

***Identificazione ed intestazione catastale del bene:***

L'area urbana ed il fondo agricolo risultano così catastalmente identificati:

**Area urbana:**

Catasto Fabbricati del Comune di Veronella:

- **foglio 3 mappale 1375 sub 20**, categoria F/1, mq. 368.

intestato a:

- Alberti Renato (LBRRNT52M21H863N) per la quota di 1/1 di piena proprietà;

**Fondo agricolo:**

Catasto Terreni del Comune di Veronella:

- **foglio 3 mappale 1374**, qualità vigneto, classe 3, superficie 1.051 mq., RD € 9,18 – RA € 6,24.
- **foglio 3 mappale 1376**, qualità vigneto, classe 3, superficie 831 mq., RD € 7,26 – RA € 4,94.
- **foglio 3 mappale 1378**, qualità seminativo, classe 4, superficie 117 mq., RD € 0,66 – RA € 0,39.
- **foglio 3 mappale 1380**, qualità seminativo, classe 4, superficie 340 mq., RD € 1,92 – RA € 1,14.

intestati a:

- \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 di piena proprietà;

Stradello

- foglio 3 mappale 632, qualità incolto sterile, superficie 110 mq.

intestato a:

\_\_\_\_\_ per la quota di 18/36 di piena proprietà  
e \_\_\_\_\_,  
( \_\_\_\_\_ ), e Nuvolarà Ione ( \_\_\_\_\_ ), per la quota  
di 6/36 di piena proprietà ciascuno.

***Stato di provenienza del bene:***

Secondo i RR.II. alla data del 08/04/2024, l'area urbana ed il fondo agricolo sopra contraddistinti risultano intestati a:

- \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) nato a \_\_\_\_\_  
(Vi) il \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 di piena proprietà dal 08/06/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del notaio Antonio Marranghello di San Bonifacio (Vr) in data 08/06/2004 trascritto a Verona in data 18/06/2004 al 26951 RG 16027 RP; l'atto riguarda gli attuali mappali 1376, 1378 e 1380 (mappali originari: 1144, 1148, 1313)
- \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), nato a \_\_\_\_\_  
il \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 di piena proprietà dal 07/07/2004 ad oggi in forza di atto di permuta a firma del notaio Antonio Marranghello di San Bonifacio (Vr) in data 01/07/2004 trascritto a Verona in data 16/07/2004 al 31714 RG 18751 RP; l'atto riguarda gli attuali mappali 1374, 1375 (mappale originario: 849)

- ( ) nato a ( ) il ( ) per la quota di 1/2 di piena proprietà dal 07/07/2004 ad oggi in forza di atto di permuta a firma del notaio Antonio Marranghello di San Bonifacio (Vr) in data 01/07/2004 trascritto a Verona in data 16/07/2004 al 31714 RG 18751 RP; l'atto riguarda l'attuale mappale 632 (mappale originario: 632)

***Vincoli ed oneri giuridici:***

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo in data 14/03/2012 al n. Rep. 111 stipulato dal Notaio Giacomo Gelmi con sede in Verona a favore di Roncoletta Antonio Tiberio nato a Albaredo d'Adige (Vr) il 24/04/1947 contro ( ) ed ( ) ed iscritta a Verona in data 24/05/2012 ai nn. R.G. 17402 - R.P. 2407.  
Importo capitale: € 8.428,78  
Importo ipoteca: € 20.000,00  
Colpisce fra gli altri i mappali 1374 – 1376 – 1378 – 1380  
Successivamente, con atto privato a firma del notaio Antonio Marranghello di San Bonifacio (Vr) in data 26/04/2017 trascritto a Verona in data 28/04/2017 al 16998 RG 3112 RP, ( ) cedeva a favore della società ( ) il proprio credito derivante dal decreto ingiuntivo n. 111.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo in data 11/05/2012 al n. Rep. 1859/2012 stipulato dal Tribunale di Verona a favore di

nato in \_\_\_\_\_ ! contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ed iscritta a Verona in data 20/07/2012 ai nn.  
R.G. 25341 - R.P. 3436.

Importo capitale: € 22.500,00

Importo ipoteca: € 30.000,00

Colpisce fra gli altri i mappali 1374 – 1376 – 1378 – 1380

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo in data 03/08/2012 al n. Rep. 3497 stipulato dal Tribunale di Verona (sez. Soave) a favore di \_\_\_\_\_ a con sede a \_\_\_\_\_ codice fiscale 01806050231 contro \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ ed iscritta a Verona in data 03/10/2012 ai nn. R.G. 32962 - R.P. 4499.

Importo capitale: € 54.335,08

Importo ipoteca: € 100.000,00

Colpisce fra gli altri i mappali 1374 – 1376 – 1378 – 1380 e 632

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo in data 11/02/2013 al n. Rep. 213 stipulato dal Giudice di Pace di Legnago a favore di \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_ ) codice fisca \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ ed iscritta a Verona in data 29/03/2013 ai nn. R.G. 11309 - R.P. 1286.

Importo capitale: € 2.133,85

Importo ipoteca: € 4.300,00

Colpisce fra gli altri i mappali 1374 – 1375 sub 20 - 1376 – 1378 – 1380 e 632

- **Ipoteca legale** derivante da ruolo (art. 77 del Dpr 602/73) in data 30/10/2013 al n. Rep. 461/12213 stipulato da Equitalia Nord Spa di Milano a favore di Equitalia Nord Spa con sede a Milano codice fiscale 07244730961 contro  
ed iscritta a Verona in data 15/11/2013 ai nn. R.G. 38069 - R.P. 5161.

Importo capitale: € 496.240,78

Importo ipoteca: € 992.481,56

- **Atto giudiziario** di sentenza dichiarativa di fallimento in data 10/10/2016 al n. Rep. 154/2016 stipulato dal Tribunale di Verona a favore di Massa dei creditori di  
ed iscritta a Verona in data 25/05/2023 ai nn. R.G. 20974 - R.P. 15616.

### ***Situazione urbanistica ed edilizia del bene:***

#### ***Inquadramento urbanistico:***

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, nel Piano degli Interventi del Comune di Veronella approvato con Delibera C.C. n. 42 del 28 novembre 2017 (fase 7), i mappali 632 e 1375 sono classificati nella Carta delle Zone Territoriali come Zona "B" – Sistema Insediativo Residenziale Attuale,

mentre i mappali 1374, 1376, 1378 e 1380 sono classificati come Zona E3 – aree agricole.

Per ogni specificazione si rimanda agli articoli delle Norme Tecniche Operative contenuti in allegato nel CDU.

***Descrizione del bene:***

Trattasi di un'area urbana (1375 sub 20) alla quale si accede attraverso uno stradello (mappale 632) in comproprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà e di un terreno agricolo (mappali 1374 – 1376 – 1378 – 1380) al quale si accede dalla strada di accesso che penetra all'interno per collegare due edifici residenziali ed una villetta alla strada pubblica.

Il bene si trova nel comune di Veronella (Vr), frazione San Gregorio di Veronella (Vr), lungo la direttrice stradale, denominata via Casetta, che collega il paese di Arcole con Cologna Veneta; la zona è a carattere prevalentemente residenziale con la presenza di alcuni esercizi commerciali ed artigianali.

Area urbana: l'area urbana (1375 sub 20) presenta una superficie catastale di 368 mq ed è collegata alla strada pubblica via Casetta tramite lo stradello (mappale 632); attualmente l'area risulta incolta e recintata con una rete plastificata in cattive condizioni di manutenzione sorretta da montanti in cemento.



*Area urbana recintata con rete*



*Stradello provvisto di cancello pedonale e carraio*



*Area di altrui proprietà confinante con l'area urbana*



*Abitazioni confinanti con l'area urbana*

Dai documenti amministrativi acquisiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, l'area in questione e quella circostante sono state oggetto, nel 2004, di una iniziativa immobiliare condotta dallo stesso per realizzare due edifici residenziale ed una villetta a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n. 13/04 del 27.07.2004 e del Permesso di Costruire in variante n. 13/04/01 del 07.12.2005 con conseguente certificato di agibilità dei due edifici residenziali in data 15/12/2005 (prot. 9384) e della villetta in data 17/05/2006 (prot. 4198).

Secondo il progetto depositato, sull'area in oggetto era prevista la realizzazione di n. 7 posti auto; da quanto riferito dal tecnico comunale, l'intervento edilizio del

2004 non rientrava in un Piano Particolareggiato con cessione di aree al Comune, ma era soggetta al solo rilascio di una Concessione edilizia avente i requisiti di rispetto agli standard a parcheggio secondo la legge 122/89 (Tognoli). Poiché tali standard sono stati rispettati con la creazione di box interrati, i posti auto esterni previsti dal progetto non sono stati più realizzati non essendo richiesti dall'Amministrazione Comunale e dalla specifica normativa. Ogni altro intervento edilizio sull'area non è realizzabile a causa della limitata estensione del terreno.

Terreno agricolo: il terreno agricolo presenta una superficie catastale di 2339 mq ed è posto nella parte meridionale dell'area; attualmente si presenta incolto ed essendo in zona agricola (E3), non è possibile destinarlo a qualsiasi altra finalità (come ad esempio strutture ricreative a servizio dei residenti o area di sosta).

Ha una forma rettangolare ed è delimitato sui quattro lati da rete metallica su muretto in calcestruzzo; vi si accede direttamente dalla strada che dalla pubblica via conduce ai due fabbricati ed alla villetta.



*Fondo agricolo attualmente incolto*



*Accesso al fondo dalla strada*

***Stima del bene:***

***Criterio di stima:***

Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzata alla ricerca dei più probabili valori di mercato del compendio in esame, considerate le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato di conservazione e di manutenzione dei terreni ed alla loro destinazione urbanistica, si ritiene, quanto a metodologia, di privilegiare la stima sintetica-comparativa assumendo come parametro di superficie il "metro quadro" ed i fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame.

**Area urbana:** Per quanto concerne l'area urbana, dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veronella e gli osservatori del mercato immobiliare della zona, il mercato immobiliare locale si mostra completamente indifferente alla compravendita di aree analoghe sia per ubicazione che per caratteristiche, a quella oggetto della presente stima; l'area urbana potrebbe essere trasformata in un parcheggio esterno per n. 7 veicoli (come originariamente previsto nel progetto edilizio) per aumentarne il valore, tuttavia i costi per la realizzazione del parcheggio (mediante scavo, realizzazione rete acque bianche, posa di adeguato sottofondo stabilizzato, stesura di manto asfaltato e segnaletica di individuazione dei 7 posti auto), oltre ai costi tecnici necessari, potrebbero superare i benefici derivanti dalla vendita dei posti auto stessi, vendita che potrebbe essere oltremodo ostacolata dalla presenza di numerosi parcheggi gratuiti lungo la strada privata interna, messi a disposizione dei residenti.



*Posti auto a disposizione dei residenti presenti lungo la strada esistente*

Inoltre, poiché l'area è accessibile solo dallo stradello (mappale 632), è presumibile che i residenti proprietari delle unità immobiliari costituenti i due edifici residenziali, potrebbero essere poco attratti dall'acquisto di un posto auto esterno dal momento che dispongono già ora di un box interrato ciascuno e di posti auto a disposizione nelle vicinanze delle abitazioni e che per poter utilizzare un posto auto che verrebbe realizzato nell'area urbana richiederebbe loro di percorrere la strada privata fino alla pubblica via e quindi raggiungere l'area tramite lo stradello (un percorso più diretto non sarebbe possibile per la presenza di area di altrui proprietà).

Per questo, lo scrivente ritiene di attribuire all'area un valore poco più che simbolico (derivante dal valore agricolo medio della provincia di Verona, con riferimento alla *Regione Agraria n. 7* prendendo in esame la coltura incolto produttivo), in considerazione anche del fatto che gli unici acquirenti potenzialmente interessati dalla vendita di quest'area potrebbero essere solamente i vicini confinanti e di attribuire un valore nullo allo stradello, sia per la comproprietà della quota, sia perché funzionale al solo accesso all'area.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Fondo agricolo: Per quanto concerne il terreno agricolo, dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veronella e gli osservatori del mercato immobiliare della zona, i valori di seguito determinati si riferiscono a quelli esistenti di mercato per terreni analoghi sia per ubicazione che per caratteristiche, a quello oggetto della presente stima e si riferiscono pure ai valori agricoli medi della provincia di Verona, con riferimento alla *Regione Agraria n. 7*, prendendo in esame i tipi di coltura attualmente praticata (incolto produttivo).

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

*Determinazione della stima:*

Destinazione	Superficie catastale
<i>Area urbana contraddistinta con il mappale 1375 sub 20</i>	
Terreno attualmente incolto	<b>368 mq.</b>
<i>Terreno agricolo contraddistinto con i mappali 1374 – 1376 – 1378 - 1380</i>	
Terreno attualmente incolto	<b>2339 mq.</b>

<i>Valore al mq.</i>		
<b>Destinazione</b>	<b>€/mq</b>	<b>Valore</b>
<i>Area urbana</i>	€ 2,65	€ 975,20 (arrotondamento: € 1.000,00)
<i>Terreno agricolo</i>	€ 2,65	€ 6.198,35 (arrotondamento: € 6.000,00)
	<b>totale</b>	<b>€ 7.000,00</b>

## **BENE n. 2**

### ***Area urbana e strada privata – Via S. Marcello – S. Marcello di Veronella (Vr)***

Area urbana fronte strada pubblica sul quale sono stati realizzati n. 8 posti auto e strada privata interna siti a San Marcello di Veronella (Vr), via San Marcello; all'area urbana vi si accede direttamente dalla strada denominata via San Marcello, mentre l'accesso alla strada interna avviene sempre da via San Marcello e penetra all'interno svolgendo la funzione di collegamento degli edifici residenziali con la strada comunale.



*Foto satellitare (Google maps) ed estratto mappa delle aree che costituiscono il bene n. 2*

***Identificazione ed intestazione catastale del bene:***

L'area urbana e la strada privata risultano così catastalmente identificati:

**Area urbana:**

Catasto Fabbricati del Comune di Veronella:

- **foglio 16 mappale 469 sub 1**, categoria F/1, mq. 125.

intestato a:

- **.....**, per la quota di 1/1 di piena proprietà;

**Strada privata:**

Catasto Terreni del Comune di Veronella:

- **foglio 16 mappale 501**, qualità seminativo, classe 3, superficie 275 mq., RD € 2,27 – RA € 1,21.
- **foglio 16 mappale 502**, qualità seminativo, classe 3, superficie 350 mq., RD € 2,89 – RA € 1,54.
- **foglio 16 mappale 774**, qualità seminativo, classe 3, superficie 40 mq., RD € 0,33 – RA € 0,18.
- **foglio 16 mappale 776**, qualità seminativo, classe 3, superficie 122 mq., RD € 1,01 – RA € 0,54.
- **foglio 16 mappale 778**, qualità seminativo, classe 3, superficie 1.035 mq., RD € 8,55 – RA € 4,54.

intestati a:

- **.....** per la quota di 1/1 di piena proprietà.

***Stato di provenienza del bene:***

Secondo i RR.II.. alla data del 08/04/2024, l'area urbana e la strada privata sopra contraddistinti risultano intestati a:

- **\_\_\_\_\_** ) nato a \_\_\_\_\_  
,  
per la quota di 1/1 di piena proprietà dal 08/05/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita n. rep. 14230 a firma del notaio Guido Magrelli di Colonia Veneta (Vr) in data 08/05/2001 trascritto a Verona in data 04/06/2001 al 20739 RG 14329 RP; l'atto riguarda gli attuali mappali 469, 501, 502, 774, 776 e 778 (mappali originari: 457, 458, 460, 463).

Con atto di conferma n. rep. 18065 a firma del notaio Guido Magrelli di Colonia Veneta (Vr) in data 05//2003 trascritto a Verona in data 02/12/2003 al 51295 RG 32462 RP, il sig. \_\_\_\_\_ i sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, confermava ex art. 17 della legge n. 47/85 l'atto di compravendita n. 14230 e dichiarava che sul terreno indicato nell'atto erano iniziati i lavori di sbancamento del terreno per la costruzione di due fabbricati in forza della Concessione Edilizia n. 07/01 in data 28/05/2001.

***Vincoli ed oneri giuridici:***

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo in data 03/08/2012 al n. Rep. 3497 stipulato dal Tribunale di Verona (sez. Soave) a favore di \_\_\_\_\_ i sede a \_\_\_\_\_ codice fiscale 01806050231 contro \_\_\_\_\_ il

21/08/1952 ed iscritta a Verona in data 03/10/2012 ai nn. R.G. 32962 - R.P. 4499.

Importo capitale: € 54.335,08

Importo ipoteca: € 100.000,00

Colpisce fra gli altri i mappali 469 sub 1 – 501 – 502 – 774 – 776 - 778

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo in data 11/02/2013 al n. Rep. 213 stipulato dal Giudice di Pace di Legnago a favore di  
sede : \_\_\_\_\_ codice fiscale 02784190239 contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ il 21/08/1952 ed iscritta a Verona in data 29/03/2013 ai nn. R.G. 11309 - R.P. 1286.

Importo capitale: € 2.133,85

Importo ipoteca: € 4.300,00

Colpisce fra gli altri i mappali 469 sub 1 – 501 – 502 – 774 – 776 - 778

- **Atto giudiziario** di sentenza dichiarativa di fallimento in data 10/10/2016 al n. Rep. 154/2016 stipulato dal Tribunale di Verona a favore di Massa dei creditori di Alberti Renato contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ed iscritta a Verona in data 25/05/2023 ai nn. R.G. 20974 - R.P. 15616.

### ***Situazione urbanistica ed edilizia del bene:***

#### ***Inquadramento urbanistico:***

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, nel Piano degli Interventi del Comune di Veronella approvato con Delibera C.C. n. 42 del

28 novembre 2017 (fase 7), i mappali 469, 501, 502, 774, 776 e 778 sono classificati nella Carta delle Zone Territoriali come Zona "B" – Sistema Insediativo Residenziale Attuale.

Per ogni specificazione si rimanda agli articoli delle Norme Tecniche Operative contenuti in allegato nel CDU.

***Descrizione del bene:***

Trattasi di un'area urbana (469 sub 1) fronte strada sul quale sono stati realizzati n. 8 posti auto ed una strada privata (mappali 501 – 502 – 774 – 776 – 778) che dalla pubblica via penetra all'interno svolgendo la funzione di collegamento degli edifici residenziali con la strada comunale.

Il bene si trova nel comune di Veronella (Vr), frazione San Marcello (Vr), lungo la direttrice stradale, denominata via San Marcello, che collega il paese di Arcole con Cologna Veneta; la zona è a carattere prevalentemente residenziale con la presenza di alcuni esercizi commerciali ed artigianali.

Area urbana: l'area urbana (469 sub 1) presenta una superficie catastale di 125 mq e si affaccia sulla strada comunale (via San Marcello); attualmente l'area è asfaltata ed adibita a parcheggio a seguito della realizzazione di n. 8 posti auto scoperti.

I posti auto vengono utilizzati dai residenti, alcuni dei quali hanno impropriamente apposto il cartello "parcheggio privato"; in realtà questi posti non risultano avere una propria identificazione catastale (sono ancora genericamente

un'area urbana) e di conseguenza non possono essere stati oggetto di compravendita.



*Area urbana a parcheggio fronte strada*



*Particolare del parcheggio con cartello "parcheggio privato"*

Dai documenti amministrativi acquisiti all'Ufficio Tecnico Comunale, l'area in questione e quella circostante sono state oggetto, nel 2003, di una iniziativa immobiliare condotta dallo stesso Alberti per realizzare un edificio residenziale composto da 8 unità abitative a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n. 23/03 del 23.06.2003 e della D.I.A. in variante n. 21/04 del 21.04.2004 con conseguente certificato di agibilità in data 28/10/2004 (prot. 8071).

Secondo il progetto depositato, sull'area in oggetto era prevista la realizzazione di n. 8 posti auto; da quanto riferito dal tecnico comunale, anche in questo caso l'intervento edilizio del 2003 non rientrava in un Piano Particolareggiato con cessione di aree al Comune, ma era soggetta al solo rilascio di una Concessione

edilizia avente i requisiti del rispetto agli standard a parcheggio secondo la legge 122/89 (Tognoli). Poiché tali standard sono stati rispettati con la realizzazione di box interrati, i posti auto esterni previsti dal progetto sono stati realizzati ma non sono stati richiesti dall'Amministrazione Comunale e dalla specifica normativa. Conseguentemente, una volta costituiti specifici subalterni per ciascun posto auto, essi potranno essere oggetto di compravendita privata.

Strada privata: la strada privata (501, 502, 774, 776, 778) presenta una superficie catastale di 1.822 mq e si trova fronte strada comunale (via San Marcello); dalla pubblica via, la strada asfaltata penetra all'interno svolgendo la funzione di collegamento degli edifici residenziali con la strada comunale.



*Accesso alla strada privata*



*Tratto di strada con n. 6 posti auto*



*Tratto di strada con n. 9 posti auto*

Dall'indagine catastale, la strada è costituita ancora da mappali censiti al catasto terreni derivante da un precedente frazionamento effettuato in epoca di realizzazione dei fabbricati; in realtà, dovrebbe essere invece censita al catasto fabbricati come bene comune non censibile delle rispettive unità immobiliari. Lungo questa strada privata sono stati realizzati n. 15 posti auto scoperti, che, secondo quanto riferito dai residenti, vengono utilizzati gratuitamente dai proprietari delle unità immobiliari senza alcuna preventiva assegnazione; essendo privi di una identificazione catastale, anch'essi non possono essere stati oggetto di compravendita.

Secondo il progetto edilizio del 2003 sopra menzionato, sulla strada interna erano previsti 15 posti auto; anche in questo caso, poiché lo standard a parcheggio è stato rispettato con la realizzazione di box interrati, i posti auto esterni non sono stati richiesti dall'Amministrazione Comunale e dalla specifica normativa. Conseguentemente, una volta costituiti specifici subalterni per ogni posto auto, essi potranno essere oggetto di compravendita privata.

### ***Stima del bene:***

#### *Criterio di stima:*

Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzata alla ricerca dei più probabili valori di mercato del compendio in esame, considerate le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato di conservazione e di manutenzione delle aree ed alla loro destinazione urbanistica, si ritiene, quanto a metodologia, di privilegiare la

stima sintetica-comparativa assumendo come parametro il "valore a corpo" ed i fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame.

Area urbana: Per quanto concerne l'area urbana adibita a parcheggio, dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veronella e gli osservatori del mercato immobiliare della zona, i valori determinati si riferiscono a quelli esistenti di mercato per posti auto analoghi, sia per ubicazione che per tipologia, a quelli oggetto della presente stima. Nel determinare il valore, lo scrivente ha tenuto conto dei costi tecnici che si dovranno sostenere per identificare, da un punto di vista catastale, i posti auto attualmente presenti nell'area. Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Strada privata: Per quanto concerne la strada privata interna, dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veronella e gli osservatori del mercato immobiliare della zona, se si dovesse considerare il valore della sola strada, il mercato immobiliare sarebbe completamente indifferente alla compravendita di aree analoghe sia per ubicazione che per caratteristiche; tuttavia la presenza di n. 15 posti auto, una volta assegnati i subalterni ad ogni posto auto, potranno essere oggetto di compravendita secondo valori riferiti a quelli esistenti di mercato per posti auto analoghi, sia per ubicazione che per tipologia. Anche in

questo caso, nel determinare il valore, lo scrivente ha tenuto conto dei costi tecnici che si dovranno sostenere per identificare, da un punto di vista catastale, i posti auto attualmente presenti nell'area.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

*Determinazione della stima:*

Destinazione	Superficie catastale
<i>Area urbana contraddistinta con il mappale 469 sub 1</i>	
Area asfaltata con n. 8 posti auto	<b>125 mq.</b>
<i>Strada privata contraddistinta con i mappali 501 – 502 – 774 – 776 - 778</i>	
Strada asfaltata con n. 15 posti auto	<b>1822 mq.</b>

<i>Valore a corpo</i>		
Destinazione	€/posto auto	Valore
<i>Area asfaltata (8 posti auto)</i>	€ 2.000,00	€ 16.000,00
<i>Strada asfaltata (15 posti auto)</i>	€ 2.000,00	€ 30.000,00
	<b>totale</b>	<b>€ 46.000,00</b>

**Conclusioni:**

Per quanto precedentemente esaminato, si ritiene che per i beni siti in via Casetta (Bene n. 1), oltre alla vendita del fondo agricolo, sia vantaggioso procedere

all'alienazione dell'area urbana allo stato di fatto ai vicini confinanti, mentre non risulta economicamente vantaggiosa la sua trasformazione in area parcheggio, in considerazione dello scarso interesse che potrebbe suscitare nei residenti (che possono disporre già ora di varie soluzioni di parcheggio), dei costi rilevanti per realizzare i parcheggi e della posizione infelice dell'area rispetto ai due edifici residenziali; sulla base di quanto descritto e dei criteri di stima adottati, il più probabile valore di mercato attuale del bene in oggetto è pertanto il seguente:

▪ **Bene n. 1:**

*Area urbana:* € 1.000,00

*Terreno agricolo* € 6.000,00

Per quanto riguarda i beni siti in via San Marcello (Bene n. 2), la strada privata che penetra all'interno per collegare le unità immobiliari, pur essendo di proprietà della ditta Alberti, non è alienabile e dovrebbe diventare un bene comune non censibile delle rispettive unità immobiliari; i posti auto scoperti presenti all'interno della stessa e sul fronte strada, invece, potranno essere venduti presumibilmente agli stessi residenti (gli unici che potrebbero essere interessati ad un loro acquisto), solo dopo aver costituito dei subalterni specifici per ogni posto auto; sulla base di quanto descritto e dei criteri di stima adottati, il più probabile valore di mercato attuale del bene in oggetto è pertanto il seguente:

▪ **Bene n. 2:**

*Area urbana con n. 8 posti auto:* € 16.000,00

*Strada privata con n. 15 posti auto:* € 30.000,00

*MATTEO MASOTTO*  
*Architetto*

Via Roma 10, 37121 Verona – Tel 045 8012187 – arch.masotto@tin.it Cod. Fisc. MSTMTT66A24L7811 - P. Iva 02690860230

---

Tanto si doveva in ossequio all'incarico ricevuto; si rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento o precisazione si rendessero necessari.

La presente relazione si compone di n. 26 pagine escluso gli allegati.

Verona, li 17 aprile 2024

*Allegato 1:* Visure catastali

*Allegato 2:* Estratto di mappa

*Allegato 3:* Visure RR.II.

*Allegato 4:* Certificato di Destinazione Urbanistica

*Allegato 5:* Spese sostenute

*Arch. Matteo Masotto*

