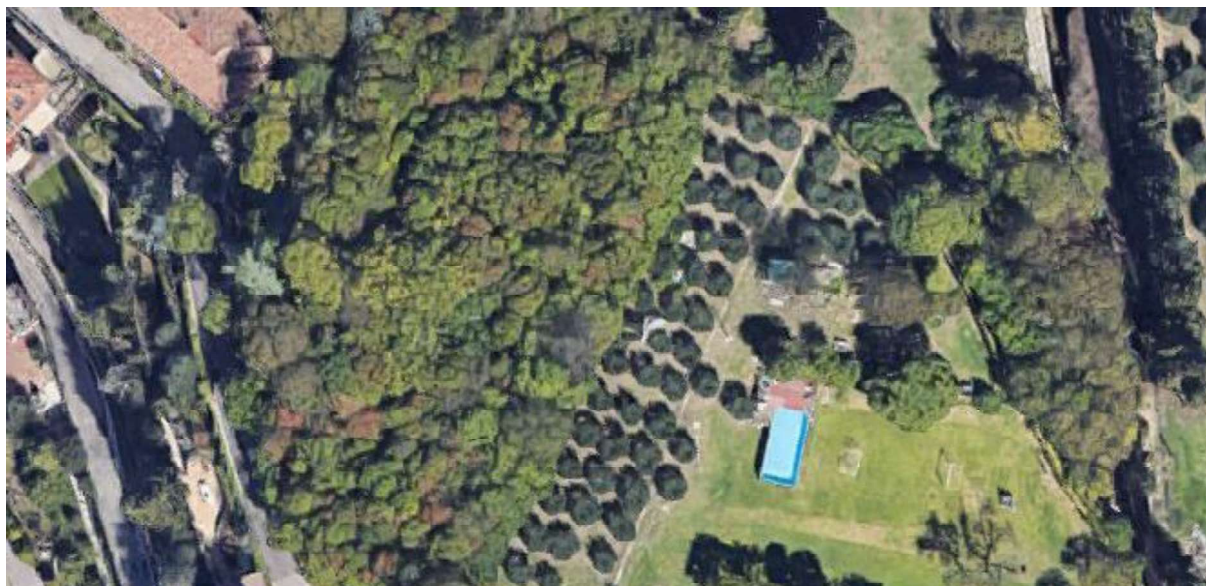


VALUTAZIONE IMMOBILIARE



ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: geom. Alessandro Bonomo
iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona al n. 1935
iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale C.P. di Verona al n° 576
C.F. BNMLSN69B05L781K P.I. 02302200239

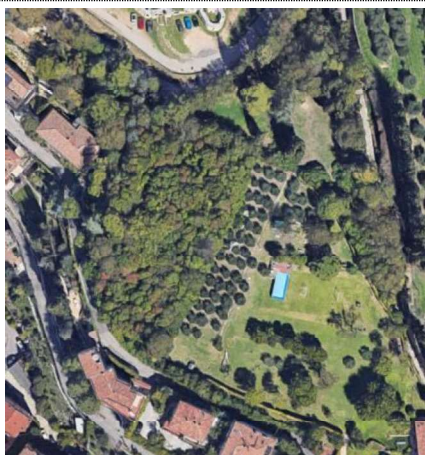
con studio in Verona – via Francesco Morosini n. 7
tel/fax: 045/8342297
cell: 335/6130660

email: info@studiobonomo.it
pec: alessandro.bonomo@geopec.it

SCHEDA SINTETICA DI RIEPILOGO

A SCHEDA SINTETICA

Diritto oggetto di vendita	3/12 in proprietà del sig. Poltretti Bruno
Tipologia immobile	Terreno superficie commerciale complessiva mq 2.860
Ubicazione	Verona (VR), Via Monte Novegno
Dati catastali	Catasto Terreni, Comune di Verona (VR), Foglio 120 particella n° 26
VALORE DI STIMA in quota parte	€ 3.575,00
Irregolarità edilizie	No
Irregolarità catastali	No
Esistenza di formalità non cancellabili	No
NOTE	



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

PREMESSA

Il sottoscritto geom. Alessandro Bonomo, su autorizzazione ricevuta dal Tribunale di Verona in data 21/07/2023 a seguito dell'istanza dell'Avv. Anna Bimbatti per la nomina di un perito estimatore per la procedura n. 18/22 RG di liquidazione del patrimonio L.3/2012 del Signor Bruno Poltretti, redige il seguente elaborato peritale al fine di determinare il più probabile valore di mercato del terreno sito in via Monte Novegno a Verona.

D.1.1 Proprietà

Attuali proprietari:

- **TIBALDO FRANCO**, nato a Verona il 31.05.1937 C.F. TBLFNC37E31L781E – per la quota di 2/12 di proprietà da successione Tbaldo Franca;
- **TIBALDO FRANCA**, nata a Montorso Vicentino (VI) il 20.02.1944 C.F. TBLFNC44B60F696G – per la quota di 2/12 di proprietà da successione Tbaldo Franca;
- **TIBALDO ANNA MARIA**, nata a Verona (VR) il 06.12.1934 C.F. TBLNMR34T46L781R – per la quota di 2/12 di proprietà da successione Tbaldo Franca;
- **POLTRETTI BRUNO**, nato a Verona (VR) il 15.07.1958 C.F. PLTBRN58L15L781V – per la quota di 3/12 di proprietà da successione Poltretti Lucasio;
- **POLTRETTI CARLO**, nato a Verona (VR) il 03.08.1954 C.F. PLTCRL54M03L781X – per la quota di 3/12 di proprietà da successione Poltretti Lucasio.

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Il terreno è ubicato a Verona (VR) in Via Monte Novegno

DATI CATASTALI

I beni oggetto di esecuzione risultano censiti:

- ATTUALE

Catasto Terreni:

Comune di Verona (VR), Foglio 120 mapp. n° 26 – seminativo classe 1 – superficie 2.860 mq – R.D. 31,02 – R.A. 16,25

CONFINI

- N.C.T. Foglio 120 particella 26
A Nord: strada comunale Monte Grappa e particella 27
A Est: particella 28
A Sud: strada comunale Monte Grappa
A Ovest: particella 25



D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

Il terreno è ubicato nella zona collinare a nord di Verona e la cui vicinanza ne ha favorito l'antropizzazione, mediante l'inserimento di complessi residenziali che sono diventati parte integrante del paesaggio urbano.

D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Il terreno, oggetto di valutazione, è posto ai piedi delle Torricelle di Verona. Si presenta con forte pendenza in senso nord-sud e l'accesso è garantito dalla strada comunale via Monte Novegno. Trattasi di un corpo fondiario, dell'estensione di mq 2.860, costituito da superficie boscata, insediata su un terreno in abbandono. È edificata per la maggior parte da un soprassuolo arbustivo a densità elevata rappresentato da specie colonizzatrici e avventizie quali sambuco, sanguinella e moro da carta, concentrato principalmente al margine, mentre presenti su alcune piccole superfici in modo abbondante sono il rovo e la clematide, quest'ultima specie a portamento lianoso. Gli sparsi soggetti arborei presenti sono rappresentati da robinia, bagolaro, ailanto, olmo e varie specie di conifera. Si precisa che sul terreno, pur ricadendo in zona B TCa3 con indice di edificabilità di 0,6 mq/mq, non è consentito né alcun tipo di edificabilità in quanto ricadente nei giardini storici normati dall'art. 41 N.T.O. né l'eventuale trasferimento del potenziale edificatorio.

FOTOGRAFIE DEI TERRENI



Vista panoramica da via Salita Monte Grappa



Vista terreno da via Salita Monte Grappa

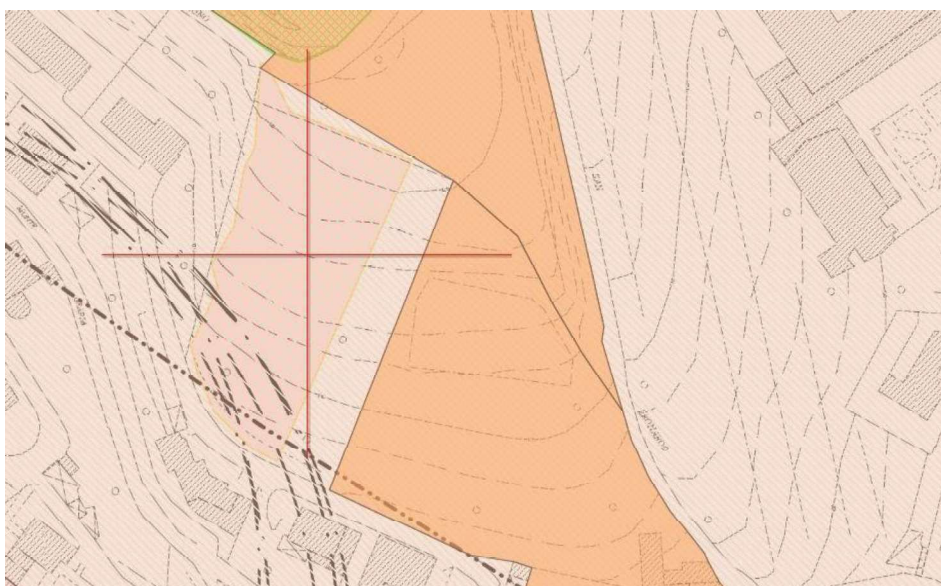
ESTRATTO DI MAPPA



D.1.4 Situazione urbanistica della zona

La particella 26 ricade nel Piano degli Interventi del comune di Verona:

TAV. 1 P.I. - CARTA DEI VINCOLI -



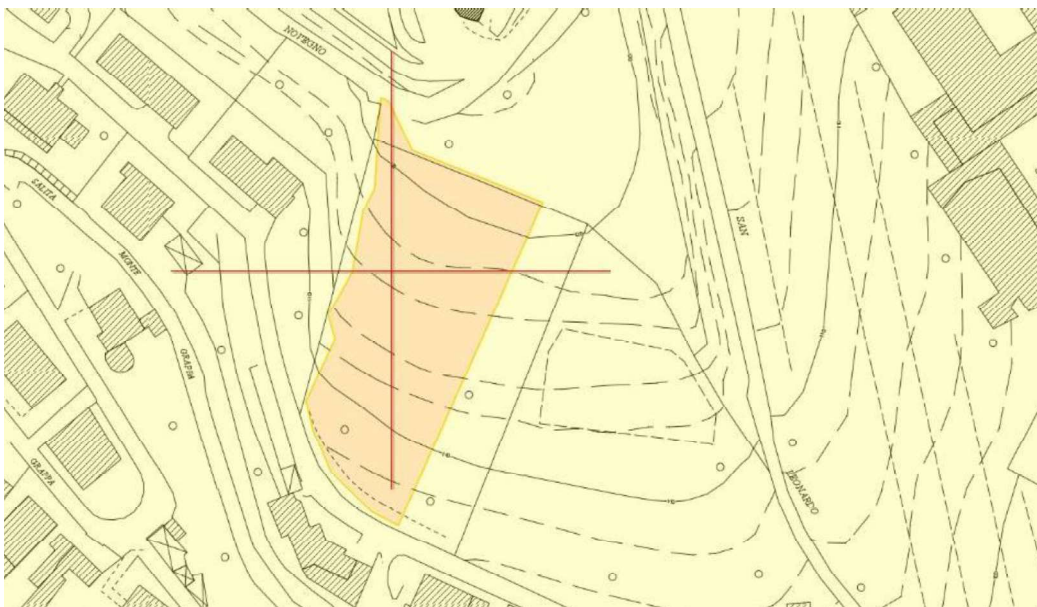
Art. 43 Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi

TAV. 2.1 – TUTELA DEL PAESAGGIO –



Art. 57 Elementi di natura storica

TAV. 2.2 – UNITA' DI PAESAGGIO –



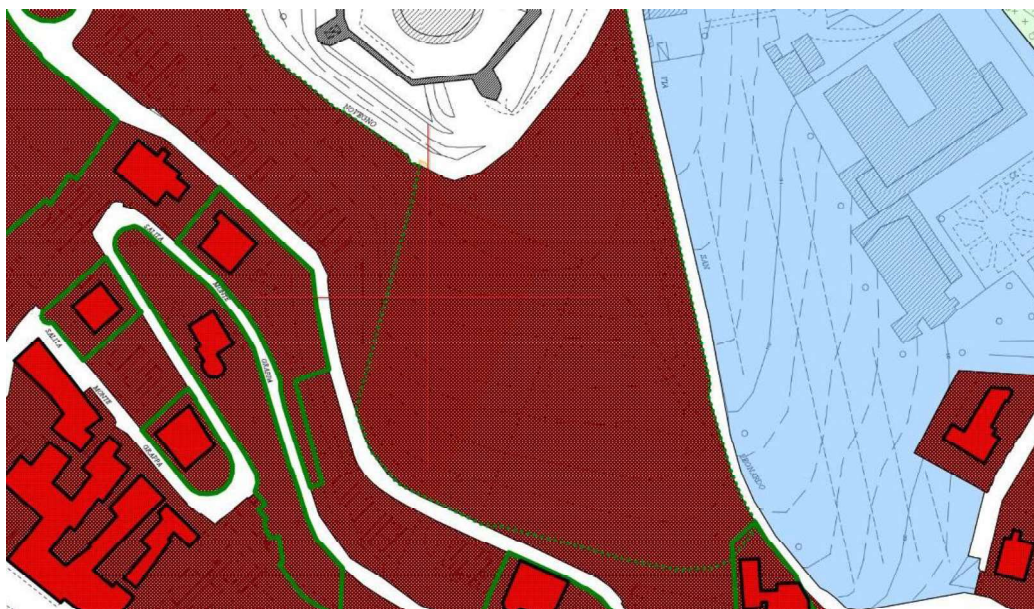
TAV. 3.1 – RETE ECOLOGICA –



Art. 58 Aree boscate e grandi alberi: zone boscate

Art. 58 Rete delle aree verdi: giardini storici

TAV. 4 – DISCIPLINA REGOLATIVA –



SISTEMA INSEDIATIVO

– art. 41 Giardini storici

- Art. 103. TCa3 – tessuto di carattere testimoniale con dominante edificazione continua su fronte strada; densità bassa.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Il perito estimatore attesta la conformità tra l'intestatario catastale degli immobili e quello risultante dalle visure ipotecarie, nonché la regolare identificazione del terreno sulla mappa.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Sul terreno non insiste alcun fabbricato.

D.1.7 Vincoli ed oneri giuridici

D.1.7.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Le visure ipotecarie sono state aggiornate dallo scrivente in data 13.09.2023 ed allegate alla presente relazione.

TRASCRIZIONI

- Atto esecutivo o cautelare – ordinanza di sequestro conservativo – derivato da Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Verona rep. 12214/2010 del 22.01.2015 a favore del sig. Ballario Riccardo Matteo Edoardo C.F. BLL RCR 70P03 L219 P trascritto in data 06.02.2015 R.G. 3728 – R.P. 2535 contro:

- POLTRETTO BRUNO nato a Verona il 15.07.1958 C.F. PLT BRN 58L15 L781 V
- ed altri.

Gravante su:

- Comune di Verona (VR) – Foglio 120 particella 26 – per la quota di 3/12 di proprietà;
- Altri immobili non oggetto della presente valutazione.

Documenti correlati:

- Annotazione a trascrizione di dissequestro parziale a seguito di atto giudiziario rep. 12214/2017 del 05.10.2017 R.G. 17302 R.P. 2707 del 07.05.2018:
 - Comune di Verona (VR) – Foglio 120 particella 26 – per la quota di 3/12 di proprietà di Poltretto Bruno oltre ad altri immobili.

- Atto giudiziario derivato da Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio emesso dal Tribunale di Verona rep. 18/2022 del 23.09.2022 trascritto in data 01.08.2023 R.G. 31949 – R.P. 23909 a favore della massa di creditori di Poltretto Bruno e contro:

- POLTRETTO BRUNO nato a Verona il 15.07.1958 C.F. PLT BRN 58L15 L781 V

Gravante su:

- Comune di Verona (VR) – Foglio 120 particella 26 – per la quota di 3/12 di proprietà;
- Altri immobili non oggetto della presente valutazione.

D.1.7.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Nessuno.

D.1.8 Separazione in natura e progetto divisionale

Risulta necessario redigere un eventuale progetto divisionale in quanto l'esecutato non detiene l'intera proprietà del terreno oggetto di valutazione.

D.1.9 Valutazione del lotto

D.1.9.1 Consistenza

Foglio	particella	Categoria catastale	Categoria effettiva	consistenza	Destinazione urbanistica
120	26	seminativo	bosco	2.860 mq	- Giardino storico – art. 103 – - TCa3 – bassa densità – art. 103
CONSISTENZA				2.860 mq	

D.1.9.2 Criteri di stima

Per la valutazione viene preso come riferimento il valore VAM, ovvero il valore medio del terreno nella sua effettiva coltura a bosco, dedotto dalla tabella dei valori per il 2021 pubblicata dalla Provincia di Verona relativa alla regione agricola R.A. 6 (Pianura Veronese), che risulterebbe essere pari a 1,766 €/mq.

I VAM tuttavia forniscono solo un'indicazione, non rispecchiano l'effettivo valore di mercato in quanto vengono considerati essenzialmente per la determinazione del valore negli espropri.

Dalle ricerche di mercato effettuate non è stato possibile reperire compravendite simili (comparabili).

Nel caso specifico il bene oggetto di valutazione, così come descritto dallo scrivente, presenta delle forti limitazioni commerciali causate dall'esigua consistenza, dall'impossibilità effettiva del suo utilizzo, dai forti vincoli presenti e dal fatto che risulta in comproprietà.

Considerato il valore commerciale dei boschi in zona e tenuto conto dell'unico aspetto positivo rappresentato dalla particolare posizione panoramica del terreno, si reputa che l'area potrebbe essere attualmente ed in futuro utilizzata, previ interventi di pulizia e riordino ambientale, come parco privato che potrebbe trovare interesse nelle proprietà adiacenti, dove vi sono presenti ville e fabbricati.

Tutto ciò premesso, lo scrivente ritiene di attribuire al bene un valore commerciale di € 5,00/mq.

Foglio	particella	consistenza	Valore unitario	Valore complessivo
120	26	2.860 mq	€ 5,00/mq	€ 14.300,00

D.1.9.3 Stima

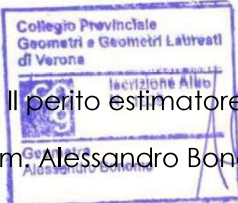
Stima terreni	€ 14.300,00	
Quota di proprietà del sig. Poltretti Bruno 3/12		€ 3.575,00

D.1.9.4 Valore di stima

Valore dell'immobile in quota parte **€ 3.575,00**

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.

Il perito estimatore
Geom. Alessandro Bonomo



Verona, 15.09.2023

ALLEGATI:

1. Estratto storico del Catasto;
2. Estratto di mappa;
3. Ispezioni ipotecarie aggiornate;
4. Documentazione fotografica;
5. CDU.