

**STIMA VALORE DI MERCATO TERRENO EDIFICABILE
SITO NEL COMUNE DI NOGARA
VIA ECCE HOMO**

PROPRIETA' (1/1): ditta ' [REDACTED] Impresa Edile e Stradale S.R.L. in Liquidazione"



Il sottoscritto Ing. Marco Lovato, libero professionista e socio della Progetto 75 SRL STP, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Verona al n° A5325, dimette la propria **relazione tecnica di stima del valore di mercato dell'immobile sito nel Comune di Nogara (VR), Via Ecce Homo snc** su richiesta dell'aggiornamento del valore di mercato ricevuta dal Curatore Fallimentare Dott.ssa Peretti Angela

L'immobile risulta per 1000/1000 di proprietà della ditta "IMPRESA EDILE E STRADALE IN LIQUIDAZIONE SRL" come evidenziato nelle visure allegate.

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima è un terreno edificabile che risulta censito all'Agenzia del Territorio di Verona

Catasto Fabbricati (NCT) - Comune di Nogara (VR):

Foglio 28 mappale nn. 317 – sem. irriguo – classe 1 – sup. 733 mq – R.D. € 9.84 – R.A. € 5.30
Foglio 28 mappale nn. 318 – sem. irriguo – classe 1 – sup. 5 mq – R.D. € 0.07 – R.A. € 0.04
Foglio 28 mappale nn. 419 – sem. irriguo – classe 1 – sup. 1.561 mq – R.D. € 20.96 – R.A. € 11.29
Foglio 28 mappale nn. 420 – sem. irriguo – classe 1 – sup. 11.527 mq – R.D. € 154.78 – R.A. € 83.34

Gli immobili ricadono nel Piano degli Interventi come zona D1/26 "Insediamenti produttivi consolidati" con PUA n° 26 denominato P.d.L. "SIT".

PROVENIENZA - CONFORMITA' EDILIZIA – URBANISTICA – CATASTALE

Atto di compravendita con costituzione di servitù in data 08.10.1996 notaio Dott. Bruno Zambon numero di Repertorio 101.745.

Le aree sono ricomprese all'interno di un Piano di Lottizzazione denominato PUA n° 26 – P.d.L. "SIT" per insediamenti produttivi di iniziativa privata autorizzato con C.E. n° 3032/94 del 27/10/1994; successivamente è stato rilasciato il Permesso di Costruire n° 4346/04C in data 16/01/2009 per completamento e variante alla C.E. n° 3032/94 del 27/10/1994.

Alla data odierna non risultano ancora collaudate le opere di urbanizzazione comprese nel suddetto P.D.L. e per le quali la proprietà ha depositato a garanzia per la realizzazione di quota parte delle stesse una polizza fidejussoria per un importo lavori di circa € 270.000,00.

L'immobile risulta regolarmente iscritto al Catasto di Nogara e corrispondente allo stato dei luoghi anche a seguito del frazionamento n° VR0125775 del 22/04/2025 nel quale viene anche identificato il mappale n° 419 oggetto di esproprio per pubblica utilità per la realizzazione dell'opera pubblica "rotonda stradale Via Pezzone – Via Casona".

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

1 – Localizzazione

L'Immobile è sito nel Comune di Nogara (VR), Via Ecce Homo snc, all'altezza del km 314-700 DELLA Strada Regionale n° 10 "Padana Inferiore".

2 – Descrizione immobile, accessi, confini

Trattasi di un terreno edificabile con destinazione d'uso produttiva avente una superficie complessiva pari a mq 13.826,00.

Vista anche la destinazione d'uso produttivo la posizione del fondo è ottimale trovandosi lungo una delle reti stradali principali che collega le zone comprese tra il territorio del veronese e del mantovano.

Attualmente sul terreno sono presenti piccoli depositi di terra e vegetazione spontanea non curata di vario genere (manto erboso selvatico).

L'accesso al terreno avviene da strada interna di lottizzazione in via di collaudo definitivo dell'opera poiché ricompresa nelle opere di cui al P.D.L. sopra citato, collegata alla nuova rotatoria km 344+730 Via Pezzone-Via Casona.

I confini sono costituiti da una strada interna di lottizzazione ed un comparto produttivo sul lato sud.

3 – Definizione indici di zona e potenzialità edificatorie

Le norme di zona per l'area identificata come D1/26 (Piani Urbanistici Attuativi vigenti) nello specifico PUA n° 26 – PdL. "SIT" sono le seguenti:

- Rapporto massimo di copertura = 60%
- Altezza massima = nessun limite in altezza, ma non più di 2 quote pavimento sovrapposte
- 5% della superficie fondiaria da destinare ad area a parcheggio accessibili da pubblica via

Superficie fondiaria complessiva = mq 13.826,00

Superficie depurata dell'area parcheggio (5%) = $13.826,00 - 691,30 = \text{mq } 13.134,70$

Superficie coperta massima realizzabile (60%) = $\text{mq } 13.134,70 \times 0.60 = \text{mq } 7.880.82$

Si fa presente che a seguito della procedura di esproprio in atto del mappale n° 419, avente superficie mq 1.561,00, per la realizzazione dell'opera pubblica "rotatoria Via Pezzone-Via Casona" la potenzialità edificatoria è ridotta come segue:

Superficie fondiaria depurata = $13.826,00 - 1561,00 = \text{mq } 12.265,00$

Superficie depurata dell'area parcheggio (5%) = $12.265,00 - 613,25 = \text{mq } 11.651,75$

Superficie coperta massima realizzabile (60%) = $\text{mq } 11.651,75 \times 0.60 = \text{mq } 6.991,05$

ONERI – SERVITU – SPECIFICHE VARIE

Dalla documentazione in possesso e più specificatamente:

- 1) Atto di compravendita Notaio Dott. Bruno Zambon del 08-10-1996 repertorio n. 101745
si evince che sull'immobile grava una servitù di passo e transito incondizionato a carico del mappale n° 30 di proprietà di terzi
- 2) Piano Particellare di Esproprio, parte integrante della documentazione tecnica pubblicata sul sito del Comune di Nogara in Amministrazione Trasparente
si evince che il mappale n° 419 frazionato in data 22/04/2025 n° VR 01225775 è oggetto di esproprio per pubblica utilità e che lo stesso è stato suddiviso in due stralci denominati 2/A e 2/B di cui solo per il primo è stato definito dall'Amministrazione ed accettato dalla proprietà nella figura del Curatore Fallimentare

Dott.ssa Angela Peretti, per un valore di € 8.910,00 corrispondete ad una superficie stimata di mq 270,00 (€ 33/mq)

Avendo il mappale n° 419 una superficie complessiva di mq 1.561,00 è da considerare che l'Amministrazione determinerà un ulteriore congruaggio del valore di esproprio così calcolato:

$$\text{mq } 1.561,00 - 270,00 = \text{mq } 1.291,00$$

$$\text{congruaggio del valore} = \text{mq } 1.291,00 \times 33 \text{ €/mq} = \text{€ } 42.603,00$$

Si fa presente che l'importo del valore di esproprio dello stralcio 2/A non è ancora stato liquidato quindi alla data odierna il valore totale dell'indennità delle aree 2/A+2/B è pari ad € 51.513,00

CRITERIO DI STIMA

Valutazione con il metodo comparativo o del mercato

I valori di stima del presumibile valore di mercato sono stati attribuiti, conformemente all'incarico affidato allo stimatore e come dallo stesso confermato, secondo criteri prudenziali, come doveroso nel caso di procedure analoghe alla presente.

L'estimatore ha infatti provveduto alla consultazione ed analisi dei valori medi di mercato di immobili simili (per ubicazione e destinazione d'uso) a quelli oggetto di stima.

I valori di mercato sono stati desunti, quali fonti di ricerca, sia con riferimento alle quotazioni dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), sia con riferimento all'osservatorio immobiliare e sia con riferimento a dati pubblicati da agenzie immobiliari locali, reperibili da internet.

Le valutazioni base sono state quindi assunte effettuando specifiche valutazioni degli immobili e delle caratteristiche degli stessi, che hanno condotto l'estimatore a ritenere opportune riduzioni o apprezzamenti degli immobili oggetto di stima.

Inoltre, la valutazione specifica viene esaminata alla luce di ipotetiche pendenze dovute alle procedure in corso di definizione, non che della riduzione del valore di mercato della porzione relativa al mappale n° 419 dovuta alla corresponsione futura di un indennizzo di esproprio per pubblica utilità per un valore definito dall'Amministrazione Comunale in €/mq 33,00 (vedi comunque nota sulle compensazioni)

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Ai fini della valutazione vengono considerati:

- 1) la superficie fabbricabile pari a mq 6.991.05
- 2) un valore di scambio medio tra quelli pubblicati e il mercato reale pari ad € 70/mq
- 3) il valore dell'area espropriata (mappale n° 419), il cui indennizzo pari ad € 51.513,00 è inferiore al valore di scambio nel libero mercato della potenzialità edificatoria generata dalla superficie di 1.561,00 ovvero $\text{mq } 936,64 \times \text{€ } 70/\text{mq} = \text{€ } 65.564,80$ per una differenza (perdita di valore) pari ad € 14.051,80

Tutto ciò premesso, per una superficie complessiva degli immobili calcolata in mq 6.991,05 secondo i criteri su esposti, il più probabile valore di mercato alla data odierna è stimato in € 503.425,30 (cinquecentotremilaquattrocentoventicinque/30).

Si ritengono compensate:

- Eventuali esigenze future del lottizzante "SIT" in quanto già garantite presso l'Amministrazione pubblica del Comune di Nogara (VR) con polizza fideiussoria in corso di validità per un importo di circa € 270.000,00

Allegati:

Estratto di mappa, visure catastali

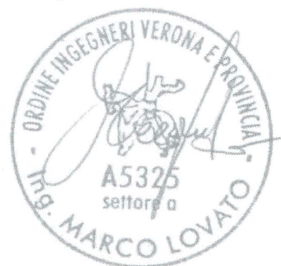
Tavole del Piano degli Interventi:

- Quadro d'unione e legenda
- Elaborato 12 – 2.7 Nogara Nord
- Elaborato 20 – Norme Tecniche Operative

Elaborato "Piano Particellare di Esproprio"

Verona 12/01/2026

Dott. Ing. Marco Lovato



ALLEGATI

**ESTRATTO DI MAPPA
VISURE CATASTALI
ESTRATTI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE
PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO**