Geometra **Flavio Raffaello Segattini**
Contrada Pianura n. 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886
Mail: segattini.flavioraffaello@virgilio.it – PEC: flavioraffaello.segattini@geopec.it

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

di *terreni situati* nel Comune di CASALEONE in provincia di Verona

di proprietà

CALCESTRUZZI CEREA S.R.L.

Con Sede Legale a CEREA (Vr) Via Monte Altissimo 49
Codice fiscale e n. iscr. al Registro Imprese e partita IVA 01280420231

Premessa

Il sottoscritto geometra Flavio Raffaello Segattini libero professionista in Bosco chiesanuova (Vr), Contrada Pianura n. 19, iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona con il n° 1132 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Verona con il n° 568, ha ricevuto l'incarico di individuare il valore di mercato corrente, di terreni di proprietà della società "Calcestruzzi Cerea s.r.l." con sede legale a Cerea (Vr), situati nel Comune di Casaleone in provincia di Verona.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Il bene in esame è costituito da un appezzamento di terreno distribuito su tre mappali catastali di cui due di consistenza molto ridotta (mapp. 418-436) ed uno di notevole estensione (mapp. 434).

Il tutto è situato nel Comune di Casaleone (Vr) nella zona di Venera nella parte a nord del territorio comunale a confine con il Comune di Cerea praticamente a cavallo della Strada Regionale n. 10 Padana Inferiore

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Catasto Terreni del Comune di Casaleone (Vr) – Foglio 1

Mappale 418 – Seminativo – Cl. 3 – Ha 0.01.15 – R.D. € 0,89 – R.A. € 0,48.

Mappale 434 – Semin. Irrig. – Cl. 2 – Ha 1.04.45 – R.D. € 120,83 – R.A. € 62,04.

Mappale 436 – Semin. Irrig. – Cl. 2 – Ha 0.02.61 – R.D. € 3,02 – R.A. € 1,55.

Intestazione

CALCESTRUZZI CEREA S.R.L. con sede in Cerea c.f. 01280420231 – Proprietà 1000/1000.

L'intestazione proviene da Verbale di assemblea per trasferimento sede, atto del 22/11/2004, Pubblico ufficiale Salvatore di Legnago rep. 207166; voltura n. 13737.1/2004 – Pratica n. VR0378712 in atti dal 09/12/2004.

DESCRIZIONE

Trattasi di appezzamenti di terreno incolto, con sviluppo pianeggiante, posizionati in una zona scarsamente edificata con piccoli contesti industriali, essi confinano a est con una strada all'interno di una lottizzazione non completata dal punto di vista delle opere di urbanizzazione; il mappale 436 ha uno sviluppo ad "elle" su una superficie catastale di mq 261; a nord confina con il mappale 435 di proprietà del Comune di Casaleone (Vr), oltre al quale sempre a nord, vi è il mappale 434 che ha uno sviluppo rettangolare e copre un'ampia superfice catastale di mq 10.445; in corrispondenza del lato nord-est del predetto mappale vi una striscia rettangolare di terreno che si individua con il mappale 418 della superficie catastale di mq 115.

DESTINAZIONE URBANISTICA

In data 24/11/2023 è stato rilasciato dal Comune di Casaleone (Vr) il Certificato di Destinazione Urbanistica, nel quale si certifica che:

. nella prima Variante al P.A.T. adottata con delibera di C.C. n. 21 in data 28/04/2021 e successiva delibera di presa d'atto di C.C. n. 54 in data 25/11/2021 l'area di cui al Fg. 1 m.n. 418-434-436 ricade all'interno dell'ATO n.1 Consolidato Venera;

. nel PIANO DEGLI INTERVENTI vigente e Norme Tecniche Operative, l'area di cui al Fg. 1 m.n.434 ricade in zona territoriale omogenea "Aree per impianti e servizi tecnici (Ft)" con Piano Norma PN 1.2 *(Art. 81 N.T.O.)*. L'area di cui al Fg. 1 m.n. 436 ricade in zona territoriale omogenea **D1.1 "Zone produttive di completamento"** *(Art. 60 N.T.O.)*. L'area di cui al Foglio 1 m.n. 418 ricade in viabilità di piano.

METODO DI STIMA

Per la stima del bene in oggetto, si adotta la seguente metodologia: per la scelta del criterio di stima è necessario premettere che si tratta di determinare il più probabile valore venale in comune commercio del compendio immobiliare in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione, tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore possibilità di segnare l'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici attraverso i quali può essere stimato un determinato bene, sono connessi allo scopo per il quale la valutazione viene effettuata e, nel caso in esame, risulta evidente che questo è individuato: *"nel più probabile valore di mercato" riferito all'attualità.*

La dottrina estimale indica per la determinazione del più probabile valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto o sintetico ed il secondo indiretto o analitico.

Il metodo diretto può trovare applicazione secondo diversi procedimenti estimali tra i quali si può utilizzare quello del *"confronto"* con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima.

Per poter adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza di alcuni presupposti propri della stima sintetica:

. prezzi di mercato di beni analoghi;

. che il bene da stimare e quelli assunti a confronto siano situati in zone circostanti;

. che i prezzi dei beni venduti recentemente siano ordinari e non viziati;

. che il parametro tecnico, superficie, sia uniforme sia per il bene da stimare che per quello assunto a comparazione.

Il metodo indiretto può trovare razionale applicazione nella determinazione del valore per capitalizzazione dei redditi, in base al costo di produzione, al costo di trasformazione e al costo di surrogazione.

Viste le caratteristiche del bene da stimare, si ritiene che il metodo diretto sia il più consono per la stima del bene in esame, soprattutto alla luce del positivo reperimento degli elementi di confronto ed infine considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi da stimare.

Ultimo e fondamentale aspetto che verrà preso in considerazione è la destinazione urbanistica, come sopra riportata, che identifica l'area in oggetto come edificabile, secondo le norme e principi indicati nel Certificato di Destinazione Urbanistica.

Si precisa inoltre che in data 29/08/2007 è stata trascritta ai nn. 42453 RG e 24323 RP, costituzione di diritti reali a titolo oneroso a favore contro Calcestruzzi Cerea srl per servitù di passo pedonale e carraio, nella sezione "D" della nota si legge: *la società "Calcestruzzi Cerea srl" al fine di consentire alla ditta l'accesso alla sua proprietà, costituisce servitù di passo pedonale, carraio e con mezzi meccanici in genere, a carico del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Casaleone al Foglio 1 mapp. 436 e a favore del terreno distinto al Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 1 mapp. 429 di proprietà della ditta il quale accetta* (vedasi estratto di mappa allegato 5)

Il mappale 429 è stato soppresso dal 08/02/2008 (vedasi allegato 6).

Infine si è accertato, sulla base delle verifiche effettuate in data 20/12/2023, al nominativo Calcestruzzi Cera srl, non sussistono formalità pregiudizievoli a carico dei mappali 418 – 434 – 436 del Foglio 1 del Catasto Terreni del Comune di Casaleone (vedasi allegato 7).

Con ciò si **STIMA** il bene in esame come segue:

mq 10.821 x €/mq 23,00 = € 248.883,00

che si arrotondano ad **€ 248.000,00** (duecentoquarantottomila/00).

Geometra **Flavio Raffaello Segattini**
Contrada Pianura n. 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886
Mail: segattini.flavioraffaello@virgilio.it – PEC: flavioraffaello.segattini@geopec.it

ALLEGATI:

1 – Documentazione fotografica.

2 – Visure storiche catastali.

3 – Estratto di mappa catastale.

4 – Certificato di Destinazione Urbanistica.

Allegati 5-6-7

Bosco Chiesanuova, 02/12/2023

Geom. Flavio Raffaello Segattini

Comune: (VR) CASALEONE
Foglio: 1

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

20-Dic-2023 12:15:52
Protcollo pratica T144192/2023

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

ALLEGATO 6

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 20/12/2023

Dati della richiesta	**Comune di CASALEONE (Codice:B886)**
	Provincia di VERONA
Catasto Terreni	**Foglio: 1 Particella: 429**

Numero di mappa soppresso dal 08/02/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**1**	**429**		**-**	**SOPPRESSO**	**00 00**				Variazione del 08/02/2008 Pratica n. VR0052946 in atti dal 08/02/2008 (n. 52946.1/2008)
Notifica						**Partita**				
Annotazioni				di stadio: UNITA ALLE PARTICELLE:433						

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

Foglio 1 Particella 433 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/10/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**1**	**429**		**-**	**SEMIN 2 IRRIG**	**15 73**	**P1A**	**Euro 18,20**	**Euro 9,34**	FRAZIONAMENTO del 06/10/2003 Pratica n. 298304 in atti dal 06/10/2003 (n. 18869.1/2003)
Notifica						**Partita**				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:1 Particella:329 ; Foglio:1 Particella:333 ; Foglio:1 Particella:413 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:1 Particella:421 ; Foglio:1 Particella:422 ; Foglio:1 Particella:423 ; Foglio:1 Particella:424 ; Foglio:1 Particella:425 ; Foglio:1 Particella:426 ; Foglio:1 Particella:427 ; Foglio:1 Particella:428 ; Foglio:1 Particella:430 ;

Foglio:1 Particella:431 ; Foglio:1 Particella:432 ; Foglio:1 Particella:433 ; Foglio:1 Particella:434 ; Foglio:1 Particella:435 ; Foglio:1 Particella:436 ;

Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 20/12/2023

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 06/10/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[illegible]		(1) Proprieta' fino al 08/02/2008
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 06/10/2003 Pratica n. 298304 in atti dal 06/10/2003 (n. 18869.1/2003)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 24/01/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**1**	**329**		**-**	**SEMIN IRRIG 2**	**1 23 51**	**P1A**	**Euro 142,88 L. 276.662**	**Euro 73,36 L. 142.037**	FRAZIONAMENTO del 24/01/1997 in atti dal 27/01/1997 (n. 361.1/1997)
Notifica						**Partita**	5966			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:1 Particella:78 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:1 Particella:330 ; Foglio:1 Particella:331 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 16/06/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[illegible]		(1) Proprieta' fino al 06/10/2003
DATI DERIVANTI DA	Atto del 16/06/1997 Pubblico ufficiale MACCHI Sede LEGNAGO (VR) Repertorio n. 61020 - UR Sede LEGNAGO (VR) Registrazione n. 767 registrato in data 04/07/1997 - DIVISIONE Voltura n. 6280.1/1997 - Pratica n. 211490 in atti dal 06/09/2000		

Situazione degli intestati dal 24/01/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[illegible]		(99) Da verificare .proprietario per 1/2 fino al 16/06/1997
2	[illegible]		(99) Da verificare .proprietario per 1/2 fino al 16/06/1997

Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 20/12/2023

DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 24/01/1997 in atti dal 27/01/1997 (n. 361.1/1997)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	1	78		-	SEMIN IRRIG 2	1 24 07	P1A	L. 277.917	L. 142.681	Impianto meccanografico del 06/01/1987
Notifica						Partita	5966			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[illegible]	[illegible]	(99) Da verificare .proprietario per 1/2 fino al 24/01/1997
2	[illegible]	[illegible]	(99) Da verificare .proprietario per 1/2 fino al 24/01/1997
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 06/01/1987		

Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Sito informativo

Area riservata

SISTER

Utente:

Esci

Ispezioni ipotecarie

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Nota

Stato dell'automazione

Elenchi contabilizzati

Interrogazione del Registro delle Comunicazioni

Riepilogo Ispezioni

Cambia Ufficio

Passa a Visure

Passa a Ispezioni Cartacee

Richieste

Assistenza

Ti trovi in: Home dei Servizi / Ispezioni ipotecarie
Convenzione: **CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**
Codice di Richiesta: **C00604912015**

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: VERONA

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 85553** del: **20/12/2023** Importo addebitato: **6,30 euro**
Note individuate: **5**
Annotamenti in calce individuati: **0**
Denominazione: **CALCESTRUZZI CEREA SRL** Sede: **CEREA(VR)**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

Ordina per tipo nota | Ordina per data

1 TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/12/2004 - Registro Particolare 32394 Registro Generale 53668
Pubblico ufficiale SALVATORE PIO AGOSTINO Repertorio 207166 del 22/11/2004
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
Immobili siti in CASALEONE (VR), CEREA (VR), ZEVIO (VR)
Nota disponibile in formato elettronico

2 TRASCRIZIONE CONTRO del 29/08/2007 - Registro Particolare 24323 Registro Generale 42453
Pubblico ufficiale MACCHI SERGIO Repertorio 140889/20207 del 27/08/2007
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in CASALEONE (VR)
Nota disponibile in formato elettronico

ALLEGATO 7

3 TRASCRIZIONE CONTRO del 05/08/2009 - Registro Particolare 18784 Registro Generale 31071
Pubblico ufficiale CHILIBERTI GIUSEPPE Repertorio 79086/10189 del 28/07/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CASALEONE (VR)
Nota disponibile in formato elettronico

4 ISCRIZIONE CONTRO del 27/05/2019 - Registro Particolare 3331 Registro Generale 20623
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2629/12219 del 23/05/2019
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Immobili siti in CEREA (VR)
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

5 TRASCRIZIONE CONTRO del 13/07/2022 - Registro Particolare 22217 Registro Generale 30441
Pubblico ufficiale SALVATORE LORENZO Repertorio 34093/19961 del 07/07/2022
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CEREA (VR)
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Documenti in formato elaborabile

Download schema elenco formalità (XML) - zip

Formato documento: PDF XML

Visualizza note | Visualizza titolo | Documenti correlati | Produci Elenco | Torna a Elenco Omonimi

Ispezione telematica

n. T1 85553 del 20/12/2023

Inizio ispezione 20/12/2023 10:48:28

Richiedente SGTFVR

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 42453
Registro particolare n. 24323 *Presentazione n.* 43 *del* 29/08/2007

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA
Data 27/08/2007 *Numero di repertorio* 140889/20207
Notaio MACCHI SERGIO *Codice fiscale* MCC SRG 57L27 F205 T
Sede LEGNAGO (VR)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 123 COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 *Fondo* Servente
Comune B886 - CASALEONE (VR)
Catasto TERRENI
Foglio 1 *Particella* 436 *Subalterno* -
Natura T - TERRENO *Consistenza* 2 are 61 centiare

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1 *Fondo* Dominante
Comune B886 - CASALEONE (VR)
Catasto TERRENI
Foglio 1 *Particella* 429 *Subalterno* -
Natura T - TERRENO *Consistenza* 15 are 73 centiare

Ispezione telematica

n. T1 85553 del 20/12/2023

Inizio ispezione 20/12/2023 10:48:28

Richiedente SGTFVR

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 42453
Registro particolare n. 24323 *Presentazione n.* 43 *del* 29/08/2007

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Cognome *Nome*
Nato il 4 *a* LEGNAGO (VR)
Sesso M *Codice fiscale*
Relativamente all'unità negoziale n. 2 *Per il diritto di* SERVITU' DI PASSO PEDONALE E CARRAIO
Per la quota di - *In regime di* SEPARAZIONE DI BENI

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Denominazione o ragione sociale CALCESTRUZZI CEREA S.R.L.
Sede CEREA (VR)
Codice fiscale 01280420231
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* SERVITU' DI PASSO PEDONALE E CARRAIO
Per la quota di -

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA SOCIETA' "CALCESTRUZZI CEREA S.R.L.", AL FINE DI CONSENTIRE ALLA DITTA
ACCESSO ALLA SUA PROPRIETA', COSTITUISCE SERVITU' DI PASSO PEDONALE, CARRAIO E CON MEZZI MECCANICI IN GENERE, A CARICO DEL TERRENO DISTINTO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CASALEONE AL FOGLIO 1 MAPP. N. 436 E A FAVORE DEL TERRENO DISTINTO AL CATASTO TERRENI DEL SUDDETTO COMUNE AL FOGLIO 1 MAPP. N. 429 DI PROPRIETA' DELLA DITTA
IL QUALEACCETTA.