



COMUNE di VILLAFRANCA di VERONA
AREA ECONOMICO FINANZIARIA E TRIBUTARIA

-Unità Patrimonio-

Corso Garibaldi, 24 – c.a.p. 37069 – Villafranca di Verona (VR) – telefono-
045/6339381 - 045/6339136 – p.IVA 00232070235-

PERIZIA DI STIMA

del terreno edificabile sito in Via A.Porta - Via L.Fantoni (Capoluogo)



Indice

1.OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE	- 8 -
2.UBICAZIONE	- 8 -
3.DESCRIZIONE.....	- 9 -
4.PROPRIETÀ.....	- 10 -
5.INQUADRAMENTO URBANISTICO-VINCOLI – SERVITU’	- 11 -
6.DATI CATASTALI-CONSISTENZA	- 11 -
7.STATO DI MANUTENZIONE.....	- 12 -
8.SITUAZIONE LOCATIVA	- 12 -
9.UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE-ASSUNZIONI	- 13 -
10.PRESUPPOSTI DELLA VALUTAZIONE	- 13 -
11.CRITERIO DI STIMA-ACCERTAMENTI-INDAGINI	- 14 -
12.ACCERTAMENTI-INDAGINI	- 14 -
13.MISURAZIONI	- 14 -
14.VALUTAZIONE DELL’IMMOBILE.....	-17 -
15.FONTI CONSULTATE	- 20 -
16.CONCLUSIONE E INDICAZIONI	- 21 -
17.DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA	- 21 -

SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione: valutazione di un cespite immobiliare di proprietà comunale desinato ad area

Epoca di riferimento della valutazione: marzo 2018

Data di ultimazione della valutazione: marzo 2018

Indirizzo: Via A.Porta-Via L.Fantoni (Capoluogo)

Descrizione: trattasi di terreno pianeggiante attualmente coltivato a prato

Data di costruzione: - - -

Consistenza: a seguito di futuro frazionamento e fatte salve eventuali variazioni l'area edificabile risulterà pari a mq. 5000(cinquemila);

Proprietà: Comune di Villafranca di Verona

Attuale uso: agricolo- prato

Identificativi catastali: C.T. del Comune di Villafranca di Verona al Fg.50 mn.1728(parte)-1730(parte)-1732(parte).Tali particelle saranno interessate da frazionamento al fine di scorporare l'area destinata a parcheggio da quella edificabile oggetto della presente stima

Situazione locativa in essere

Conduttore: nessuno

Tipologia contratto: inesistente

Durata del contratto: //

Canone annuo: //

Situazione locativa proposta

Conduttore: inesistente

Tipologia contratto: inesistente

PREMESSA

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che la presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee).

Il rapporto di valutazione mira a comunicare il valore della stima ad effettuare, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto di valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i dati utilizzati per la stima del risultato finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare le previsioni di stima.

Il rapporto di valutazione è svolto in applicazione agli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- International Valuation Standard (IVS) versione
- Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (ABI) del 14 dicembre 2015;
- Standard Europei per la valutazione 2012
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione 2011 in considerazione della realtà immobiliare nazionale.

MANDATO

A seguito dell'inserimento dell'area oggetto di stima nel Piano delle alienazione 2018-2020, l'Amministrazione Comunale nel mese di novembre 2017, incaricava verbalmente il sottoscritto geom. Pietro Marzio Biasi di procedere alla stima del più probabile valore di mercato dell'area edificabile indicata in frontespizio. L'incarico viene pertanto qui espletato dal sottoscritto geom. Pietro Marzio Biasi iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Verona al n.3453, in qualità di valutatore interno dell'Ente avendo partecipato ai seguenti corsi :

- "IFEL (fondazione ANCII Ass.Naz.Comuni d'Italia)-ANUTEL (Ass.Naz.Uff.Tributi Enti Locali)-"Aree edificabili-come accertarle"-anno 2009;

- "ANUTEL (Ass.Naz.Uff.Tributi Enti Locali)-"Master breve sui tributi locali"-anno 2010;

- "IFEL (fondazione ANCII Ass.Naz.Comuni d'Italia)-ANUTEL (Ass.Naz.Uff.Tributi Enti Locali)-ICI Determinazione della base imponibile"-anno 2010;

- "ANUTEL (Ass.Naz.Uff.Tributi Enti Locali)-"Master breve sui tributi locali"-anno 2010;

- "ANUTEL (Ass.Naz.Uff.Tributi Enti Locali)-"Attualità e criticità ICI"-anno 2010;

- "IFEL (fondazione ANCII Ass.Naz.Comuni d'Italia)-Scuola Superiore delle Economie e delle Finanze Ezio Vanoni di Bologna"Corso di Valorizzazione del patrimonio Immobiliare degli Enti Locali"-anno 2013;

-Comune di Bolzano Vicentino-"Le aree edificabili tra i nuovi strumenti urbanistici, riflessi fiscali e le novità del D.L. n.35/2013 in materia di IMU" - anno 2013

- "La ricerca dei comparabili-Compara-Standard-Capitalizza-Costi-Trasforma-Fisco-Diritto-Riesame " inseriti nel perCorso ISO17024 - Prima Edizione "Come Diventare un Valutatore Immobiliare Certificato 2015";

organizzati da STIMATRIX con sede in Via C.Pisacane,6-Mantova, società accreditata da IMQ SpA con sede in Via Quintaliano,43-Milano.

-Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Verona :“Obiettivo Smart” accesso all’esame della certificazione delle competenze del Valutatore Immobiliare certificato UNI 11558:2014;

- Valutatore Immobiliare accreditato IMQ nr.VI-1705037 ai sensi della norma UNI 11558:2014 e PdR 19:2016;

Il valutatore dichiara di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione agli immobili oggetto di valutazione.

I dati relativi ai punti di cui sopra sono stati estrapolati dalla documentazione inerente detto immobile, depositata presso l’Ufficio Tecnico Comunale-Settore Urbanistica e Settore Patrimonio, nonché attraverso la procedura informatica SISTER dell’Agenzia delle Entrate a disposizione dell’Ente di mia appartenenza e presso altri enti o società il cui operato potrebbe interferire con i lavori di urbanizzazione dell’area stessa(V. Acque Veronesi per linee idriche-Rete Morenica per linee gas-Consorzio di Bonifica Veronese per canali irrigui) .

Per quanto sopra ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo estimativo è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito estimatore. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta.

A supporto della presente valutazione si precisa che non sono stati eseguiti rilievi metrici in loco, ma solo su base planimetrica e da di visure planimetriche catastali, in quanto l’area ricadente nell’ambito ZTO C2/speciale residenziale, deve ancora essere frazionata secondo quanto indicato negli elaborati progettuali di cui alla Variante Urbanistica relativa all’aggiornamento del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari.

Inoltre sono state eseguite le seguenti operazioni:

- verifiche relative alla provenienza, alla proprietà, alla presenza di servitù, gravami, vincoli del bene oggetto di stima, *due diligence* immobiliare in merito alla presenza di sottoservizi e vincoli derivanti dalla presenza di canali d’irrigazione consortili.

I dati relativi ai punti di cui sopra sono stati estrapolati dal contenuto della documentazione in possesso ovvero dagli elaborati progettuali a disposizione dell'Ufficio.

Per quanto sopra ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo estimativo è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito estimatore. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

L'incarico viene pertanto qui espletato dal sottoscritto geom. Pietro Marzio Biasi dipendente del Comune di Villafranca di Verona ed iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Verona al n.3453, in qualità di valutatore immobiliare per l'Ente .

Si esime il sottoscritto da verifiche geologiche ovvero da sondaggi atti a verificare la presenza di eventuali rifiuti o inquinanti ed ordigni bellici (V. Decreto del Ministero della Difesa n. 82 dell'11 maggio 2015, in G.U. il 26 giugno 2015, con il quale entra in vigore dal 26 dicembre 2015 – la Legge n. 177 del 1 ottobre 2012 contenente *“Modifiche al Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81, in materia di sicurezza sul lavoro per la bonifica degli ordigni bellici”*).

Sarà a cura e spese del futuro acquirente procedere alle eventuali verifiche sopradescritte.

I dati relativi ai punti di cui sopra sono stati estrapolati dal contenuto della documentazione in possesso ovvero dagli elaborati progettuali a disposizione dell'Ufficio essendo tale area non avendo a disposizione il rilievo celeri metrico dell'area.

Per quanto sopra ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo estimativo è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito estimatore. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Con deliberazione del Consiglio Comunale n.8 del 18 gennaio 2018 ad oggetto *"Approvazione della nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2018/2020, del Bilancio di Previsione 2018/2019/2020, del Programma Triennale ed Elenco Annuale dei Lavori Pubblici, del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni del patrimonio comunale e del Programma Biennale di Forniture e Servizi"*; il terreno in esame si riconferma tra i beni immobili che codesto Ente ha ritenuto meritevoli di dismissione dal proprio patrimonio indisponibile a quello disponibile e quindi oggetto di alienazione.

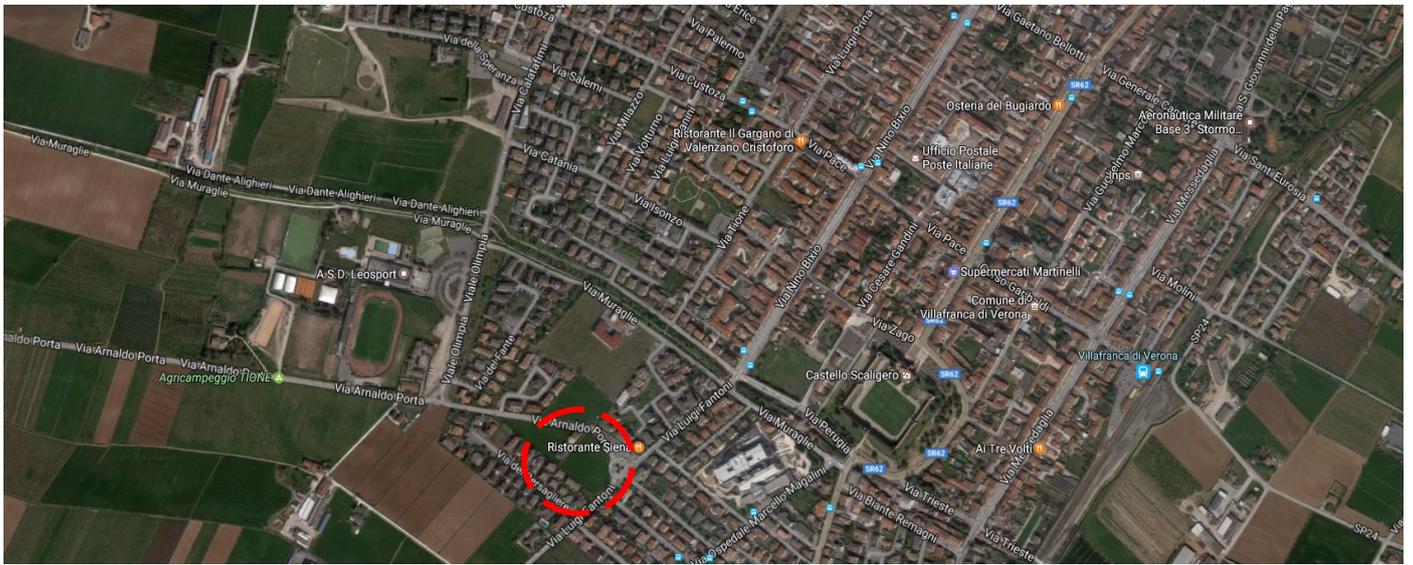
2. UBICAZIONE

Gli immobili in oggetto sono posti nella periferia sud del capoluogo ed esattamente tra Via A.Porta e Via L.Fantoni ed inseriti in un contesto residenziale caratterizzato in parte da condomini a tre piani fuori terra (realizzazione anni 1980) e da ville e villette mono-bifamiliari.

Tale contesto urbano è servito da negozi di prima necessità, bar, tabaccherie nonché da strutture pubbliche di rilevante interesse quali l'ospedale Magalini e il Centro Sportivo del capoluogo, dotato di piscine, bocciodromo, campi da tennis, calcio, hockey, tamburello, pista d'atletica anche da negozi. L'area urbana circostante è caratterizzata infatti da insediamenti commerciali al piano terra e residenziale ai piani superiori.

Si precisa che, come previsioni del Piano degli Interventi, antistante tale area, è prevista un'area a parcheggio.

L'accesso a tale area sarà garantito da una nuova strada che da Via Porta si addentra all'interno dell'area in oggetto, così come risulta dall'elaborato grafico di cui alla specifica variante urbanistica sotto riportata e dal nulla-osta del locale Comandi di Polizia Locale (V.allegato).



ORTOFOTO

3. DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è un terreno di forma trapezoidale ha giacitura piana ed è confinante a nord con Via Porta a est con la rotatoria di Via Porta-Via Matteotti-Via Fantoni, a sud con il canale consortile (Consorzio di Bonifica Veronese) e fabbricati di Via del Bersagliere, a ovest con Loc.Casa Anna (propr.Nalini Gabriele).

Con delibera del C.C. n.30 del 20.7.2016 ad oggetto "Approvazione della Variante alla strumentazione urbanistica comunale conseguente al Piano delle

Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari del Comune di Villafranca di Verona " tale area è stata oggetto di variante urbanistica ovvero da Zona Territoriale Omogenea "F/04 area a servizi per l'istruzione in ambito soggetto a P.I.R.U.E.A.(Piani) a Z.T.O. C2/speciale a destinazione residenziale.

Si precisa che l'intero compendio immobiliare consta della superficie complessiva di mq 8093, dei quali solo mq.5.000,00 (cinquemila) sono resi edificabili, mentre la parte rimanente è destinata a parcheggio.

Confini

L'immobile confina a:

- Nord con Via Porta
- Ovest con mappale 179
- Est con Via Fantoni;
- Sud con mappale 1472;

4. PROPRIETÀ - CARICHI PREGIUDIZIEVOLI - ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI

Le unità immobiliari in oggetto sono di proprietà del Comune di Villafranca di Verona con sede in C.so Garibaldi,24-37069 Villafranca di Verona comunale giusto atto di compravendita notaio Luigi Tuccillo in Villafranca di Verona,

Atti notaio Avv.Luigi Tuccillo in Villafranca di Verona:

- Rep.8699- 8841 del 15.12.1982 reg. all'Ufficio del Registro di Verona al n.7012 del 22.12.1982 trascritto alla CC.RR.II. di Verona il al RG 25248;
- Rep.47022 del 31.8.1990 reg. all'Ufficio del Registro di Verona il 14.9.1990 al n.3676 e trascritto alla CC.RR.II. di Verona il al RG n.23051 e RP n.17343;

L'immobile risulta attualmente libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO – VINCOLI – SERVITU’

Con delibere del Consiglio Comunale :

- n. 12 del 30.3.2016 ad oggetto “Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari del Comune di Villafranca di Verona 2016/2018 e contestuale adozione della variante alla strumentazione urbanistica comunale”;
- n.30 del 20.7.2016 ad oggetto “Approvazione della variante alla alla strumentazione urbanistica comunale conseguente al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari del Comune di Villafranca di Verona 2016/2018”, l’area in oggetto veniva resa edificabile ai fini residenziali.

Per quanto agli interventi ed alle destinazioni ammesse, alle modalità di progettazione, ai parametri edilizi/urbanistici da rispettare (tra cui l’indice di edificabilità territoriale pari a complessivi 5.000 mc), si rimanda all’allegato Certificato di Destinazione Urbanistica e alle norme di attuazione specifiche per tale ambito.

Tali terreni non risultano oggetto di vincoli ai sensi del DLgs 22 gennaio 2004 n.42 né di altra tipologia di vincoli ad eccezione dei vincoli o servitu’ derivanti dalle reti tecnologiche esistenti (sottoservizi) e consortili, già precedentemente richiamati e riportati in allegato ed in particolar modo quelli inerenti le servitu’ idrauliche di cui al Regolamento delle utenze irrigue e Norme di Polizia delle acque da valere per l’irrigazione strutturata.

6. DATI CATASTALI- CONSISTENZA

Il complesso risulta così accatastato:

al C.T. di Villafranca di Verona Foglio 50 particelle 1728 parte-1729 parte-1730 parte-1731 parte-1732 parte.

Come già citato, tali terreni dovranno essere oggetto di frazionamento al fine di conseguire una superficie complessiva lorda edificabile di 5.000 mq. così come indicato nella relazione e negli elaborati progettuali allegati alla Variante Urbanistica sopra citata.

7. STATO DI MANUTENZIONE

L'area risulta attualmente coltivata a prato

8. SITUAZIONE LOCATIVA

Attualmente l'immobile non risulta oggetto di alcun contratto agrario o di comodato.

9. UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE.

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo che stabilisce che il valore della stima dipende dallo scopo per la quale viene richiesta in relazione ai rapporti tra i vari soggetti, il bene o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, al fine di consentirne l'alienazione .

ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE

La presente relazione si fonda sull'analisi dei dati in possesso dell'Ente proprietario a garanzia di affidabilità e veridicità.

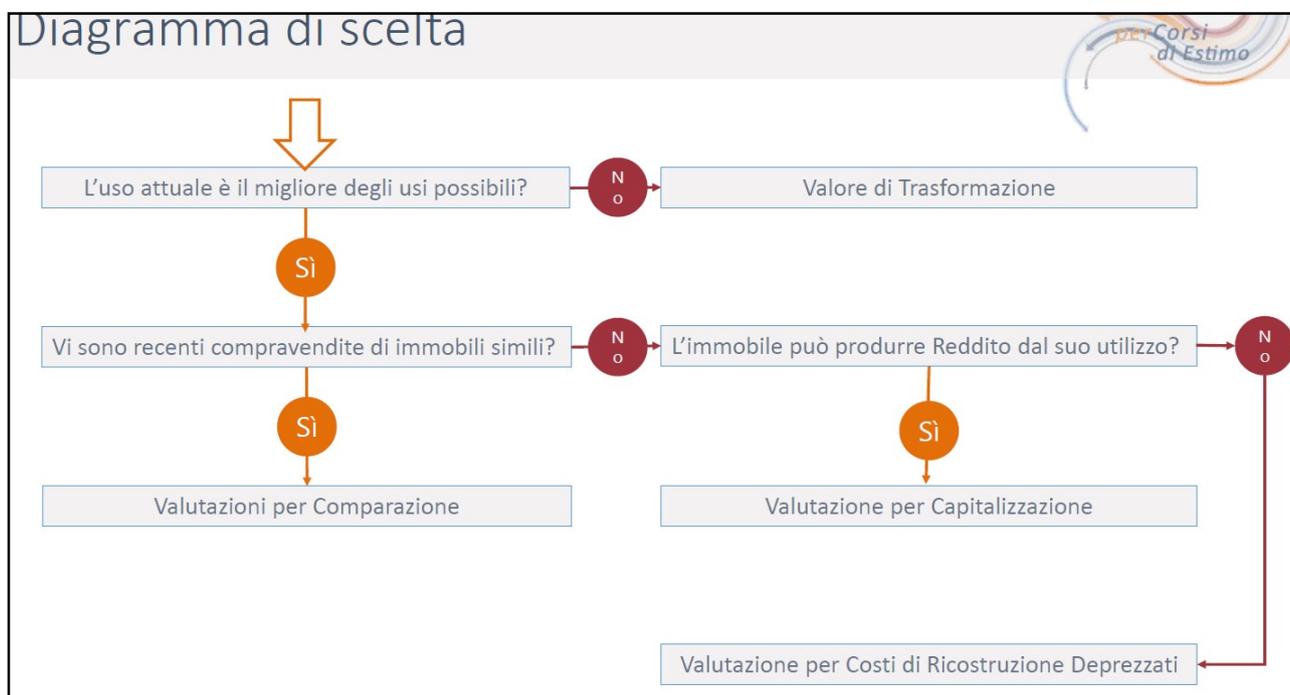
Il risultato della stima è da ritenersi rigorosamente riferito e limitato sia al periodo di consultazione documentale sopra riportata che alla data in cui è stato effettuato il sopralluogo.

Si precisa che ai fini estimativi non è richiesto lo studio preliminare dello sviluppo volumetrico nel suddetto ambito.

10. PRESUPPOSTI DELLA VALUTAZIONE

Il criterio di stima è il valore di mercato del bene in oggetto definito secondo gli standard internazionali. I criteri valutativi più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile secondo gli International Valuation Standards (IVS) sono il sale *comparison approach* o approccio di mercato (MCA), l'*income capitalization approach* o approccio finanziario ed il *cost approach* o approccio al costo di riproduzione.

Il MCA, come riportato in tutta la letteratura estimale, è il criterio principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.



11. CRITERIO DI STIMA APPLICATO

Per quanto sopra riportato, si è ritenuto opportuno utilizzare ai fini estimativi di detto compendio, il valore di trasformazione che riguarda la differenza tra il valore di mercato dell'immobile da realizzare e il costo di trasformazione. Per un'area edificabile ci si riferisce ai costi di costruzione; per un'area da suddividere in lotti ci si riferisce ai costi della lottizzazione. Se si indica con **VE** il valore dell'immobile da edificare (area e fabbricato) e con **CC** il costo di costruzione/trasformazione, il valore di mercato dell'area edificabile **VA** è pari a:

$$V_A = V_E - C_C$$

Il costo di costruzione comprende i costi diretti e indiretti e il profitto normale dell'impresa o delle imprese definite dal sistema organizzativo ordinario (promotore, costruttore, ecc.). Il valore di trasformazione si imposta sul flusso dei ricavi e delle spese legati al processo immobiliare considerato.

12. FASI - ACCERTAMENTI E INDAGINI

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'area edificabile al fine di poter procedere successivamente all'assegnazione della stessa a terzi mediante procedura concorsuale (asta pubblica).

Il segmento di mercato riferito all'attuale stima è formato da immobili a destinazione prevalentemente residenziale siti in posizione periferica al capoluogo.

Caratteri della domanda e dell'offerta:

- Tipo di attività dei contraenti: ente pubblico/società o privati;
- Motivazione del locatore: valorizzazione del bene al fine di garantire all'Ente un giusto introito;
- Forma di mercato: monopolio
- Tipo di intermediazione: nessuna, pubblicità con Bando di gara.
- Analisi dell'andamento di mercato del segmento immobiliare: contrazione conclamata.

In merito ai parametri utilizzati per la determinazione dei costi di trasformazione si fa presente quanto segue:

- Valore finale dell'intervento: dall'esame di alcune recenti interventi di lottizzazione di aree residenziali (V. lott.ne in Via Ospedale denominata "Lago di Garda"; lott.ne di Via Torre denominata "Centuria") la percentuale di aree da cedere come urbanizzazione secondaria (strade, parcheggi, aree verdi) risulta mediamente pari al 30% dell'area lorda, pertanto la superficie edificabile effettiva (netta vendibile) risulta pari a mq. 3500.
- Costi delle opere di urbanizzazione: tali costi, riferiti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sono stati dedotti dai computi metrici estimativi inerenti le sopra citate lottizzazioni, oggetto di convenzione edilizia e, sostenuti dai lottizzanti; dal recente conteggio prodotto da parte del professionista, in merito a detti costi riferiti alla lott.ne Lago di Garda in fase di ultimazione, ammontano a circa € 127,00/mq..
- Le spese tecniche e di progettazione sono state desunte e ricondotte in termini percentuali (8,5%), sia dal quadro economico di spesa di dette lottizzazioni che, dal tariffario degli Ordini professionali degli Architetti ed Ingegneri.

- L'utile dell'imprenditore al fine di remunerare l'investimento effettuato, viene stabilito nella percentuale del 10% (V. Manuale Operativo delle Stime Immobiliari)
- Gli oneri finanziari sui costi diretti ed indiretti di trasformazione finanziati dal debito vengono così determinati applicando la seguente formula:

$$I = C \times d \times (q^n - 1)$$

C = capitale investito (totale costi diretti e indiretti di trasformazione);

d = percentuale di indebitamento⁷³;

qⁿ = coefficiente di attualizzazione del montante con q = (1 + r);

r = tasso di interesse sul debito;

n = tempo di maturazione dei fattori economici.

- Per quanto al tasso di interesse applicato, questo è stato desunto dai tassi bancari dell'ABI.

13. MISURAZIONI IMMOBILIARI

Per quanto concerne le unità parametriche utilizzate ai fini estimativi (qualità della coltura-dimensioni ecc...), presi a riferimento per la determinazione delle superfici, sono quelle della "Raccolta provinciale degli usi" della C.C.I.A.A. di Verona e del "Manuale operativo delle stime immobiliari" dell'Agenzia del Territorio .

I dati metrici ivi indicati, sono stati rilevati tramite programmi informatici e cartacei su documentazione sia cartacea che informatizzata; pertanto, data la scala grafica in cui il bene viene identificato il bene ed errori di riporto, si precisa pertanto che le stesse possono essere soggette a possibili errori che

verranno dissipati in fase di frazionamento del bene stesso in più particelle al fine della sua alienazione.

14. VALUTAZIONE IMMOBILE

Nel procedimento applicato per la presente valutazione, al fine di determinare il **VE** (il valore dell'immobile da edificare) si prende spunto da un possibile insieme di immobili di confronto simili per:

- ubicazione;
- dotazione infrastrutturale e di servizi del contesto;
- qualità ed appetibilità del contesto;

i valori di tali aree sono così desunti:

COMPARABILI			
	A	B	C
Atto notarile	Notaio Calvelli Rep. 902 del 12.6.2014	Notaio Calvelli Rep.563 del 31.7.2013	Notaio Calvelli Rep.610 del 1.10.2013
Valore complessivo	180.000,00	230.000,00	225.000,00
Superficie	575,94	577,42	562,54
Valore unitario	312,53	398,32	399,97

Da tali valori si deduce un valore medio di € 370,00/mq.

Si premette che il suddetto valore verrà preso a riferimento nella presente stima, senza ulteriori aggiustamenti sia in ordine temporale(rivalutazione) che in riferimento all'andamento dei prezzi delle unità residenziali(-2/3%), data la sostanziale invarianza di mercato alla data in cui è stato stipulato il rogito notarile e la rivalutazione monetaria (+1,5/2%).

Per quanto al **CC** (costo di costruzione) si rimanda alla seguente tabella :

Valore di Trasformazione

Stima :

Valore area a fine lavori	l.	678.217,50
Valore area iniziale	l.	664.000,00
Valore area attuale	l.	650.000,00

Il "Valore di Trasformazione" di un bene suscettibile di trasformazione è pari alla differenza attualizzata tra il valore di mercato previsto del bene trasformato e la sommatoria dei costi di trasformazione al netto dell'utile dell'iniziativa immobiliare.

Nei processi di trasformazione relativi alla nuova edificazione, il valore di trasformazione trova diffusa applicazione nella stima delle aree edificabili (o degli immobili da ristrutturare/trasformare), qualora la trasformazione sia tecnicamente realizzabile e legalmente consentita.

Valore finale dell'intervento (ricavi attesi)		l.	1.295.000,00
Utile imprenditoriale (20% - 25% dei ricavi)	10,00%	l.	129.500,00
Costi :			
- costo delle opere dell'intervento		l.	444.500,00
- sistemazioni esterne e varie (% sul costo delle opere)		l.	0,00
- spese tecniche, progettazione, ecc. (% sul costo delle opere)	8,50%	l.	37.782,50
- altri costi ()		l.	
Totale costi		l.	482.282,50
Oneri comunali e di urbanizzazione		l.	
Tasso finanziario dell'operazione (r)		%	2,13
Durata prevista dell'intervento (n)		anni	1,00
Tempo previsto per il ritiro del titolo abilitativo ai lavori (n')		anni	1,00
Valore finale dell'intervento (ricavi attesi)		l.	1.295.000,00
a detrarre :			
- utile imprenditoriale		l.	-129.500,00
Costo di costruzione (Σ costi + valore finale area)		l.	1.165.500,00
a detrarre :			
- costi		l.	-482.282,50
- oneri finanziari sui costi (totale costi * $(1-(1+r)^{-n})$)		l.	-5.000,00
Valore area a fine lavori		l.	678.217,50
a detrarre :			
- oneri finanziari sull'area per la durata prevista dell'intervento (Valore area iniziale * $(1-(1+r)^{-n})$)		l.	-14.217,50
- Valore area iniziale (area con titolo abilitativo rilasciato)		l.	664.000,00
a detrarre :			
- oneri comunali e di urbanizzazione		l.	0,00
- oneri finanziari per il tempo previsto al ritiro del titolo abilitativo ai lavori (Valore area attuale * $(1-(1+r)^{-n'})$)		l.	-14.000,00
Valore area attuale		l.	650.000,00

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

Il sottoscritto valutatore eseguiva accurato sopralluogo presso il bene in oggetto di stima per rilevare le caratteristiche dei beni, effettuando alcune fotografie.

La presente Relazione di Stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti dal valutatore presso gli uffici pubblici e privati del settore a garanzia di affidabilità e veridicità.

15. FONTI CONSULTATE

I dati impiegati per l'analisi del valore di mercato derivano da una precedente indagine effettuata ai fini della predisposizione della perizia a firma del sottoscritto sopra richiamata.

I testi bibliografici di riferimento per consultazioni sono i seguenti:

- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari-Agenzia del Territorio – Direzione centrale osservatorio del mercato immobiliare e servizi estimativi;
- Manuale professionale di estimo - ing.Antoni Iovine
- Manuale Valutazioni Immobiliari standard – prof.Simonotti
- IVSC International Valuation Standars – 2015
- Codice delle valutazioni Immobiliari-Tecnoborsa
- Fogli di mappa catastali di impianto,attuali ed in formato dwg
- Report Centro Studi Tecnocasa

- Elaborati progettuali inerenti il compendio oggetto di valutazione allegati alle citate deliberazioni dell'Amministrazione Comunale e Determine Dirigenziali
- Documentazione fornita dagli Enti gestori delle reti tecnologiche;

16. CONCLUSIONE E INDICAZIONI

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato del canone di locazione dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in:

€ 650.000,00 (seicentocinquantamila/00)

17. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA

In applicazione agli I.V.S. ed in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, si dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- Il valutatore possiede l'esperienza e competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile
- Il valutatore ha agito in accordo agli standard professionali

Si precisa che il presente rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa; nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale

valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese da chiunque sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il risultato della stima è riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini .

data del rapporto di valutazione:

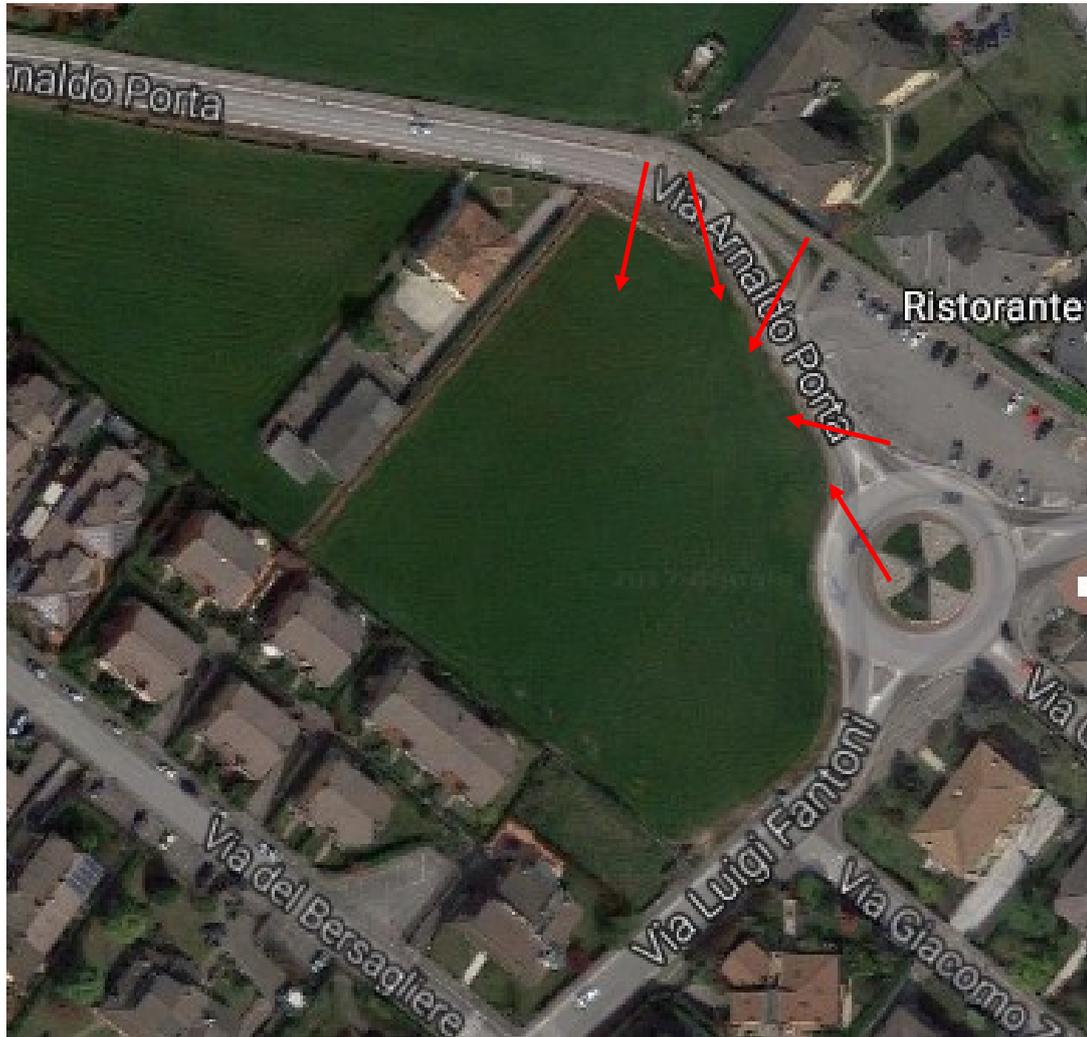
Villafranca di Verona lì, 26 marzo 2018

geom. Pietro Marzio Biasi

IMQ Valutatore
immobiliare
qualificato,
certificato da IMQ
UNI 11558

ALLEGATI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





-1-



-2-



-3-



-4-



-5-

BRANO DI MAPPA E VISURE CATASTALI

Visura storica per immobile

Data: 18/12/2018 - Ora: 13.31.02 Segue

Visura n.: T192509 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/12/2018

Dati della richiesta	Comune di VILLAFRANCA DI VERONA (Codice: L949)
Catasto Terreni	Provincia di VERONA Foglio: 50 Particella: 1787

INTESTATO

1	COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA con sede in VILLAFRANCA DI VERONA	00232070235*	(1) Proprieta` per 1000/1000
---	---	--------------	------------------------------

Situazione dell'Immobile dal 30/11/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca			Dominicale	Agrario	
1	50	1787		-	PRATO IRRIG 2	50 00	IC1A	Euro 18,85	Euro 19,37	Variazione del 30/11/2018 protocollo n. VR0162877 in atti dal 30/11/2018 presentato il 30/11/2018 (n. 162877.1/2018)	
Notifica				Partita							
Annotazioni				di immobile: sr							

Situazione dell'Immobile dal 30/11/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca			Dominicale	Agrario	
1	50	1787		-	PRATO IRRIG 2	49 45	IC1A	Euro 18,64	Euro 19,15	FRAZIONAMENTO del 30/11/2018 protocollo n. VR0162877 in atti dal 30/11/2018 presentato il 30/11/2018 (n. 162877.2/2018)	
Notifica				Partita							
Annotazioni				di immobile: comprende il fg. 50 n. 1789,1791,1793							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 50 particella 1789 - foglio 50 particella 1791 - foglio 50 particella 1793

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/12/2018

Situazione dell'Immobile dal 30/11/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	50	1787		-	PRATO IRRIG 2	09 05	IC1A	Euro 3,41	Euro 3,51	FRAZIONAMENTO del 30/11/2018 protocollo n. VR0162877 in atti dal 30/11/2018 presentato il 30/11/2018 (n. 162877.1/2018)
Notifica						Partita				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 50 particella 1728 - foglio 50 particella 1730 - foglio 50 particella 1731 - foglio 50 particella 1732

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 50 particella 1786 - foglio 50 particella 1788 - foglio 50 particella 1789 - foglio 50 particella 1790 - foglio 50 particella 1791 - foglio 50 particella 1792 - foglio 50 particella 1793

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

Situazione degli intestati dal 30/11/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA con sede in VILLAFRANCA DI VERONA	00232070235	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 30/11/2018 protocollo n. VR0162877 in atti dal 30/11/2018 Registrazione: presentato il 30/11/2018 (n. 162877.1/2018)	

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 21/12/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	50	1728		-	PRATO IRRIG 2	16 62	IC1A	Euro 6,27	Euro 6,44	FRAZIONAMENTO del 21/12/2007 protocollo n. VR0585709 in atti dal 21/12/2007 (n. 585709.1/2007)
Notifica						Partita				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 50 particella 872 - foglio 50 particella 873 - foglio 50 particella 923 - foglio 50 particella 924

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 50 particella 1727 - foglio 50 particella 1729 - foglio 50 particella 1730 - foglio 50 particella 1731 - foglio 50 particella 1732 - foglio 50 particella 1733 - foglio 50 particella 1734

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

Visura storica per immobile

Data: 18/12/2018 - Ora: 13.31.02 Segue

Visura n.: T192509 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/12/2018

Situazione degli intestati dal 21/12/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA con sede in VILLAFRANCA DI VERONA	00232070235	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 30/11/2018
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 21/12/2007 protocollo n. VR0585709 in atti dal 21/12/2007 Registrazione: (n. 585709.1/2007)	

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 24/10/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	50	872		-	PRATO IRRIG 2	17 04	IC1A	Dominicale Euro 6,42 L. 12.439	Agrario Euro 6,60 L. 12.780	FRAZIONAMENTO in atti dal 24/10/1990 (n. 44489)
Notifica				Partita		15619				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 50 particella 1263

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	50	872		-	PRATO IRRIG 2	20 98	IC1A	Dominicale L. 15.315	Agrario L. 15.735	Impianto meccanografico del 17/04/1987
Notifica				Partita		6419				

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

Situazione degli intestati dal 31/08/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA con sede in VILLAFRANCA DI VERONA	00232070235	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 21/12/2007
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/08/1990 Trascrizione in atti dal 14/07/1993 Repertorio n.: 47022 Rogante: TUCCILLO LUIGI Sede: VILLAFRANCA DI VERONA Registrazione: (n. 17343.2/1990)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MONTRESOR Giovanni;DI ANNONE		fino al 31/08/1990

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/12/2018

DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 17/04/1987
--------------------------	--

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA
Ufficio Tecnico - Urbanistica

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

- Vista la richiesta del 03.12.2018 - prot. n. 49186, inoltrata dall'Ufficio Patrimonio del Comune di Villafranca di Verona;
- Richiamato l'art. 30 del DPR n. 380 del 06/06/2001 e successive modifiche ed integrazioni;
- Visto il Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Villafranca di Verona, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 18.04.2018;
- Visto il Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Villafranca di Verona, approvato nella Conferenza dei Servizi del 18.02.2015 e ratificato, ai sensi dell'art. 15, comma 6, della Legge Regionale n. 11 del 23 aprile 2004, con deliberazione della Giunta Regionale n. 889 del 13.07.2015, pubblicata nel BUR n. 72 del 22.07.2015;
- Visto l'art. 62 (Salvaguardie per l'Attuazione del PAT), comma 3, delle Norme Tecniche del P.A.T. del Comune di Villafranca di Verona;
- Vista la determinazione n. 678 del 23.02.2018 del Dirigente Responsabile dell'Area Tecnica, con la quale viene conferito all'arch. Nicola Casaroli l'incarico di rilascio dei Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU);

SI CERTIFICA

che le aree individuate nell'allegata planimetria e che il richiedente dichiara censite nel Catasto Terreni del Comune di Villafranca di Verona, hanno le destinazioni urbanistiche di seguito riportate:

SECONDO IL PAT - in relazione ai citati art.48, comma 5 bis, della L.R. n. 11 del 23 aprile 2004, e art. 62, comma 3, delle Norme Tecniche del PAT;

Ricordato che il Piano di Assetto del Territorio (PAT) non è uno strumento conformativo dell'uso dei suoli ma delinea scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico – monumentale e architettonica, in corrispondenza delle aree oggetto di richiesta, il PAT di Villafranca di Verona precisa:

al Foglio 50 – m/n 1786 - 1787 – 1788 - 1792,

Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

- Vincoli
 - art. 11 Vincolo Sismico – classe 3 (D.P.C.M. 3274/2003 – D.C.R. 67/2003);
- Pianificazione di Livello Superiore
 - art. 12 Limite degli “Ambiti Primari per la Protezione del Suolo” (art. 51 Norme di Attuazione del Piano d’Area Quadrante Europa – P.A.Q.E.);
 - art. 13 Limite meridionale della “Fascia di Ricarica degli Acquiferi” (art. 52 Norme di Attuazione del Piano d’Area Quadrante Europa – P.A.Q.E.);
- Altri Elementi
 - art. 21 Viabilità (m.n.1788 - 1792 parte, m.n. 1786 - 1787 esclusi);

Tavola 3 – Carta delle Fragilità

- Compatibilità Geologica
 - art. 30 Area Idonea a Condizione: IDR-GEO aree a penalità per condizioni idro-geologiche;
- Aree a Rischio Archeologico

- art. 32 Area a Rischio di Rinvenimenti Archeologici (m.n. 1788 - 1792 intero, m.n. 1786 - 1787 parte);

Tavola 4 b – Carta delle Trasformabilità

- Ambiti Territoriali Omogenei – ATO
 - art. 40 ATO n°2 Città della Residenza e dei Servizi;
- Azioni Strategiche
 - art. 41 Aree di Urbanizzazione Consolidata Prevalentemente Residenziali;

SECONDO IL VIGENTE PI COMUNALE

al Foglio 50 m/n 1786 – 1788 - 1792,

- art. 74 Aree per servizi pubblici e/o di pubblico interesse – Sa / 11 Aree per l'istruzione;
- Sistema Ambientale e Paesaggistico
 - art. 52 Ambiti a Rischio Archeologico (m.n. 1788 - 1792 intero, m.n. 1786 parte);
- Salvaguardia Idrogeologica
 - Compatibilità Idrogeologica ai fini edificatori
 - art. 44 Aree Idonee a Condizione IDR-GEO - aree a penalità per condizioni idro-geologiche;
 - art. 46 Ambiti Prioritari per la Protezione del Suolo – PAQE;
 - art. 47 Ambito di Tutela del Territorio costituente Fascia di Ricarica degli Acquiferi – PAQE;
 - art. 48 Zona Vulnerabile da Nitrati di origine agricola ai sensi del Piano di Tutela delle Acque del 5/11/2009;
- Vincoli
 - art. 26 Vincolo Sismico “zona 3” – D.G.R. 67/2003, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008;
- Sistema Infrastrutturale
 - art. 76 Viabilità esistente (m.n. 1788 - 1792 parte, m.n. 1786 escluso);

al Foglio 50 m/n 1787,

- art. 59 Zona C2 / 4;
- Sistema Ambientale e Paesaggistico
 - art. 52 Ambiti a Rischio Archeologico (parte);
- Salvaguardia Idrogeologica
 - Compatibilità Idrogeologica ai fini edificatori
 - art. 44 Aree Idonee a Condizione IDR-GEO - aree a penalità per condizioni idro-geologiche;
 - art. 46 Ambiti Prioritari per la Protezione del Suolo – PAQE;
 - art. 47 Ambito di Tutela del Territorio costituente Fascia di Ricarica degli Acquiferi – PAQE;
 - art. 48 Zona Vulnerabile da Nitrati di origine agricola ai sensi del Piano di Tutela delle Acque del 5/11/2009;
- Vincoli
 - art. 26 Vincolo Sismico “zona 3” – D.G.R. 67/2003, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008;

Il presente certificato, composto di n° ..03.. pagine, conserva validità di un anno dalla data del suo rilascio, salvo che non intervengano modificazioni negli strumenti urbanistici vigenti e si rilascia per gli usi consentiti dalla Legge.

Villafranca di Verona, **10 dicembre 2018**
PAT-PI_C2.4-Sa11_Via Porta_Ufficio Patrimonio AC

Il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica
(arch. Nicola Casaroli)

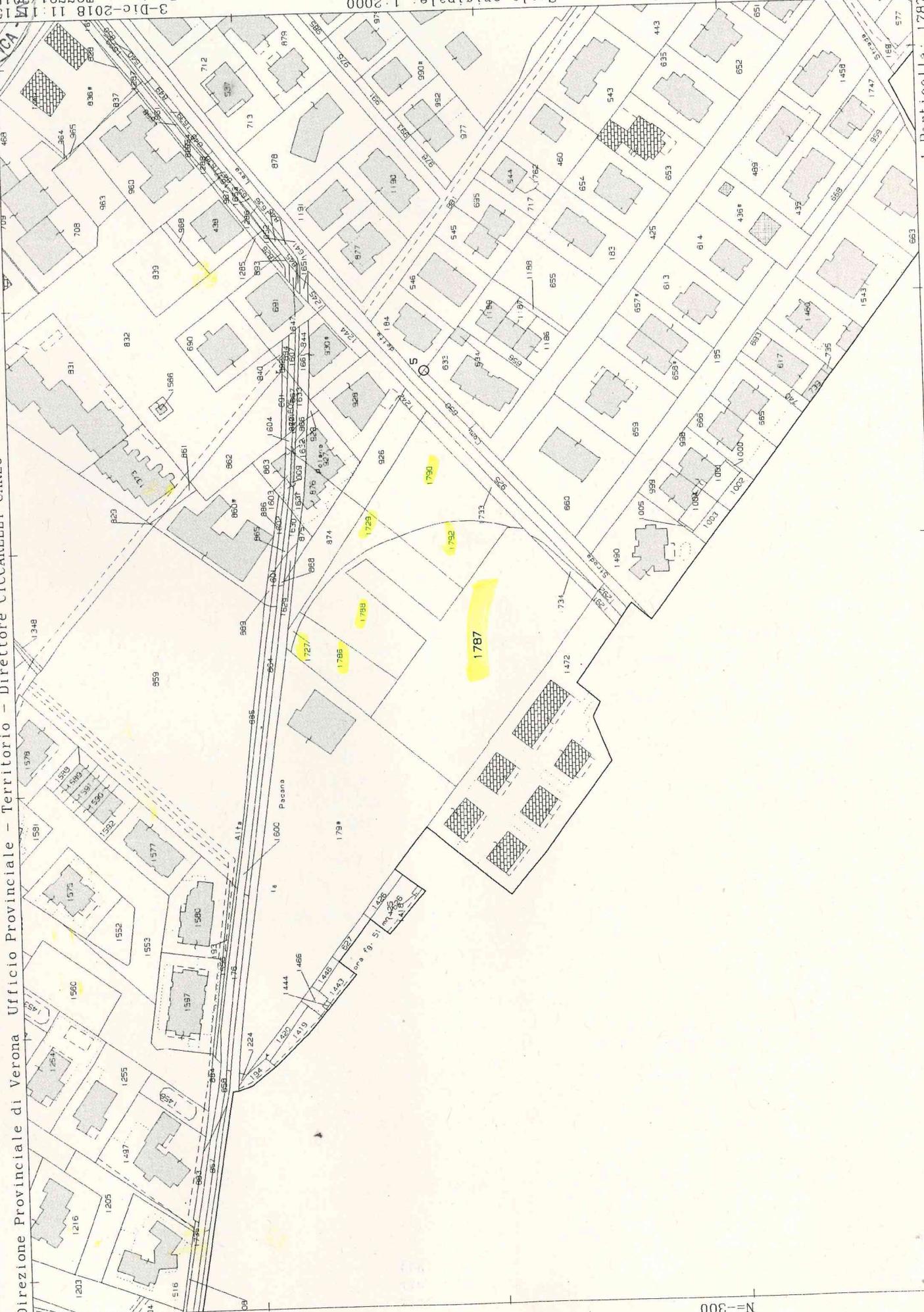


Direzione Provinciale di Verona Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CICCARELLI CARLO
Vis. tel. esente per fini istituzionali



N=-300

E=-900



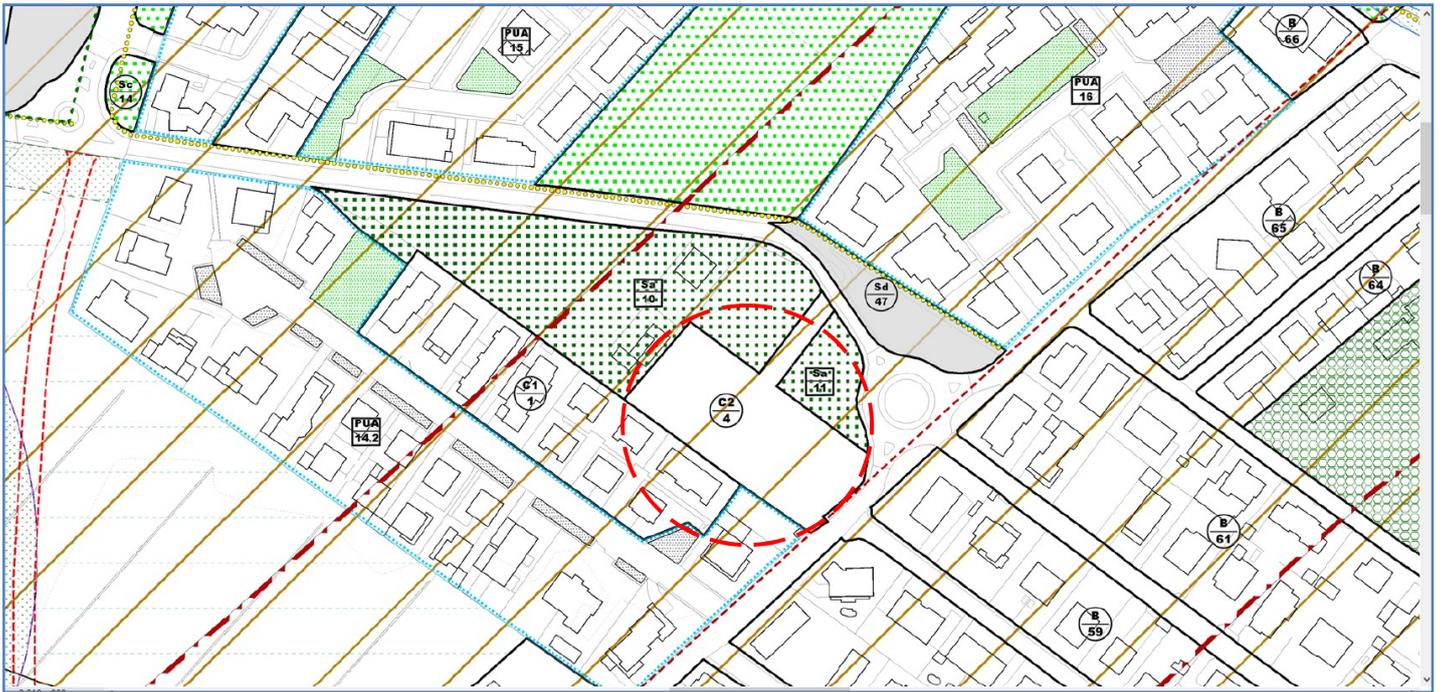
3-Dic-2018 11:15
Prot. n. 197791/2018

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

Comune: VILLAFRANCA DI VERONA
Foglio: 50

1 Particella: 1787

BRANO DEL P.I.



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



**Comune di
Villafranca di Verona**

Provincia di Verona

**Variante urbanistica al Piano degli Interventi/Piano Regolatore
Generale Comunale relativa al Piano delle Alienazioni e
Valorizzazioni Immobiliari del Comune di Villafranca di Verona
- V fase**

Norme Tecniche di Attuazione

ai sensi della Legge 6 agosto 2008, n. 133 e s.m.i.

Amministrazione Comunale

Il Sindaco
(Mario Faccioli)

Il Segretario
(dott. Luciano Gobbi)

Ufficio Tecnico Comunale



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

AREA N. 1 SITA IN VIA ADAMELLO IN VILLAFRANCA CAPOLUOGO

L'area n. 1 sita in via Adamello in Villafranca capoluogo risulta individuata al Catasto Terreni del Comune di Villafranca di Verona al Foglio n. 20 mappale n. 767 di 2.526 mq e mappale n. 782 di 1.919 mq, per complessivi 4.445 mq catastali.

Le aree interessate dalla Variante risultano individuate puntualmente negli elaborati grafici denominati "Tavola grafica con estratta dalla strumentazione urbanistica comunale PI-PRG".

1. Ambito e applicazione delle norme

Al fine di valorizzare le aree interessate dal piano delle alienazioni si individuano le seguenti norme: Z.T.O. "D/spec", in cui sono ammessi gli interventi edilizi a destinazione commerciale-direzionale. Con la presente Variante al Pi-PRG Comunale gli interventi edilizi non risultano soggetti alle obbligazioni di convenzionamento e di regolamento del Piano particolareggiato industriale-artigianale (approvato con DCC n. 104 del 30.11.1995).

L'attuazione dell'area e la realizzazione degli interventi edilizi sono disciplinati dalle presenti norme di attuazione, dagli elaborati grafici denominati "Tavola grafica con estratta dalla strumentazione urbanistica comunale PI-PRG", dalla pianificazione territoriale e strumentazione urbanistica di livello superiore, dalla normativa vigente, e dalle disposizioni di cui alla legge regionale sul commercio n. 50 del 28.12.2012 e smi e relativi regolamenti.

In caso di contrasto tra il testo delle presenti norme e le indicazioni degli elaborati grafici, prevale il testo delle presenti norme.

Per quanto non espressamente indicato dalle norme e dagli elaborati grafici della presente Variante al PRG si rimanda alla regolamentazione e alla strumentazione urbanistica comunale (vigente Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. e Piano degli Interventi - Piano Regolatore Generale - PI-P.R.G. e relative NTA, Regolamento edilizio, ...).

2. Modalità di attuazione:

Gli interventi edilizi diretti si realizzano mediante i seguenti provvedimenti nei casi previsti per legge:

- Permessi di costruire convenzionati per l'attuazione delle necessarie opere di urbanizzazione;
- S.C.I.A.

Nel caso le opere di urbanizzazione primaria dei lotti risultassero carenti sotto il profilo della viabilità e delle urbanizzazioni, o del tutto inesistenti, e qualora fosse prescritta la realizzazione di aree a standard dalle presenti norme per l'attuazione degli interventi edilizi, il Sindaco ha la facoltà, su conforme parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, di subordinare l'intervento alla formazione di un progetto planivolumetrico ed eventualmente alla stipula di apposita convenzione, (che dovrà interessare l'intera zona in cui sia verificata la carenza delle opere di urbanizzazione, o una parte funzionalmente autonoma), concernente modi, tempi e garanzie di esecuzione delle opere mancanti, il cui costo concorre allo scomputo degli oneri di urbanizzazione. Le aree incluse nella zona ma destinate dal progetto planivolumetrico alla formazione di strade, parcheggi e marciapiedi sono computabili ai fini edificatori secondo le indicazioni di PI-P.R.G.

3. Interventi edilizi ammessi

Sono ammessi interventi edilizi a destinazione direzionale e commerciale, nei limiti di seguito evidenziati.

Per la realizzazione degli interventi edilizi resta fermo il limite max della superficie coperta pari al 40% della superficie dell'area.

Dovrà essere prevista una dotazione di aree a standard per servizi a parcheggio non inferiore a 1 mq/mq della superficie lorda di pavimento.

Nel caso gli insediamenti commerciali fossero destinati al commercio al dettaglio le aree per standard di cui al comma precedente dovranno essere pari a 1,5 mq/mq di superficie lorda di pavimento.

È ammessa una media struttura a destinazione commerciale con superficie di vendita non superiore a 1.500 metri quadrati, ai sensi della Legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50, previo reperimento dei suddetti standard in ottemperanza a quanto previsto dalla legge sul commercio e relativo regolamento.

Saranno da osservarsi:

Altezza massima consentita pari a ml. 12.00 con un massimo di piani 3 oltre al sottotetto e al seminterrato.

A tale altezza si potrà derogare sulla base di documentate esigenze di ordine tecnico direttamente connesse al tipo di attività svolta.

Distanza dai confini non inferiore ad 1/2 dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5 mt.

Distanze minori da valutarsi caso per caso potranno essere consentite per i suddetti edifici esistenti, e per quelli ancora da edificarsi previa convenzione col confinante purché in tal caso siano garantiti 10 m. tra gli edifici fronteggianti delle diverse proprietà.

Distanza dalle strade: D.Lgs 30 aprile 1992, n. 285 e s.m.i. e relativo regolamento, D.M. 1404/68, qualora non siano previsti allineamenti diversi dal piano attuativo, oppure imposti dall'Amministrazione Comunale per ragioni di pubblica utilità.

Distanza tra i fabbricati: pari alla media delle altezze dei corpi di fabbrica, con un minimo di 10 m.

Fascia di rispetto stradale, se prevista dalla strumentazione urbanistica.

Sono permessi sporti, per coperture di piani di carico e scarico, fino a 4,00 metri, senza che costituiscano superficie coperta nel limite del 5% del lotto.

Le cabine relative agli impianti di elettricità, gas o acquedotto se necessarie all'azienda e concordate con gli enti erogatori potranno essere costruite con distacco minimo dalle strade, dai confini e dai fabbricati secondo il Codice Civile e non concorrono al computo della superficie coperta.

Dovranno essere garantiti gli spazi a parcheggio previsti dalla L.122/89.

4. Destinazioni d'uso

Sono ammesse attività commerciali/direzionali con le condizioni e le limitazioni previste dalle presenti norme.

E' ammessa, nell'ambito della potenzialità edificatoria complessiva dell'area, una sola residenza del custode o del proprietario fino ad un massimo di 500 mc.

5. Criteri generali per la progettazione di nuovi edifici

Per la realizzazione dei nuovi edifici si consiglia che gli stessi presentino soluzioni architettoniche che prevedano la finitura di tutti i prospetti copertura compresa, sono consentite anche soluzioni prefabbricate modulari, purché le varie parti dell'edificio risultino omogenee tra loro.

Dovrà essere previsto che tutte le superfici a parcheggio siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, (elementi grigliati, autobloccanti in calcestruzzo, etc.), nel rispetto di quanto previsto dal decreto legislativo 11 maggio 1999 n. 152.

Al fine di garantire l'invarianza idraulica dovranno essere attuati tutti gli interventi compensativi e di mitigazione prescritti nella specifica relazione di Valutazione di Compatibilità idraulica e dagli Enti competenti (Genio Civile, Consorzio di Bonifica, ...).

6. Definizione di superficie lorda di pavimento (Slp)

Al fine della determinazione delle aree per servizi, verde e parcheggi si riporta la definizione di superficie lorda di pavimento (Slp):

- Per i fabbricati con destinazione diversa dalla produttiva, la Slp è costituita dalla somma delle superfici entro e fuori terra (al lordo delle murature anche perimetrali) di ciascun piano o soppalco praticabile, nonché di ogni altra superficie coperta, con le seguenti esclusioni:
 - le superfici inaccessibili in quanto prive di collegamento fisso con le altre parti del fabbricato e le intercapedini;
 - le superfici dei sottotetti realizzati con strutture murarie interne tali da rendere impraticabili i sottotetti stessi;
 - le superfici interamente occupate da impianti tecnologici - quali centrale termica e/o di condizionamento, autoclave - fissi (volume tecnico);
 - le superfici dei balconi, dei terrazzi, delle logge, dei porticati aperti e le scale completamente aperte;
 - le superfici a parcheggio -intendendosi per tali gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra e all'accesso dei veicoli (rampe comprese), costituite come pertinenza di immobili o di unità immobiliari;
 - le superfici a cantina, a soffitta ed in genere per servizi ed accessori compresa l'eventuale scala di accesso ed il disimpegno d'accesso;

- Per i fabbricati con destinazione (o, comunque, a prevalente destinazione) produttiva, la Slp è costituita dalla somma delle superfici praticabili entro e fuori terra (al lordo delle murature anche perimetrali) di ciascun piano o soppalco, nonché di ogni altra superficie coperta, con le seguenti esclusioni:
 - le superfici occupate da impianti di depurazione o da impianti tecnologici non utilizzati per la produzione;
 - le superfici a parcheggio -intendendosi per tali gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra e all'accesso dei veicoli- costituite come pertinenza di immobili o di unità immobiliari;
 - le superfici dei balconi, dei terrazzi, delle logge, dei porticati aperti e le scale completamente aperte;
 - delle superfici inaccessibili in quanto prive di collegamento fisso con le altre parti del fabbricato e delle intercapedini e dei cunicoli per la distribuzione di energia;
 - le superfici interamente occupate da impianti tecnologici - quali centrale termica e/o di condizionamento, autoclave, stazioni di pompaggio fluidi nonché tutte le parti dei macchinari industriali (cabine, pulpiti di comando e regolazione, ecc.) - (volume tecnico).

- Nel calcolo della Slp:
 - le scale ed i vani ascensore sono, per tutti i tipi di fabbricati (a destinazione produttiva e non), considerati una sola volta nella superficie determinata dalla loro proiezione, le scale di sicurezza e di servizio a macchinari non vengono computate;
 - I silos, i serbatoi sono computati con riferimento solo alla loro proiezione a terra.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

AREA N. 2 SITA IN VIA ARNALDO PORTA IN VILLAFRANCA CAPOLUOGO

L'area n. 2 sita in via Arnaldo Porta in Villafranca capoluogo risulta individuata al Catasto Terreni del Comune di Villafranca di Verona al Foglio n. 50 mappali nn. 1728 parte, 1730 parte, 1732 parte, 1729 parte, 1731 parte, di ampiezza pari a circa 5.000 mq catastali, la cui individuazione esatta verrà definita in sede di frazionamento catastale, ed è rappresentata graficamente negli elaborati denominati "Tavola grafica con estratti della strumentazione urbanistica comunale PI-PRG".

1. Ambito e applicazione delle norme

Al fine di valorizzare le aree interessate dal piano delle alienazioni si individuano le seguenti norme: Z.T.O. "C2/spec" in cui si ammettono interventi edilizi a destinazione residenziale con l'obbligo di redazione di Piano Urbanistico Attuativo (art. 19 e 20 della LR 11/2004).

L'attuazione dell'area e la realizzazione degli interventi edilizi sono disciplinati dalle presenti norme di attuazione, dagli elaborati grafici denominati "Tavole grafiche estratte dal PRG Comunale", dalla pianificazione territoriale e strumentazione urbanistica di livello superiore, dalla normativa vigente e relativi regolamenti.

In caso di contrasto tra il testo delle presenti norme e le indicazioni degli elaborati grafici, prevale il testo delle presenti norme.

Per quanto non espressamente indicato dalle norme e dagli elaborati grafici della presente Variante al PRG si rimanda alla regolamentazione e alla strumentazione urbanistica comunale (vigente Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. e Piano degli Interventi/Piano Regolatore Generale - PI/P.R.G. e relative NTA, Regolamento edilizio, ...).

2. Modalità di attuazione:

Gli interventi edilizi diretti si realizzano mediante i seguenti provvedimenti, nei casi previsti per legge:

- Piano Urbanistico Attuativo - PUA con obbligo di convenzionamento;
- Permessi di costruire;
- S.C.I.A.

Relativamente alla Z.T.O. "C2/spec", gli interventi edilizi sono subordinati alla redazione di un PUA - Piano Urbanistico Attuativo comprensivo delle necessarie opere di urbanizzazione e con obbligo di convenzionamento, con particolare riferimento alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, delle eventuali sedi viarie, degli allacciamenti alle reti acqua e gas, fognatura, elettrica e telefonica, qualora risultassero carenti o del tutto inesistenti, e dovranno interessare l'intera zona in cui sia verificata la carenza delle opere di urbanizzazione.

Le aree e le opere di urbanizzazione secondaria potranno essere monetizzate.

La convenzione dovrà disciplinare tempi e garanzie di esecuzione delle opere mancanti, il cui costo concorre allo scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Inoltre, successivamente al sopradescritto permesso di costruire, potranno essere autorizzati, nei casi previsti per legge, interventi edilizi mediante S.C.I.A.

3. Destinazione d'uso e interventi edilizi ammessi

Relativamente alla Z.T.O. "C2/spec", la presente Variante al PI-PRG prevede interventi edilizi a destinazione residenziale per un Volume complessivo di 5.000 mc.

Ai fini della compatibilità dell'intervento è necessario garantire la realizzazione di 9,50 mq di standard primari, mentre gli standard secondari potranno essere monetizzati.

Ai sensi dell'art. 31 della L.R. n. 11/2004 per gli interventi edilizi a destinazione residenziale dovrà essere prevista la dotazione di aree a standard, determinata come segue:

- n. ab. = (Volume residenziale) / (150 mc /ab.) = 34 ab.
- Aree min. a standard = 30 mq x ab. X 34 ab. = 1.020 mq
- Area min. standard primario a verde pubblico = 3 mq x ab. X 34 ab. = 102 mq
- Area min. standard primario a parcheggio pubblico = 6.5 mq x ab. X 34 ab. = 221 mq
- Aree min. a standard secondario = 20.5 mq x ab. X 34 ab. = 697 mq - possibile monetizzazione

Per la realizzazione degli interventi edilizi resta fermo il limite max. della superficie coperta pari al 50% della superficie dei lotti.

Si ricorda che:

- ai sensi dell'art. 30 "Compatibilità geologica ai fini edificatori" delle NT del PAT:
 - Le istanze per l'approvazione di PUA (ai sensi dell'art. 19 comma d) della L.R. 11/2004), e titoli abilitativi edilizi dovranno contenere una adeguata relazione geologica e geotecnica che, in relazione alla classificazione dei terreni ai fini della compatibilità geologica, dimostri la compatibilità degli interventi in progetto con le norme di tutela e sicurezza;
 - Nelle aree a compatibilità geologica classificate "idonee a condizione - IDR - aree a penalità per condizione idrogeologica" così come individuate nella tav. 3 del P.A.T. - Carta delle Fragilità, è di norma da escludere la costruzione di volumi interrati. Approfondimenti al di sotto del piano di campagna, potranno essere consentiti, nella misura massima di 3 ml, sulla base di verifiche da eseguirsi in fase di progetto, che dimostrino la compatibilità con l'ambiente idrogeologico e idraulico che individuino le modalità per garantire l'impermeabilizzazione degli interrati. In ogni caso, l'area interessata da volumi interrati non potrà superare il 50% dell'area del lotto, escludendo il sedime del fabbricato.
- l'area è assoggettata all'art. 32 "Aree di interesse archeologico e rischio di rinvenimenti" delle NT del PAT (area indicate nella Tavola 3 - Carta delle fragilità - quale area non sottoposta a tutela archeologica con decreto di vincolo, per la quale la Soprintendenza per la Tutela dei Beni Archeologici del Veneto ritiene probabili ritrovamenti archeologici).

Saranno da osservarsi:

Altezza massima consentita pari a ml. 8.50 con un massimo di piani 2 oltre al sottotetto e interrato.

Distanza dai confini non inferiore ad 1/2 dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5 mt.

Distanze minori da valutarsi caso per caso potranno essere consentite per i suddetti edifici esistenti, e per quelli ancora da edificarsi previa convenzione col confinante purché in tal caso siano garantiti 10 m. tra gli edifici fronteggianti delle diverse proprietà.

Distanza dalle strade: D.Lgs 30 aprile 1992, n. 285 e s.m.i. e relativo regolamento, D.M. 1404/68, qualora non siano previsti allineamenti diversi dal piano attuativo, oppure imposti dall'Amministrazione Comunale per ragioni di pubblica utilità.

Distanza tra i fabbricati: pari alla media delle altezze dei corpi di fabbrica, con un minimo di 10 m.

Fascia di rispetto stradale, se prevista dalla strumentazione urbanistica.

Dovranno essere reperite, con vincolo di destinazione d'uso se dovuto, le aree per gli standard aggiuntivi previsti dalla L.122/89.

Le aree a parcheggio dovranno essere poste nell'area di pertinenza del fabbricato cui si riferiscono, collegate alla strada ed utilizzabili senza intralcio alla viabilità principale.

Il progetto del PUA dovrà consentire l'accessibilità alle adiacenti zone F a servizi di proprietà del Comune di Villafranca di Verona dalle strade interne di lottizzazione.

4. Criteri generali per la progettazione di nuovi edifici

Per la realizzazione dei nuovi edifici si consiglia che gli stessi presentino soluzioni architettoniche che prevedano la finitura di tutti i prospetti copertura compresa, sono consentite anche soluzioni prefabbricate modulari, purché le varie parti dell'edificio risultino omogenee tra loro.

Dovrà essere previsto che tutte le superfici a parcheggio siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, (elementi grigliati, autobloccanti in calcestruzzo, etc..), nel rispetto di quanto previsto dal decreto legislativo 11 maggio 1999 n. 152.

Al fine di garantire l'invarianza idraulica dovranno essere attuati tutti gli interventi compensativi e di mitigazione prescritti nella specifica relazione di Valutazione di Compatibilità idraulica e dagli Enti competenti (Genio Civile, Consorzio di Bonifica, ...).

Nel momento in cui la ditta presenterà all'Amministrazione Comunale domanda di intervento sull'esistente in base alla presente normativa, la stessa dovrà provvedere mediante corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigente all'epoca di presentazione della domanda.

ATTI DI PROPRIETA'



LUIGI TUCCILLO
NOTAIO
 VILLAGRANCA - Via Pozza, 1 - ☎ 7903055
 VERONA - Via Mazzini, 6 - ☎ 28578

CESSIONI GRATUITE DI AREE AL COMUNE DI

Rep.n.ro 8699 e 8841

VILLAGRANCA DI VERONA

Il dì 1° dicembre 1982 e 15 dicembre 1982 in Villafranca di

uso fiscale

Verona -

I sottoscritti Signori:

1. DALFINI ANTONIETTA, nata a Verona il 4 agosto 1906 e residen

te in Villafranca di Verona - Corso Vittorio Emanuele n.ro 204

n.c.f.: DLF NNT 06M44 L781B -

pensionata -

registrato a Verona
 il 22.12.82 al N. 7012
 Mod. 11° Vol. 1
 con L. 331.000 f
 di cui L. 140.000 f
 per trascrizione.

2. DALFINI CAROLINA, nata a Villafranca di Verona il 9 gennaio

1916 ed ivi residente Via Zanini n.ro 25 -

n.c.f.: DLF CLN 16A49 L949J -

casalinga -

IL DIRETTORE

3. DALFINI ANNA, nata a Villafranca di Verona il 25 dicembre

1913 e residente in Milano Via Scanini n.ro 90/40 -

n.c.f.: DLF NNA 13T65 L949B -

casalinga -

Trascritto a Verona
 il 23 dicembre 1982
 N. 25248 R9

4. DALFINI REGINA-LUCINA, nata a Villafranca di Verona il 19 apr

le 1918 e residente in Torino Via S. Giulia n.ro 76 -

n.c.f.: DLF RGN 18D59 L949S -

casalinga -

5. FACCIOLI GIOVANNI, nato a Villafranca di Verona il 5 novembre

1906 ed ivi residente Via Muraglie n.ro 5 -

n.c.f.: FCC GNN 06S05 L949S - pensionato -

6. LONARDI ANGELA, nata a Villafranca di Verona il 26 novembre



1

1910 ed ivi residente Via Muraglie n.ro 5 -

n.c.f.: LNR NGL 10S66 L949Y -

casalinga -

7. FACCIOLI MARIO, nato a Villafranca di Verona il 3 settembre

1914 ed ivi residente Via Muraglie n.ro 7 -

n.c.f.: FCC MRA 14P03 L949H -

pensionato -

8. DE BORTOLI FABIO, nato a Villafranca di Verona il 2 dicembre

1933 ed ivi residente Via Fantoni n.ro 20 -

n.c.f.: DBR FBA 33T02 L949D -

autista -

9. BARLOTTINI SILVANA, nata a Villafranca di Verona il 26 otto-

bre 1935 ed ivi residente Via Fantoni n.ro 20 -

n.c.f.: BRL SVN 35R66 L949E -

commerciante -

10. CORDIOLI AGOSTINO, nato a Nogarole Rocca il 1° agosto 1936

e residente in Villafranca di Verona Via Griffio n.ro 11 -

n.c.f.: CRD GTN 36M01 F921R -

imprenditore -

11. MONTRESOR IGNAZIO, nato a Villafranca di Verona il 25 novem

bre 1926 ed ivi residente Via San Francesco n.ro 13 -

n.c.f.: MNT GNZ 26S25 L949J -

commerciante -

12. MONTRESOR GIOVANNI, nato a Villafranca di Verona il 31 dicem

bre 1930 ed ivi residente Via Nino Bixio n.ro 315 -

Montresor Ignazio



n.c.f.: MNT GNN 30T31 L949J -

agricoltore -

13. Tovo prof. Graziano, nato a Villafranca di Verona il 17 novembre 1946 ed ivi domiciliato -

il quale interviene al presente atto quale Sindaco in carica e legale rappresentante del Comune di Villafranca di Verona, a tal atto autorizzato giusta Delibera Consiliare n.ro 180 in data 16 luglio 1982, esaminata senza rilievi dal Comitato Regionale di Controllo di Verona in data 24 agosto 1982; tale delibera, in copia conforme, si allega al presente atto sotto la lettera

A) -

Trattandosi di trasferimento di aree rientranti nel Demanio Comunale, non necessita l'autorizzazione Prefettizia.

convengono quanto segue

I Signori Dalfini Antonietta, Dalfini Carolina, Dalfini Anna, Dalfini Regina-Lucina, Faccioli Giovanni, Lonardi Angela, Faccioli Mario, De Bortoli Fabio, Barlottini Silvana, Cordioli Agostino, Montresor Ignazio e Montresor Giovanni, ciascuno per le proprie realtà, cedono - a titolo gratuito - al Comune di Villafranca di Verona, che - come rappresentato - a tale titolo accetta, distinte aree destinate a pubblici servizi, site in Villafranca di Verona, e precisamente cedono le sottoindicate aree, aventi i confini noti ed omessi, e censite in V.C.T. come segue:

A) Le Signore Dalfini Antonietta, Dalfini Carolina, Dalfini Anna e Dalfini Regina-Lucina :



Partita n.ro 8968 Sezione A foglio XIII° mappale n.ro:

- 177/d di are 6.93 RDL. 41.58 RAL. 16.63

Valore della cessione L. 1.000.000.= (Lire unmilione.=)

Titoli di provenienza:

- per la quota di 1/5 (un quinto) di Dalfini Carolina = Successione a Dalfini Francesco deceduto il 10.11.1961 (Denuncia registrata a Villafranca di Verona N.ro 69 Vol. 135 e trascritta a Verona il dì 4.6.1962 N.ro 7859 R.G.) -

- per la quota di 4/5 (quattro quinti) di Dalfini Antonietta, Carolina, Anna e Regina-Lucina = Successione a Dalfini Carlo deceduto il dì 11.12.1963 (Denuncia registrata a Villafranca di Verona N.ro 88 Vol. 139 e trascritta a Verona il dì 1.7.1964 al N.ro 9970 R.G.) -

B) I Signori Faccioli Giovanni e Faccioli Mario:

Partita n.ro 5645 Sezione A foglio XIII° mappale n.ro:

- 169/h di are 60.29 RDL. 361.69 RAL. 144.70

Valore della cessione L. 1.000.000.= (Lire unmilione.=)

Titolo di provenienza = Atto Notaio dr.Vittorio Agostini di Villafranca di Verona in data 10.12.1952 Rep.n.ro 10718 registrata a Villafranca di Verona il 22.12.1952 al N.ro 303 Vol. 51 e trascritto a Verona il 29.12.1952 al N.ro 12484 R.G. -

C) il signor Cordioli Agostino:

Partita n.ro 8568 Sezione A foglio XIII° mappale n.ro:

- 437/d di are 4.90 RDL. 29.40 RAL. 11.76

Valore della cessione L. 1.000.000.= (Lire unmilione.=)

*Provenienza
Toro*



Titolo di provenienza = Atto Notaio Vittorio Poletтини di Valleggio sul Mincio in data 22.12.1973 n.ro 7029 di Rep. registrato a Verona il 27.12.1973 al n.ro 8037 ed ivi trascritto il 2 gennaio 1974 n.ro 13 R.G. e n.ro 13 R.P. -

D) il Signor Montresor Ignazio:

x) - Partita n.ro 6420 Sezione A foglio XIII mappali n.ri:

- 358/a di are 41.02 RDL. 192.80 RAL. 82.04

- 358/d di are 5.39 RDL. 25.03 RAL. 10.78

- 358/g di are 0.18 RDL. 0.85 RAL. 0.36

358/b di 35.78
358/p di 4.28

y) - e, per il solo diritto di superficie (la proprietà è del

Consorzio del Conagro), stessi partita, sezione e foglio, mappale n.ro:

- 358/1 (elle) di are 0.65 RDL. 3.05 RAL. 1.30

nel tipo di frazionamento n.ro 234 allegato all'atto ad autentica

Notaio dr.Dario Innocenzi di Verona in data 2.3.1979 e 5.3.

1979 Rep.n.ro 24875 e 24892, registrato a Verona in data 21.3.

1979 n.ro 1734 ed ivi trascritto il 22.3.1979 al n.ro 6180 R.G..

Valore della cessione L. 1.000.000.= (Lire unmilione.=)

Titolo di provenienza = Verbale di conciliazione Pretura di

Verona in data 30.12.1955 n.ro 2839 registrato a Verona il 14.1.

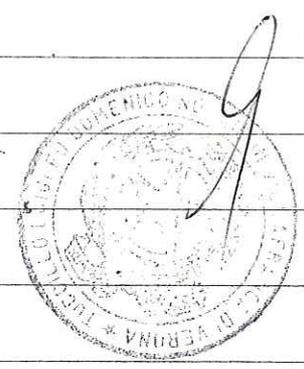
1956 n.ro 2829 Vol. 62 e trascritto ivi il 9.2.1956 al n.ro

2127 R.G. -

E) il Signor Montresor Giovanni:

Partita n.ro 6419 Sezione A foglio XIII° mappali n.ri:

- 180/b di are 51.64 RDL. 242.71 RAL. 103.28



- 180/c di are 5.72 RDL. 26.88 RAL. 11.44

Valore della cessione L. 1.000.000.= (Lire unmilione.=)

Titolo di provenienza = Verbale di Conciliazione Pretura di Verona in data 30.12.1955 N.ro 2839 di cui alla precedente lettera D) -

F) I Signori Faccioli Giovanni, Lonardi Angela e Faccioli Mario:
per il solo diritto di superficie (la proprietà è del Consorzio del Conagro): -----

Partita n.ro 5645 Sezione A foglio XIII° mappale n.ro:

- 169/v di are 0.36 RDL. 2.16 RAL. 0.87

Partita n.ro 10587 Sezione A foglio XIII° mappale n.ro:

- 196/e di are 0.26 RDL. 0.08 RAL. 0.02

Tali mappali trovano evidenza nel precitato tipo di frazionamento n.ro 234/78 -

Valore della cessione L. 1.000.000.= (Lire unmilione.=)

Titolo di provenienza = Precitato atto ad autentica Notaio dr. Dario Innocenzi di Verona in data 2.3.1979 e 5.3.1979 n.ro 24875 e n.ro 24892 di Repertorio.

G) I Signori Faccioli Giovanni, Lonardi Angela, Faccioli Mario, De Bortoli Fabio, Barlottini Silvana e Cordioli Agostino:

x) - Partita n.ro 10587 Sezione A foglio XIII mappali n.ri:

- 170/c di are 0.59 RDL. 0.19 RAL. 0.04

- 170/d di are 0.60 RDL. 0.19 RAL. 0.05

- 170/e di are 0.18 RDL. 0.06 RAL. 0.01

- 170/f di are 0.66 RDL. 0.21 RAL. 0.05

*Membro
Faccioli Giovanni*



- 170/g di are 1.35 RDL. 0.43 RAL. 0.11

y) Tavola Censuaria Sezione A foglio XIII mappali n.ri:

- 170 1/2 di are 0.76 S.R.

- 170 1/3 di are 0.66 S.R.

- 170 1/4 di are 0.17 S.R.

- 170 1/5 di are 0.52 S.R.

- 170 1/6 di are 0.71 S.R.

z) e, per il solo diritto di superficie (la proprietà è del Con
sorzio del Conagro):

Tavola Censuaria Sezione A foglio XIII° mappale n.ro:

- 170 1/11 di are 0.09 S.R.

nel predetto tipo di frazionamento n.ro 234/78 -

Valore della cessione L. 1.000.000.= (Lire unmilione.=)

Titolo di provenienza = più volte citato atto ad autentica

Notaio dr.Dario Innocenzi di Verona in data 2.3.1979 e 5.3.1979

n.ro 24875 e 24892 di Repertorio.

Patti e condizioni delle cessioni

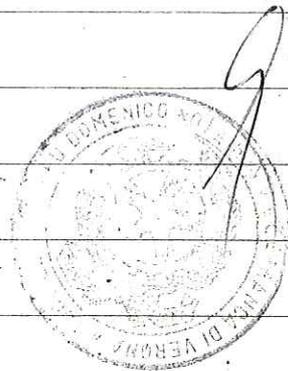
1 - Le cessioni seguono nello stato di fatto e di diritto in
cui gli immobili si trovano, con ogni accessione e diritto in-
rente, a corpo, come posseduti dai cedenti, ed in particolare:

- con l'acqua irrigatoria, i cui contributi ed oneri passano a
carico della parte cessionaria;

- con la destinazione dei terreni a pubblici servizi⁽¹⁾, giusta

Convenzione di lottizzazione in data 28 giugno 1977 n.ro 1852

di Rep. del Segretario Comune di Villafranca di Verona registra



ta a Verona il 5 agosto 1977 al n.ro 5318 ed ivi trascritta il
di 9 agosto 1977 al n.ro 15051 R.G.;

- quanto ai terreni trasferiti per il solo diritto di superfice, con tutti i patti, limitazioni e servitù di cui al menzionato atto ad autentica Notaio dr. Dario Innocenzi di Verona, in data 2.3.1979 e 5.3.1979 n.ro 24875 e 24892 di Rep., ben noto alla parte cessionaria.

2 - Viene fatta rinuncia all'ipoteca legale.

3 - I cedenti garantiscono i diritti che alienano, gli immobili che li concernono, nonchè la loro libertà da vincoli di garanzia e di godimento e da trascrizioni pregiudizievoli, eccezione fatta per la citazione trascritta a Verona il 14.5.1969 al n.ro 9279 R.G., relativa ai terreni trasferiti da Montresor Giovanni e ben nota all'Ente cessionario, promettendo espressamente ciascuno/ (2)

4 - Gli effetti ed il possesso decorrono da oggi.

5 - Il presente atto è esente dall'imposta sull'IN.V.IM. ai sensi dell'articolo 25, 1° comma Lettera a) del D.P.R. 26 ottobre 1972 n.ro 643.

6 - Le spese del presente atto sono a carico delle rispettive parti cedenti in proporzione delle superfici trasferite.

Per le firme marginali del presente atto vengono delegati i signori Montresor Ignazio e Tovo Graziano.

Villafranca di Verona, li 1° dicembre 1982

POSTILLE:

(1) Adde: "(opere di urbanizzazione primaria e secondaria)" -

(2) Adde: "di essi la garanzia per l'evizione." -

Postille Approvate -

Villafranca di Verona, li 1° dicembre 1982

Dalini Antonietta
Dalini Caroline
Dalini Anna
Dalini Regina Lucia
Gaccioli Giovanni
Scuroli Angelo
Mario Faccioli
Montison Ignazio

N.ro 8699 di Repertorio

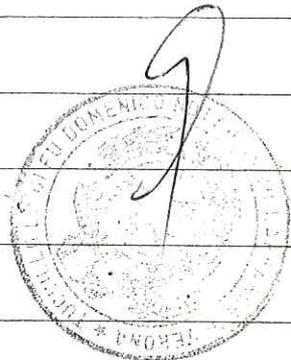
- AUTENTICA DI FIRME -

Certifico io dr. LUIGI TUCCILLO, Notaio in Villafranca di Verona,
iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Verona, che, previa
concorde rinuncia ai testi col mio consenso, hanno sottoscritto
alla mia presenza l'atto che precede le infradette persone, della
cui identità personale io Notaio sono certo:

- DALFINI ANTONIETTA, nata a Verona il 4 agosto 1906 e residen-
te in Villafranca di Verona - Corso Vittorio Emanuele n.ro 204 -
pensionata -

- DALFINI CAROLINA, nata a Villafranca di Verona il 9 gennaio
1916 ed ivi residente Via Zanini n.ro 25 - casalinga -

- DALFINI ANNA, nata a Villafranca di Verona il 25 dicembre 1913



e residente in Milano Via Scanini n.ro 90-40 - casalinga -

- DALFINI REGINA-LUCINA, nata a Villafranca di Verona il 19 apr

le 1918 e residente in Torino Via S. Giulia n.ro 76 - casalinga -

- FACCIOLI GIOVANNI, nato a Villafranca di Verona il 5 novembre

1906 ed ivi residente Via Muraglie n.ro 5 - pensionato -

- LONARDI ANGELA, nata a Villafranca di Verona il 26 novembre

1910 ed ivi residente Via Muraglie n.ro 5 - casalinga -

- FACCIOLI MARIO, nato a Villafranca di Verona il 3 settembre

1914 ed ivi residente Via Muraglie n.ro 7 - pensionato -

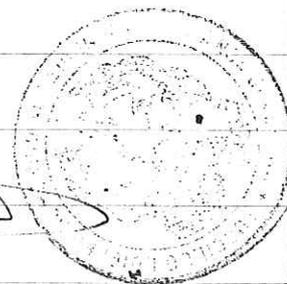
- MONTRESOR IGNAZIO, nato a Villafranca di Verona il 25 novembre

1926 ed ivi residente Via San Francesco n.ro 13 - commerciante -

Villafranca di Verona, lì primo dicembre millenovecentottanta-

due -

Supplemento nota



Villafranca di Verona, lì 15 dicembre 1982

Graziano Tovo
De Bortoli Fabio
Barlottini Silvana
Montresor Giovanni
Cordioli Agostino

N.ro 8841 di Repertorio

- AUTENTICA DI FIRME -

Certifico io dr. LUIGI TUCCILLO, Notaio in Villafranca di Verona,
iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Verona, che, previa
concorde rinunzia ai testi col mio consenso, hanno sottoscritto
alla mia presenza l'atto che precede le infradette persone, della
cui identità personale, qualifica e poteri sono certo:

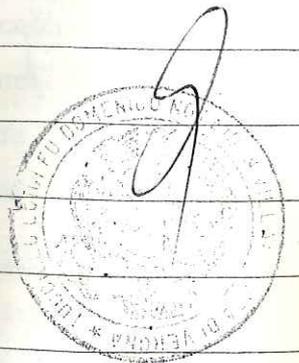
- Tovo prof. Graziano, nato a Villafranca di Verona il 17 novem
bre 1946 ed ivi domiciliato - nella sua qualità di Sindaco in
carica e legale rappresentante del COMUNE DI VILLAFRANCA DI VE-
RONA -

- DE BORTOLI FABIO, nato a Villafranca di Verona il 2 dicembre
1933 ed ivi residente Via Fantoni n.ro 20 - autista -

- BARLOTTINI SILVANA, nata a Villafranca di Verona il 26 otto-
bre 1935 ed ivi residente Via Fantoni n.ro 20 - commerciante -

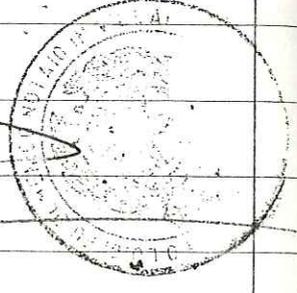
- MONTRESOR GIOVANNI, nato a Villafranca di Verona il 31 dicem-
bre 1930 ed ivi residente Via Nino Bixio n.ro 315 - agricoltore -

- CORDIOLI AGOSTINO, nato a Nogarole Rocca il 1° agosto 1936
e residente in Villafranca di Verona Via Griffone n.ro 11 - impren-
ditore -



Villafranca di Verona, li quindici dicembre millenovecentootanta
due -

Luigi / Niccolò Costa

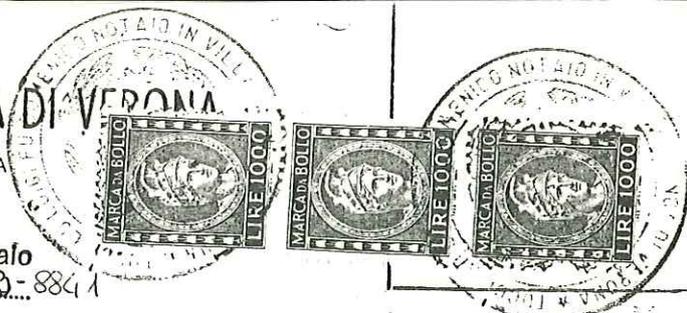




COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA

PROVINCIA DI VERONA

Allegato "A" all'atto del Notaio
Dr. Proc. L. TUCCILLO di Rep. N. 8699-884



N. 180 Reg. Delib.

Spedita il 6.8.1982 - Prot. N.

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

SESSIONE (1) STRAORDINARIA DI (3) PRIMA CONVOCAZIONE

OGGETTO PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELLE DITTE:
FACCIOLI - MONTRESOR - FERRARI - DE BORTO
LI ED ALTRI -
ACQUISIZIONE AREE DA PARTE DEL COMUNE DI
VILLAFRANCA.-

CATEGORIA	CLASSE
X	9 ^a /2

L'anno 19 82 addi 16 - sedici - del mese di Luglio
alle ore 20,30 nella sala delle adunanze consiliari, premesse le formalità di legge, si è riunito
in sessione (1) straordinaria in seduta (2) pubblica di (3) prima
convocazione il CONSIGLIO COMUNALE.

	Presenti	Assenti		Presenti	Assenti
1 - DONISI Danilo	X		16 - ARDUINI Carlo	X	
2 - CUNICO Roberto	X		17 - MENEGOTTI Bruno	X	
3 - TOVO Graziano	X		18 - SERPELLONI Luigi	X	
4 - MASSAGRANDE Alberto		X	19 - PIGHI Giuseppe		X
5 - MAZZI Lino	X		20 - ROMANI Bruno	X	
6 - DE PAOLI Vincenzo	X		21 - MAGALINI Paolo	X	
7 - BUSATO Giovanni	X		22 - GIAGULLI Gilberto	X	
8 - POLATO Gianfranco	X		23 - GASPARINI Angelo		X
9 - PELLEGRINI Ermenegildo	X		24 - MARTARI Giovanni	X	
10 - CAMPARA Domenico	X		25 - RENSI Clara	X	
11 - FRANCHINI Albino	X		26 - BRIGO Roberto	X	
12 - CORDIOLI Floriano	X		27 - PRIZZON Francesco	X	
13 - TOMMASI Luigi	X		28 - LUNARDI Renato	X	
14 - MARAIA Gianfranco	X		29 - CORDIOLI Guido	X	
15 - NEGRINI Angelo	X		30 - BOZZI Emanuela	X	

Assiste all'adunanza il Segretario Generale Sig. Costardi rag. Felice
Constatato legale il numero degli intervenuti, il Sig. Tovo prof. Graziano - Sindaco
assunta la presidenza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a discutere e deliberare sopra

L'OGGETTO SOPRAINDICATO

depositato 24 ore prima nella sala delle adunanze.

Riferisce il sig. Sindaco.

In data 1 giugno 1974 il Consiglio comunale con atto n. 74 approvò il piano di lottizzazione presentato dai signori: Faccioli Giovanni, Faccioli Mario, Montresor Giovanni, Montresor Ignazio, Vincenzi Danilo, Ferrari Teresa, De Bortoli Fabio, Dalfini Antonietta, Dalfini Carolina, Dalfini Anna, Dalfini Regina, Consorzio di Bonifica dell'Agro Veronese e Comune di Villafranca di Verona, nel Capoluogo.

Lo schema di convenzione allegato al piano stesso, prevedeva la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, il cui onere di esecuzione restava a carico dei proprietari lottizzanti.

Dato che la lottizzazione di cui trattasi ha avuto completa attuazione, si rende necessario acquisire al patrimonio comunale i terreni indicati negli elaborati tecnici.

Ritenendo, pertanto, indispensabile individuare dette aree, onde procedere, successivamente, alla stipulazione dell'atto notarile per il trapasso di proprietà, si propone al Consiglio comunale l'adozione del seguente ordine del giorno.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto della relazione suesposta;

Richiamate le seguenti deliberazioni:

- consiliare n. 74 dell'1 giugno 1974, esaminata senza rilievi dal CO.RE.CO. di Verona nella seduta del 17.6.1974, n. 17105, concernente l'approvazione del Piano di Lottizzazione presentato dai signori: Faccioli Giovanni e Mario, Dalfini Antonietta e sorelle, Montresor Giovanni e Montresor Ignazio, Vincenzi Danilo, Ferrari Teresa, De Bortoli Fabio, il Conagro e Comune di Villafranca di Verona;
- d'urgenza della Giunta municipale n. 421 del 10 giugno 1977, esaminata senza rilievi dal CO.RE.CO. di Verona nella seduta del 23.6.1977, n. 24867 e debitamente ratificata, in virtù della quale il Piano di lottizzazione è stato adeguato alle prescrizioni espresse nel parere del Comitato Tecnico di cui alla Legge Regionale 10.12.1973, n. 27;

Ribadito che ai punti 2/a e 2/b della Convenzione rep. n. 1852, in data 28 luglio 1977, debitamente registrata e trascritta, viene stabilito che i lottizzanti devono cedere al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;

Visto il relativo tipo di frazionamento;

Ritenuto di procedere alla acquisizione delle aree previste dalla Convenzione anzidetta, ponendo le spese relative a carico dei lottizzanti;

Viste le leggi 21.6.1896 n. 860 e 12.2.1958 n. 126;

D E L I B E R A

- 1) di accettare la cessione gratuita delle aree di complessivi mq. 18.953, da parte dei signori: Faccioli Giovanni, Faccioli Mario, Montresor Giovanni, Montresor Ignazio, Ferrari Teresa, De Bortoli Fabio, Dalfini Antonietta, Dalfini Carolina, Dalfini Anna, Dalfini Regina, Cordioli Agostino, in esecuzione della Convenzione di cui alle premesse;
- 2) di dare atto che dette aree sono distinte in Catasto Terreni del Comune di Villafranca di Verona come segue:

A) URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Sez. A Fg. XIII°	MAPPALI	MQ.	R.D.	R.A.	
	177 d	693	41,58	16,63	✓
	169 h	6029	361,69	144,70	✓
	437 d	490	29,40	11,76	✓
	358 g	18	0,85	0,36	✓
	358 d	539	25,03	10,78	✓
	180 c	572	26,88	11,44	✓
	✓ 358 l	65	3,05	1,30	(dir.di suj)
	169 v	36	2,16	0,87	(dir.di suj)
	196 e	26	0,08	0,02	(" " ")
	170 c	59	0,19	0,04	✓
	170 d	60	0,19	0,05	✓
	170 e	18	0,06	0,01	✓
	170 f	66	0,21	0,05	✓
	170 g	135	0,43	0,11	✓
	170 $\frac{1}{2}$	76	-	-	
	170 $\frac{1}{3}$	66	-	-	✓
	170 $\frac{1}{4}$	17	-	-	✓
	170 $\frac{1}{5}$	52	-	-	
	170 $\frac{1}{6}$	71	-	-	
	170 $\frac{1}{11}$	0,09	-	-	(dir.di suj)
	Totale mq.	9097			



B) URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Sez. A Fg. XIII°	358 a	4102	192,80	82,04	✓
	180 b	5164	242,71	103,28	✓
	358 b	590	27,73	11,80	
	totale mq.	9856			

- 3) di destinare il suolo anzidetto a pubblici servizi;
- 4) di rivolgere istanza all'Ufficio Tecnico Erariale affinché il suolo destinato a strade sia discaricato dalla partita catastale indicata nelle premesse ed incluso nel demanio stradale di questo Comune;
- 5) di porre le spese per l'atto di compra-vendita a carico dei cedenti signori: Faccioli Giovanni, Faccioli Mario, Montresor Giovanni, Montresor Ignazio, Ferrari Teresa, De Bortoli Fabio, Dalfini Antonietta, Dalfini Carolina, Dalfini Anna, Dalfini Regina, Cordioli Agostino, Consorzio di Bonifica dell'Agro Veronese.-

Non intervenendo alcun consigliere la proposta viene messa ai voti ed approvata con voti favorevoli 24 e astenuti 3 (Romani, Magalini e Giagulli), espressi per alzata di mano.

Il Presidente fa la proclamazione di rito.-

+++++

atto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

IL CONSIGLIERE ANZIANO

IL SEGRETARIO GENERALE

Copia della presente deliberazione verrà affissa all'albo
retorio il 6.8.1982 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi ai sensi dell'art. 3
ella Legge 9 giugno 1947, n. 530;

il 5.8.1982

Visto: IL SINDACO



IL SEGRETARIO GENERALE

La presente deliberazione è divenuta esecutiva
per decorrenza di termine ai sensi degli articoli
59 e 60 della Legge 10 febbraio 1953, n. 62.

il 27.8.82



IL SEGRETARIO GENERALE

REGIONE DEL VENETO
COMITATO DI CONTROLLO
VERONA

La presente deliberazione è stata
esaminata senza rilievi nella sedu-
ta del 21.8.82

IL PRESIDENTE
Dalla Bernardini

Per copia conforme al suo originale

VILLAFRANCA, li 3 NOV 1982

IL SEGRETARIO GENERALE



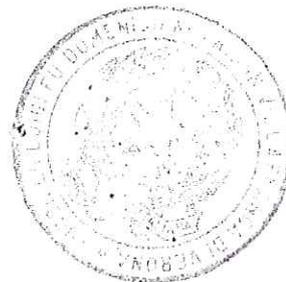
17

La presente fotocopia è conforme all'originale,
composto di fogli3..... e relativi allegati1.....

Consta di fogli9..... e si rilascia per uso

.....*finale*.....

Villafranca di Verona, li 22 dicembre 1982

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to an official of the court.



LUIGI TUCCILLO
NOTAIO
VILLAFRANCA - Corso Garibaldi, 38 - 37030
VERONA - Via Mazzini n. 6 - 37030
TCC LGU 44L11 F839D

PERMUTA

Rep.n.ro 47022

Il 31 agosto 1990 -

I sottoscritti signori:

uso fiscale

1. PELLEGRINI ERMENEGILDO, nato a Villafranca di Verona il

9 ottobre 1947 ed ivi domiciliato,

Registrato a Verona

il quale interviene al presente atto quale Sindaco in carica

il 14.9.90
al n. 3676

e legale rappresentante del "COMUNE DI VILLAFRANCA DI

Atti Privati
con L. 835.000

VERONA", a tale atto autorizzato giusta le seguenti

di cui L. 170.000
per trascrizione

delibere:

e L. per IN.V.IM.
F.to: Il Direttore

- delibera del Consiglio Comunale n.ro 267 in data

6.10.1989, divenuta esecutiva per decorrenza dei termini ai

sensi degli articoli 59 e 60 della Legge 10 febbraio 1953,

RESO ESECUTIVO DAL
GOVERNO DI VERONA
IN DATA 20.9.90

n.ro 62;

N.RO 43268

- delibera della Giunta Municipale n.ro 348 in data

29.3.1990, non soggetta a controllo ai sensi dell'articolo 6

L.R. n.ro 24/1986 e, quindi, immediatamente esecutiva.

Tali delibere si allegano, in copia autentica, al presente

Trascritto a Verona

atto rispettivamente sotto le lettere A) e B), costituendone

il 26.9.90

parte integrante.

n. 23051 R.G.

2. MONTRESOR GIOVANNI, nato a Villafranca di Verona il 31

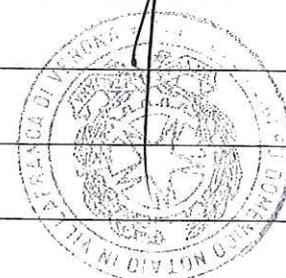
dicembre 1930

n.c.f.: MNT GNN 30T31 L949J -

e residente in Villafranca di Verona - Via Nino Bixio n.ro

315 - agricoltore -

che dichiara di essere coniugato, in regime di separazione



dei beni -

convengono quanto segue:

1 - Il Comune di Villafranca di Verona, come rappresentato, cede, a titolo di permuta, al signor Montresor Giovanni, che a tale titolo accetta ed acquista, la proprietà del terreno sito in Villafranca di Verona, in zona di "Espansione Estensiva", tra i confini noti ed omessi, e da individuarsi in N.C.T. foglio 50 (ex Sezione A Foglio XIII°) mappali

n.ri:

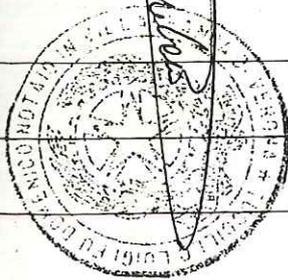
= 1246 (ex 358/p) di are 4.24 (Partita n.ro 6420) -

= 1264 (ex 873/b) di are 6.40 (Partita n.ro 6419) -

T o t a l i di are 10.64 -

Il mappale n.ro 1246 deriva dal mappale n.ro 923 (ex 358/a) di are 41.02 giusta il tipo di frazionamento n.ro 2243 approvato dall'U.T.E. di Verona in data 11.8.1978 e confermato in data 7.3.1981, che trovasi allegato sotto la lettera A) all'atto per Notaio dr. LUIGI TUCCILLO di Villafranca di Verona in data 31.10.1984 n.ro 16519/1208 di Repertorio, registrato a Verona in data 15.11.1984 al n.ro 10097 Mod. I° ed ivi trascritto in data 20.11.1984 al n.ro 25441 R.G. e n.ro 18768 R.P..

Il mappale n.ro 1264 prende evidenza dal tipo di frazionamento n.ro 444 approvato dall'U.T.E. di Verona in data 7.3.1989 e confermato in data 12.3.1990, che si allega al presente atto sotto la lettera C), costituendone parte





integrante, sottoscritto dalle parti per accettazione.

2 - Il signor Montresor Giovanni, a sua volta, cede, ad eguale titolo di permuta, al Comune di Villafranca di Verona, che - come rappresentato - al medesimo titolo accetta e acquista, il terreno sito in Villafranca di Verona in zona "Istruzione", tra i confini noti ed omissi, e da individuarsi in N.C.T. Partita n.ro 6419 foglio 50 (ex Sezione A foglio XIII°) mappale n.ro:
= 872 (ex 872/a) di are 17.04 -

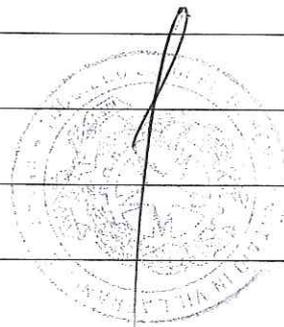
nell'allegato frazionamento n.ro 444/1989 -

3 - Gli anzidetti terreni vengono ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni accessione e diritto inerente, a corpo, come posseduti dai cedenti.

4 - A ciascuno dei beni permutati le parti, in proprio e come rappresentata, attribuiscono l'eguale valore di L. 17.040.000.= (diconsi Lire diciassettemilioniquarantamila), per cui non danno luogo ad alcun conguaglio e si rilasciano reciproca quietanza a saldo con rinuncia ad ogni ipoteca legale.

5 - Le parti, in proprio e come rappresentata, garantiscono i diritti che alienano, gli immobili che li concernono, nonchè la loro libertà da vincoli di garanzia e di godimento e da trascrizioni pregiudizievoli.

I cedenti, in proprio e come rappresentato, dichiarano che, con riferimento ai terreni in oggetto, non sono intervenute



modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente al 31 agosto 1990, data di rilascio del relativo certificato di destinazione urbanistica, che si allega al presente atto sotto la lettera D), costituendone parte integrante.

Titoli di provenienza:

- al Comune di Villafranca di Verona = Cessione gratuita di area al Comune di Villafranca di Verona per atto ad autentica Notaio dr. LUIGI TUCCILLO di Villafranca di Verona in data 1.12.1982 e 15.12.1982 n.ri 8699 e 8841 di Repertorio, registrato a Verona in data 22.12.1982 al n.ro 7012 Mod.II ed ivi trascritto in data 23.12.1982 al n.ro 25248 R.G. -

- al signor Montresor Giovanni = Verbale di Conciliazione della Pretura di Verona in data 30.12.1955 n.ro 2839 registrato a Verona in data 14.1.1956 al n.ro 2829 Vol. 62 e trascritto a Verona in data 9.2.1956 al n.ro 2127 R.G. -

6 - Gli effetti ed il possesso decorrono da oggi.

7 - I cedenti, in proprio e come rappresentato, consegnano al Notaio autenticante la dichiarazione IN.V.IM..

8 - Le spese del presente atto sono a carico del signor Montresor Giovanni.

Villafranca di Verona, lì 31 agosto 1990 -

Letto ed approvato -

Ermenegildo Pellegri

Montresor Giovanni

Repertorio n.ro 47022

- AUTENTICA DI FIRME -

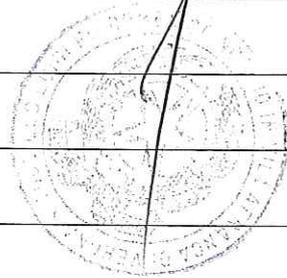
Certifico io dr. Luigi Tuccillo, Notaio in Villafranca di Verona, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Verona, che, previa concorde rinunzia ai testi col mio consenso, hanno sottoscritto alla mia presenza l'atto che precede le infradette persone, della cui identità personale, qualifica e poteri sono certo:

- PELLEGRINI ERMENEGILDO, nato a Villafranca di Verona il 9 ottobre 1947 ed ivi domiciliato - nella retroindicata qualità;

- MONTRESOR GIOVANNI, nato a Villafranca di Verona il 31 dicembre 1930 e residente in Villafranca di Verona - Via Nino Bixio n.ro 315 - agricoltore -

Villafranca di Verona, li trentuno agosto millenovecentonovanta -

Luigi Tuccillo notaio





REGIONE VENETO
21.11.89 051249
COMITATO DI CONTROLLO
SEZ. VERONA

267 Reg. Del. Spedito il Prot. n.

SESSIONE ORDINARIA AUTUNNALE DI PRIMA CONVOCAZIONE

Allegato all'atto del Notaio
Luigi TUCCILLO di Rep. N. 47022

OGGETTO :

PERMUTA AREA CEDUTA ERRONEAMENTE DAL P.d.L.
FACCIOLI-DALFINI-MONTRESOR / VILLAFRANCA.-

I	categ.	I	classe	I
I		I		I
I	x	I	9/2	I
I		I		I

All. FASCICOLO

L'anno 1989 addi 06 - SEI del mese di OTTOBRE
alle ore 20.00 nella sala delle adunanze consiliari,
premesso le formalità di legge, si è riunito in
Sessione ORDINARIA AUTUNNALE in seduta PUBBLICA di PRIMA
convocazione il CONSIGLIO COMUNALE.

Si certifica che ai sensi dell'art. 327 del T. J.L.C.P. 3 marzo 1934, n. 383, l'impegno della spesa disposto con la presente è stato registrato.

Il RAGIONIERE CAPO

La presente copia è conforme all'originale, il cui estratto sarà affisso all'albo pretorio il giorno 10 NOV. 1989 e vi rimarrà per la durata di gg. 15 consecutivi.

IL SEGRETARIO GENERALE

dott. Elio Pesente

Visto: IL SINDACO

Il, 12 OTTOBRE 1989

La presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza dei termini ai sensi degli artt. 59 e 60 della L. 10 febbraio 1953 n. 62.

Il, 11 DIC. 1989

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Elio Pesente

La presente deliberazione è esecutiva ai sensi dell'art. 6 - L.R. n. 24/1986.

Il,

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Elio Pesente

	Pres.	Ass.
1 - TOVO GRAZIANO	I x I	I I
2 - PELLEGRINI ERMEGILDO	I x I	I I
3 - SCARSINI FRANCO	I I I	x I I
4 - POLATO GIANFRANCO	I x I	I I I
5 - CUNICO ROBERTO	I I x	I I I
6 - DALL'OCA MARCO	I I I	I x I
7 - FRANCHINI ALBINO	I I I	I x I
8 - PIAZZI RENZO	I x I	I I I
9 - BURTI ANGELO	I I I	I x I
10 - DONISI DANILO	I I I	I I I
11 - BENINI GIOACHINO	I x I	I I I
12 - BATTISTELLA ROBERTO	I x I	I I I
13 - CORDIOLI FRANCO	I I x	I I I
14 - REGGIANI LUCIANO	I I x	I I I
15 - ARDUINI CARLO	I I x	I I I
16 - NORDERA FIORENZO	I I x	I I I
17 - GALVANI LUCIANO	I I x	I I I
18 - FAGAGNINI GIUSEPPE	I I x	I I I
19 - TUMICELLI ELVIO	I I I	I x I
20 - TOMMASI LUIGI	I I I	I I I
21 - MARTARI GIOVANNI	I x I	I I I
22 - GRANUZZO ANGELO	I x I	I I I
23 - ADAMI ADRIANO	I I x	I I I
24 - FERRARINI ALFREDO	I I I	I x I
25 - PRIZZON FRANCESCO	I I x	I I I
26 - MAGALINI PAOLO	I I I	I x I
27 - MAGALINI RENATO	I I I	I x I
28 - GASPARINI ANGELO	I I I	I x I
29 - ALBERTINI ALBERTO	I I I	I x I
30 - SANDRI LEONELLO	I I I	I x I

Assiste all'adunanza il Segretario Generale
sig. PESENTE dott. ELIO.

Constatato legale il numero degli intervenuti
il sig. TOVO prof. GRAZIANO assunta la presidenza,
dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a
discutere e deliberare circa

L'OGGETTO SOPRAINDICATO

depositato 24 ore prima nella sala delle adunanze.

Reg. del. n. 349		Spedita il	
Categoria 7	Classe 1	Fascicolo 5	Protocollo 12656
Allegato /			

Allegato "B" all'atto del Notaio
Luigi TUCCILLO di Rep. N. 47022



COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA

- PROVINCIA DI VERONA -

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

Oggetto: MODIFICA DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 267 DEL 6 OTTOBRE 1989
AD OGGETTO "PERMUTA AREA CEDUTA ERRONEAMENTE DAL P.d.L.
FACCIOLI-DALFINI-MONTRESOR/VILLAFRANCA".-

Cod. Opera	Cod. Ditta

L'anno millenovecentonovanta addì 29 - VENTINOVE del mese di MARZO
alle ore 12.30 a seguito di regolari inviti, si è riunita la Giunta Municipale.

pres. ass.

I	I	I	1	TOVO Graziano	Sindaco - Presidente	I
I	x	I	2	REGGIANI Luciano	Assessore Anziano	I
I	x	I	3	ADAMI Adriano	Assessore effettivo	I
I	x	I	4	POLATO Gianfranco	Assessore effettivo	I
I	x	I	5	TUMICELLI Elvio	Assessore effettivo	I
I	x	I	6	PIAZZI Renzo	Assessore supplente	I
I	x	I	7	BENINI Gioachino	Assessore supplente	I



Assiste alla seduta il Sig. PESENTE dott. ELIO, Segretario Generale.

Il Sig. ADAMI ADRIANO, nella sua qualità di Assessore Effettivo
assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta per
discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Si certifica che ai sensi dell'art.327 L.C. T.U. 3 marzo 1934, n. 383, l'impegno della presente deliberazione è stato registrato.

La presente copia è con forme all'originale, il cui estratto sarà affisso all'albo pretorio il giorno 10.07.1990 e vi rimarrà per la durata di gg. 15 consecutivi.

La presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza termini, ai sensi degli artt. 59 e 60 della Legge 10 febbraio 1953, n. 62.

LA PRESENTE DELIBERAZIONE

è esecutiva ai sensi dell'art.5 L.R. n. 24/1988.

29 MAR. 1990

IL RAGIONIERE



IL SEGRETARIO G.L.E

IL SEGRETARIO G.L.E



IL SEGRETARIO G.L.E

Visto: IL SINDACO

Handwritten signature

DICHIARO CHE PER SOTTI STATE
 APPOGGIO PER SOTTI STATE
 SECONDO LE PREVISIONI
 ALLE CONDIZIONI
 Data **1 MAR 1990**
 Firma *Sapelli*

Riservato agli Uffici
 Allegato a:

Allegato **C^v** all'atto del Notaio
 Luigi TUCCILLO di Rep. N. **41029**

COMUNE DI VILLAFRANCA
 Protocollo N° **22537**
 Data **23.12.88**
 Si atteste che il presente tipo è
 stato regolarmente depositato
 presso questo Comune di sensi
 dell'art. 18 L. 24.2.1985 n. 47
 e successive modificazioni e
 integrazioni. -
 P. IL SINDACO
 IL DELEGATO
 (*Arch. Cristina Vaccarella*)

[Handwritten signature]



[Large handwritten signature]



orientamento

OGGIO N **50** SCALA 1:2000

Dichiaro di aver redatto il presente tipo in base ai rilievi sul luogo
 Descrizione dei punti di appoggio e delle nuove linee dividenti:
 cordolo in cemento stralata e mezzoria canalella.
 La nuova dividente è costituita dal prolungamento di dividenti
 preesistenti ed evidenziata in loco da pedicelli in cemento alle estremità
 (se necessario seguire negli spazi liberi o in fogli allegati)
 IL PERITO **BRDUINI Luigi** iscritto al N. **507**
 (cognome e nome in chiaro)
 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di **Verona**
 Data **22.12.1988** Firma *[Signature]*

Firma delle parti o loro delegati
[Signature]
 Ing. **LUIGI BRDUINI**
[Signature]
 STUDIO TECNICO
 VILLAFRANCA (VR) - TEL. 0445/220000

VERONA



UFFICIO TECNICO ERARIALE di

ESTRATTO DI MAPPA

Comune di Villafranca V.S. Sez. Cens. _____

Prot. (Mod. 8) N. 139904 Riscosse L. 5100

Si ~~autentica~~ ^{rilascia} il presente estratto autorizzandone l'uso per la redazione di tipo di frazionamento e tipo mappale.

data _____
IL DIRIGENTE
Carmelo Ianni

La validità dell'estratto decade dopo SEI mesi dalla data del rilascio (autenticazione) o della convalida, ma può essere rinnovata in qualsiasi momento, sempreché non siano intervenute variazioni grafiche o censuarie.

CONFERMA DI VALIDITÀ

Prot. (Mod. 8) N. _____ Riscosse L. _____

Si convalida il presente estratto.

data _____
IL DIRIGENTE

PARTICELLE RICHIESTE

Sezione	Foglio	Numero		Qualità	Classe	Simboli di deduzione	Tariffa		Superficie			Reddito	
		Princ.	Sub.				Reddito domenicale	Reddito agrario	ha	a	ca	Dominicale lire	Agrario lire
	50	872							20.98			15.315	15.735
		180							5.164			37.697	38.730
		873										Sabaini	



Si approva il presente tipo per la individuazione topografica delle particelle originato dal frazionamento ed ai fini della conservazione del Catasto.

APPROVAZIONE FRAZIONAMENTO

ESTREMI DELL'APPROVAZIONE
DATI DA RIPIOTARE NEL DOCUMENTO TRASLATI

TIPO N. 444 ANNO 1989
2399/88

Si autorizza l'uso del presente tipo riconosciuto conforme alle norme vigenti restituito per decorrenza del termine di legge entro SEI mesi dalla data sottoindicata.

La proroga della validità oltre tale scadenza essere richiesta all'Ufficio, limitatamente alle celle rilevate nel frattempo non variate.

L'INCARICATO
[Signature]
IL CAPO DIRIGENTE
Ing. Renato TANAGLIA
- 7 MAR. 1989
data _____

Prot. (Mod. 8) N. 148367 Riscosse L. 2000

(*) In questo caso è data facoltà di richiedere entro 1 settimana l'esame del tipo senza ulteriore spesa: per detto esame l'Ufficio non è però soggetto a rispetto di termini.

Il tipo, sottoposto ad esame a richiesta oltre i termini è riconosciuto conforme alle norme vigenti.

L'INCARICATO
IL DIRIGENTE
data _____

Prot. (Mod. 8) N. _____

Tributi versati con Prot. N. _____

CONFERMA DI VALIDITÀ

Si riconosce la conformità alle norme vigenti e pertanto si proroga per SEI mesi dalla data sottoindicata la validità dell'intero tipo / per le sole particelle derivate

L'INCARICATO
[Signature]
IL PRIMO DIRIGENTE
Ing. Carmelo IANNI
IL CAPO DIRIGENTE
Ing. Renato TANAGLIA
data 12-3-1989
Prot. (Mod. 8) N. 22055 Riscosse L. 13200

VERIFICA DEL TIPO IN CAMPAGNA

IL TECNICO ERARIALE

IL DIRIGENTE
data _____

Prezzo di vendita L. 250

MODULARIO - Cat. S. T. -
presente
dato sull
AVV
Le tre
pato d
compil
nearmer
a rical
La cor
partice
ve imm
cedere
del su
Pertant
consis
five d
accert
denza
non v
3 - Al te
namer
cella
sciata
riga.
1 - Le col
vanno
occup
3 - A co
di
con u
indica
destric
te per
er la r
oma - 15

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
DIMOSTRAZIONE DI FRAZIONAMENTO

Comune di VILLAFRANCA

Sez. Cens. di _____
(quando abbia catasto separato)

Riservato agli Uffici

N. PROTOCOLLO TIPO 444

DATA DI APPROVAZIONE - 7 MAR. 1989

Provincia di Verona

presente dimostrazione è riferita al tipo di frazionamento
fatto sull'estratto di mappa N. 139904 dell'anno 1988

2399/88

RISULTATO DEL FRAZIONAMENTO											
FOGLIO	NUMERO				6	SUPERFICIE CATASTALE			REDDITI CATASTALI		Formazione dei lotti
	Provvisorio		Definitivo			ha	a	ca	Dominicale		
	Princ.	Sub.	Princ.	Sub.					Lire	✓	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
50	872					20 98	15315	15735			
		a	872			17 04	12439	12780	A		
		b	1263			3 94	2876	2955	B		
50	873					51 64	37697	38730			
		a	873			45 24	33025	33930	A		
		b	1264			6 40	4672	4800	B		

AVVERTENZE

1 - Le tre parti dello stampato **devono** essere compilate contemporaneamente con il sistema a ricalco.

2 - La consistenza di ogni particella originaria **deve immediatamente precedere** la dimostrazione del suo frazionamento. Pertanto le somme delle consistenze delle relative derivate, al fine di accertarne la corrispondenza col **dev'essere**, non vanno trascritte.

3 - Al termine del frazionamento di ogni particella originaria va lasciata in bianco una riga.

4 - Le colonne 4, 5 e 6 non vanno in alcun modo occupate.

5 - A colonna 10 si prega di contraddistinguere, con una medesima sigla indicativa, le particelle destinate ad essere unite per costituire un lotto.

La presente dimostrazione **segue/non segue** sul retro



Ing. LUIGI ARDUINI
STUDIO TECNICO
VILLAFRANCA VERONESE
N. 507 - Tel. 7900350

IL PERITO

[Handwritten signature]

N. B. - Il Perito deve firmare con firma autografa (non a ricalco) le due parti simili dello stampato.

Per la regolarità della presente dimostrazione, si rinvia alla dichiarazione rilasciata sul mod. 51 a cui il presente modello è allegato.

IL CAPO UFFICIO SEZIONE
Ing. Renato ANAGLIA



COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA
UFFICIO TECNICO - URBANISTICA

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(art.18, Legge 28 febbraio 1985, n.47)

IL SINDACO

Allegato all'atto del Notaio

Luigi TUCCILLO di Rep. N. 47022

Richiamato l'art.18 della Legge n.47 del 28.02.1985;
Visti gli atti d'ufficio;

C E R T I F I C A

- che il terreno distinto nel Catasto del Comune di Villafranca di Verona al Fog. 50° - Mapp. n. 872- 1246-1264, ricade in:

ZONA OMOGENEA n. 3 - ZONE DI ATTREZZATURE ED IMPIANTI

conformemente a quanto previsto dal vigente P.R.G., approvato con delibera della G.R.V. n. 900 del 17.03.1976 e successive varianti integrative;

- che il terreno distinto nel Catasto del Comune di Villafranca di Verona al Fog. 50° - Mapp: n. 872- 1246-1264, ricade in:

- parte Z.T.O. "B"- COMPLETAMENTO O RIUTILIZZO DEL PATRIMONIO EDILIZIO RESIDENZIALE ESISTENTE
- parte Z.T.O. "C1" - ESPANSIONE RESIDENZIALE, ZONE GIA' OGGETTO DI PIANI ATTUATIVI VIGENTI
- parte Z.T.O. "F" - ZONE A DESTINAZIONE SPECIALE DI PUBBLICO INTERESSE

conformemente a quanto previsto dalla variante generale al P.R.G. adottato con deliberazione Consiliare n. 327 del 05/12/1989 e attualmente in salvaguardia ai sensi dell'art. 71 della L.R.V. n. 61/1985.

- che le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata sono quelle riportate nello stralcio normativo allegato che fa parte integrante della presente certificazione.

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del suo rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

La presente si rilascia per uso notarile.

Villafranca di Verona, 31/08/1990

per IL SINDACO





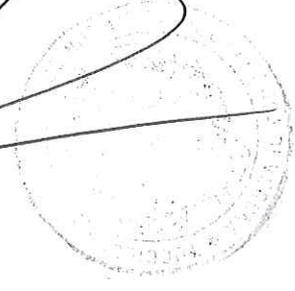
Nelle aree e per gli edifici appartenenti al demanio dello Stato la realizzazione avverrà, nei modi di legge, anche in deroga alle normative ed agli indici di zona a cura delle Amministrazioni che ne hanno la gestione e la competenza territoriale.

Per gli edifici esistenti, alla data di adozione del P.R.G., nelle Z.t.o "F" in contrasto con la destinazione di zona, sono ammessi gli stessi interventi di cui al successivo art. 11 (5,6,7° comma) per gli edifici esistenti in fasce di rispetto stradale.

La presente fotocopia è conforme all'originale,
composto di fogli 2 e relativi allegati 4
Consta di fogli 14 e si rilascia per uso
fiscale

Villafranca di Verona. 14 SET. 1990

[Handwritten signature]



Documentazione amministrativa e contabile - 1990

RIVALUTAZIONE MONETARIA – REPORT MERCATO IMMOBILIARE

Calcola le rivalutazioni monetarie

Indagine **Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati** Gennaio 1947 - Febbraio 2018

Aggr.ne Indice generale (senza tabacchi)

Territorio Italia 

Da mese: Ottobre **Da anno:** 2013

A mese: Febbraio **A anno:** 2018

Somma: 399,97 Euro Lire

Calcola

Ottobre 2013 - Febbraio 2018

Coefficiente	Euro	Lire
1,015	405,97	786.068



Calcola le rivalutazioni monetarie

Indagine **Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati** Gennaio 1947 - Febbraio 2018

Aggr.ne Indice generale (senza tabacchi)

Territorio Italia 

Da mese: Giugno **Da anno:** 2014

A mese: Febbraio **A anno:** 2018

Somma: 312,53 Euro Lire

Calcola

Giugno 2014 - Febbraio 2018

Coefficiente	Euro	Lire
1,012	316,28	612.403



Calcola le rivalutazioni monetarie

Indagine **Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati** Gennaio 1947 - Febbraio 2018

Aggr.ne **Indice generale (senza tabacchi)**

Territorio Italia



Da mese: Luglio

Da anno: 2013

A mese: Febbraio

A anno: 2018

Somma: 398,32

Euro **Lire**

Calcola

Luglio 2013 - Febbraio 2018

Coefficiente	Euro	Lire
1,014	403,90	782.059

RENDISTATO

CREDITO AGEVOLATO - TASSI DI RIFERIMENTO

Operazioni oltre i 18 mesi

(Dicembre 2017)

Settori	RENDISTATO (1)	+ COMMISSIONE	= TASSO
Agrario di miglioramento	1,25%	1,18%	2,43%
Agrario Esercizio	1,25%	0,93%	2,18%
Artigianato	1,25%	0,98%	2,23%
Fondario Edilizio	1,25%	0,88%	2,13%
Industria-Commercio-Assimilati	1,25%	0,93%	2,18%
Turistico-Alberghiero	1,25%	0,98%	2,23%
Navale (2)	1,30%	0,93%	2,23%

(1) Arrotondato ai 5 centesimi superiori.

(2) Ha validita' semestrale.

CREDITO AGEVOLATO - TASSI DI RIFERIMENTO

DATA	RENDIBOT (1)	MEDIA EURIBOR (2)	MEDIA	+	COMMISSIONE	TASSO
------	--------------	-------------------	-------	---	-------------	-------

Artigiano

MERCOLEDI'	27-dic-17	-0,415	-0,350	-0,35	0,93	0,58%
GIOVEDI'	28-dic-17	-0,415	-0,349	-0,35	0,93	0,58%
VENERDI'	29-dic-17	-0,415	-0,348	-0,35	0,93	0,58%

Agrario di Esercizio (fino a 12 mesi)

MERCOLEDI'	27-dic-17	-0,415	-0,350	-0,35	1,13	0,78%
GIOVEDI'	28-dic-17	-0,415	-0,349	-0,35	1,13	0,78%
VENERDI'	29-dic-17	-0,415	-0,348	-0,35	1,13	0,78%

Agrario di Esercizio (12-18 mesi)

MERCOLEDI'	27-dic-17	-0,415	-0,350	-0,35	0,93	0,58%
GIOVEDI'	28-dic-17	-0,415	-0,349	-0,35	0,93	0,58%
VENERDI'	29-dic-17	-0,415	-0,348	-0,35	0,93	0,58%

Credito Export con raccolta sul mercato interno - Dicembre 2017

	RENDISTATO	MEDIA EURIBOR (3)	MEDIA	+	COMMISSIONE	TASSO
Tasso Variabile	1,227	-0,329	0,45		0,50	0,95%
Tasso Fisso	1,25				0,50	1,75%

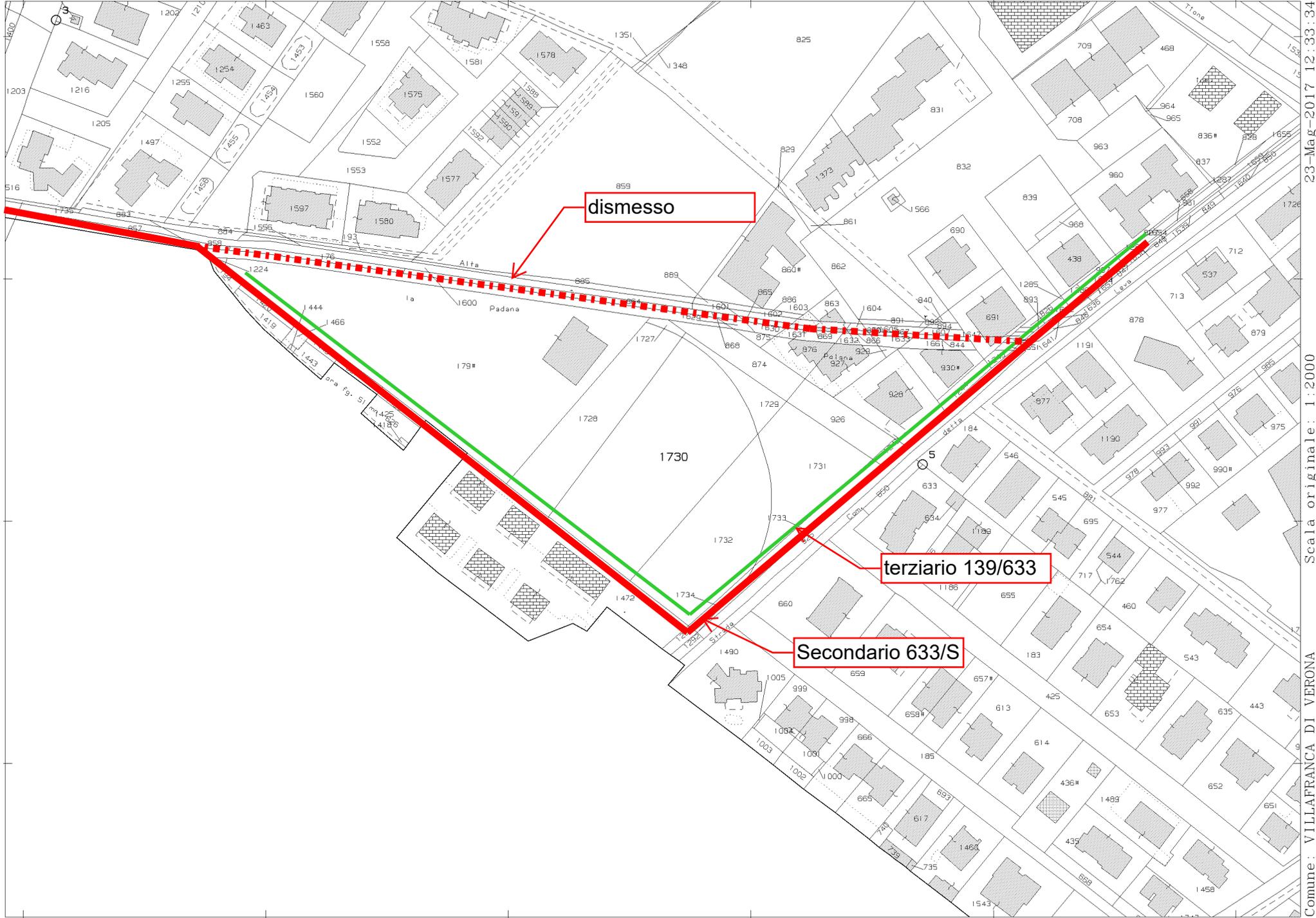
(1) Rendimento composto medio ponderato riferito all'anno commerciale dei BOT a sei e a dodici mesi, relativo al mese precedente.

(2) Media Euribor 1-3 mesi (base 360) della settimana precedente.

(3) Media calcolata sulla base dell'Euribor a 3 mesi (base 360) dei giorni lavorativi del mese precedente.

Le medie sono arrotondate ai 5 centesimi superiori tenendo conto solo dei primi 3 decimali.

PARERI ENTI VARI



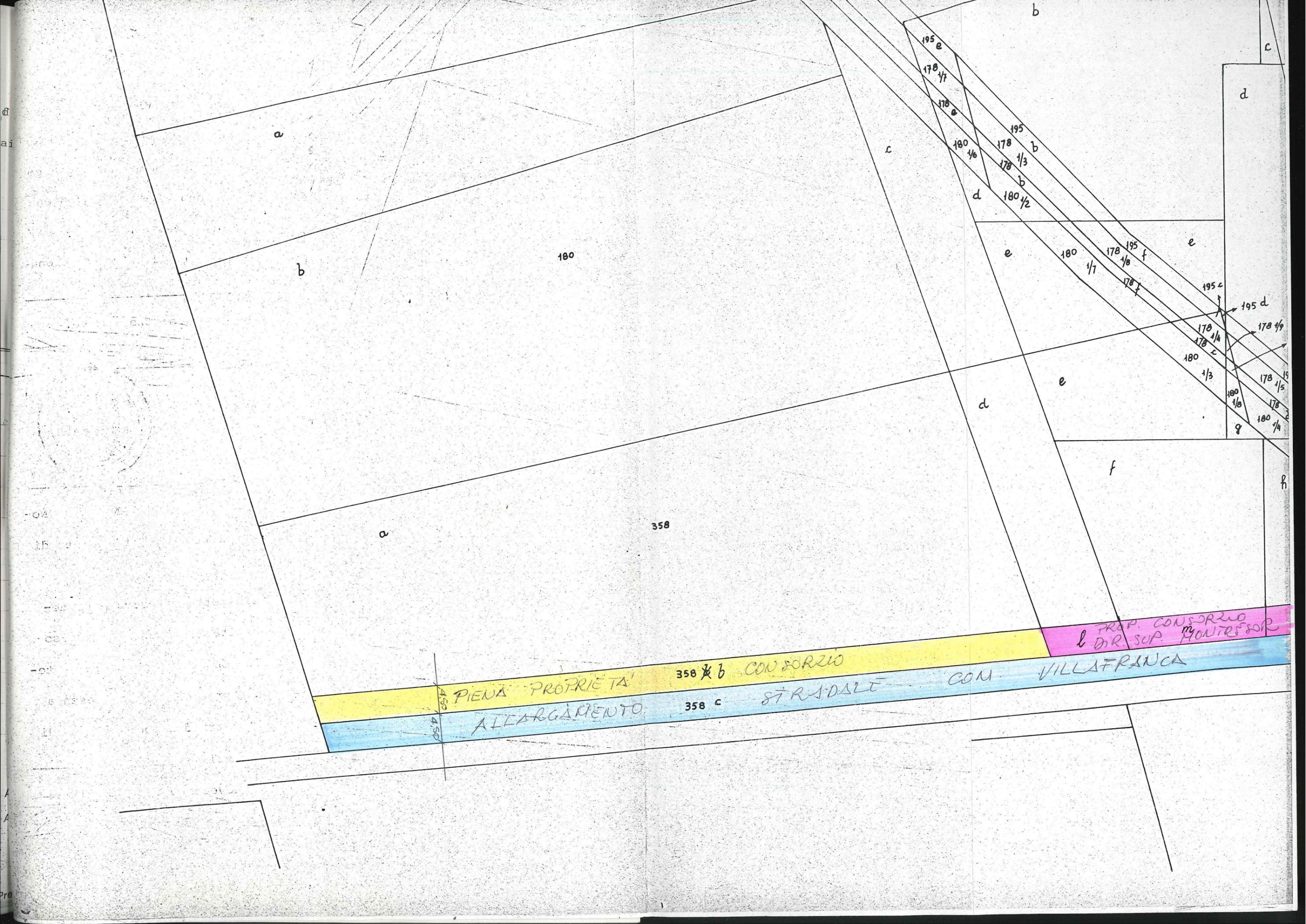
disMESSo

terziario 139/633

Secondario 633/S

Comune: VILLAFRANCA DI VERONA
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
23-Mag-2017 12:33:34
Prot. n. T204496/2017

1 Particella: 1730



b

180

358

PIENA PROPRIETA' ALLARGAMENTO 358 * b CONSORZIO STRADALE COM. VILLAFRANCA

PROP. CONSORZIO DIR. SUP. MONTESSOR

195 e

178 1/7

178 e

180 1/6

178 b

180 1/2

195 b

178 1/3

178 b

180 1/2

180 1/7

178 1/8

178 f

195 c

178 1/4

180 c

178 1/3

180 1/8

178 1/5

180 1/6

178 1/4

180 1/4

195 d

178 1/9

180 1/5

178 1/6

180 1/4

180 1/4

180 1/4

180 1/4

180 1/4

180 1/4

180 1/4

180 1/4

180 1/4

a

b

c

d

c

d

e

d

e

f

g

4,50

4,50



DISTRIBUZIONE GAS METANO



PROT. 23/2018

Spett.le Comune di Villafranca di Verona

Alla C.A. pietro.biasi@comune.villafranca.vr.it

Villafranca, 30/01/2018

**OGGETTO: RISPOSTA A VS. RICHIESTA AREA COMUNALE VIA PORTA-
CAPOLUOGO**

Buongiorno,

in risposta alla vostra comunicazione del 14/11/2017, protocollo 42735 riguardo l'area comunale di via Porta a Villafranca di Verona, vi comunichiamo che dopo un sopralluogo in tale area, non risultano essere presenti condutture gas di nostra gestione.

Distinti Saluti.

RETE MORENICA SRL

Viale dei Cipressi, 2

37069 Villafranca di Verona (VR)

Tel. 0457979511 - Fax 0457979512

info@pec.retemorenica.it

RETE MORENICA SRL

Sede: Viale dei Cipressi, 2 - 37069 Villafranca di Verona (VR)

Tel. 045-7979511 - Fax 045-7979512

P.IVA/C.F./R.I.VR 03404300232 - R.E.A. 333767 - Cap. Soc. € 1.414.650,00

E-mail: info@pec.retemorenica.it - Web: www.retemorenica.it

rete Fognatura

