

# VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE SITO IN  
LOC.GANFARDINE, 1 [REDACTED] - CAPOLUOGO DI PROPRIETA' DI

[REDACTED]

[REDACTED]

---

## SCHEDA RIASSUNTIVA

**Scopo della valutazione:** la presente stima viene redatta al fine della futura assegnazione o eventuale alienazione del bene in oggetto.

**Epoca di riferimento della valutazione:** giugno 2022

**Data di ultimazione della valutazione:** giugno 2022

**Indirizzo:** Loc. Ganfardine – (Villafranca di Verona)

**Descrizione:** trattasi di un fabbricato disposto su tre piani (p.T.-p.1<sup>^</sup>-p.2<sup>^</sup>sottotetto) con annesso rustico e area

**Data di costruzione:** primi '900(presunto)

**Consistenza:** p.semint.:172,10 m<sup>2</sup>; p.T.: m<sup>2</sup>; p.1<sup>^</sup>: 162,10 m<sup>2</sup>

**Proprietà:** [REDACTED] per la quota di 1/2- [REDACTED]  
per la quota di 1/2;

**Attuale uso:** residenziale

**Identificativi catastali:** Catasto Terreni del Comune di Villafranca di Verona – foglio [REDACTED]  
particella [REDACTED]

Catasto Urbano del Comune di Villafranca di Verona – foglio [REDACTED] particella [REDACTED]

**Situazione locativa in essere:** nessun contratto .

**Conduttore:** nessuno

**Tipologia contratto:** inesistente

**Durata del contratto:** nessuno

**Canone annuo:** nessuno

## 1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Scopo della valutazione è la determinazione del valore di mercato ovvero del prezzo stimato per la futura ed eventuale assegnazione ad uno dei comproprietari o vendita del bene potrà ragionevolmente ritenersi conclusa .

Gli standards internazionali definiscono alcuni valori di interesse nelle stime , nella pratica commerciale e nella contabilità.

L'IVS (International Valuation Standards Committee) indica una serie di valori notevoli, tra i quali :

- Il valore equo (fair value) è il prezzo al quale un bene può essere compravenduto o al quale è possibile estinguere una passività tra soggetti ben informati, non condizionati, indipendenti e con interessi opposti;
- Valore di fusione (marriage value), si riferisce all'incremento di valore risultante dalla fusione di due o più immobili o parti di immobili o di interessi su un immobile. Esprime l'eventuale valore in eccesso prodotto dalla fusione di due o più interessi o diritti di uso vantati verso una proprietà immobiliare.

In Italia la metodologia estimativa propone altri tipi di valore (valore di mercato, di costo, di trasformazione, complementare, di surrogazione) e quello di mercato è l'aspetto più utilizzato nell'ambito dell'attività di valutazione nazionale.

Il procedimento di valutazione immobiliare più diffuso e dai risultati più probanti è il market approach ovvero il procedimento comparativo di mercato (MCA).

Con tale metodologia il prezzo di mercato degli immobili viene dedotto attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto.

## 2. MANDATO

Il sig. [REDACTED] nato a Villafranca di Verona (VR) il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] ha incaricato il sottoscritto ing. Biasi Pietro Marzio n. a Villafranca di Verona il 27.9.1957 con residenza e studio in Via don Adamo Fumano n.26 -37069 Villafranca di Verona (Verona), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Verona al n. B242 – C.F.: BSIPRM57P27L949P al fine di predisporre la presente stima, con lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato del compendio in oggetto .

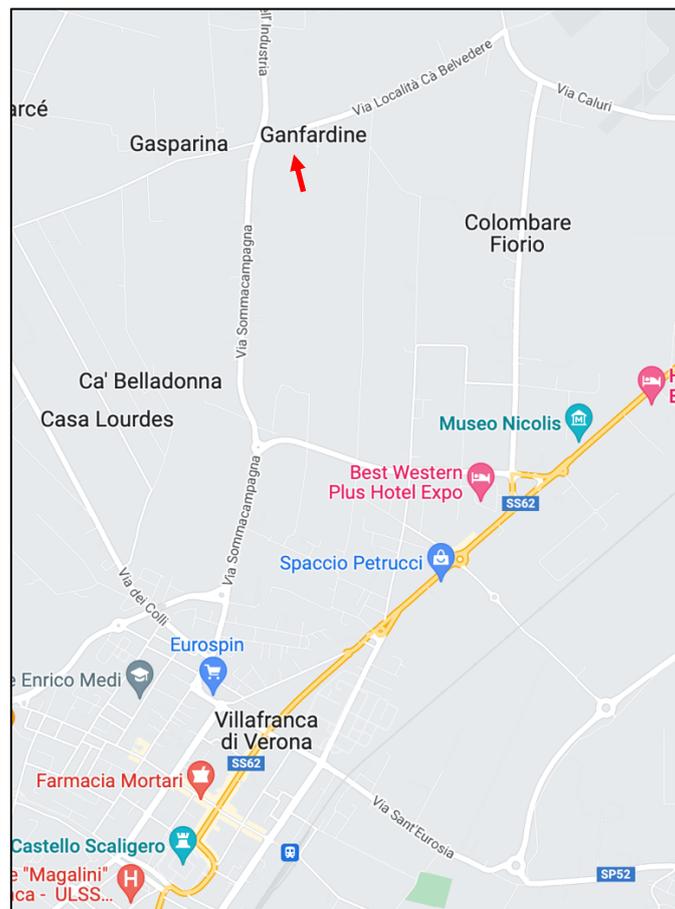
### 3. UBICAZIONE

Il compendio oggetto di stima è posto a nord del capoluogo a circa 3,0 Km dal centro dello stesso e a circa 1,0 Km dalla zona industriale e a ridosso della periferia nord del capoluogo.

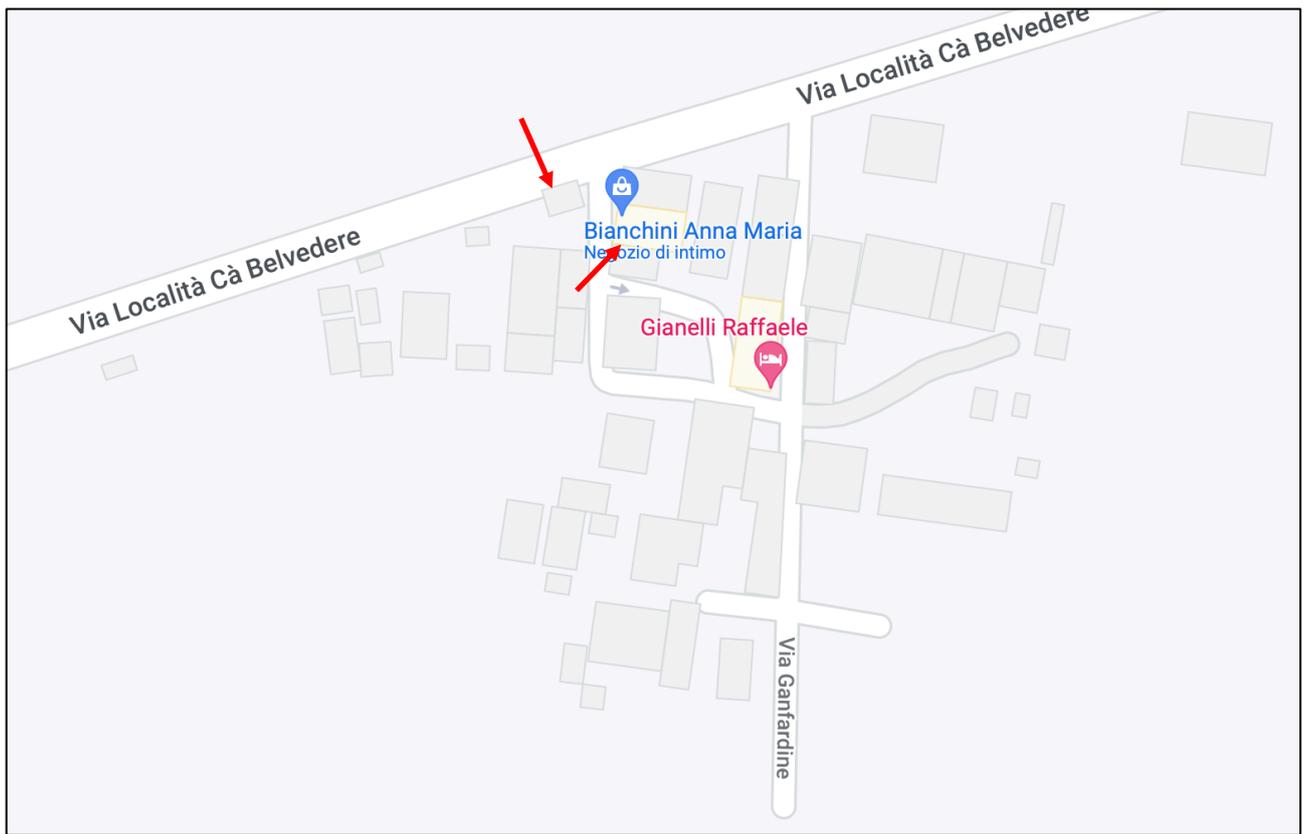
Lo stesso ha accesso dalla strada comunale di Via Ganfardine che collega Via Sommacampagna (strada questa che dal capoluogo porta al Comune di Sommacampagna) e Via Ca' Belvedere (strada che porta alla località Caluri).

L'edificio confina a nord, a est e a sud con abitazioni private; a ovest con Via Ganfardine (strada interna).

Il contesto in cui è inserito tale immobile, è prettamente agricolo (coltivazioni esistenti: actinidia-pesco-seminativo). Nelle vicinanze si trova a circa 100 m di distanza dal compendio una ex cava adibita a centro di betonaggio e a 500 m da un allevamento di pollami.

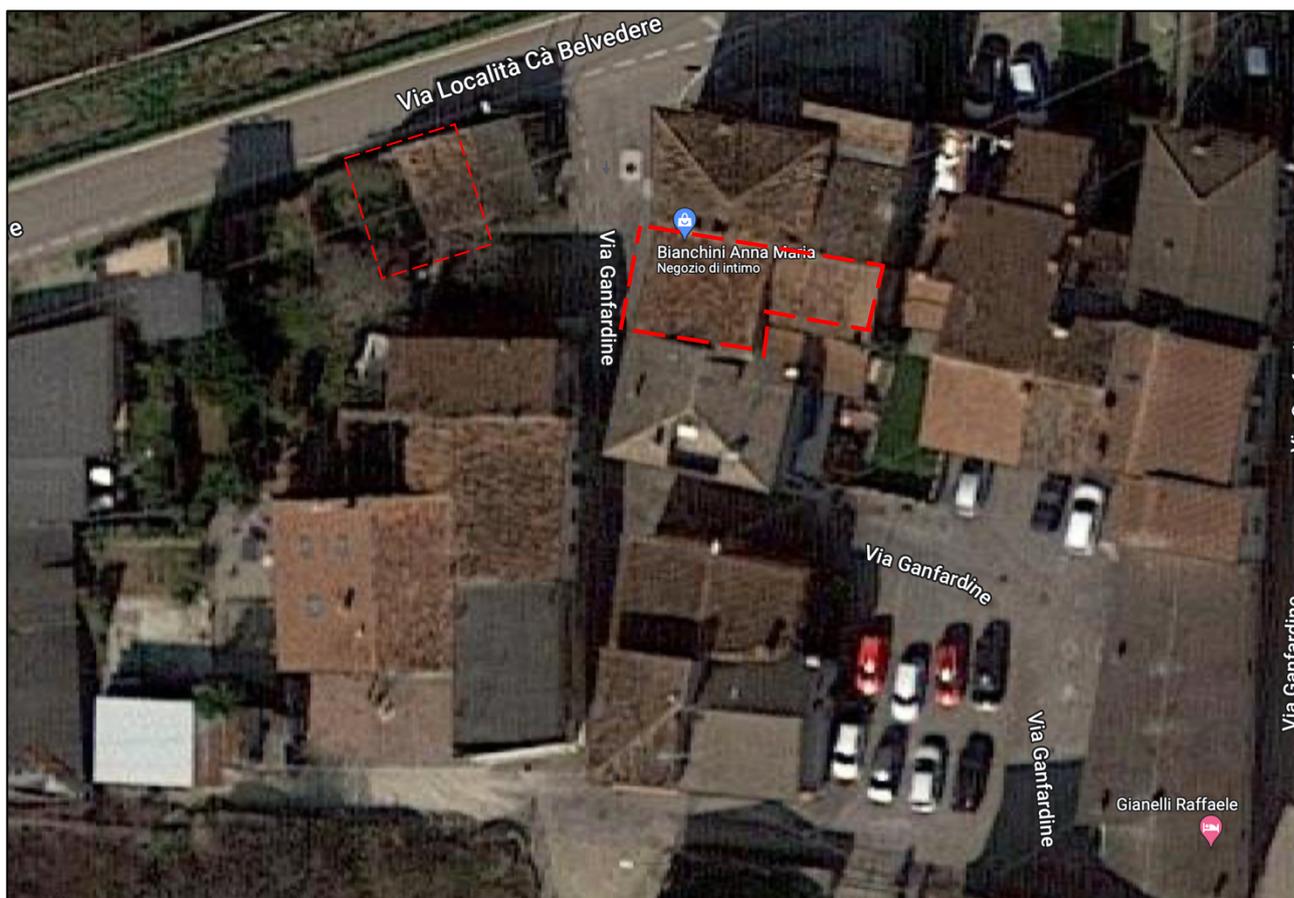


- inquadramento territoriale -



- localizzazione toponomastica -





- ortofoto -

## PREMESSE

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su 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 presente 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.

In tale 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.

Come citato, il rapporto di valutazione è svolto in applicazione agli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- International Valuation Standard (IVS)
- Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (ABI)
- Standard Europei per la Valutazione
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa

I dati relativi ai punti di cui sopra sono stati estrapolati dagli elaborati progettuali ricevuti dall'Ufficio Tecnico Comunale, nonché attraverso la procedura informatica *SISTER* dell'Agenzia delle Entrate.

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.

A supporto della presente valutazione si precisa che non sono stati eseguiti rilievi metrici in loco.

Sono state eseguite le seguenti operazioni di *due diligence* :

- verifiche relative alla provenienza, alla proprietà, alla presenza di servitù, gravami, vincoli del bene oggetto di stima;
- sopralluogo in sito in data giugno 2022 ;
- si esime il valutatore da esperire qualsiasi tipo di verifica/indagine in merito alla presenza di fonti inquinanti di qualsiasi genere nel sopra-sottosuolo nonché dalla verifica delle superfici reali di detti terreni e dei confini di proprietà.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

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 dal contenuto della documentazione in possesso ovvero dagli elaborati progettuali prodotti dall'Ufficio Tecnico Comunale.

La valutazione di tale area viene svolta considerando esclusivamente la sola e specifica destinazione a terreni edificati.

## 1. DESCRIZIONE

### A)-Edificio principale

Il corpo principale di detto compendio è costituito da un fabbricato disposto a cortina essendo inserito tra altri fabbricati prospicienti lo stradello che si dirama da Via Ganfardine. La sua destinazione è residenziale, occupa unicamente l'area di sedime ed è disposto su tre piani fuori terra : p.T-1^p.-2^p.(sottotetto/mansarda).

Strutturalmente lo stesso è realizzato in muratura di ciottoli per quanto alle murature perimetrali e di spina e solai in legno per quanto alle strutture orizzontali, incluso il tetto avente copertura in coppi. La scala di accesso ai piani superiori è in legno. I contorni delle finestrate sono in tufo giallo. I serramenti interni ed esterni sono in legno. I pavimenti sono in marmette di graniglia nel locale al cucina, in battuto di cemento nel locale retrostante, in assito nei locali ai piani superiori. I rivestimenti in ceramica sussistono solo nel locale cucina e nel bagno Complessivamente l'intero edificio versa in cattive condizioni di conservazione che ne determinano una fatiscenza sia strutturale che igienico sanitario .

Dimensionalmente si sviluppa:

<b>Abitazione</b>					
	Sup.	coeff. rid.	Sup.omog.	H	Volume
p.T.: cucina+bagno	55,43 m <sup>2</sup>	1	55,43 m <sup>2</sup>	2,30	
p.T.: deposito/disbrigo	31,50 m <sup>2</sup>	0,5	15,75 m <sup>2</sup>	2,30	
p.1^: camere	55,43 m <sup>2</sup>	1	55,43 m <sup>2</sup>	2,35	
p.1^: deposito/disbrigo	31,50 m <sup>2</sup>	0,5	15,75 m <sup>2</sup>	2,35	
p.2^(sottotetto)	86,94 m <sup>2</sup>	0,5	26,08 m <sup>2</sup>	2,61 (H <sub>m</sub> )	
<b>totale</b>	<b>260,82 m<sup>2</sup></b>		<b>199,96 m<sup>2</sup></b>		<b>734,64 m<sup>3</sup></b>

La località è adeguatamente servita dalle reti tecnologiche primarie (acquedotto-fognatura-linea elettrica-telefonica-gas) il fabbricato, è dotato di contatori per l'energia elettrica e acqua, è privo d'impianto di riscaldamento; non è possibile verificare l'allaccio dello stesso alla fognatura c.le.

Per quanto alla definizione della distribuzione interna si riportano in allegato la relativa planimetria catastale inerente l'abitazione e il locale "barchessa".

L'ingresso principale è posto sulla facciata principale dell'edificio rivolta ad ovest direttamente dallo stradello Via Sommacampagna al quale accede anche il locale individuato catastalmente come "barchessa" con l'annesso terreno (particella 7).

#### *B)-Edificio "barchessa" e annessa area*

Trattasi di un fabbricato fronteggiante l'abitazione di modeste dimensioni realizzato parte in murature in ciottoli e parte in forati di laterizio, tetto in legno e copertura in coppi, pavimento in battuto di cemento, portone di accesso in acciaio; lo stesso è privo di impianti.

<b>Barchessa/Deposito</b>			
	Sup.	H <sub>m</sub>	Volume
p.T.:	15,66 m <sup>2</sup>	3,80	59,50 m <sup>3</sup>

Complessivamente l'edificio versa in cattive condizioni di conservazione.

Annesso a tale corpo di fabbrica, sul lato ovest, si trova un modesto appezzamento di terreno (mn."7") della superficie catastale di 27 m<sup>2</sup> attualmente incolto.

## 2. PROPRIETÀ

L'intero compendio è di proprietà [REDACTED] per la quota di 1/2- [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 giusto atto di pubblicazione testamento notaio Melchiorre Saraceno del [REDACTED] rep. [REDACTED] reg. a VR il [REDACTED] n. [REDACTED] trascritto alla CC.RR.II. di Verona il 9 [REDACTED] al RG [REDACTED] e RP 1 [REDACTED] 2 .

## 3. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 4/2014 del 20.02.2014 è stato adottato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di Villafranca di Verona, ai sensi della L.R.V. n° 11/2004.

Dagli elaborati del PAT (tav. 4b) risulta che l'area interessata ricade nell'ATO 3, e nell'ambito di cui all'art. 41 delle Norme Tecniche del PAT: Centro Storico Minore.

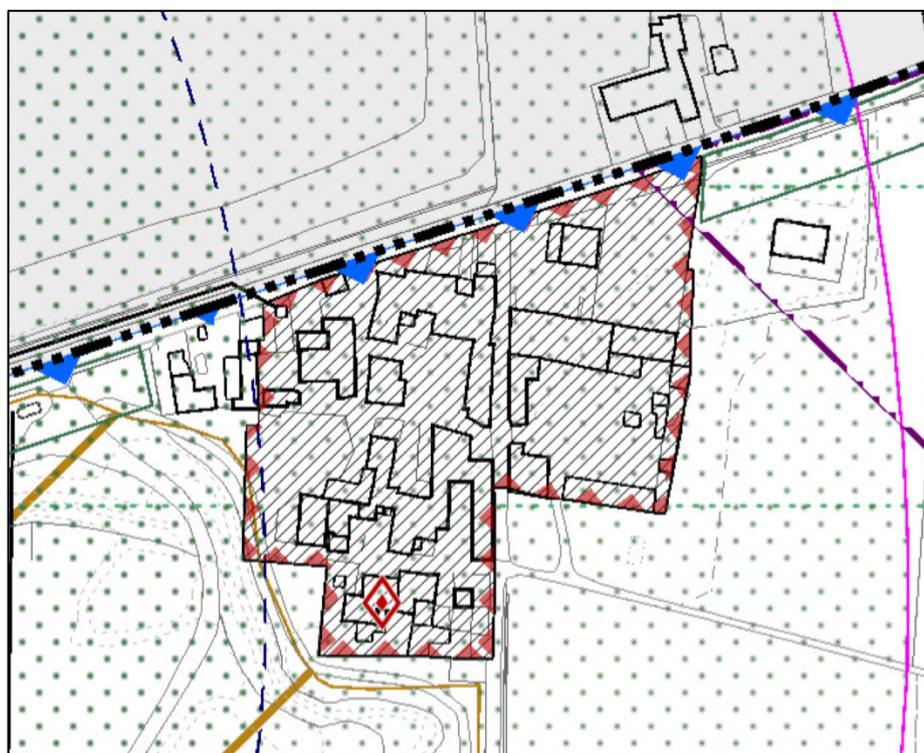
La tav. 3 – Carta delle Fragilita' del PAT, in relazione alla compatibilità geologica, individua l'area idonea, ai sensi dell'art. 30 delle Norme Tecniche del PAT.

Il Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Villafranca di Verona è stato adottato con Delibera Consiliare n°72 in data 20/12/2017, ai sensi dell'art. 18 comma 2 della Legge Regionale 23 Aprile 2004, n. 11.

Il Piano degli Interventi del Comune di Villafranca di Verona è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 18 aprile 2018.

Il piano è diventato efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune e precisamente in data 07 giugno 2018.

Pertanto, secondo il vigente P.I. l'area attualmente ricade in zona territoriale "A-Centro Storico" di seguito specificato con le relative Norme Tecniche Operative del P.I.:



Perimetro dei centri storici



Zona A



Siti a rischio archeologico

ART. 52

## Allevamenti

ART. 41



Allevamenti zootecnici intensivi



Distanze minime reciproche dalle case sparse



Distanze minime reciproche da residenze civili concentrate (centri abitati)



Distanze minime reciproche dai limiti della zona agricola

## Stralcio delle norme tecniche di attuazione del P.I.

### TITOLO V - SISTEMA INSEDIATIVO

#### CAPO I - LA STRUTTURA STORICA

##### **ART. 56 - Zone "A"**

1. Sono le parti del territorio in cui è presente un tessuto urbanistico consolidato nel tempo con la presenza di edifici di interesse storico-architettonico ed ambientale.  
Il P.I. prescrive la tutela, il recupero, la valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti di interesse culturale. Tutti gli interventi devono essere diretti alla salvaguardia, alla riqualificazione e alla valorizzazione degli immobili e devono essere realizzati con modalità di intervento, materiali e finiture coerenti con i valori da tutelare.
2. Il P.I. individua come zone "A":
  - a) le zone all'interno del perimetro dei centri storici di Alpo, Calzoni, Dossobuono, Ganfardine, Pozzomoreto, Rosegaferro, Volpare di Sopra e Volpare di Sotto, Quaderni, Villafranca per cui si applica la disciplina di cui alla Variante approvata
  - b) le zone all'esterno del perimetro dei centri storici di cui al punto precedente comprendenti le corti e i nuclei di antica origine.
3. Nelle tavole T3\_01, T3\_02, T3\_03 in scala 1:1.000 sono indicate le aree a servizi presenti nelle zona A.
4. All'interno delle zone A, nelle more della variante al PI di specifico approfondimento, si applica con le sopraggiunte innovazioni normative del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001 e con limitati aggiornamenti, la previgente disciplina del PRG approvata con DGR n.819 del 14/02/1989 compatibile con il PAT, sotto riportata.

##### **Art. 56.1 – Attuazione degli interventi nelle zone A**

1. Il P.I. definisce le unità edilizie, gli ambiti ed i relativi interventi sia di tipo edilizio che di tipo urbanistico.  
In particolare sono indicati:
  - a) con contorno in grassetto le porzioni elementari di territorio in cui è ammesso l'intervento di tipo edilizio; porzioni elementari chiamate "unità edilizie";
  - b) con contorno a segno tratteggiato le porzioni di territorio, edificate o meno, in cui è ammesso l'intervento di tipo urbanistico ed assoggettate pertanto a piano attuativo.
2. Apposito simbolo precisa per ogni unità di intervento urbanistico il massimo peso volumetrico della ristrutturazione urbanistica e l'altezza massima dei relativi edifici, la cui sagoma limite figura negli elaborati grafici.
3. All'interno degli ambiti dei PUA vigenti si applica la relativa disciplina.

##### **Art. 56.2 – Interventi edilizi ed urbanistici**

1. In tutte le unità edilizie sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 3 del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001.
2. Il P.I. negli elaborati grafici indica le restanti modalità di intervento ammesse per ogni singola "unità edilizia" sempre in relazione al citato art.3 del D.P.R. 380/2001 e più precisamente:
  - c) interventi di restauro e risanamento conservativo;
  - d) interventi di ristrutturazione edilizia;
  - e) interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica.

All'interno della categoria d) sono previsti interventi graduati in relazione alle caratteristiche rilevate nelle unità edilizie come indicato nei successivi articoli.

3. La precisazione degli interventi nella unità edilizia interessata è subordinata e conseguirà alla presentazione, da parte del richiedente di idonea documentazione d'indagine, certificata da tecnico abilitato, atta a sostenerla come indicato.

L'ufficio può comunque richiedere approfondimenti ovvero formulare osservazioni.

##### **Art. 56.3 – Interventi di tipo a: manutenzione ordinaria**

1. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria come definiti dall'art. 3 del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001, per quanto compatibili con la tutela degli elementi di interesse culturale/architettonico presenti e con i caratteri del centro storico.

#### **Art. 56.4 – Interventi di tipo b: manutenzione straordinaria**

1. Sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria come definiti dall'art. 3 del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001, per quanto compatibili con la tutela degli elementi di interesse culturale/architettonico presenti e con i caratteri del centro storico.

#### **Art. 56.5 – Interventi di tipo c: restauro e risanamento conservativo**

1. Sono ammessi gli interventi di restauro e risanamento conservativo come definiti dall'art. 3 del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001, rivolti a recuperare e/o conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne corretti requisiti di funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono le destinazioni compatibili.
2. In relazione al diverso grado di valore architettonico, storico, culturale ed ambientale ed al degrado strutturale dell'edificio considerato o di parte di esso quale risulterà dalla specifica documentazione di indagine predisposta dal richiedente ai sensi degli artt. 56.15, 56.16, 56.20 sono ammessi interventi graduati ed articolati volti al recupero ed alla tutela degli elementi di interesse presenti, incluse anche le recinzioni murarie di impianto storico tipiche e caratteristiche della suddivisione fondiaria o anche solo culturale del territorio, anche se non strettamente connesse all'organismo edilizio, i volti di accesso alle corti interne.

#### **Art. 56.6 – Interventi di tipo d: ristrutturazione edilizia**

1. Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia come definiti dall'art. 3 del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001 per quanto compatibili con la tutela degli elementi di interesse culturale/architettonico presenti e con i caratteri del centro storico come di seguito specificato.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia vanno articolati in base alle condizioni indicate nelle classi d1 e d2:
  - ristrutturazione edilizia d1:
    - a) interventi di risanamento e ripristino dell'involucro murario esterno e del suo corredo decorativo;
    - b) interventi di rinnovo, anche parziali sostituzioni, degli elementi dell'impianto strutturale verticale interno;
    - c) interventi di rinnovo o parziale sostituzione delle strutture orizzontali che non denuncino la caratteristica di struttura a vista e che dovranno invece essere soggette a intervento di ripristino.
    - d) interventi di rinnovo o sostituzione ed integrazione degli impianti ed elementi distributivi verticali ed orizzontali purché non di pregio;
    - e) interventi di sostituzione delle strutture di copertura, salvi gli interventi di ripristino per quelle aventi caratteristiche di struttura a vista, sempre mantenendo le quote di gronda e di colmo;

È comunque escluso il totale svuotamento e rifacimento dell'edificio preesistente con la sola conservazione del suo involucro esterno, nonché la demolizione totale e ricostruzione.

In ogni caso deve essere prevista la rimozione degli elementi superflui come descritti al punto precedente.

- ristrutturazione edilizia d2: a questa classificazione oltre i casi previsti al 3° comma di questo articolo si potrà giungere per quegli organismi edilizi che già sono stati oggetto di recenti radicali trasformazioni interne pur conservando il loro interesse ambientale o decorativo a livello generale.

Per essa sono ammessi, nel rispetto delle facciate prospettanti verso strada interventi fino alla completa trasformazione dell'organismo preesistente del quale va comunque mantenuto inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti ed i caratteri formali ed ambientali in genere, salvo l'eliminazione delle superfetazioni e salvo anche il recupero ed il riutilizzo, anche a livello di semplice inserto e/o reparto, di eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale o ambientale.

3. Per le unità edilizie nelle quali non sono specificate le condizioni di ristrutturazione (d1 e d2) gli interventi compresi nella ristrutturazione compatibili con il recupero e la tutela degli elementi di interesse presenti (incluse anche le recinzioni murarie di impianto storico tipiche e caratteristiche della suddivisione fondiaria o anche solo culturale del territorio, anche se non strettamente connesse all'organismo edilizio, i volti di accesso alle corti interne) e con i caratteri morfologici del centro storico, sono precisate dal progetto, a seguito della richiesta documentazione di indagine, con riferimento all'articolazione delle condizioni di ristrutturazione sopra articolate d1 e d2.

#### **Art. 56.7 – Interventi di tipo e1: sostituzione edilizia**

1. È prevista la ricomposizione del tessuto edilizio mediante la ricostruzione tipologicamente coerente degli organismi edilizi preesistenti attraverso un insieme sistematico di interventi di restauro del tessuto edilizio; le opere saranno attuate anche mediante singolo titolo abilitativo.
2. Tali unità edilizie possono essere sostituite con altre diverse anche mediante l'adeguamento volumetrico eventualmente necessario al fine di conseguire una migliore integrazione nel tessuto edilizio esistente.

In ogni caso la volumetria ammissibile sarà quella risultante dalla superficie racchiusa dalla sagoma limite esistente, oppure previsti per i nuovi edifici, per la loro altezza attuale, oppure, ove indicato, per quella massima imposta come indicato negli elaborati grafici del P.I.

3. Sono tuttavia ammessi rispetto l'assetto planimetrico da considerarsi come linea di massimo inviluppo scostamenti e modifiche dell'ordine del 10%.
4. I volumi di edifici o parte di essi ammessi in sostituzione edilizia, ma non campiti e non compresi nell'inviluppo della sagoma limite suddetta, si intendono dalla stessa sostituiti e sono pertanto da demolirsi all'atto dell'edificazione sostitutiva.
5. Deve comunque essere assicurata la coerenza progettuale nell'intera unità edilizia.

#### **Art. 56.8 – Interventi di tipo e2: ristrutturazione urbanistica**

1. Per interventi di ristrutturazione urbanistica si intendono, in armonia con quanto previsto all'art.3 del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio o parte di esso con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione nel disegno degli spazi aperti o scoperti, dei confini della proprietà, degli isolati e della rete stradale.
2. Questo tipo di intervento è consentito negli edifici campiti come indicato e secondo i perimetri assoggettati all'approvazione di un piano urbanistico attuativo che deve precedere l'intervento edilizio, entrambi individuati negli elaborati grafici del P.I.
3. Nel piano urbanistico attuativo è ammesso precisare le soluzioni indicate dagli elaborati grafici del PI per quanto riguarda l'organizzazione generale degli spazi scoperti, la viabilità privata di servizio, la definizione degli accessi e dei porticati di uso pubblico, fermo restando il rispetto degli allineamenti sulle strade.
4. Nella redazione dei piani attuativi dovranno rispettarsi gli allineamenti previsti dagli elaborati grafici del PI per ogni intervento, da cui comunque sono ammessi scostamenti planimetrici, dell'ordine del 10%.  
Fermo restando il volume massimo ammesso e l'altezza massima già approvati, e il rispetto degli allineamenti lungo le strade, gli assetti planimetrici previsti dagli elaborati del PI sono puramente indicativi.
5. L'altezza indicata per gli edifici è quella massima di riferimento, nella progettazione la stessa va graduata nei vari corpi di fabbrica in modo da rispettare il volume massimo consentito.
6. Per gli edifici di cui le tavole di piano indicano la ristrutturazione urbanistica, in attesa della sua attuazione è ammessa soltanto l'ordinaria e la straordinaria manutenzione.

#### **Art. 56.9 – Interventi per edifici privi di tutela e di intervento codificato**

1. Negli edifici privi di tutela e di intervento codificato, esterni agli ambiti dei PUA, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art.3 del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001 a condizione che si provveda al riordino delle relative aree di pertinenza.
2. Gli interventi negli edifici privi di tutela e di intervento codificato, interni agli ambiti dei PUA, sono definiti dall'art.56.18.
3. Possono applicarsi le modalità operative previste per la ristrutturazione edilizia d2 nel rispetto della morfologia del Centro Storico, rispettando le altezze massime indicate o, in assenza di indicazioni, con altezza non superiore a quella degli edifici con grado di tutela presenti in un intorno di 50metri.

#### **Art. 56.10 – Attrezzature ed impianti pubblici della zona A**

1. Sono aree ed edifici destinati ad impianti pubblici cioè:
  - aree destinate all'istruzione;
  - aree destinate ai servizi pubblici;
  - aree destinate al verde pubblico o sportivo;
  - aree destinate a parcheggi;
2. Si tratta di aree di proprietà tanto pubblica che privata, in quest'ultimo caso l'area o l'edificio sono vincolati a pubblico servizio e non sono soggetti ad esproprio in quanto debbono conservare tale funzione pubblica.
3. Nelle aree e per gli edifici appartenenti al demanio Comunale la realizzazione delle opere e delle attrezzature avverrà a cura dell'Amministrazione Comunale. Il Consiglio Comunale però può concedere tale realizzazione anche ai privati previa convenzione ai sensi dell'art.74.
4. Le funzioni specifiche attribuite con apposito riferimento dagli elaborati grafici per ogni area destinata all'assolvimento degli standards sono indicative soltanto nel caso si tratti di aree e edifici di proprietà pubblica.  
In quest'ultimo caso, fermo restando che si tratta comunque di aree o edifici per opere di urbanizzazione, servizi ed impianti di interesse comune, la loro definizione avverrà con deliberazione da parte del Consiglio Comunale

del relativo progetto.

5. Gli edifici esistenti in queste aree sono sottoposti alla disciplina di cui agli artt. 56.5, 56.6, 56.7, 56.8 come indicato dagli elaborati grafici del P.I.
6. In particolare per ogni altra questione riguardante questo tipo di attrezzature e servizi l'edificazione resterà sottoposta alle presenti norme sia per quanto riguarda i prescritti interventi conservativi restauro o ristrutturazione sia per quanto concerne le qualità architettoniche, i materiali da impiegarsi etc. nelle nuove edificazioni e nella sistemazione delle aree scoperte.

#### **Art. 56.11 – Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso sono quelle consentite per le zone residenziali di cui all'art.13 delle presenti norme, compatibili con i valori da tutelare e i caratteri del centro storico.

#### **Art. 56.12 – Distanze dai confini e tra edifici**

1. Le distanze dai confini e tra edifici sono quelle disciplinate all'art.16 delle presenti norme.

#### **Art. 56.13 – Altezza minima per edifici con grado di protezione “c” e “d”.**

1. Per tutti gli interventi edilizi che comportino evidente miglioramento delle condizioni igieniche, è ammessa un'altezza utile netta dei piani con un minimo assoluto di m. 2,40.
2. Tale altezza è ammessa anche per le attività non residenziali, a condizione che siano rispettate le norme di igiene del lavoro ed antinquinamento, purché l'aerazione sia garantita da idoneo impianto di ventilazione meccanica o di condizionamento.

#### **Art. 56.14 – Aree scoperte e destinazioni ammesse**

1. Gli elaborati grafici del P.I. definiscono l'uso delle aree scoperte, i percorsi pedonali pubblici i passaggi coperti di uso pubblico.
2. Per quanto riguarda il regime degli spazi d'uso pubblico e privato si definisce che:
  - sono pubblici o privati vincolati a pubblico servizio gli spazi destinati all'assolvimento degli standards relativi alle attrezzature ed ai servizi; riguardano il verde pubblico e le piazze i parcheggi, i servizi collettivi e l'istruzione, in essi l'edificabilità è normata dall'art.56.10.
  - sono di uso pubblico i passaggi pedonali pubblici coperti e non. Essi potranno essere in proprietà pubblica, acquisibili anche mediante esproprio, oppure in proprietà privata nel caso ne sia regolato mediante convenzione l'uso pubblico, preventivamente al rilascio della concessione edilizia per le aree o gli edifici pertinenti.
  - sono privati:
    - le corti ed i verdi vincolati non classificati tra quelli destinati all'assolvimento degli standards;
    - i passaggi coperti e non di uso promiscuo e di accesso alle proprietà intercluse, corti etc.

Anch'essi sono da regolarsi mediante apposita convenzione in sede di rilascio di titolo abilitativo per le aree o gli edifici pertinenti, o di adozione di piano urbanistico attuativo.
3. I passaggi pedonali coperti e non, pubblici o privati individuati dagli elaborati grafici del P.I. sono obbligatori anche se indicati in edifici sottoposti a sostituzione edilizia. I predetti passaggi possono essere sostituiti da diverso diritto di passo, o sostitutivi di ogni altro diritto di passo esistente, relativi agli edifici ed agli spazi scoperti serviti o servibili dai nuovi passaggi previsti al comma precedente.
4. Per quanto riguarda le opere ammesse nelle aree scoperte:
  - le aree classificate a verde privato vincolato sono inedificabili; vi è comunque consentita la realizzazione di parcheggi interrati la cui copertura deve avere manto erboso. Possono essere utilizzate a parco, giardino, a brolo, in funzione dei quali sono ammesse costruzioni leggere ad uso di serra.  
Nell'arredo e nella sistemazione di tali aree sono prescritti i materiali della tradizione locale: muri di sostegno in sasso a vista, recinzioni in rete metallica opportunamente occultata da siepi di essenza tradizionale locale, percorsi in acciottolato, ghiaino o lastame;
  - le aree classificate a corte sono inedificabili; salvo l'uso di cui ai commi precedenti potranno essere asfaltate, nella loro sistemazione saranno da attrezzarsi anche delle porzioni piantumate con essenze locali;
  - le aree classificate a piazza sono inedificabili e dovranno esservi organizzati: marciapiedi ed aree pedonali con cordatura in pietra e pavimentazione in acciottolato, le sole superfici stradali destinate al transito dei veicoli potranno essere asfaltate, nella loro sistemazione saranno da attrezzarsi anche delle

porzioni piantumate con essenze locali;

- le aree classificate a percorsi pedonali, anche coperti, sono inedificabili e dovranno essere pavimentate in pietra o acciottolato; qualora detti percorsi intersechino corti o piazze la pavimentazione dovrà essere dello stesso materiale, limitando a cordona anche incassata l'individuazione del percorso stesso;
- il volume e la superficie dei porticati asserviti con vincolo registrato all'uso pubblico sono detraibili dal volume totale e dalle superfici che concorrono alla quota di destinazione d'uso tanto residenziale che per altre attività.

#### **Art. 56.15 – Indagini per la definizione di interventi compatibili da eseguire mediante ristrutturazione**

1. Ai fini della definizione degli interventi di cui al punto 56.6 la relativa indagine da predisporre da parte del richiedente dovrà riguardare:
  - a) le caratteristiche d'insieme dell'edificio, nella sua situazione attuale, sotto il profilo urbanistico architettonico, statico strutturale e delle destinazioni d'uso;
  - b) l'evoluzione storica delle predette caratteristiche, con particolare riferimento all'impianto edilizio originario ed alle principali modificazioni intervenute nel tempo;
  - c) l'analisi strutturale delle singole componenti costruttive - comprendenti fondazioni, murature in elevazione, volte, solai tramezzature, coperture, balconate e sbalzi di rilievo, scale ecc. - con relativa precisazione della rispettiva consistenza materiale e definizione delle corrispondenti funzioni statiche, ancorché secondarie, in rapporto allo stato di obsolescenza e comunque di instabilità delle componenti medesime;
  - d) la qualificazione architettonica dell'insieme e/o di singoli elementi, in ordine a specifiche significatività di natura storica o di altro interesse costruttivo, nonché in rapporto all'ambiente, (urbano, monumentale, territoriale, paesistico, ecc.).
2. Lo studio sarà sintetizzato in un rilievo critico redatto secondo una relazione schematica nei casi più semplici, adeguatamente elaborati e documentati nei casi complessi o di maggior rilievo, anche relativamente a ciascuno dei singoli punti sopraelencati.

#### **Art. 56.16 – Criteri generali per assicurare misure conservative nel restauro e nella ristrutturazione**

1. I criteri generali per assicurare misure conservative nel restauro e nella ristrutturazione sono:
  - a) interventi che partano da un'appropriate considerazione dell'assetto del terreno circostante e di quello di fondazione; risanamenti e consolidamenti del suolo; drenaggi e protezioni da infiltrazioni d'acque; opere di sostegno e di contenimento del terreno, specie se in pendenza, ecc.;
  - b) irrobustimento delle fondazioni, mediante opere di protezione, ricostituzione e/o di integrazione, che interessino strati del suolo più profondi e che evitino in ogni caso scalzamenti o appesantimenti delle strutture;
  - c) rafforzamenti dell'ossatura portante in genere, con speciale riguardo ai collegamenti reciproci delle strutture di sostegno - sia verticali che orizzontali - e di quelle aventi comunque funzioni statiche;
  - d) provvedimenti intesi ad abbassare il baricentro dell'intero organismo architettonico e ad alleggerire in generale la costruzione, da raggiungere mediante:
    - demolizione di sovrapposizioni o sopraelevazioni, inutili o dannose;
    - alleggerimento dei carichi, specie nelle parti più elevate e soprattutto nei sottotetti;
    - possibili destinazioni d'uso meno onerose o faticose dal punto di vista statico, nei piani più alti;
    - collocazione o installazione di serbatoi, impianti, macchinari, ecc. quanto più possibile nelle zone inferiori degli edifici; ogni altro dispositivo di adeguamento alla finalità;
  - e) eliminazione o, quanto maggior possibili, riduzione degli effetti dovuti a situazioni di squilibrio, sia in rapporto ad elementi aggettanti o disposti "in falso" o comunque eccentricamente sui sostegni (sbalzi, cornicioni, pensiline, mensole, balconi, ecc.), sia in rapporto ad usi che comportino carichi non equilibrati sulle strutture portanti e che possano determinare sensibili momenti di rotazione;
  - f) redistribuzione e riproporzionamento generale dei carichi, oltre che per conseguire agli scopi di cui ai precedenti commi c) ed e) anche in funzione di una migliore ripartizione delle sollecitazioni, nonché in ordine alla opportunità di riprodurre quanto possibile le originarie condizioni di carico secondo cui era stato costruito l'edificio;
2. Essi si attuano attraverso le seguenti operazioni:
  - interventi di risarcitura, di risanamento e di ricostituzione degli elementi aventi funzione statica, in modo da riprodurre per quanto possibile, rafforzandola, la originaria consistenza;
  - sostituzione di elementi fatiscenti, dovuta ad imprescindibili esigenze di ordine statico, da attuare

mediante materiali e tipi di opere quanto più possibile simili agli originari e che, comunque, abbiano comportamenti statici strettamente affini;

- introduzione di elementi sostitutivi o nuovi, in misura il più possibile ridotta e di dimensioni piuttosto vicine a quelle degli elementi preesistenti;
  - rafforzamento delle strutture murarie in genere e di quelle di collegamento, condotto a partire dall'uso di leganti idonei (cementizi, ecc) che consolidino e rendano maggiormente solidali i componenti eterogenei onde esse strutture sono costituite;
  - adozione di finiture, infissi ed altri elementi non aventi specifica funzione statica ma egualmente significato qualificante nell'organismo architettonico, di tipo strettamente affine a quelli originari o preesistenti.
3. La consistenza tecnica degli interventi di restauro o ristrutturazione dovrà essere definita a mezzo di un compiuto progetto, contenente appositi elaborati che consentano la precisa individuazione delle condizioni di stato attuale delle operazioni da compiere e delle relative modalità di esecuzione; all'uopo campendo sugli elaborati di stato attuale in giallo le demolizioni e su quelli di progetto in rosso gli elementi di nuova costruzione o sostitutivi.

**Art. 56.17 – Criteri generali per la progettazione e costruzione degli edifici in sostituzione edilizia, obbligatori per gli interventi di tipo “e1” ed “e2”**

1. Gli strumenti urbanistici attuativi laddove prescritti possono dettare più precise norme attuative relazionandosi ai valori del contesto del centro storico.

**Art. 56.18 – Interventi sull'edilizia esistente nelle zone con obbligo di piano attuativo**

1. Gli interventi sugli edifici per i quali siano prescritti interventi di restauro (art. 56.5), ristrutturazione edilizia (art. 56.6), sostituzione edilizia (art. 56.7) compresi negli ambiti con obbligo di PUA, potranno avvenire, anche indipendentemente dal suddetto strumento urbanistico, con singolo titolo abilitativo alla condizione che:
- sia previsto il riordino dei volumi in proprietà e la sistemazione delle pertinenze;
  - con atto unilaterale d'obbligo i richiedenti si impegnino ad accettare la formazione del relativo piano attuativo per quanto concerne una più corretta sistemazione delle aree di pertinenza e degli accessi;
2. In sede di formazione del piano urbanistico attuativo l'impegno dei proprietari di tali edifici è comunque limitato alle suddette sistemazioni ed agli eventuali accessi da rendere comuni.
3. Gli interventi sugli edifici privi di grado di tutela compresi negli ambiti con obbligo di PUA, nelle more di approvazione del PUA, sono limitati alle opere previste dalle lett. a) e b) dell'art.3 del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001.

**Art. 56.19 – Parcheggi ed autorimesse, scantinati**

1. L'adeguamento delle superfici da destinare a parcheggi sono disciplinate dall'art.14 delle presenti norme e fa riferimento ai seguenti criteri:
- a) negli edifici soggetti ad interventi di restauro o ristrutturazione avviene mediante il recupero di ambienti e strutture non superfetative, qualora le opere da eseguirsi, per tale fine siano compatibili con la conservazione stessa;
  - b) il parcheggio su area privata scoperta è ammesso compatibilmente con ragioni di carattere ambientale da verificare in sede progettuale;
  - c) negli edifici soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica è in ogni caso ammessa la realizzazione di autorimesse sotterranee, fatto salvo sempre il rispetto per l'arredo a verde e le alberature di alto fusto esistenti privilegiando soluzioni che evitino di ingombrare superfici diversamente godibili con rampe veicolari di discesa o risalita adottando idonei montavetture;
2. Per quanto concerne gli scantinati sotto ad edifici classificati in restauro o ristrutturazione questi sono ammessi con un eventuale incremento max fino al raggiungimento del 30% delle superfici del piano terreno.
- Negli stessi edifici, qualora privi o con scantinati insufficienti la realizzazione di vani interrati sotto spazi scoperti classificati tanto a verde che a corte è ammessa, fatto salvo il rispetto per l'arredo a verde da ripristinarsi e le alberature d'alto fusto esistenti, a condizione che l'accessibilità avvenga solo attraverso rampe di scale nell'edificio principale.
3. Per gli interventi previsti dal presente articolo e che riguardino vani interrati o seminterrati, è fatto obbligo di procedere ad opportune ed idonee verifiche statiche sull'edificato ed indagini geotecniche sul sottosuolo. I relativi elaborati dovranno essere depositati contestualmente alla dichiarazione di inizio lavori.

#### **ART. 41 - Allevamenti zootecnici intensivi – L.R. 11/2004**

1. Il PI, sulla base delle analisi agronomiche, individua gli allevamenti zootecnici intensivi classificati sulla base della consistenza zootecnica complessiva e del punteggio attribuito, secondo i criteri applicativi dalla lett. d, art. 50 della L.R. 11/2004 e nel rispetto delle disposizioni successive emanate dalla Regione Veneto.
2. I nuovi interventi sono consentiti solo da parte di imprese agricole, previa approvazione di un Piano Aziendale di cui all'art. 44 della L.R. 11/2004, nel rispetto delle disposizioni vigenti di carattere igienico sanitario e di benessere animale e secondo quanto previsto dalle disposizioni attuative della direttiva comunitaria 91/676/CEE (DGR n. 1835 del 25 novembre 2016).

Rientrano tra gli interventi ammessi le seguenti tipologie:

- a) adeguamento tecnologico: intervento su allevamenti zootecnici esistenti che non comporta aumento della consistenza di allevamento, atto a migliorare l'impatto ambientale generato dai medesimi allevamenti con l'adozione di soluzioni tecniche considerate MTD o a queste assimilabili; in tale fattispecie ricadono anche gli interventi di adeguamento alle norme sul benessere animale, che possono comportare anche un aumento della superficie di allevamento;
- b) riconversione: intervento che comporta il cambio di utilizzazione di insediamenti zootecnici esistenti, con passaggio ad una diversa tipologia di allevamento. Gli interventi di riconversione richiedono una verifica ex-novo al fine del corretto inserimento nel territorio, pertanto sono equiparati ai nuovi allevamenti qualora l'intervento comporti il passaggio ad una classe dimensionale o di punteggio superiori;

18

- 
- c) nuovi allevamenti intensivi e ampliamenti di quelli esistenti: la realizzazione di nuovi allevamenti intensivi e l'ampliamento di quelli esistenti comporta una verifica preventiva di compatibilità con lo strumento urbanistico comunale ed in particolare il rispetto delle distanze dalle residenze civili (case sparse e centri abitati) e dalle ZTO non agricole. I relativi interventi edilizi dovranno prevedere uno specifico elaborato, nel quale siano indicate le opere a verde finalizzate a ridurre l'impatto paesaggistico e ambientale dell'insediamento zootecnico;
3. La profondità della fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici intensivi è determinata dalle caratteristiche intrinseche e specifiche degli stessi. Nel PI sono riportate:
    - a) Distanze minime tra allevamenti e residenze civili sparse: è la distanza minima reciproca che deve essere mantenuta tra allevamento e una qualsiasi residenza civile sparsa (non aziendale)
    - b) Distanze minime reciproche tra allevamenti e residenze civili concentrate (centri abitati): Distanza minima reciproca che deve essere mantenuta tra allevamento e centri abitati così come individuati dal codice della strada.
    - c) Distanze minime reciproche degli allevamenti dai limiti della zona agricola: è la distanza minima reciproca che deve essere mantenuta tra allevamento e una ZTO non agricola (ad esclusione degli insediamenti produttivi (artigianali ed industriali).

Sono escluse dal vincolo del rispetto delle distanze la casa dei custodi e degli allevatori e funzionali alla conduzione del fondo.

Gli allevamenti esistenti, a condizione che risultino in possesso di idonea autorizzazione igienico sanitaria e urbanistica e, se dovuta, dell'autorizzazione integrata ambientale (AIA), nonché siano inseriti nell'anagrafica dei Servizi veterinari, possono continuare ad esercitare l'attività zootecnica anche se posti a distanze inferiori rispetto a quelle fissate dalla normativa vigente.

4. L'individuazione delle strutture, riportata negli elaborati grafici del PI e le rispettive fasce di rispetto, possono essere modificate secondo le condizioni previste dalle disposizioni e normative in materia rilevabili al momento, senza che ciò costituisca variante al PI.
5. Gli interventi edilizi residenziali ammessi all'interno delle fasce di rispetto sono quelli ammessi dal p.to 9 dell'allegato A della DGR 856/2012.
6. Le aziende agricole con allevamenti zootecnici intensivi, le cui fasce di rispetto abbiano effetto su insediamenti in zone residenziali esistenti e/o programmate, attivano, di concerto con l'amministrazione comunale, iniziative volte alla riduzione degli impatti e al miglioramento delle condizioni ambientali in generale, attraverso il ricorso agli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e degli accordi pubblico-privati.

#### ART. 52 - Ambiti e siti a rischio archeologico

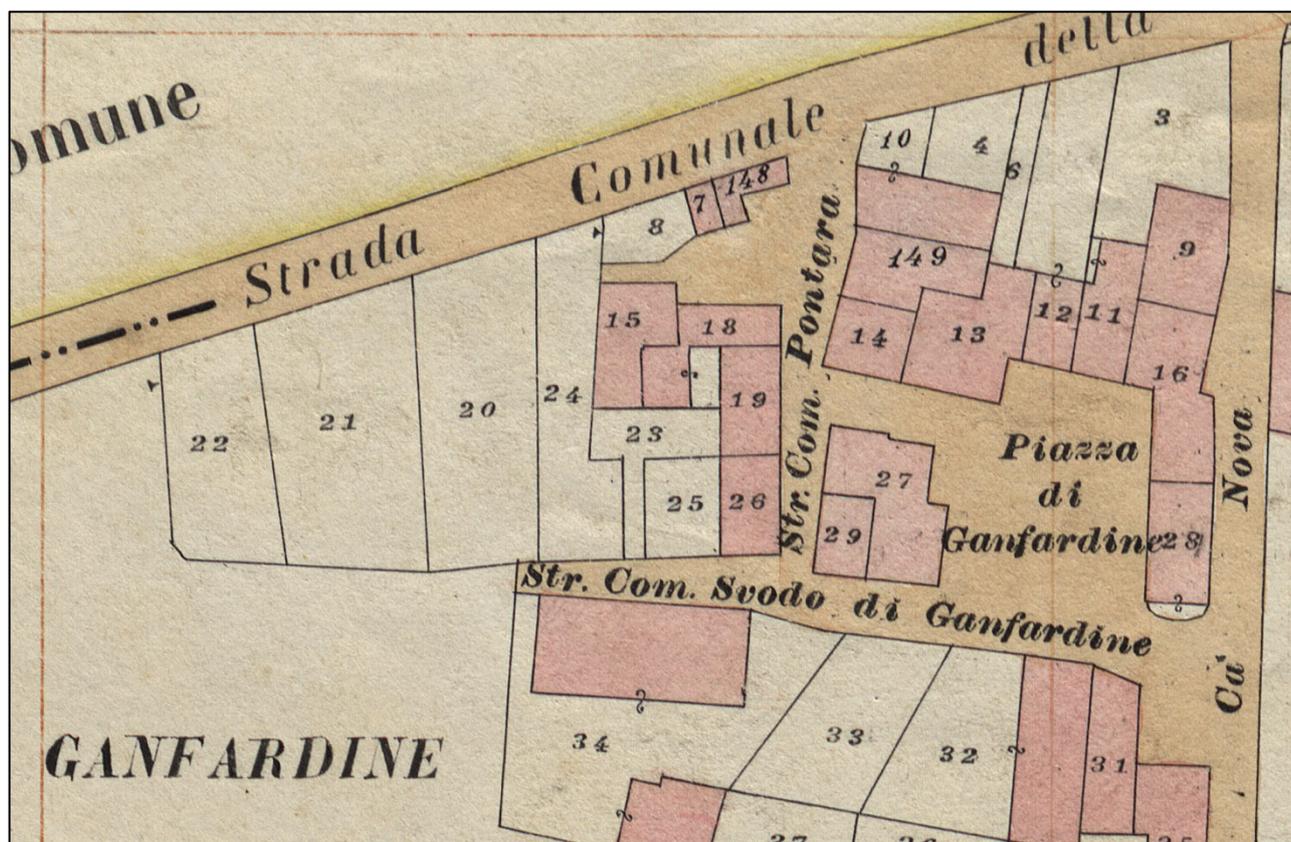
1. Negli ambiti e/o siti a rischio archeologico (c.d. aree di interesse archeologico e rischio di rinvenimenti archeologici), la richiesta del titolo abilitativo per l'esecuzione di interventi edilizi che comportano escavazioni di profondità maggiore di 50 cm, è subordinata alla presentazione del progetto presso la Soprintendenza Archeologica, per l'approvazione preventiva.

Tale terreno non risulta oggetto di vincoli ai sensi del DLgs 22 gennaio 2004 n.42 né di vincoli paesaggistici-storici-archeologici (ad eccezione delle prescrizione del citato art.52 delle NTO del P.I. ).

Lo stesso è in parte interessato dal vincolo derivante dalla presenza nella zona, di allevamenti intensi (art.41 delle N.T.O. del Piano degli Interventi) e sito d'interesse archeologico (art.52 delle NTO del P.I.).

Sotto l'aspetto edilizio per tale edificio non risultano licenze edilizie o abitabilità.

Considerata la tipologia dei materiali costruttivi utilizzati per la costruzione, la vetustà degli stessi, dato il loro gradi di fatiscenza, la presenza dei due corpi di fabbrica nella mappa d'impianto catastale ( anni 1905):



l'ubicazione degli stessi in zona agricola alla data di adozione del P.R.G. del Comune di Villafranca di Verona, ovvero al di fuori dei centri abitati individuati da detto P.R.G., risulta evidente la loro realizzazione/esistenza nei primi anni del '900.

#### 4. DATI CATASTALI

L'immobile risulta così censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona – Territorio-Catasto Terreni del Comune di Villafranca di Verona:

Lotto originario al C.T.:

foglio	particella	superficie	RD	RA
6	7	Ha 00.00.27	0,21	0,15

Attuale intestazione al C.U.:

foglio	particella	subalterno	categoria	Rendita
6	149	-	A/5	37,18

#### PRESUPPOSTI DELLA VALUTAZIONE

Il metodo di confronto di mercato (MCA) quale procedura comparativa nella compravendita di immobili simili, è il metodo principe nella valutazione degli immobili, anche per fini fiscali, da utilizzarsi in via prioritaria in presenza di un mercato in cui sono presenti un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni; per la particolarità del bene in esame e per i dati inerenti beni immobili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti, il suddetto metodo è utilizzato ai fini valutativi nella presente stima.

## Diagramma di scelta



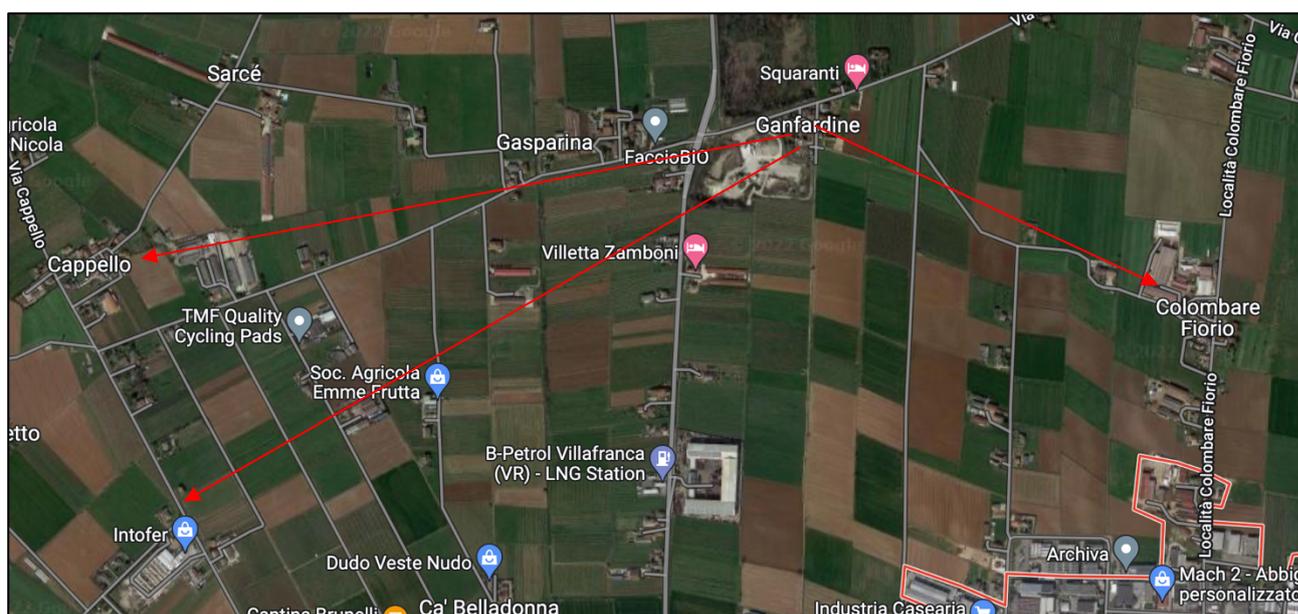
Attraverso il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e gli immobili comparabili attraverso aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari.

Tali aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare presa in esame, mediante differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno.

Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Da una ricerca effettuata tra vari atti notarili inerenti immobili simili (unità residenziali di zona poste nel raggio di circa un chilometro) in ambito rurale sono stati rilevati atti di compravendita di seguito indicati:

atto	individuazione catastale	località	valore dichiarato €
notaio F.Bidello rep.108660 del 12.9.2019	Fg 7 mn.533 sub 56-20-21	Via Colombare Fiorio 11b	303.500
notaio P.A.Federici rep.64151 del 30.3.2021	Fg 5 mn 633 sub 1-547	Via Gabina	125.000
notaio S.C.Pescetta rep.666 del 18.12.2019	Fg 4 mn 59	Via dei Colli,65	450.000



**-Ubicazione Comparabili-**

Si precisa inoltre quanto segue:

-criteri di misurazione: superficie esterna lorda;

-rilievo della consistenza: effettuato in loco

- ascensore: assente
- impianto di riscaldamento: assente
- condizionamento: assente
- solare termico: assente
- fotovoltaico: assente
- manutenzione fabbricato: fatiscente
- classe energetica: edificio sprovvisti di APE
- salubrità dei locali: inagibili
- panoramicità dell'immobile: scarsa

## 5. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

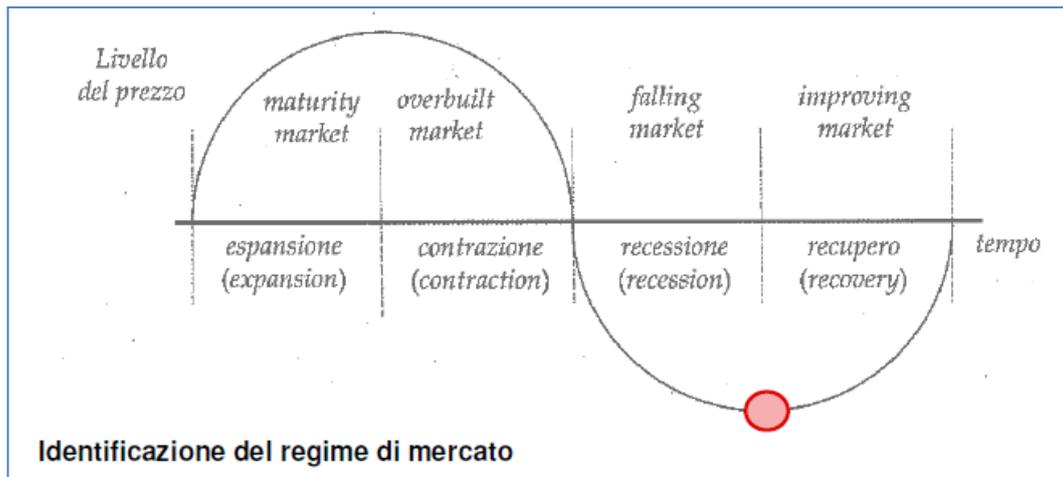
L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

Il sottoscritto valutatore ha accurato sopralluogo presso il sito oggetto di stima per rilevare le caratteristiche del bene, effettuando alcune fotografie.

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

Nel processo di valutazione di un bene, non si può prescindere dall'individuare alcune caratteristiche estrinseche o intrinseche tali da discostarne il valore da altri beni presenti sul mercato, assumendo quelle caratteristiche proprie da renderlo unico e singolare.

Per quanto all'andamento del mercato immobiliare, le mutate condizioni economiche del paese, per tale tipologia di immobile, questi risulta ancora in una fase leggermente regressiva (filtering down):



suggeriscono di definire il saggio di rivalutazione/svalutazione dello specifico comparto immobiliare per il periodo 2019-2022, attingendo dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate attraverso le pubblicazioni dei Rapporti Immobiliari, per la provincia di Verona, inerenti gli immobili residenziali, per gli anni 2019-2022 e precisamente dagli scostamenti dei prezzi relativi a tale tipologia di immobile nella percentuale del +1%.

Tale percentuale è altresì confermata dai valori tabellari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di seguito riportate:

## Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

**Provincia:** VERONA

**Comune:** VILLAFRANCA DI VERONA

**Fascia/zona:** Extraurbana/TERRITORIO RURALE A SCARSA DENSITA EDIFICATORIA

**Codice di zona:** R1

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Non presente

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	800	1100
Ville e Villini	NORMALE	980	1400

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultati

### Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

**Provincia:** VERONA

**Comune:** VILLAFRANCA DI VERONA

**Fascia/zona:** Extraurbana/TERRITORIO RURALE A SCARSA DENSITA EDIFICATORIA

**Codice di zona:** R1

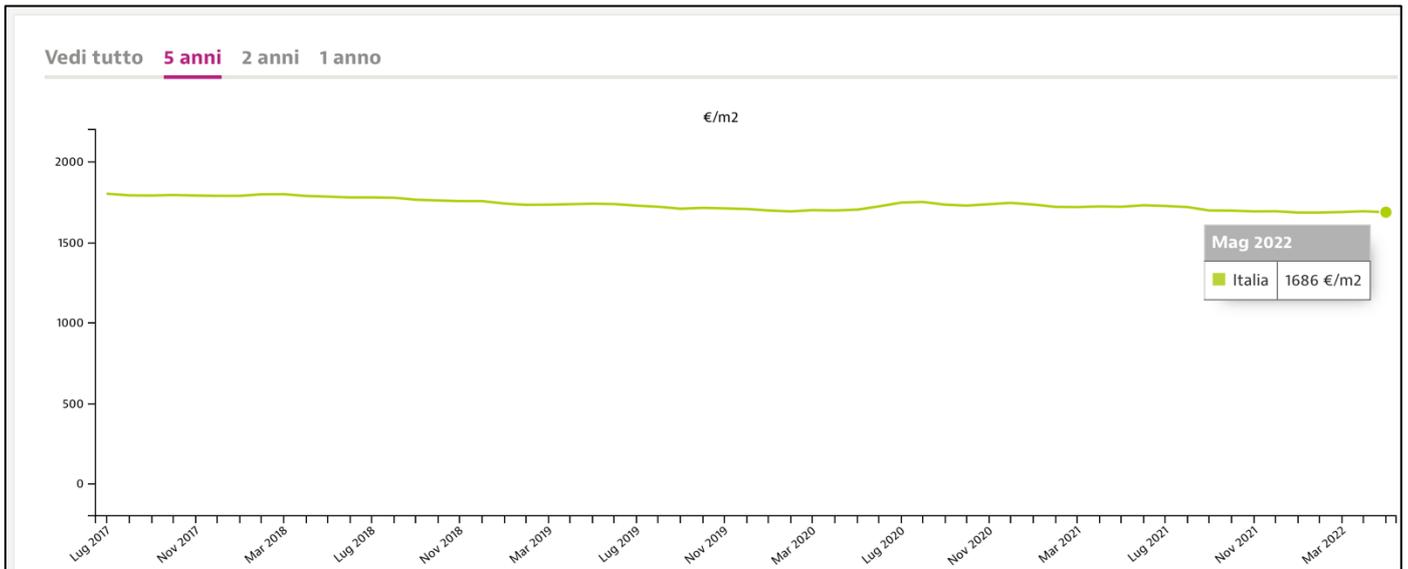
**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Non presente

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	810	1100
Ville e Villini	NORMALE	970	1400

dal grafico estrapolato dall'Ufficio Studi dei IDEALISTA.it:



di seguito si indicano i fattori in scala nominale e ordinale utilizzati per individuare le singole caratteristiche immobiliari:

CARATTERISTICHE				
ambito	n.	denominazione	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio
edificio	c1	localizzazione di dettaglio	degradata	0
			normale	1
			di pregio	2
	c2	tipologia architettonica	economica	0
			civile	1
			signorile	2
	c3	stato manutentivo immobile	scadente	0
			normale	1
			ottimo	2
unità immobiliare	c4	consistenza	Superficie ragguagliata	m <sup>2</sup>
	c5	livello di piano	ascensore	si   no
			seminterrato	0   0
			terra	3   3
			rialzato	5   5
			primo	6   6
			secondo	7   5
			intermedio (n = n*piano)	8   7-n
			ultimo (n = n*piano)	9   8-n
	attico (n = n*piano)	13   12-n		
	c6	orientamento prevalente	N	0
			NE-NO	1
			E-O	2
SE-SO			3	
S			4	
c7	qualità dell'affaccio prevalente	scadente	0	
		normale	1	
		di pregio	2	
c8	stato manutentivo unità immobiliare	scadente	0	
		normale	1	
		ottimo	2	

per quanto ai costi manutentivi per il passaggio di stato (scadente, trascurato, normale...) sono stati utilizzati come base il costo parametrico della Regione Veneto, ridotto in termini percentuali inerenti i costi manutentivi corrispondenti ad una percentuale del 33,35% sul valore di € 1022,51, pari a € 341,40 (agosto 2021) aggiornato a maggio 2022 pari ad € 360,52 che, applicato su una superficie media teorica di circa 135 m<sup>2</sup>, otteniamo un costo (arrotondato) di circa € 50.000.

TABELLE DEI COSTI PERCENTUALI			
EDILIZIA ECONOMICA			
EDIFICIO CIVILE			
SVILUPPO mq:			VOLUME mc.:
8,610			28,300
codice	lavorazioni	incidenza %	COSTO
1	Scavi e rinterrì	0.37	€ 32,381.63
2	Opere in c.a.	28.4	€ 2,500,052.85
3	Vespai, sottofondi e pavimenti	9.59	€ 844,186.01
4	Isolamento e impermeabilizzazioni	9.76	€ 859,018.14
5	Murture e tavolati	7.74	€ 681,259.02
6	Intonaci	2.79	€ 245,692.57
7	Canne e fogne	2.94	€ 258,455.82
8	Rivestimenti	6.26	€ 550,775.39
9	Opere carpenteria metallica e serramenti alluminio	12.45	€ 1,095,683.77
10	Impianto di riscaldamento	6.34	€ 558,289.23
11	Impianto idrosanitario	6.1	€ 536,910.79
12	Impianto elettrico	4.5	€ 395,835.72
13	Impianto ascensori	2.4	€ 211,211.21
14	Impianto gas e antincendio	0.39	€ 34,069.67
PERCENTUALE		100.00	
COSTO COMPLESSIVO			€ 8,803,821.81
RIEPILOGO			
COSTO DELL'OPERA A MQ.			1,022.51 €
COSTO DELL'OPERA A MC.			311.09 €

### Calcola le rivalutazioni monetarie

**Indagine** Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati Gennaio 1947 - Maggio 2022

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

**Territorio** Italia 

**Da mese:** Agosto **Da anno:** 2021

**A mese:** Maggio **A anno:** 2022

**Somma:** 341,4 **Euro**  **Lire**

**Calcola**

**Agosto 2021 - Maggio 2022**

<b>Coefficiente</b>	<b>Euro</b>	<b>Lire</b>
1,056	360,52	698.064

Il valore della quota parte, considerata al 50%, dell'area pertinenziale (mn. 7) della superficie catastale di 27,00 m<sup>2</sup>, si perviene ad una superficie di circa 682 m<sup>2</sup>, valutabile al pari del terreno agricolo incolto produttivo indicato in € 2,97/m<sup>2</sup>, valore questo desunto dai valori agricoli medi della Commissione Provinciale Espropri di Verona per l'anno in corso.

Data la presenza di piu' servizi igienici, la valutazione dei costi di realizzo di quest'ultimo è stata definita in € 8.000,00/cad. così di seguito determinata:

### COMPUTO METRICO ESTIMATIVO LAVORI BAGNO

VOCE	SPECIFICA	U.M.	PREZZO	QUANTITA'	IMPORTO
Assistenze murarie alla posa di serramenti in legno a vetri per finestre e balconi (misura minima mq 1,50) compresa posa del falso telaio in legno, scarico e trasporto ai piani dei serramenti		m <sup>2</sup>	24,23 €	1,68	40,71 €
Tavolato interno di mattoni forati compresi i ponteggi fino a m. 3.00.	spessore cm. 8	m <sup>2</sup>	24,22 €	12,74	308,56 €
Fornitura di pavimento/rivestimento in ceramica completo con formazione di giunti e spolvero di cemento puro	misura min elementi 20x20	m <sup>2</sup>	25,00 €	22,76	569,00 €
Massetto in sabbia e cemento spessore cm 4/5 tirato a frattazzo fino per successiva posa di pavimenti in genere, o moquette o legno, perfettamente livellato esclusa fornitura e posa di rete		m <sup>2</sup>	18,77 €	5,04	94,60 €
Intonaco civile per interni completo, realizzato con malta di calce idraulica e grassello, costituito da uno strato di intonaco rustico ed uno strato di arricciatura di malta fine eseguiti in rapida successione, tirato a staggia e frattazzo, con obbligo dei piani, posa dei testimoni, formazione degli spigoli con parasigoli in acciaio e realizzazione dei riquadri, per pareti verticali e orizzontali compresi gli idonei ponteggi fino ad un'altezza massima di m. 3,00, su pareti formate con elementi in laterizio o di calcestruzzo, per uno spessore max di cm 2.		m <sup>2</sup>	27,66 €	24,3	672,14 €
Tinteggiature a calce preconfezionata in tinte pastello eseguita su pareti intonacate a civile nuove con due mani a pennello su superfici precedentemente già preparate		m <sup>2</sup>	6,00 €	24,3	145,80 €

Impianti di riscaldamento a pavimento completi di collettori con valvole di intercettazione anelli del tipo normale, pannello isolante, striscia perimetrale, additivo per calcestruzzo	per superfici tramezzate	m <sup>2</sup>	92,00 €	4,76	437,92 €
Impianto Elettrico fornito completo, con i materiali delle seguenti caratteristiche: cassette di derivazione in plastica autoestinguente; tubi protettivi in plastica autoestinguente, serie pesante, incassati; conduttori ad isolamento N07V-K in plastica P.V.C. sezione minima 1,5 mmq; sezione dei conduttori calcolata secondo i carichi previsti; comandi componibili serie civile in scatola da incassare con placca autoportante in resina. Gli impianti comprendono: quadro generale in locale tecnico; rete illuminazione servizi generali, rete forza motrice per ascensori e/o centrale termica; citofoni tra accessi esterni ed ogni appartamento; portiere elettrico, montato in tubo protettivo per cavetti telefonici, con diramazione ad ogni appartamento; antenna collettiva TV completa di una presa per appartamento; rete generale di terra per protezione da tensioni di contatto Illuminazione utenze: 1 punto luce per locale; 3 prese per locale tipo 2 x 10 A+T; 5 prese ad uso elettrodomestici per ogni appartamento; campanelli; pulsante ingresso ed ai locali e bagni compresi; quadretto di distribuzione con interruttori automatici e differenziale; interruttore onnipolare con					
differenziale ai misuratori; montanti singoli dai contatori ai quadretti delle utenze, per carico di kw 3, il tutto conforme alle norme C.E.I. (tabelle UNEL e prescrizioni delle Aziende distributrici), Dlgs 37/08 e relativi decreti applicativi: a) nei locali indicati dalle norme vigenti (centrale termica, sala macchine ascensore; autorimesse lavanderia, ecc.), l'impianto sarà del tipo stagno protetto. Le linee di alimentazione dell'impianto ascensori e della centrale termica avranno, il prescritto sezionatore onnipolare accessibile dall'esterno; b) sia per l'illuminazione che per elettrodomestici, i due servizi si intendono sempre ugualmente distribuiti su circuiti distinti, singolarmente protetti sul quadretto di distribuzione all'origine. Prezzo medio di massima		mc	15,00 €	13,328	199,92 €
Assistenze murarie per l'installazione dell'impianto elettrico			50%	199,92	99,96 €
Assistenze murarie per l'installazione dell'impianto di riscaldamento completo (percentuale indicativa sul costo dell'impianto). E' esclusa dalle opere di assistenza l'esecuzione di fori o tracce nelle strutture in calcestruzzo o murature in sasso.	per impianti di condizionamento integrale		20%	437,92	87,58 €
Fornitura di falso stipite in abete per finestre e porte finestre, spessore 20 mm. lavorato larghezza fino a 40 cm. completo di zanche a murare		m	24,00 €	5,1	122,40 €

Porta interna ad un battente, tamburata cieca, a struttura interna cellulare, rivestita in fibra di legno da 3,2 a 5 mm sulle due facce, sp. complessivo 45 mm. circa con stipite da applicare sul tavolato fino a cm. 12; cornici coprifilo in multistrato, cerniere in acciaio bronzato, serratura tipo patent da infilare, maniglie in alluminio anodizzato, da m. 0,70 – 0,80 x 2,10	placcato in noce, ciliegio o rovere	cad	370,00 €	1	370,00 €
Lavabo con colonna in porcellana vetrificata bianca cm. 62 x 48 completo di gruppo miscelatore cromato monoforo, scarico automatico, sifone diametro 1" 1/4, prese a muro e mensola		cad	627,30 €	1	627,30 €
Bidet normale a pavimento in porcellana vetrificata bianca completo di gruppo miscelatore monocomando, scarico automatico, sifone diametro 1" 1/4 e prese a muro.		cad	578,30 €	1	578,30 €
Vaso normale sospeso in porcellana vetrificata bianca, completo di cassetta da incasso da lt. 10, tubo cromato di collegamento e sedile di plastica e viti di fissaggio.		cad	666,00 €	1	666,00 €
Esecuzione di tracce in breccia sulla muratura per inserimento di impianti tecnologici (tipo canne fumarie, tubi di scarico, ecc.) compreso abbassamento del materiale al piano di carico, escluso opere provvisori di armatura, carico e trasporto alle discariche		m	37,04 €	20	740,80 €
Cassetta di risciaquo da incasso		n	176,00 €	1	176,00 €
Piatto doccia in gres porcellanato bianco completo di soffione anticalcare con braccio cromato, piletton e griglia sifonata, miscelatore monocomando	80x80	n	530,60 €	1	530,60 €
Impianto sanitario >> 08 - ACCESSORI PER APPARECCHIO SANITARIO, SET DI COMANDO PNEUMATICO PER CASSETTA >>		n	97,00 €	1	97,00 €
OPERE IGIENICO - SANITARIE >> 03 - Impianto sanitario >> 07 - ACCESSORI PER APPARECCHIO SANITARIO, SET DI SCARICO PER LAVABO DISABILI		n	87,00 €	1	87,00 €
Assistenza muraria per l'installazione dell'impianto idro-sanitario, per ciascuna delle seguenti funzioni servite sia per carico che per scarico; lavabo, bidet, vaso igienico, doccia, vasca, orinatoio, lavello cucina, attacco per lavatrice e lavastoviglie, rubinetto di alimentazione gas, rubinetti d'arresto, compresa la quota parte di montanti di carico e di reti di scarico. Esclusa dalle opere di assistenza l'esecuzione dei fori e tracce su murature in calcestruzzo o murature in sasso.	per ogni attacco	n	78,84 €	4	315,36 €

				TOTALE	6.966,95 €
				SPESE TECNICHE	1.172,00 €
				IMPORTO COMPLESS.	<u>8.138,95</u>

In considerazione della scarsità di transazioni in tale ambito (zona rurale) sia per la destinazione delle abitazioni poste a servizio di imprenditori agricoli e conseguentemente per la particolare normativa urbanistica in merito agli interventi ammessi in tali aree in quanto legata alla suddetta attività agricola e per la modesta commerciabilità di tali beni immobili si ritiene congruo considerare, da letteratura estimale, una percentuale di deprezzamento pari al 15%, pari alla differenza di prezzo delle abitazioni (base O.M.I.) tra la z.rurale e la z.periferica.

#### 6. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Dalla elaborazione dei dati in ns. possesso e dall'applicazione delle formule di cui sopra si perviene al valore del bene da stimare così di seguito evidenziato:

## Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach - MCA)

**Tabella dei dati**

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Via Colomb. Fiorio	Via Gabina	Via dei Colli		Via
Distanza dal soggetto di stima				-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	---
Prezzo rilevato	303.500,00	125.000,00	450.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	atto notarile	atto notarile	atto notarile	-----	---
Data (mesi dal rilevamento)	20	2	17	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato				-----	%
Prezzo adottato	<b>303.500,00</b>	<b>125.000,00</b>	<b>450.000,00</b>	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	<b>140,69</b>	<b>105,16</b>	<b>223,80</b>	<b>110,90</b>	mq.
Superficie balconi	<b>7,09</b>				mq.
Superficie terrazze			<b>53,67</b>		mq.
Superficie logge	<b>9,56</b>				mq.
Superficie cantina		<b>24,84</b>	<b>122,24</b>		mq.
Superficie soffitta		<b>52,24</b>		<b>55,43</b>	mq.
Superficie loc. accessori				<b>63,00</b>	mq.
Superficie giardino	<b>731,54</b>	<b>52,44</b>	<b>2.627,00</b>	<b>27,00</b>	mq.
Superficie autorimessa	<b>49,75</b>	<b>31,96</b>	<b>100,10</b>		mq.
Posto auto					n.
Livello di piano (piano terra = 0)					n.
Servizi igienici	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	n.
Ascensore (no=0 / si=1)					n.
Manutenzione (1-2-3-4-5) <small>1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo</small>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	<b>-2</b>	<b>-2</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)				<b>0</b>	n.

**Tabella dei saggi e dei rapporti**

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	1,00%	
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi	0,30	
terrazze	0,30	
logge	0,50	
cantina	0,50	
soffitta	0,50	
loc. accessori	0,50	
giardino	0,10	
autorimessa	0,50	
Giardino (€/mq.)	2,97	
Posto auto (€/cad.)		
Livello di piano - saggio di incremento (%)		
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	8.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	25
	vita utile di un servizio igienico (anni)	30
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	
	quota millesimale (%)	
	impianto ristrutturato da anni (anni)	
	vita utile impianto ascensore (anni)	
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	50.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	-15,00%	inserire percentuale
Qualità - saggio di incremento (%)		

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	245,63	Prezzo marginale	€ 1.235,62	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	164,92	Prezzo marginale	€ 757,92	<b>Prezzo marginale assunto : € 733,17</b>
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	613,77	Prezzo marginale	€ 733,17	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	172,82			

### **Tabella dei prezzi marginali**

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-252,92	-104,17	-375,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	733,17	733,17	733,17
Superficie balconi	219,95	219,95	219,95
Superficie terrazze	219,95	219,95	219,95
Superficie logge	366,59	366,59	366,59
Superficie cantina	366,59	366,59	366,59
Superficie soffitta	366,59	366,59	366,59
Superficie loc. accessori	366,59	366,59	366,59
Giardino	2,97	2,97	2,97
Autorimessa	366,59	366,59	366,59
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	1.333,33	1.333,33	1.333,33
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	50.000,00	50.000,00	50.000,00
Zona	-45.525,00	-18.750,00	-67.500,00
Qualità	0,00	0,00	0,00

### **Tabella di valutazione**

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	303.500,00	125.000,00	450.000,00
Data	5.058,33	208,33	6.375,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	-21.841,21	4.208,41	-82.775,17
Superficie balconi	-1.559,46	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	-11.804,81
Superficie logge	-3.504,56	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	-9.106,00	-44.811,50
Superficie soffitta	20.319,88	1.169,41	20.319,88
Superficie loc. accessori	23.094,93	23.094,93	23.094,93
Giardino	-2.092,48	-75,56	-7.722,00
Autorimessa	-18.237,67	-11.716,10	-36.695,28
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	-1.333,33	0,00	-1.333,33
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	-150.000,00	-100.000,00	-150.000,00
Zona	-91.050,00	-37.500,00	-67.500,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto (€.)</b>	<b>62.354,43</b>	<b>-4.716,57</b>	<b>97.147,71</b>

<b>Prezzo corretto medio (€.)</b>	<b>51.595,00</b>
-----------------------------------	------------------

### VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE

Dall'elaborazione dei dati soprariportati attraverso apposito programma informatico, si perviene al valore dell'immobile in esame (arrotondato per difetto) pari ad € 51.000,00

**€ 51.000,00 (cinquantunomila/00).**

## 7. NOTE

Per quanto alla presenza di fattori negativi sfavorevoli ambientali, non direttamente apprezzabili, che potrebbero influire sul valore del bene, si evidenzia che il corpo di fabbrica principale (abitazione) data la sua ubicazione a confine con altri fabbricati (sui tre lati) ne implica l'enorme difficoltà d'intervento nel caso di ristrutturazione dello stesso ovvero di demolizione e ricostruzione (soluzione questa da adottarsi data l'attuale stato delle strutture esistenti) sia per la necessità di adeguare le altezze interne dei locali ai fini igienico-sanitari, specie i locali del p.T-1<sup>p</sup>. posti ad est (mancato rispetto dei rapporti aer./ill.); sia per il grave pericolo di crollo del lato est dell'edificio prospiciente su una corte privata.

Eguale considerazione, (sotto l'aspetto strutturale) vale anche per il corpo di fabbrica "barchessa" prospiciente la pubblica via ed addossato ad altro fabbricato.

Per le susposte ragioni si ritiene di decurtare ulteriormente il valore determinato di € 51.000,00 nella percentuale del 10% (-€ 5.100,00) per i notevoli costi da sostenere, soprattutto in termini di spese tecniche, sicurezza, strutturali e di smaltimento, riconducendo il prezzo di tale compendio ad un valore complessivo (arrotondato) di € 45.900,00 arrotondato ad € 46.000,00 (quarantaseimila/00).

## 8. 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 2013– prof.M.Simonotti
- IVSC International Valuation Standards ;
- Codice delle valutazioni Immobiliari-Tecnoborsa;

- Fogli di mappa e visure catastali, ispezioni alla CC.RR.II. di Verona tramite il portale SISTER dell’Agenzia delle Entrate;
- A.B.I. (Ass.Bancaria Italiana - Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie)

## 9. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

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 nonché 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 .

Villafranca di Verona lì, 1 ottobre 2022



IL TECNICO VALUTATORE

Inq.ir.Pietro Marzio Biasi

# ALLEGATI

documentazione fotografica



fronte strada





cucina



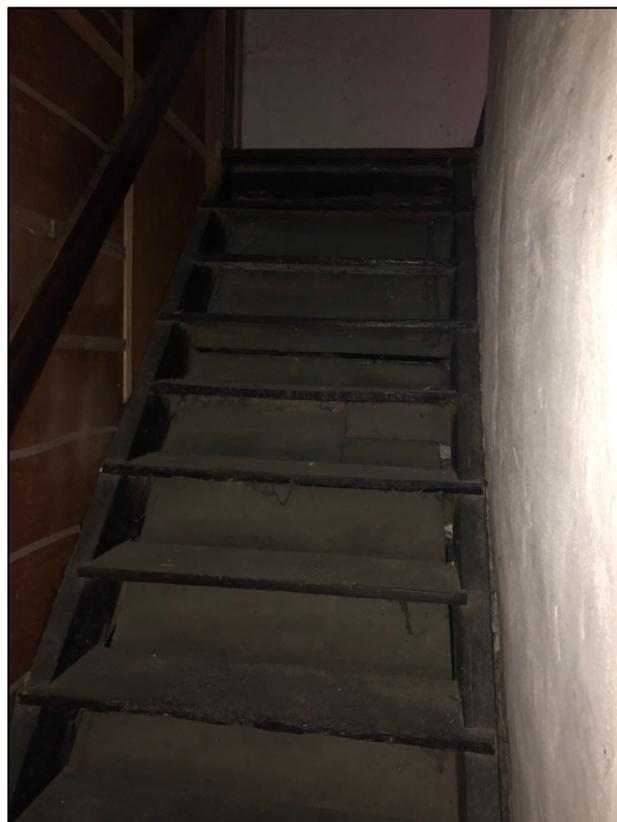
cucina



P.T. corridoio



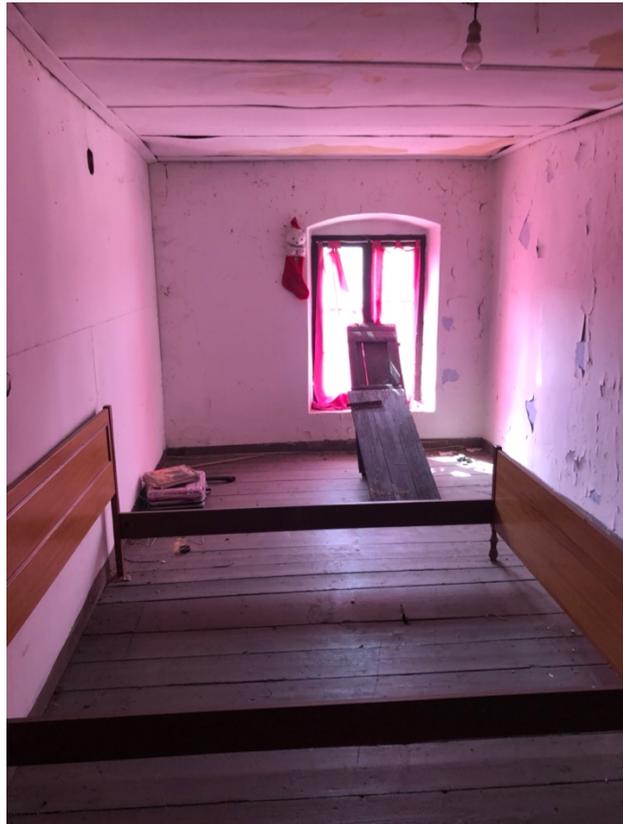
locale deposito



scala accesso 1^p.



P.T. bagno



1^p camera



1^ p deposito



1^p camera



1^ accesso locale deposito



1^p sottotetto





2<sup>a</sup> sottotetto



lato est



lato est - particolare su corte privata



deposito

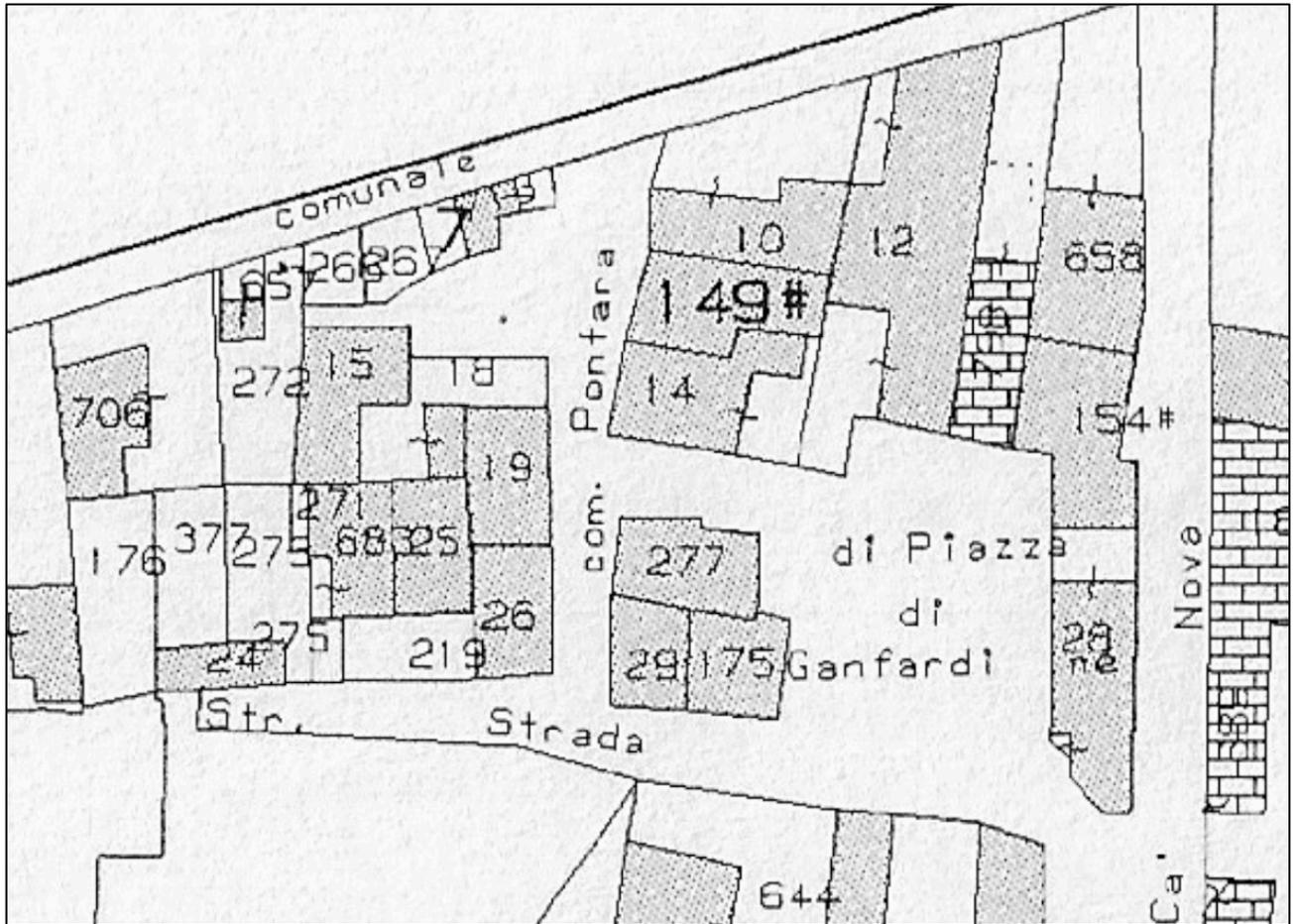


terreno



lato strada deposito-terreno

Brano di mappa-visure catastali-elaborato planimetrico-planimetrie





MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

1 B

**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N° 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 26108735

Comune *Verona*  
Via *Garfagnani*

Ditta *Cabianca Angelo fu Giovanni*

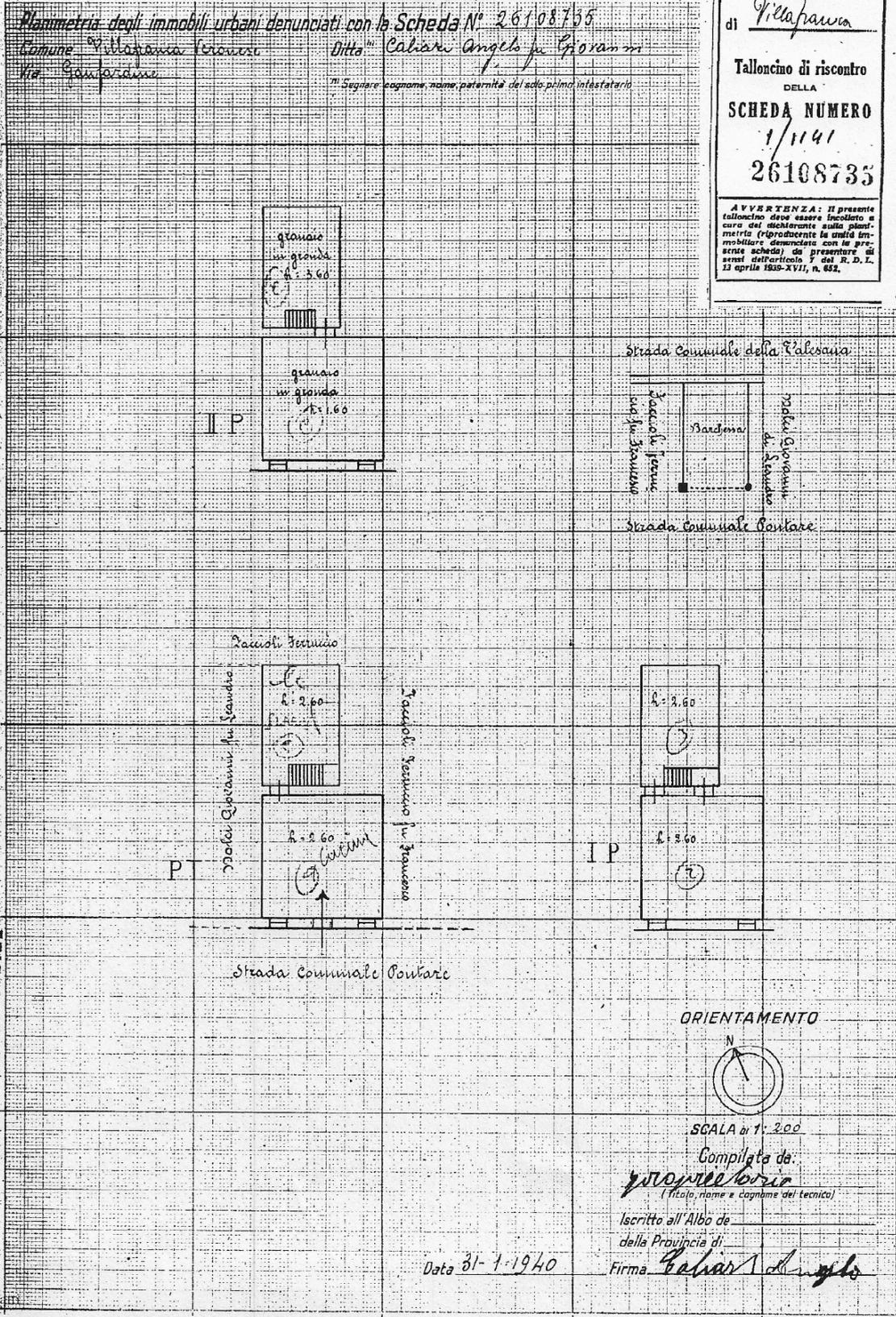
Seguire cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE  
di *Villafrauda*

Talloncino di riscontro  
DELLA  
SCHEDE NUMERO  
*1/141*  
**26108735**

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato e cura del dichiarante sulla planimetria (riproducendo la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare al sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.



Catasto dei Fabbricati - Simazione al 27/05/2022 - Comune di VILLAFRANCA DI VERONA(L.949) - < Foglio 6 - Particella 149 - Subalterno > - Uiu grafiata LOCALITA' GANFARDINE n. 149 Piano T-1 - 2

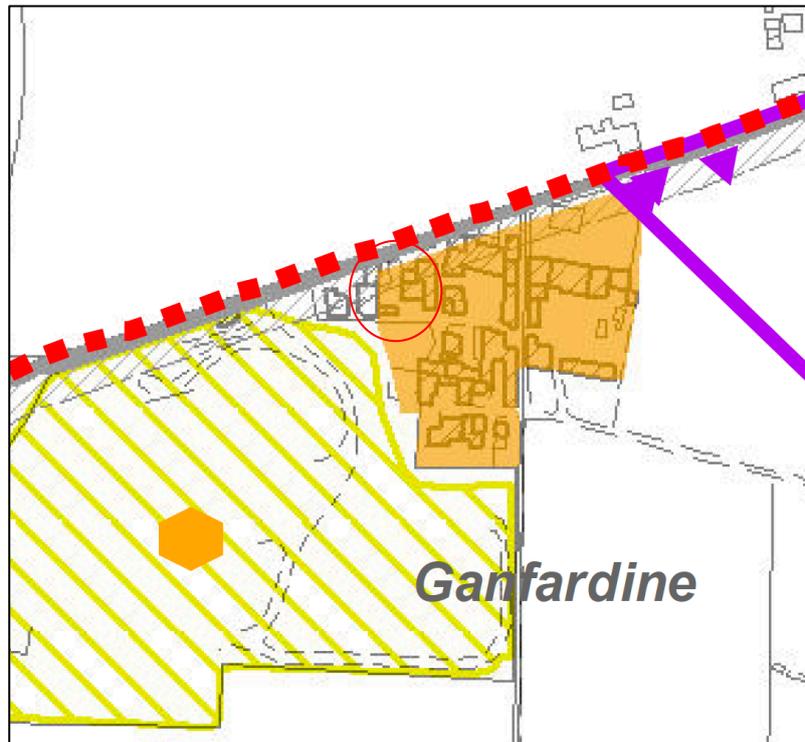
Data *31-1-1940*

ORIENTAMENTO  
N  
SCALA di 1: 200  
Compilata da:  
*Antonio Corio*  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Iscritto all'Albo de  
della Provincia di  
Firma *Cabianca Angelo*

# Piano Assetto del Territorio - P.A.T.

( delibera C.C. n.4/2014 del 20.02.2014 )

tav. 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale.



Art. 20  Allevamento

Art. 25 PIANO DI RISCHIO AEROPORTUALE - ( D.Lgs. 98/05 e ss.mm. e ii. - art.707 )  
art. 4 norme di attuazione del Piano d'Area Quadrante Europa - P.A.Q.E.



zona di tutela A



zona di tutela B



zona di tutela C



zona di tutela D

Art. 26



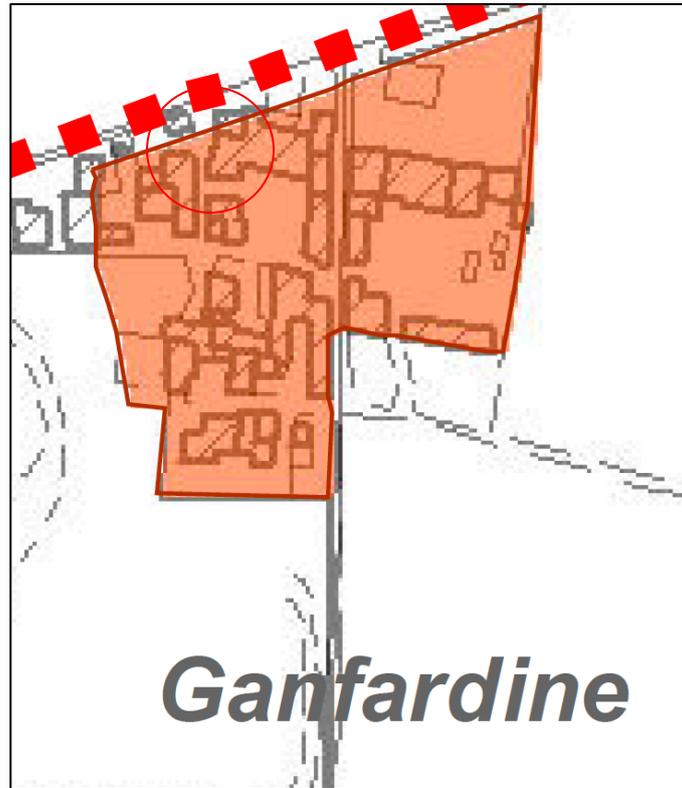
Cava

Art. 14



Centro storico minore

Tav. 2 - Carta delle invariati

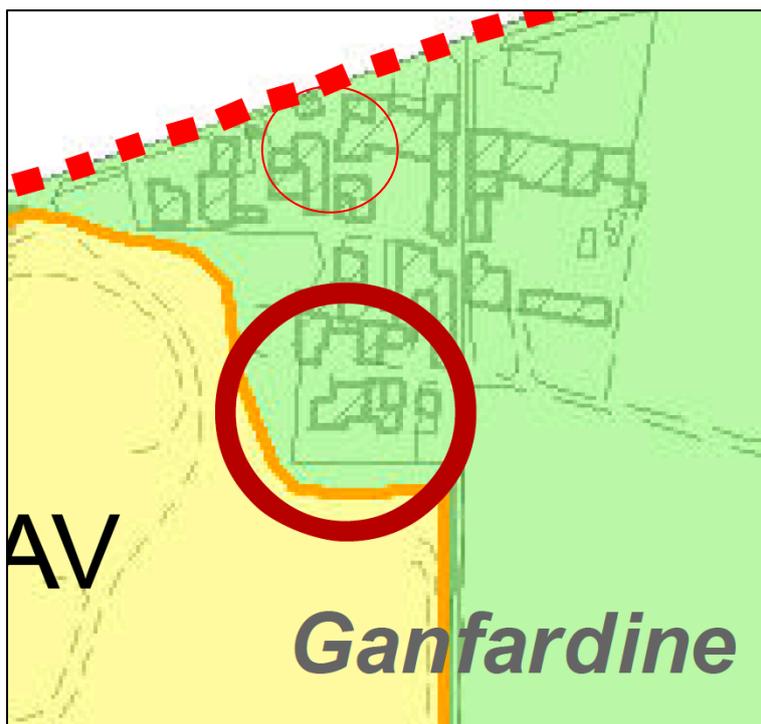


Art. 14

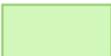


Centro storico minore

Tav. 3 - Carta delle fragilità



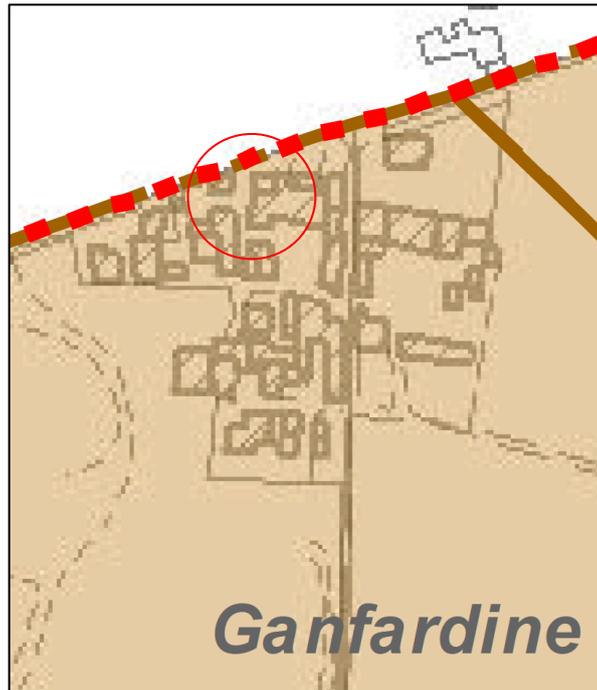
**COMPATIBILITA' GEOLOGICA**

Art. 30  Area idonea

Art. 32  Area di interesse archeologico

ù

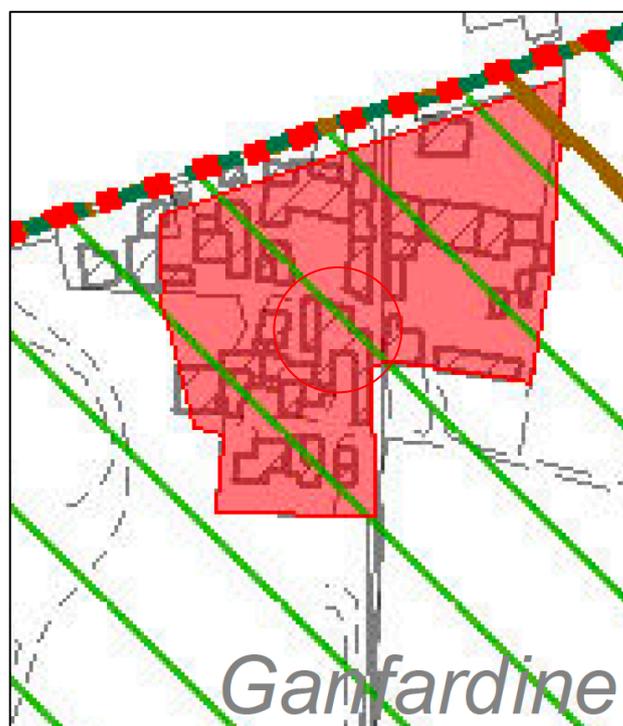
Tav. 4a - A.T.O.



### INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI - ATO

- |         |  |   |
|---------|--|---|
| Art. 40 |  | Centro Storico di Villafranca                                     |
| Art. 40 |  | Citta' della residenza e dei servizi                              |
| Art. 40 |  | Polo Produttivo Postumia  |
| Art. 40 |  | Ambito dell'innovazione   |
| Art. 40 |  | Parco del Tione e del Serraglio                                   |
| Art. 40 |  | Ambito rurale sud dei centri di Quademi, Rosegaferro e Pizzoletta |
| Art. 40 |  | Ambito rurale nord / Aeroporto                                    |

Tav. 4b - Carta delle trasformabilità



Art. 57



Area di rinaturalizzazione

Art. 14



Ambiti di tutela e valorizzazione - centri storici