



COMUNE di VILLAGRANCA 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-

VALUTAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA

dell' area di proprietà dei f.lli Stecca posta tra Via
Ospedale,1/A e Via Mantova,2 - Villafranca di Verona



Indice

1.SCHEDA RIASSUNTIVA	- 3 -
2.PREMESSA.....	- 4 -
3.MANDATO	- 4 -
4.OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE	- 7 -
5.UBICAZIONE.....	- 7 -
6.DESCRIZIONE.....	- 8 -
7.PROPRIETÀ.....	- 9 -
8.INQUADRAMENTO URBANISTICO-VINCOLI – SERVITU’	- 10 -
9.DATI CATASTALI	- 11 -
10.CONSISTENZA	- 11 -
11.PRESUPPOSTI DELLA VALUTAZIONE	- 11-
12.VALUTAZIONE DELL’IMMOBILE.....	-13 -
13. FONTI CONSULTATE	- 19 -
14. NOTE	-20-
15. CONCLUSIONE E INDICAZIONI	- 20 -
16. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA	- 21 -

SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione: perizia di stima di un'area privata, posta in adiacenza all'abitazione del sig. Stecca Roberto, sita in Via Mantova,2-Capoluogo, individuata catastalmente al C.T. del Comune di Villafranca di Verona al Fg.50 mn.1567

Epoca di riferimento della valutazione: ottobre 2017

Data di ultimazione della valutazione: ottobre 2017

Indirizzo: Via Ospedale,1/A e Via Mantova,2-(Capoluogo)

Descrizione: trattasi di un'area utilizzata come giardino privato dell'abitazione del sig.Stecca Roberto.

Consistenza: 2116 mq (catastali)

Proprietà: Stecca Cinzia n.a Roma il 7.11.1956 per la quota di 1/3
Stecca Roberto n.a Roma il 19.9.1959 per la quota di 1/3

Stecca Silvia n.a Roma il 04.3.1964 per la quota di 1/3

Attuale uso: area verde-giardino

Identificativi catastali: C.T. del Comune di Villafranca di Verona al Fg.50 mn. 1567- sem.irr. class.2 rend. dom.€ 16,17-rend.ag.€ 11,47

Situazione locativa in essere

Non esiste nessuna locazione in essere

PREMESSA

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) 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

Nel mese di luglio 2017, l'Amministrazione Comunale incaricava verbalmente il sottoscritto geom. Pietro Marzio Biasi di procedere alla stima del più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno indicato in frontespizio al fine di realizzare sullo stesso un parcheggio a raso posto a

servizio dell' Ospedale Marcello Magalini. 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 certificato IMQ-VI-1705037, ai sensi della norma UNI 11558:2014-.

I dati relativi ai punti di cui sopra sono stati estrapolati dagli elaborati progettuali a disposizione dell'Ufficio, forniti dall' Ufficio Tecnico Comunale – Settore LL.PP., nonché attraverso la procedura informatica *SISTER* dell'Agenzia delle Entrate a disposizione dell'Ente di mia appartenenza.

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 ma solo su base cartacea fornita dal Settore LL.PP. c/o Area Tecnica del Comune di Villafranca di Verona.

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,
- non è stata effettuata una *due diligence* immobiliare sulla regolarità edilizia ed urbanistica, data l'assenza di fabbricati su tale area.
- dal sopralluogo in sito in data 20 agosto c.a., visivamente non si è rilevato alcun elemento inquinante estraneo ovvero la presenza di materiale inquinante o elementi che possano condizionare la presente stima;
- si esime il valutatore da esperire qualsiasi tipo di verifica/indagine in merito alla presenza di fonti inquinanti di qualsiasi genere nel sopra-sottosuolo.

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 a disposizione dell'Ufficio.

La valutazione di tale area viene svolta considerando esclusivamente la sola e specifica destinazione a parcheggio di tale area destinata a servizi di pubblico interesse (ospedalieri) come da mandato.

OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

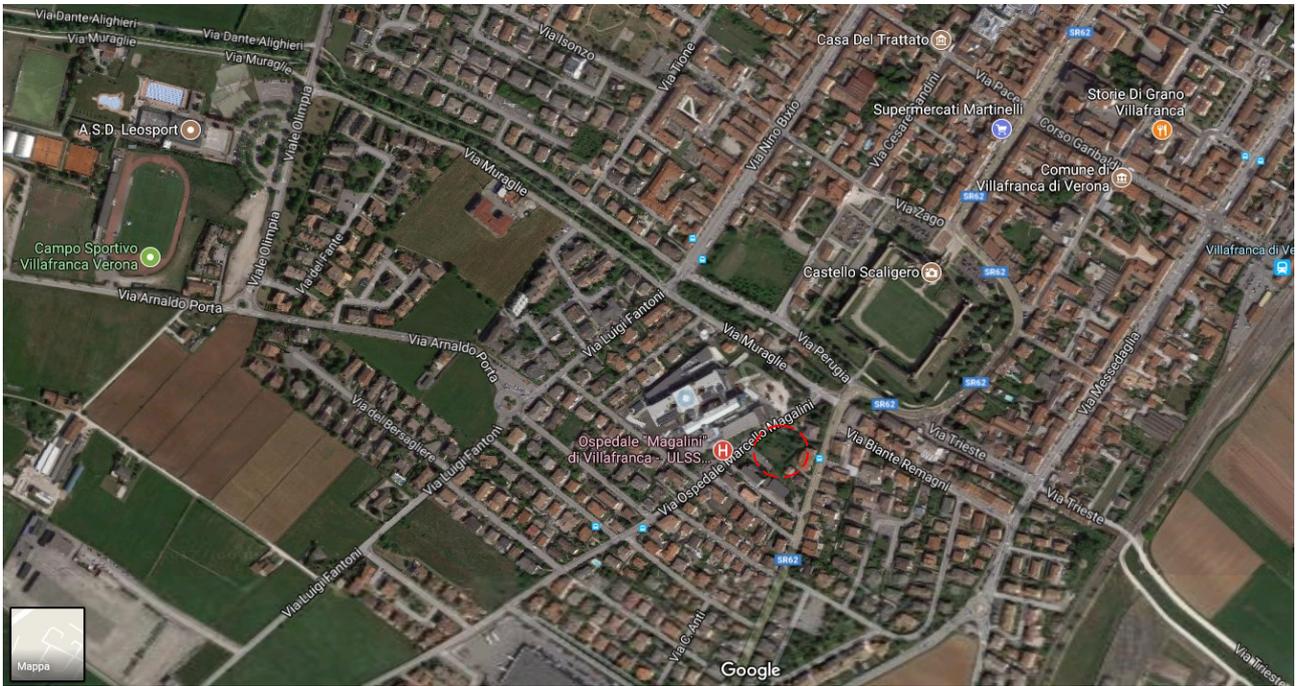
Con il recente intervento di ristrutturazione e ampliamento dell'ospedale e conseguentemente con l'implementazione di nuovi reparti e preso atto dell'imminente apertura della nuova ala dell' Ospedale Marcello Magalini appartenente all'ULSS n.9 di Bussolengo (V. all.to 9 - Interpellanza on. Bragantini al Ministro Lorenzin), si rende necessario procedere alla realizzazione di ulteriori parcheggio posti a disposizione della suddetta struttura. Si premette che attualmente gli unici parcheggi esistenti sono quelli dell'originaria struttura ospedaliera, posti sia all'interno dell'area pertinenziale all'ospedale che lungo le vie limitrofe: Via Ospedale, Via Muraglie e Via Pomedello.

Al fine di reperire nuovi spazi da destinare a parcheggio a servizio sia del personale ospedaliero che degli utenti, l'Amministrazione C.le, su sollecito dell'azienda ospedaliera, si è fatta carico di tale problematica, individuando i nuovi parcheggi in un'area scoperta destinata a verde privato, antistante l'ospedale. Quanto sopra, non solo al fine di garantire la fruibilità a tale struttura da parte dei propri cittadini, ma anche per migliorare la viabilità e la sicurezza delle vie di accesso all'ospedale, già sovraccaricate dal flusso di auto verso la suddetta struttura ed il centro città. Di quanto sopra riportato, si trova conferma nella proposta del Piano Urbano della Mobilità (PUM) – Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU) del Comune di Villafranca di Verona, recentemente adottato dalla G.C.

UBICAZIONE

L'area in oggetto, pertinenziale ai fabbricati di proprietà dei f.lli Stecca, è attualmente adibita a area verde-giardino ed è inserita in un contesto

prettamente residenziale la cui tipologia predomina è quella di piccoli condomini-villette uni-bifamiliari realizzate tra il 1970-'80, con la sola presenza di piccole attività commerciali collegate all'ospedale (bar-tabaccheria-giornalino-ausili sanitari);



-Ortofoto- con l'individuazione della linea in colore rosso dell'area interessata-



DESCRIZIONE

Trattasi di un'area a giacitura piana, adibita a giardino/verde privato, recintata sui lati con una recinzione in muretto e pannelli in cls (H:2.50m circa), escluso il lato nord quest'ultimo comunicante con l'adiacente edificio della stessa proprietà.

Confini

L'immobile confina a:

- Nord con il mappale 235;
- Ovest con via Ospedale
- Est con i mappali 1546-956-957;
- Sud con il mappale 1680;

(V. all.to 8)

PROPRIETÀ - CARICHI PREGIUDIZIEVOLI - ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI

Le unità immobiliari in oggetto sono di proprietà dei sigg.ri:

- STECCA ROBERTO, nato a Roma il 18 settembre 1959

n.c.f.: STC RRT 59P18 H501P e residente in Villafranca di Verona - Via Mantova n.ro 2;

- STECCA CINZIA, nata a Roma il 7 novembre 1956

n.c.f.: STC CNZ 56S47 H501Z e residente in Nemi (RM) - Via Le Prata n.ro 7 ;

- STECCA SILVIA, nata a Roma il 4 marzo 1964

n.c.f.: STC SLV 64C44 H501G e residente in Genzano di Roma - Via Roma n.ro 65;

giusta dichiarazione di successione di Franchini Cesarina deceduta il 20/01/2016 nata a Villafranca di Verona (VR) il 08.08.1929(FRNCRN29M48L949D) nata a Villafranca di Verona il 08/08/1929 presentata il 12/01/2017 alla DIREZIONE PROVINCIALE DI VERONA - UFF. TERRIT. VERONA 1 (T6H) e registrata al n. 64 Volume 9990; trascritta alla

CC.RR.II. di Verona al Registro Generale 11378 Registro Particolare 7355 - data di presentazione 23/03/2017 (V.all.to 6).

L'immobile alla data del risulta libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (fino alla data del 21 agosto 2017) come da visure effettuate presso la CC.RR.II. di Verona .

INQUADRAMENTO URBANISTICO – VINCOLI – SERVITU'

Il Comune di Villafranca di Verona è dotato dei seguenti strumenti urbanistici:

- PRG approvato con DGRV n.900 del 17.3.1976;
- Variante al P.R.G., ai sensi dell'art.50 comma 4 lett."i" della LRV n.61/'85 adottata con delibera del C.C. n,79 del 18.12.2009 ;
- Variante al P.R.G.– Centro Storico adottato con delibera del C.C. n. 66 del 17.3.1986 e successive integrazioni ed approvata con DGRV n. 819 del 14.2.1989, pubblicata sul B.U.R. n.16 del 31.3.1989;
- P.A.T. adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 20.02.2014 ed è stato approvato nella Conferenza dei Servizi del 18.02.2015 e ratificato, ai sensi dell'art. 15, comma 6, della LRV n. 11 del 23 Aprile 2004, con deliberazione della Giunta Regionale n. 889 del 13.07.2015, pubblicata nel B.U.R. n. 72 del 22.07.2015. Ai sensi del comma 5 bis dell'art. 48 "Disposizioni transitorie" della Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", a seguito dell'approvazione del PAT, il Piano Regolatore Generale – PRG - vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il Piano degli Interventi - PI..
- Piano Urbano della Mobilità (PUM) – Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU) del Comune di Villafranca di Verona adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. 205 del 11 Novembre 2016.

Secondo le previsioni del P.A.T. (Piano Assetto del Territorio) e del vigente P.I. (Piano degli Interventi) del Comune di Villafranca di Verona, il terreno oggetto di stima ricade in ZTO F/34 – Aree e attrezzature di pubblico

interesse – Istituzioni sanitarie con un indice fondiario di 3,00mc/mq e un rapporto di copertura massimo del 50% (V.allegato 1).

L'immobile non risulta soggetto a vincoli ai sensi del DLgs 22 gennaio 2004 n.42, né di altra tipologia di vincoli.

Provvedimenti autorizzativi: nessuno-l'area è priva di fabbricati sopra ed entro terra.

Accessi: l'accesso carraio avviene da Via Ospedale.

L'area in oggetto pur essendo inserita in un contesto urbanizzato, considerata la vicinanza al Castello Scaligero della stessa ed al tracciato dell'antica via Postumia(importante direttrice consolare della Gallia Cisalpina proveniente da ovest e diretta ad Aquileia databile intorno al 148 a.C., va valutato il fattore di rischio di rinvenimento per preesistenze archeologiche di periodo preistorico p protostorico e quindi prima delle successive fasi progettuali va espletato il relativo studio archeologico come previsto ai sensi dell'art.25 del D.Lgs n.50/2016.

DATI CATASTALI

Il complesso risulta così censito al C.T. del Comune di Villafranca di Verona:

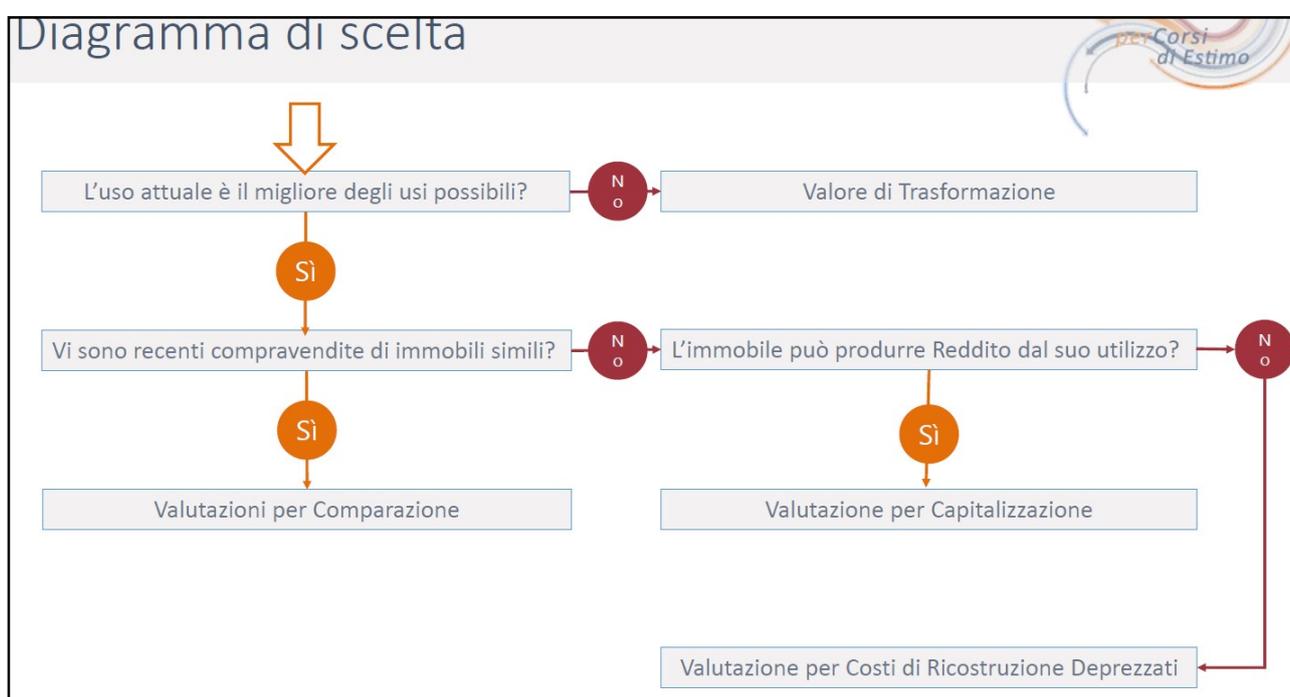
- Fg.50 mn.1567- sem.irr. superficie 2116 class.2 rend. dom. € 16,17-rend.ag. € 11,47;
(V.all.to 5)

CONSISTENZA

Piano	Attuale utilizzo	Superficie catastale
terra	area verde/giardino privato	2116

PRESUPPOSTI DELLA VALUTAZIONE - FASI - ACCERTAMENTI E INDAGINI

Pur riconoscendo il metodo di confronto di mercato(MCA) quale procedura comparativa nella compravendita di immobili simili, 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 peculiarità del bene in esame e per la sostanziale assenza di immobili comparabili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti, il suddetto metodo viene surrogato con il valore di trasformazione.



Infatti, quando l'immobile da valutare presenta una o più potenzialità di trasformazione, o più destinazioni di uso, o è legato con un nesso economico ad altri immobili, o svolge compiti strumentali in un'attività produttiva o si trova in una fase intermedia di un ciclo di costruzione è necessario definire il criterio di stima da applicare alle basi di valutazione. Il valore di trasformazione può essere impiegato nella stima del valore di mercato delle aree edificabili, in particolare quando non si dispone dei prezzi di mercato di aree simili di prezzo noto scambiate di recente.

Per le aree edificabili il valore di trasformazione è pari a:

Valore di mercato dell'immobile edificato -

Costo di costruzione =

Valore di trasformazione

da "Stimatrix 2013 Valutazione Immobiliare Standard 2013-prof.M. Simonotti-"

Geogentronline n.23 "La valutazione degli immobili con la capitalizzazione diretta:un caso concreto"- Antonio Benvenuti-

e più precisamente:

$$Vm_b = \frac{R_t - C_t}{q_n}$$

Dove:

Vm_b = valore di mercato del bene oggetto di stima (nello stato di fatto e con le potenzialità urbanistiche presenti all'epoca della stima)

R_t = valore di mercato del bene trasformato sulla base delle potenzialità tecnico urbanistiche

C_t = costi di trasformazione

r_0 = saggio di rendimento lordo (fruttuosità)

Il costo di costruzione/trasformazione è composto dai costi diretti, relativi alle spese per i materiali e per la manodopera, e dai costi indiretti relativi alle spese generali di cantiere e di impresa ed include il profitto normale secondo il sistema organizzativo adottato (promotore, costruttore, subappaltatore,utili,oneri finanziari, ecc.).

VALUTAZIONE IMMOBILE

Tale procedimento di stima è stato adottato per il caso in esame, trattandosi di un immobile speciale che non trova riscontri (comparabili) nel mercato locale data la destinazione dell'area a servizi ospedalieri .

Analisi e parametri del segmento di mercato

Nella presente valutazione, con particolare riferimento all'esistenza degli impianti di recente installazione, si è tenuto conto esclusivamente della loro presenza senza alcun riferimento alla loro provenienza, non essendo, l'accertamento di quest'ultima, nelle competenze specifiche del valutatore.

- Localizzazione: periferia del centro storico del Capoluogo
- Unità immobiliare: media
- Tipo di contratto: nessuno
- Destinazione: area verde da trasformare
- Tipologia immobiliare e edilizia: terreno agricolo.
- Rapporti mercantili:
 - Rapporto mercantile superficie : mq per quanto all'area; relativamente all'individuazione delle superfici interessate dal calcolo dell'edificio realizzabile V. "Usi e consuetudini della CCIAA di Verona, dove la superficie al piano interrato viene considerata al 50%.
 - Indice di svalutazione immobili del periodo 2013-2017**:
invarianza del mercato terziario;
- Caratteri della domanda e dell'offerta:
 - Tipo di attività dei contraenti: ente pubblico/società o privati;
 - Motivazione del locatore: trasformazione del bene al fine di garantire al nuovo complesso ospedaliero un adeguato numero di posti auto;
- Forma di mercato: monopolio bilaterale
- Tipo di intermediazione: nessuna;
- Analisi dell'andamento di mercato del segmento immobiliare: pressoché inalterato ;
- Saggio di rendimento utilizzato per la determinazione dell'utile dell'imprenditore: Rendistato (ABI-ottobre 2017) 1,30% al netto delle commissioni (V.all.to 4);

- Tasso utilizzato per calcolo oneri finanziari (ABI-ottobre 2017) Credito agevolato-fondario/edilizio: 2,18% (incluso spese commissione) - (V.all.to 4);
- Costi di costruzione definiti dal CRESME(centro Ricerche Economiche e Sociali del Mercato e dell'Edilizia)per la tipologia considerata(uffici) e località (V.all.to 3).
- Costi a metro quadro per opere esterne: € 29,65/mq ("Costi per tipologie edilizie"- Maggioli Editore 2014-prezzo così rivalutato secondo gli indici ISTAT dei costi di costruzione dal 2014-2017).

Epoca di riferimento

La data in cui si è tenuto il sopralluogo è dell'ottobre 2017, mentre in data odierna è stata redatta la perizia e a cui si riferisce la medesima

Il sottoscritto valutatore ha ritenuto attendibile risalire al valore di tale area utilizzando il valore di un fattibile edificio e precisamente di una palazzina ad uso direzionale, considerando tale destinazione compatibile sia per tipologia edilizia, grado di finiture ed utilizzo ad un edificio ospedaliero.

Pertanto, in base alla normativa del vigente PRG/PI del Comune di Villafranca di Verona, si perviene a definire l'entità dell'edificio che può essere realizzato sull'area in oggetto, pervenendo quindi ai seguenti dati stereometrici al fine del loro utilizzo nella determinazione dei costi di costruzione:

DATI STEREOMETRICI	
Superficie del lotto	2116 mq
Indice di edificabilità fondiaria	3.00 mc/mq
Volume massimo realizzabile	6348,00 mc
Numero di piani fuori terra	3
Superficie coperta (Volume/n° piani)	705 mq
Altezza interna	3 m
Numero di piani entro terra (destinazione: magazzini-parcheggi)	1

Superficie commerciale considerata (V. "Usi e Consuetudini della CCIAA di Verona-Usi tecnici nella compravendita degli immobili-art. 1 all'art.5)	Fuori terra: mq.705*3=mq.2115 Piano interrato: 705 mq*50%=352.5mq (arrotondati a 350 mq)
--	---

Per la determinazione del valore dell'edificio realizzabile su tale terreno, nel segmento di mercato di pari destinazione, sono stati rilevati immobili simili dai quali ricavare i necessari dati da utilizzarsi nella stima.

Da una puntuale ricerca effettuata presso la CC.RR.II. di Verona utilizzando il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate, sono stati acquisiti alcuni atti notarili di compravendita di recente stipulazione ad oggetto l'acquisizione di unità immobiliari che per omogeneità di caratteristiche (ubicazione - visibilità-zona di PRG-piano-superficie-destinazione (uffici-categ. cat. A/10) ovvero per tipologia costruttiva dedicata alla realizzazione di uffici, da cui poter attingere i valori utili alla determinazione del valore finale dell'area in oggetto.

A tale scopo si è preso a riferimento delle unità immobiliari poste in contesti caratterizzati prevalentemente da attività commerciali e direzionali come quello in cui è inserita l'area .

Si premette che esaminati vari report immobiliari attinenti il mercato immobiliare e nello specifico del settore terziario, pubblicati da importanti istituti bancari e società di livello nazionale, quali Banca d' Italia - Nomisma-FIAP, solo per citarne alcuni, si ritiene plausibile non considerare il saggio di svalutazione annuo tra i vari comparabili, data la sostanziale invarianza di mercato degli stessi.

Notaio	Repertorio - data	Individuazione catastale	Ubicazione	Sup. comm.	Valore a mq (valori arrotondati)
GiacomoGe Imi	n. 15.224 del 23.3.2016	Fg.11 mn.1333 sub. 70	Dossobuono	225	1725,00

Marco Porceddu Cilione	n. 58709 del 8.11.2013	Fg.11 mn.1328 sub. 18-19	Dossobuono	226	1420,00
Giovanni Calvelli	n. 1886 del 11.6.2016	Fg.45 mn.2474 sub.9	Capoluogo	181	1989,00

si perviene alla definizione del valore di un edificio la cui fattibilità è legata al convenzionamento alla destinazione anzidetta ovvero, a servizio dell'adiacente Ospedale "Marcello Magalini".

COMPARABILI			
	Fg.11 mn 1333 sub 70	Fg.11 mn 1333 sub 18-19	Fg.45 mn 2474 sub 9
prezzo	425.000,00	596.765,00	360000,00
data	23-mar-16	08-nov-13	11-giu-16
superficie	225,00	226,00	181
autorimessa	43,00	389,00	0
superficie ragguagliata	246,50	420,50	181,00
prezzo a metro quadrato	1.724,14	1.419,18	1.988,95
prezzo medio	1.419,18		
livello	1 [^]	1 [^]	2 [^]
ascensore	1	1	1
stato di manutenzione (1= buono)	1	1	1

Pertanto, si definisce un valore medio di € 1710,76/mq(euro millesettecentodieci/76 mq arrotondato ad € 1710,00(millesettecento/00), risultato che si avvicina ad una quotazione a metro quadrato di poco superiore a quella di unità immobiliari residenziali, pertanto in linea con le considerazioni degli obblighi per il suo utilizzo precedentemente citato ed in linea (questo solo a conforto e non a riferimento, dei valori sopra determinati) con quelli indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.-V.all.to 2).

Per quanto concerne alla determinazione dei costi si fa riferimento alla seguente tabella:

	PARAMETRI UTILIZZATI (superficie di intervento media rilevata per intervento paragonabile a edificio con destinazione terziaria-uffici)	
1	¹ costo costruzione: (mq edificabile 2115 su tre piani + 350 mq interrato x € 1370/mq)	3.377.050,00
2	² spese tecniche (compenso professionale Architetti e Ingegneri- D.M. 17 giugno 2016, D.Lgs 50/2016 ex D.M. 143 del 31 ottobre 2013)+spese e oneri accessori(15%)	247.250,00
3	³ costo di costruzione/Bucalossi : € 258,50/mq * coeff.10%	-
	n.b.: esonero trattandosi di opere di urbanizz. II [^]	
4	⁴ Oneri di urbanizzazione I [^] -II [^] : € 31,52/mq	-
	n.b.: esonero trattandosi di opere di urbanizz. II [^]	
5	⁵ sistemazioni esterne escluso l'area di sedime del fabbricato pari a mq 750 (2116 mq-750mq=1366 mq*€ 28,85 rival.in € 29,65)	40.501,90
6	⁶ spese varie-oneri finanziari:	64.610,81
7	(r= 2,18%) t= 2 anni O.F.=C_{cap.inv.} * d_{%inv.} * (qⁿ-1)	
8	(n.b.: le spese di intermediazione non sono state considerate essendo escluso a priori tale procedura da parte dell'Ente)	
9	⁷ utile del promotore : Ut = Cc*(1+r) ^t -1 r= 1,30%	194.318,12
	A)-Totale Costi	3.923.730,83
	B)-Valore di mercato:	4.215.150,00
	VALORE DI TRASFORMAZIONE (B-A)	291.419,17
	VALORE DEL BENE TRASFORMATO : Vmb= (Rt-Ct/qn)	
	Rt-Ct=	291.419,17
	q= 1+0,013 n= 2 anni	1,026169
	Valore area a mq	134,21
	Valore complessivo area	283.987,50
		arrotondato in € 283.987,00

Si precisa che 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.

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 – 2015
- Codice delle valutazioni Immobiliari-Tecnoborsa
- “Costi per tipologie edilizie –la valutazione economica dei progetti in fase preliminare”-Maggioli Editore ed. 2014;

- Fogli di mappa e visure catastali, rogiti notarili, denunce di successione tramite il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate;
- A.B.I. (Ass.Bancaria Italiana 2015 - Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie e dei rendi stato;
- Calcolo del compenso professionale Architetti e Ingegneri (D.M. 17 giugno 2016, D.Lgs 50/2016 ex D.M. 143 del 31 ottobre 2013)
- Applicativo CRESME per calcolo costi di costruzione dell'edificio (V.all.to).

NOTE

Va evidenziata l'insussistenza di elementi sfavorevoli che potrebbero influire sul valore del bene (come ad esempio la presenza sull'area di sostanze nocive o non più ammesse dalla normativa vigente (amianto, freon etc.), anche connesse alla presenza di fonti inquinanti per i terreni e le falde acquifere (presenza di serbatoi interrati, depuratori non monitorati, depositi di carburante o altre sostanze chimiche, ordigni bellici, etc.) servitù idrauliche-irrigue-elettriche.

CONCLUSIONE E INDICAZIONI

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in € 134,21 arrotondato in € 134,00 (centotrentaquattro/00) e pertanto il valore complessivo dell'area ammonta ad € 283.544,00 arrotondati per difetto ad € 283.500,00 (euro duecentottantatremilacinquecento/00)

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 .

data del rapporto di valutazione:

Villafranca di Verona lì, 23 ottobre 2017



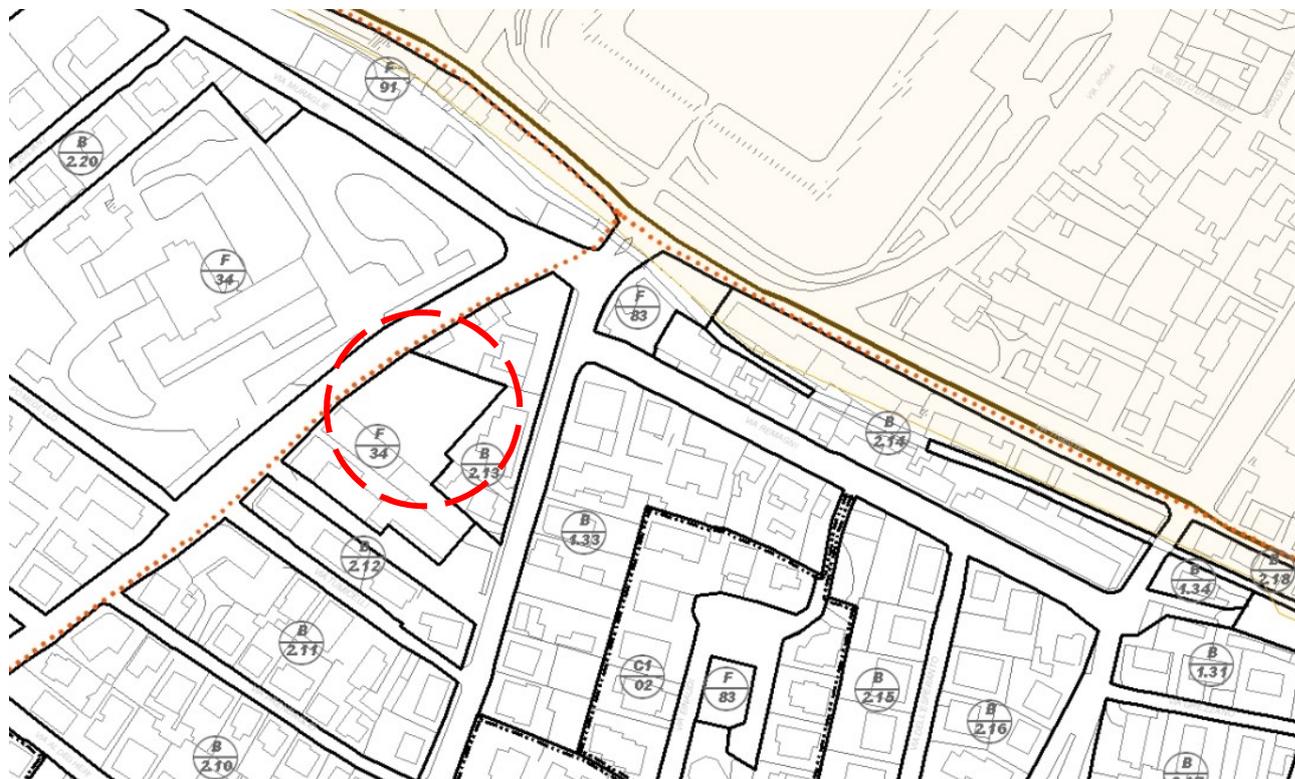
UNI 11558

*Valutatore
immobiliare
qualificato,
certificato da IMQ*

geom. Pietro Marzio Biasi

ALLEGATI

All.to 1 - PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



ZONA F - AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE

AREE PER L'ISTRUZIONE

- 1 asilo nido
- 2 scuola d'infanzia
- 3 scuola primaria
- 4 scuola secondaria di I°
- 5 scuola secondaria di II°
- 7 scuola professionale

AREE PER ATTREZZATURE A PARCO PER IL GIOCO E PER LO SPORT

- 83 giardino pubblico di quartiere
- 84 impianti sportivi di base
- 85 impianti sportivi agonistici
- 86 parco urbano
- 87 campi da golf
- 91 percorsi attrezzati

AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

ISTITUZIONI RELIGIOSE

- 9 chiesa

ISTITUZIONI CULTURALI

- 16 centro culturale
- 17 centro sociale
- 18 sale riunioni, mostre
- 19 baia degli alpini

ISTITUZIONI ASSISTENZIALI

- 27 casa per anziani
- 28 assistenza sociale

ISTITUZIONI SANITARIE

- 34 ospedale
- 35 c.e.o.d.
- 36 polo emergency

SERVIZI PUBBLICA SICUREZZA

- 43 carabinieri
- 46 caserma
- 50 installazione militare
- 51 protezione civile

AREE PER PARCHEGGI

- 95 area per parcheggio

SERVIZI COMMERCIALI

- 57 centro vendita
- 59 mercato

SERVIZI TECNOLOGICI

- 36 impianti idrici
- 64 impianti gas
- 65 impianti energia elettrica
- 70 pubblica discarica
- 71 isola ecologica

ATTREZZATURE DI INTERSCAMBIO

- 73 stazione ferroviaria
- 79 aeroporto
- 80 servizi aeroportuali

ALTRE ATTREZZATURE

- 25 piazza
- 99 cimitero
- 00 pesca sportiva

P.A.T.



Art. 46



Servizi e attrezzature di maggior rilevanza

NORME TECNICHE DEL P.A.T.

Art. 46 – Servizi e attrezzature di maggior rilevanza

Riferimento	Legislativo	LR n. 11/2004 – art. 31
	Elaborato grafico	Tav. 4 – Carta della trasformabilità

1. Il PAT individua nella Tavola 4b "*Carta della Trasformabilità*" le attrezzature e i servizi esistenti o previsti di maggior rilevanza, considerati strategici nel rafforzamento del sistema insediativo.
2. I servizi e attrezzature esistenti che il PAT identifica come di maggior rilevanza sono i seguenti:
 - il polo scolastico comunale
 - l'ospedale comunale
 - le principali attrezzature sportive
 - il mercato ortofrutticolo
 - i servizi e le attrezzature di interesse comune quali la caserma dei carabinieri, il polo emergency e i magazzini comunali
 - le aree militari
 - le aree aeroportuali



- i cimiteri
3. Il sistema delle aree per servizi programmato è finalizzato al consolidamento della struttura urbana attraverso la realizzazione di un sistema continuo di spazi ed attrezzature capaci di garantire qualità ambientale ed ecologica, fruibilità ed accessibilità sociale, valorizzazione dei luoghi pubblici.

DIRETTIVE

4. Il PI provvederà ad individuare puntualmente il sistema dei servizi indicando quelli da confermare, ampliare, trasformare o da trasferire, secondo gli obiettivi delineati dalle singole ATO, anche attraverso la redazione di un Piano dei Servizi, così come indicato dall'art. 6, comma 5, lettera b) delle presenti norme.
5. Il PI, nel programmare le nuove aree per servizi, dovrà prevedere:
- a) localizzazioni che consentano la riduzione dei tempi di spostamento degli utenti e favoriscano l'accessibilità mediante una mobilità sostenibile;
 - b) rafforzare l'attuale dotazione di aree per servizi, concentrando le previsioni in aree dedicate per evitare eccessivi frazionamenti e per garantire una maggior fruizione ed capacità d'uso delle aree;
 - c) costruzione di sistemi continui di verde quale rete connettiva di spazi ed attrezzature pubbliche, da rafforzare con il sistema della mobilità ciclo-pedonale;
 - d) progettazioni di spazi ed attrezzature di interesse generale di buona qualità architettonica che possano favorire la riqualificazione urbana;
 - e) durata, qualità, funzionalità e facilità di manutenzione dei materiali utilizzati.
6. L'attuazione delle previsioni del PAT potrà avvenire mediante ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e credito edilizio, o con l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio.
7. Il Comune, in riferimento all'art. 34 delle presenti norme, potrà concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

PRESCRIZIONI

8. Le aree a servizi dovranno essere dimensionate ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale n. 11/2004.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.I./P.R.G.

Art. 10 Z.T.O. «F» - ZONE A DESTINAZIONE SPECIALE DI PUBBLICO INTERESSE

Si attuano a mezzo di concessione edilizia:

- distanze: dalle strade ove non sia prescritto allineamento:

art. 17 L. 765 - art. 9 D.M. LL.PP. 1404/68.

- distanze dai confini: contiguità oppure m. 5;

- distanze tra pareti finestrate di edifici fronteggianti m. 10.

Istruzione: destinazione d'uso: scuola materna, elementari e medie, palestre, abitazioni per il personale di custodia, fino ad un max di 500 mc. Indice fondiario. = 3 mc./mq. - Copertura max 33% area lotto.

Interesse comune: destinazione d'uso: chiese, opere parrocchiali, uffici pubblici, edifici per attività sociali culturali e ricreative, discariche, abitazioni per il personale di custodia (fino ad un max di 500 mc. per struttura).

servizi:

FF.SS. stazioni ed impianti ferroviari, centri intermodali, etc.;

caserme, impianti ed attrezzature militari, etc.;

ospedali, cliniche private, ambulatori.

indice fondiario. = 3 mc./mq. - Copertura max. 60%

servizi tecnologici: copertura max 50%, si richiamano le stesse norme dell'art. 5/1,2,3

Destinazione d'uso: parcheggi, uffici, stazioni ed impianti e tutto ciò connesso con l'attività aeroportuale. Gli interventi sono subordinati all'approvazione di I.U.P..

Tale area prende atto della discarica in atto con destinazione finale di zona agricola per i lotti approvati dalle autorità provinciali e regionali, i cui decreti costituiscono atto autorizzativo.

Parco, gioco, sport: destinazione: edifici e costruzioni per lo sport, chioschi, abitazioni personale di custodia.

Per i campi da golf va prescritto il divieto di qualsiasi nuova edificazione (è ammesso il solo recupero dei rustici esistenti) e comunque che gli interventi siano assoggettati all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo per garantire una corretta realizzazione degli stessi.

Parcheggio: destinazione d'uso: parcheggio anche a più livelli.

Premesso che si tratta di aree destinate all'assolvimento degli standards di attrezzature e servizi pubblici di cui al D.M. 1444/68 e L.R. 61/85 le cui quantità sono dal P.R.G. definite per ogni destinazione: istruzione, interesse comune, parco-gioco-sport, parcheggio; tale aree possono essere di proprietà tanto pubblica che privata, in quest'ultimo caso l'area o l'edificio sono vincolati a

All.to 2 - O.M.I.

Ti trovi in: [Home](#) - [Documentazione](#) - [Osservatorio del Mercato Immobiliare](#) - [Banche dati](#) - [Quotazioni immobiliari](#) - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: VERONA
Comune: VILLAFRANCA DI VERONA
Fascia/zona: Periferica/TERRITORIO A NORD DEL CAPOLUOGO: DOSSOBUONO, CALURI, CALZONI, DOSDEGA, ALPO E RIZZA
Codice di zona: D4
Microzona catastale n.: 5
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1200	1800	L			

Ti trovi in: [Home](#) - [Documentazione](#) - [Osservatorio del Mercato Immobiliare](#) - [Banche dati](#) - [Quotazioni immobiliari](#) - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: VERONA
Comune: VILLAFRANCA DI VERONA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO COMPRESO TRA C.SO V.EMANUELE, VIA GARIBALDI E VIA PACE
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 3
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1300	1700	L			

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: VERONA

Comune: VILLAFRANCA DI VERONA

Fascia/zona: Centrale/COMPARTI EDIFICATI A RIDOSSO DEL CENTRO STORICO E ZONE LIMITROFE

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1050	1450	L			

All.to 3 - COSTI DI COSTRUZIONE



Centro ricerche economiche e sociali del mercato dell'edilizia



ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI
E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI BARI

HOME

COSTI STUDIO PROFESSIONALE

PARAMETRI D.M. 140/2012

COSTI COSTRUZIONE EDILIZIA

Costi costruzione edilizia

L'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti.

Uffici

Localizzazione opera

Provincia

Comune

Nota metodologica

Selezione dei parametri edilizi

1. Tipologia edilizia

- Edificio isolato
- Edificio in linea
- Complesso terziario

3. Destinazione interrato

- Attività terziarie
- parcheggi e/o magazzini
- Deposito non attrezzato

5. Numero piani

- Fino a due piani
- Da tre a quattro piani
- Cinque piani ed oltre

7. Qualità finiture/impianti

- Economica
- Media
- Migliore

2. Tipologia costruttiva

- Cemento armato
- Muratura portante

Presenza ascensore

4. Rendimento energetico

- Basso
- Medio
- Alto
- Massimo

6. Altezza interpiano

- Meno di 3,2 metri
- Da 3,2 a 3,8 metri
- Oltre 3,8 metri

8. Accessibilità cantiere

- Normale
- Penalizzante
- Molto penalizzante

Voci di costo aggiuntive ?

Voce 1	<input type="text"/>	<input type="text"/>	€	- seleziona -	▼
Voce 2	<input type="text"/>	<input type="text"/>	€	- seleziona -	▼
Voce 3	<input type="text"/>	<input type="text"/>	€	- seleziona -	▼

Costo aggiuntivo totale 0,00 €

Inserimento delle caratteristiche costruttive

Superficie totale lorda ?

Superficie destinata allo svolgimento dell'attività mq

Interrato mq

? Servizi e locali tecnici mq

Superficie totale 2.466,00

Superficie parametrica 2.466,00

Calcola

Calcolo del costo di costruzione standard (€)

Costo al metro quadro 1.369,75 €/mq

Costo complessivo 3.377.802,36 €

di cui

Quota

Edilizia 1.799.881,62 € 53,29%

Strutture 1.053.494,22 € 31,19%

Impianti elettrici 195.373,14 € 5,78%

Altri impianti 329.053,38 € 9,74%

Calcolo del costo di costruzione effettivo (€) ?

All.to 4 - TASSI/SAGGI

CREDITO AGEVOLATO - TASSI DI RIFERIMENTO

Operazioni oltre i 18 mesi
(Ottobre 2017)

Settori	RENDISTATO (1)	+ COMMISSIONE	= TASSO
Agrario di miglioramento	1,30%	1,18%	2,48%
Agrario Esercizio	1,30%	0,93%	2,23%
Artigianato	1,30%	0,98%	2,28%
Fondario Edilizio	1,30%	0,88%	2,18%
Industria-Commercio-Assimilati	1,30%	0,93%	2,23%
Turistico-Alberghiero	1,30%	0,98%	2,28%
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
<i>Artigiano</i>					
LUNEDI'	09-ott-17	-0,353	-0,351	-0,35	0,93 0,58%
MARTEDI'	10-ott-17	-0,353	-0,352	-0,35	0,93 0,58%
MERCOLEDI'	11-ott-17	-0,353	-0,351	-0,35	0,93 0,58%
GIOVEDI'	12-ott-17	-0,353	-0,351	-0,35	0,93 0,58%
VENERDI'	13-ott-17	-0,353	-0,351	-0,35	0,93 0,58%
<i>Agrario di Esercizio (fino a 12 mesi)</i>					
LUNEDI'	09-ott-17	-0,353	-0,351	-0,35	1,13 0,78%
MARTEDI'	10-ott-17	-0,353	-0,352	-0,35	1,13 0,78%
MERCOLEDI'	11-ott-17	-0,353	-0,351	-0,35	1,13 0,78%
GIOVEDI'	12-ott-17	-0,353	-0,351	-0,35	1,13 0,78%
VENERDI'	13-ott-17	-0,353	-0,351	-0,35	1,13 0,78%
<i>Agrario di Esercizio (12-18 mesi)</i>					
LUNEDI'	09-ott-17	-0,353	-0,351	-0,35	0,93 0,58%
MARTEDI'	10-ott-17	-0,353	-0,352	-0,35	0,93 0,58%
MERCOLEDI'	11-ott-17	-0,353	-0,351	-0,35	0,93 0,58%
GIOVEDI'	12-ott-17	-0,353	-0,351	-0,35	0,93 0,58%
VENERDI'	13-ott-17	-0,353	-0,351	-0,35	0,93 0,58%

Credito Export con raccolta sul mercato interno - Ottobre 2017

	RENDISTATO	MEDIA EURIBOR (3)	MEDIA	+ COMMISSIONE	TASSO
Tasso Variabile	1,266	-0,329	0,50	0,50	1,00%
Tasso Fisso	1,30			0,50	1,80%

(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.

All.to 5 - VISURE E BRANO DI MAPPA CATASTALE

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/08/2017

Dati della richiesta	Comune di VILLAFRANCA DI VERONA (Codice: L949)
Catasto Terreni	Provincia di VERONA Foglio: 50 Particella: 1567

INTESTATI

1	STECCA Cinzia nata a ROMA il 07/11/1956	STCCNZ56S47H501Z*	(1) Proprieta` per 1/3
2	STECCA Roberto nato a ROMA il 18/09/1959	STCRRT59P18H501P*	(1) Proprieta` per 1/3
3	STECCA Silvia nata a ROMA il 04/03/1964	STCSLV64C44H501G*	(1) Proprieta` per 1/3

Situazione dell'Immobile dal 10/05/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	50	1567		-	SEMIN IRRIG 2	21 16	IC1A	Euro 16,17 L. 31.317	Euro 11,47 L. 22.218	FRAZIONAMENTO del 10/05/2000 protocollo n. 59742 in atti dal 10/05/2000 (n. 2911.1/2000)
Notifica					Partita					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 50 particella 1512

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 50 particella 1568

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

Situazione degli intestati dal 20/01/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	STECCA Cinzia nata a ROMA il 07/11/1956	STCCNZ56S47H501Z*	(1) Proprieta` per 1/3
2	STECCA Roberto nato a ROMA il 18/09/1959	STCRRT59P18H501P*	(1) Proprieta` per 1/3
3	STECCA Silvia nata a ROMA il 04/03/1964	STCSLV64C44H501G*	(1) Proprieta` per 1/3
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/01/2016 protocollo n. VR0013666 in atti dal 01/02/2017 Rogante: STECCA Sede: VILLAFRANCA DI VERONA Registrazione: UU Sede: VERONA Volume: 9990 n: 64 del 12/01/2017 SUCCESSIONE INTESTATA FRANCHINI CESARINA (n. 1427.1/2017)	

Situazione degli intestati dal 10/05/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FRANCHINI Cesarina nata a VILLAFRANCA DI VERONA il 08/08/1929	FRNCRN29M48L949D*	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 20/01/2016
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 10/05/2000 protocollo n. 59742 in atti dal 10/05/2000 Registrazione: (n. 2911.1/2000)	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/08/2017

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 13/04/1995

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	1512		-	SEMIN IRRIG 2	24 71	IC1A	L. 36.571	L. 25.946	FRAZIONAMENTO del 13/04/1995 in atti dal 14/04/1995 (n. 1194.1/1995)
Notifica						Partita	11525			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 50 particella 922

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 50 particella 1513

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

Situazione degli intestati dal 13/04/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FRANCHINI Cesarina nata a VILLAFRANCA DI VERONA il 08/08/1929	FRNCRN29M48L949D*	fino al 10/05/2000
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 13/04/1995 in atti dal 14/04/1995 Registrazione: (n. 1194.1/1995)	

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

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	922		-	SEMIN IRRIG 2	35 11	IC1A	L. 51.963	L. 36.866	Impianto meccanografico del 17/04/1987
Notifica						Partita	11525			

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

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FRANCHINI Cesarina nata a VILLAFRANCA DI VERONA il 08/08/1929	FRNCRN29M48L949D*	fino al 13/04/1995
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 17/04/1987	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/08/2017

Data: 10/08/2017 - Ora: 18.26.54 Fine

Visura n.: T196956 Pag: 3

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



N=-400

E=-400

Comune: VILLAFRANCA DI VERONA
Foglio: 50
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
10-Ago-2017 18:25:11
Prot. n. T196676/2017

1 Particella: 1567

All.to 6 - ATTO DI PROPRIETA'
(Dichiarazione di Successione della de cujus Franchini Cesarina)

**Ispezione telematica esente per fini
istituzionali**

Motivazione Altri fini istituzionali

n. T 32484 del 23/08/2017

Inizio ispezione 23/08/2017 10:10:07

Richiedente BSIPRM

Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9304

Registro particolare n. 6940

Data di presentazione 18/04/1980

La formalità e' stata validata dall'ufficio

106/2 65

Cos 009304
Trascrizione
N. 6940
18 APR. 1980

UFFICIO DEL REGISTRO DI VERONA

ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

DI VERONA

NOTE DI TRASCRIZIONE

Processo in
modo virtuale.

Si chiede la trascrizione contro l'eredità di

46-1 FRANCHINI BONFIGLIO n. 22.10.1906 a Villafranca ed ~~2250.10~~

ivi deceduto il 6.4.1978

a favore della figlia:

¹⁵⁸
FRANCHINI CESARINA n. 8.8.1929 a Villafranca

~~9216.158~~

- per legge e rinuncia

Nella denuncia di successione n. 11 Vol. 288

sono stati dichiarati i seguenti beni immobili:

in VILLAFRANCA V.SE

1) part.547 - sez. A - :fg. 13° - mn.

235-376-381 - A/2 - v. 11 - RCL. 2178

375)- A/3 - v. 5,5 - RCL. 682

382 - C/2 - mq. 130 " 663

2) part. 4090 - 5766 - sez. B - fg. XI - mn. 88.

152 - Ha. 1.13.32 - RDL. 657.60.-

3) part. 4090 - 5766 - Sez. A - fg. XIII - mapp.

342/b - are 35.11 - RDL. 210.66.-

4) part. 8326 - QUOTA 1/2 - sez. B - fg. XI - mn.

149.150.54.61.67.76.148.147.79.87.132.151 - Ha°

11.62.35 - RDL. 4227.92.-

dichiarato € 126.000.000.-

IPOTEGARIA	
BOLLO	
PENALE	
SCRITTURATO	900
ERARIO	900
EMOLUMENTI	600
TOTALE	1500



IL PRIMO DIRIGENTE
CAPO DELL'UFFICIO
047056

10/10/80

Direzione Provinciale di VERONA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 21/08/2017 Ora 12:56:02

**Ispezione telematica esente per fini
istituzionali**
per titolo telematico

Ispezione n. T89369 del 21/08/2017

Motivazione Altri fini istituzionali
Richiedente BSIPRM

Inizio ispezione Errore formato orario

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 11378
Registro Particolare 7355

Data di presentazione 23/03/2017

Documento composto da 3 pagine

Firmatario

**ArubaPEC S.p.A. (serialnumber ArubaPEC S.p.A. NG CA 3)
IT**

Organizzazione CICCARELLI

**Firmatario CARLO
Scadenza 07/10/2018**

**CERTIFICATO DI ESEGUITA DICHIARAZIONE
E DI PAGAMENTO D'IMPOSTA**

PAG. 1 DI 3

DIREZIONE PROVINCIALE DI VERONA - UFF. TERRIT. VERONA 1 (T6H)

D'UFFICIO

A richiesta

ed agli effetti dell'art. 48 del D. Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346, in materia di successioni e dell'art. 65 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, in materia di registro; visto il predetto D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131;

Il sottoscritto certifica

**CHE CON LA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DI
FRANCHINI CESARINA**

DECEDUTA IL 20/01/2016

NATA A VILAFRANCA DI VERONA (VR) IL 08/08/1929 (FRNCRN29M48L949D)

PRESENTATA IL 12/01/2017 E REGISTRATA AL NUM. 64 VOLUME 9990,

SONO STATI DICHIARATI I SEGUENTI CESPITI EREDITARI

(VALORI IMPONIBILI ESPRESSI IN EURO):

1) IMMOBILE

6 / 9 PROPRIETA" PER UN VALORE DI 147.160,00

LABORAT. PER ARTI E MESTIERI SITO IN VILAFRANCA DI VERONA (VR)

CENSITO AL N.C.E.U., FOGLIO 0060 PART. 00939 SUB.005

ENTE COMUNE SITO IN VILAFRANCA DI VERONA (VR)

CENSITO AL N.C.E.U., FOGLIO 0060 PART. 00939 SUB.006

STALLA, SCUDERIA O RIMESSA SITO IN VILAFRANCA DI VERONA (VR)

CENSITO AL N.C.E.U., FOGLIO 0060 PART. 00970

TERRENO SITO IN VILAFRANCA DI VERONA (VR)

CENSITO AL N.C.T. , FOGLIO 0060 PART. 00067

TERRENO SITO IN VILAFRANCA DI VERONA (VR)

CENSITO AL N.C.T. , FOGLIO 0060 PART. 00076

TERRENO SITO IN VILAFRANCA DI VERONA (VR)

CENSITO AL N.C.T. , FOGLIO 0060 PART. 00148

TERRENO SITO IN VILAFRANCA DI VERONA (VR)

CENSITO AL N.C.T. , FOGLIO 0060 PART. 00150

TERRENO SITO IN VILAFRANCA DI VERONA (VR)

CENSITO AL N.C.T. , FOGLIO 0060 PART. 00151

TERRENO SITO IN VILAFRANCA DI VERONA (VR)

CENSITO AL N.C.T. , FOGLIO 0060 PART. 00977

TERRENO SITO IN VILAFRANCA DI VERONA (VR)

CENSITO AL N.C.T. , FOGLIO 0060 PART. 00978

TERRENO SITO IN VILAFRANCA DI VERONA (VR)

CENSITO AL N.C.T. , FOGLIO 0060 PART. 00979

- SEGUE -

**CERTIFICATO DI ESEGUITA DICHIARAZIONE
E DI PAGAMENTO D'IMPOSTA**

PAG. 2 DI 3

**DIREZIONE PROVINCIALE DI VERONA - UFF. TERRIT. VERONA 1 (T6H)
D'UFFICIO**

A richiesta

SEGUE DA PAGINA PRECEDENTE

TERRENO SITO IN VILLAFRANCA DI VERONA (VR)
CENSITO AL N.C.T. , FOGLIO 0060 PART. 00980

TERRENO SITO IN VILLAFRANCA DI VERONA (VR)
CENSITO AL N.C.T. , FOGLIO 0060 PART. 00981

TERRENO SITO IN VILLAFRANCA DI VERONA (VR)
CENSITO AL N.C.T. , FOGLIO 0060 PART. 00982

TERRENO SITO IN VILLAFRANCA DI VERONA (VR)
CENSITO AL N.C.T. , FOGLIO 0060 PART. 00986

TERRENO SITO IN VILLAFRANCA DI VERONA (VR)
CENSITO AL N.C.T. , FOGLIO 0090 PART. 00986

TERRENO SITO IN VILLAFRANCA DI VERONA (VR)
CENSITO AL N.C.T. , FOGLIO 0090 PART. 00989

2) IMMOBILE

PROPRIETA" PER UN VALORE DI 199.405,00

ABITAZIONE CIVILE SITO IN VILLAFRANCA DI VERONA (VR)
CENSITO AL N.C.E.U. , FOGLIO 0050 PART. 00235 SUB.001

MAGAZZINO O DEPOSITO SITO IN VILLAFRANCA DI VERONA (VR)
CENSITO AL N.C.E.U. , FOGLIO 0050 PART. 00235 SUB.002

3) IMMOBILE

PROPRIETA" PER UN VALORE DI 57.785,00

ABITAZIONE TIPO ECONOMICO SITO IN VILLAFRANCA DI VERONA (VR)
CENSITO AL N.C.E.U. , FOGLIO 0050 PART. 00235 SUB.003

ENTE COMUNE SITO IN VILLAFRANCA DI VERONA (VR)
CENSITO AL N.C.E.U. , FOGLIO 0060 PART. 00976

TERRENO SITO IN VILLAFRANCA DI VERONA (VR)
CENSITO AL N.C.T. , FOGLIO 0050 PART. 01567

TERRENO SITO IN VILLAFRANCA DI VERONA (VR)
CENSITO AL N.C.T. , FOGLIO 0060 PART. 00975

- SEGUE -

**CERTIFICATO DI ESEGUITA DICHIARAZIONE
E DI PAGAMENTO D'IMPOSTA**

PAG. 3 DI 3

DIREZIONE PROVINCIALE DI VERONA - UFF. TERRIT. VERONA 1 (T6H)
D'UFFICIO

A richiesta

SEGUE DA PAGINA PRECEDENTE

- 4) IMMOBILE
1 / 3 PROPRIETA" PER UN VALORE DI 35,00
TERRENO SITO IN TREVÌ NEL LAZIO (FR)
CENSITO AL N.C.T. , FOGLIO 0033 PART. 00348
- 5) CREDITO,CENSO O RENDITA PER UN VALORE DI 2.596,28
- 6) AZIONI,OBBLIGAZIONI PER UN VALORE DI 26.254,53

CERTIFICA ALTRESI' CHE I BENI ELENCATI DEL SUDETTO SONO DEVOLUTI
PER DISPOSTO DI LEGGE NEL MODO SEGUENTE:

QUOTA EREDE O LEGATARIO

- 1/ 3 STECCA CINZIA
NATA A ROMA (RM) IL 07/11/1956 (STCCNZ56S47H501Z)
- 1/ 3 STECCA ROBERTO
NATO A ROMA (RM) IL 18/09/1959 (STCRRT59P18H501P)
- 1/ 3 STECCA SILVIA
NATA A ROMA (RM) IL 04/03/1964 (STCSLV64C44H501G)

ULTERIORI INFORMAZIONI:
SOGGETTI A FAVORE N. 1-2-3-FIGLI.
TASSA IPOTECARIA EURO 35,00
IMPOSTA DI BOLLO EURO 64,00
FORMALITA'IPOTECARIA EURO 18,59
AUTOLIQUIDATE.

CERTIFICA INOLTRE CHE LA RELATIVA IMPOSTA IN EURO 6.748,00
E' STATA PARZIALMENTE PAGATA CON:

VERSAMENTO IN AUTOLIQUIDAZIONE DEL 05/01/2017 EURO 6.747,40

DATA
23/02/2017

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(firmato digitalmente)

All.to 7 - INDICE ISTAT COSTI DI COSTRUZIONE

Settembre 2014: 106.3

Agosto 2017: 109.10

Personalizza Esportazioni Grafici La tua interrogazione

Territorio (Italia)

Tipo di indicatore

Selezione periodo

Gruppo e categoria

di costo

	Lug-2014	Set-2014	Nov-2014	Dic-2014	Gen-2015	Feb-2015	Mar-2015	Apr-2015	Mag-2015	Giù-2015	Lug-2015	Set-2015	Ott-2015	Nov-2015	Dic-2015	Gen-2016	Feb-2016	Mar-2016	Apr-2016	Mag-2016	Giù-2016	Lug-2016	Set-2016	Ott-2016	Nov-2016	Dic-2016	Gen-2017	Feb-2017	Mar-2017	Apr-2017	Mag-2017	Giù-2017	Lug-2017			
Indice generale	106.1	106.4	106.3	106.1	106.2	106.2	106	106	105.9	106	106	106.3	106.9	106.9	106.6	106.6	106.6	106.6	106.6	106.6	106.7	106.7	106.7	106.8	106.9	106.9	106.9	107.1	106.9	107.1	107.3	107.2	107.2	107.4		
Mano d'opera	107.9	107.9	107.9	107.9	107.9	107.8	107.8	107.8	107.8	107.8	107.8	107.8	107.8	107.8	107.8	107.8	107.8	107.8	107.8	107.8	107.8	107.8	107.8	107.8	107.8	107.8	107.8	107.8	107.8	107.8	107.8	107.8	107.8	107.8	107.8	
Mano d'opera non specializzata	108.3	108.3	108.3	108.3	108.3	108.3	108.2	108.2	108.2	108.2	108.2	108.2	108.2	108.2	108.2	108.2	108.2	108.2	108.2	108.2	108.2	108.2	108.2	108.2	108.2	108.2	108.2	108.2	108.2	108.2	108.2	108.2	108.2	108.2	108.2	
materiali	103.8	104.3	104.2	103.8	103.8	103.9	103.5	103.4	103.5	103.5	103.5	103.2	103.5	103.5	102.6	102.6	102.7	102.9	102.9	102.7	103	103.2	103	103.1	103.2	103.2	103.4	103.5	103.6	104.2	104.7	104.9	104.7	104.8	105.2	
materiali - ferri	101.6	99.3	101.1	100.8	102.6	101.6	102	101.8	102.5	101.6	100.9	101.6	102.2	100.5	100.3	100.5																				
materiali - leganti	102.6	102.4	102.1	101.9	102.4	101.5	100.7	101.2	101.1	101.5	100.9	101.6	102	102.3	101.7	101.9	101.4																			
materiali - lenceria e prodotti in calcestruzzo	106.3	106.6	106.1	105.9	105.2	105.4	105.3	105.4	104.0	105	105.3	105.7	105.8	106.7	105.4	105.2	105.1	105.9																		
materiali - legno	102.5	103	103.5	103.5	103	102.5	102	100.3	100.7	101.4	101.6	102.8	103	103.3	103	102.9	102.9																			
materiali - marmi	99.2	99.4	99.7	99.4	99.6	99.7	91.4	89.6	87.4	89.1	87.8	85.1	87.5	89.3	89.8	86.9	87.7	88.2																		
materiali - legnami	98.1	102.2	101.6	98.1	96	96.6	96.7	94.9	93.7	95.5	97.6	96.4	92.2	91.7	91.6	87.2	85.8	82.1																		
materiali - metalli	105.5	107.6	107.6	106.1	106.2	106.7	106.3	105.8	105.7	105.7	106.8	108	106.8	108.3	110.2	105.9	106.5	107.4																		
materiali - investimenti e impianti	98.8	98.1	99.8	99.8	100	100.6	100.7	99.9	101.4	100.4	99.9	100	99.7	99.4	99.6	99.9	100.3	100.7																		
materiali - infissi	101.7	101.5	101.7	102.3	101.8	102.1	102.4	102.2	102.1	102.9	102.8	103.3	104.3	104.3	104.3	104.3	104.3	104.3																		
materiali - altre attrezzature ita.																																				

All.to 8 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3

**All.to 8 - COSTI PARAMETRICI INERENTI LA REALIZZAZIONE DI UN'AREA
ESTERNA A VERDE E PARCHEGGIO**
(da Costi per Tipologie Edilizie"-Ed.Maggioli Editore – anno 2014)

COSTI PARAMETRICI INDICE

per superficie	28,20 €/m ²
opere per la sicurezza (m2)	0,65 €/m ²

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

superficie territoriale (St)	1.600,00 m ²
------------------------------	-------------------------

INDICATORI COSTRUTTIVI

categoria dell'edificio	-
tipologia strutturale	-
localizzazione dell'intervento	zona urbana
categoria prevalente delle opere	OS24

CAPITOLATO TECNICO

SCAVI **E** **REINTERRI**
Sono stati effettuati scavi di sbancamento per la formazione dei percorsi pedonali, del pavimento in calcestruzzo per l'anello di pattinaggio e per la posa delle tubazioni per l'adduzione e lo scarico delle acque. L'intervento ha inoltre previsto la formazione di un rilevato in terreno naturale costipato a più riprese compresa la posa di un telo in tessuto non tessuto per la successiva realizzazione del massetto in calcestruzzo e della pavimentazione della pista di pattinaggio.

OPERE **STRUTTURALI**
La preparazione del piano di posa della pavimentazione della nuova pista ciclabile e dell'area a prato è stata eseguita con la formazione di massetto in calcestruzzo di spessore pari a 10 cm armato con rete elettrosaldata, e la realizzazione di cordoli in c.a. Sono stati inoltre realizzati i plinti di posa delle recinzioni.

ACQUEDOTTI **E** **FOGNATURE**
L'intervento ha previsto l'adeguamento della rete di adduzione dell'acqua potabile per l'alimentazione delle fontanelle e della rete di scarico delle acque meteoriche.

SISTEMAZIONI **ESTERNE**
Le opere di sistemazione esterna previste hanno riguardato principalmente la realizzazione della pista di pattinaggio, la formazione di tappeti erbosi e la fornitura e posa di elementi di arredo urbano. La pavimentazione della nuova pista di pattinaggio è stata realizzata in piastrelle antitrauma dello spessore di 5 cm compreso il sottofondo in calcestruzzo. L'area è stata recintata con recinzione in legno costituita da pali di sezione circolare posati su plinto in c.a. ed è stata dotata di nuovi elementi di arredo urbano quali panchine, cestini per rifiuti e fontanelle. Le opere a verde hanno compreso alcune attività preliminari consistenti in un trattamento di diserbo selettivo, nello spietramento e nel livellamento del terreno e la successiva formazione di tappeto erboso, comprensiva di semina, primo taglio ad un'altezza di circa 15 cm, verifica dell'uniformità del prato, eventuale risemina nelle aree prive di vegetazione.

OPERE **PER** **LA** **SICUREZZA**
La fase di cantierizzazione ha comportato la realizzazione di delimitazioni e recinzioni di cantiere su strada.



24 maggio 2017 - Camera

Lorenzin: ripristino Ospedale Magalini di Villafranca di Verona

Interrogazione on. Matteo Bragantini (M-FARE!-Pri)

L'interrogazione riguarda una problematica di carattere locale di esclusiva competenza regionale in quanto, come è noto, sono le regioni ad occuparsi dell'organizzazione dei servizi sanitari. Rispondo pertanto limitandomi a riferire gli elementi forniti dalla regione Veneto per questa interrogazione.

L'iter di ripristino funzionale dell'Ospedale Magalini di Villafranca, gravemente lesionato nel 2003, è risultato particolarmente complesso, trattandosi di un intervento del valore complessivo di 40 milioni di euro di euro, dei quali peraltro ben 32 milioni sono stati finanziati dallo Stato, ex articolo 20 per l'edilizia sanitaria.

Ciò premesso, la regione ha riferito che il primo progetto esecutivo risalente al 2012 prevedeva l'ultimazione dell'opera pubblica entro l'anno 2014, tuttavia la sopravvenienza di nuove disposizioni legislative e regolamentari ha reso necessario la redazione di una perizia suppletiva e di una variazione al progetto, con la conseguente dilatazione dei tempi di ultimazione dei lavori.

Tra i fattori sopravvenuti la regione ricorda in particolare il nuovo Piano sociosanitario regionale del 2012-2016, sulla base del quale è stato tra l'altro ridotto il numero dei posti letto complessivi dell'ospedale Magalini. In conseguenza di ciò si è reso necessario aggiornare i tempi di realizzazione dell'opera, prevedendone l'ultimazione per il mese di giugno 2015.

Contestualmente, veniva predisposto un progetto per l'attivazione degli spazi e dei servizi relativi all'intero complesso ospedaliero che richiedeva anche la realizzazione di lavori complementari confluiti nella stipula di un nuovo

contratto sottoscritto il 1° luglio del 2015. Dalla realizzazione del commissario regionale delegato alla realizzazione dell'opera si ricava che la conclusione dei lavori è stata accertata in data 15 novembre 2016 per le opere principali e in data 30 ottobre 2016 per le opere complementari. Il 6 febbraio è stato emesso il certificato di agibilità dell'opera e il successivo 22 febbraio sono state consegnate le opere all'azienda sanitaria n. 9 scaligera. Solo dopo tale data, pertanto, l'azienda ha potuto avviare le procedure per il trasferimento del nuovo complesso delle attività sanitarie oggi svolte presso altre sedi ospedaliere.

Da ultimo, la regione ha riferito che lo scorso 16 maggio è stata chiesta all'azienda sanitaria scaligera l'autocertificazione relativa alla formazione del personale, alla sicurezza degli elettromedicali, all'effettuazione prima della fruizione dei servizi sanitari e che l'agibilità rilasciata era un'agibilità condizionata. Pertanto, secondo quanto riferito dalla regione Veneto, il percorso di attivazione dell'ospedale Magalini di Villafranca è ormai in via di conclusione.

sia il complesso ospedaliero Magalini che l'area adiacente posta a sud-est oggetto di acquisizione. Dalla consultazione del Piano Urbano della Mobilità adottato dal Comune di Villafranca a novembre 2016, citato in relazione, si desume che nella predetta zona è prevista la realizzazione di due parcheggi, di cui uno ad est per complessivi 272 posti auto. Si chiede di precisare se tale previsione di destinazione a parcheggio si riferisca all'area oggetto di acquisizione. In tale caso si chiede di motivare la scelta di valutare l'area in questione come edificabile per strutture ospedaliere anziché, correttamente, come parcheggio a servizio della struttura ospedaliera.

Qualora la destinazione urbanistica consenta di determinare il valore dell'area in esame considerandola edificabile e non destinata a parcheggio si rileva quanto segue.

2. Criterio di stima - procedimento analitico per valore di trasformazione:

2.1 Determinazione valore immobile realizzato: Il valore unitario adottato, pari a €1.710/mq, è stato desunto da dati riferiti a compravendite avvenute tra il 2013 ed il 2016. Tali riferimenti devono essere correlati al bene oggetto di stima mediante l'applicazione di coefficienti di omogeneizzazione e di ragguglio, adeguatamente motivati (es. per diversa: epoca, ubicazione, consistenza, stato manutentivo e conservativo). Si chiede pertanto di integrare la stima omogeneizzando i riferimenti reperiti mediante l'applicazione di coefficienti che tengano conto della differente epoca, ubicazione, consistenza, stato manutentivo e conservativo.

2.2 Costo di costruzione: Il costo unitario di costruzione è stato determinato utilizzando l'applicativo implementato dal CRESME nell'ipotesi di realizzare un complesso terziario di mq 2116 "per lo svolgimento dell'attività" (corrispondente alla superficie lorda realizzabile applicando gli indici urbanistici) e di mq 350 al piano interrato per "parcheggio e/o magazzini". Si chiede di motivare tale scelta, precisando se sulla base di previsione o di progettazione di massima inerente l'ampliamento del polo ospedaliero esistente.

2.3 Oneri di urbanizzazione e contributo al costo di costruzione: nel documento estimale non sono stati computati trattandosi di realizzazione di un'opera pubblica, tuttavia ciò è in contrasto con l'adozione al punto 2.1 di dati relativi a compravendite di immobili ad uso ufficio la cui realizzazione ha comportato il pagamento di tali oneri. Si chiede di integrare la stima calcolando tali oneri oppure di inserire un coefficiente di omogeneizzazione (vedi punto 2.1) per tenere conto della destinazione pubblica del bene.

2.4 Spese tecniche e spese e oneri accessori: si chiede di esplicitare le modalità di calcolo di tali voci.

2.5 Oneri finanziari: Sono stati calcolati applicando un tasso di remunerazione del capitale investito commisurato al rendimento dei buoni del tesoro e quindi molto basso (considerando un investimento pubblico) mentre gli immobili presi a riferimento non hanno destinazione pubblica. Si chiede di verificare la scelta adottata.

2.6 Saggio di attualizzazione: Nel documento estimale non è indicata la motivazione dell'adozione di un saggio pari al 1,3%. Si chiede pertanto di darne motivazione, osservando comunque, con l'occasione, che tale saggio è inferiore a quello adottato per il calcolo degli oneri finanziari.

Si informa che la seduta di Commissione relativa alla trattazione in oggetto è prevista per mercoledì 22 novembre p.v., pertanto si chiede cortesemente di dare riscontro alla presente nel più breve tempo possibile.

Si ringrazia e si resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o approfondimenti, ove necessari.

Distinti saluti

Claudia Cangioti Paternoster

AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Regionale Toscana e Umbria
Servizi Territoriali Firenze 1
(Firenze)
Sede di Firenze

via Laura 64 - 50121 Firenze
T + 39 055 20071264 M + 39 335 1974728
F + 39 055 2638766
claudia.cangiottipaternoster@agenziademanio.it
www.agenziademanio.it

Con propria comunicazione del 23.11.2017, veniva inviata tramite mail alla stessa Agenzia del Demanio i chiarimenti richiesti, così di seguito indicati:

Da:"giuseppe.grassetti@comune.villafranca.vr.it"

<giuseppe.grassetti@comune.villafranca.vr.it>

A: "CANGIOTTI PATERNOSTER CLAUDIA"

<claudia.cangiottipaternoster@agenziademanio.it>

Inviato: Giovedì, 23 novembre 2017 17:22:11

Oggetto: Re: Acquisizione area di proprietà dei f.lli Stecca posta in Villafranca di Verona tra via Ospedale e via Mantova, 2 - Richiesta congruità del prezzo

Buonasera,

a seguito di colloquio telefonico intercorso si trasmette in allegato la documentazione richiesta.

Si resta a disposizione.

Saluti.

Giuseppe Grassetti

Comune di Villafranca di Verona

Area Economico-Finanziaria e Servizi Tributari

Controllo di Gestione

0456339136

0456339381

ACQUISIZIONE DELL'AREA ANTISTANTE ALL'OSPEDALE DI VILAFRANCA DI VERONA PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO PUBBLICO-CHIARIMENTI

In riferimento alla Vs. comunicazione del 9 novembre c.a., relativa alla richiesta di integrazioni ai fini dell'ottenimento del parere richiesto per l'acquisizione dell'area in oggetto, si evidenzia quanto segue:

- a) per quanto al punto "1)-Destinazione urbanistica", nel precisare che tale area rientra tra quelle previste nel P.U.M. poste a servizio della struttura ospedaliera, la scelta di valutare la stessa come "edificabile per strutture ospedaliere" è stata indotta dalla vocazione edificatoria di cui gode ancora l'area. Infatti, l'art.10 Z.T.O. <F> nelle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del vigente P.R.G/P.I., prevede, un indice fondiario di 3,00 mc/mq e un rapporto di copertura massimo del 60% e tra le varie destinazioni d'uso ammesse, risultano indicati anche i parcheggi. L'inalterata vocazione edificatoria di tale area, per quanto anzidetto, è comprovata dalla dichiarazione prodotta il 20 novembre 2017 prot. 43557, dalla proprietà dell'area (f.lli Stecca), la quale ribadisce l'insussistenza di qualsivoglia convenzione o accordo, con l'ente ospedaliero, ai fini del trasferimento della volumetria o di altro privilegio edilizio/urbanistico proprio dell'area, sull'area oggetto dell'ampliamento della nuova ala dell' Ospedale M.Magalini di proprietà dell'ente ospedaliero, avente eguale destinazione urbanistica (F/34). Si precisa altresì che, la previsione di realizzazione del nuovo parcheggio non modificherà la destinazione urbanistica, così come attualmente configurata.
- b) "criterio di stima-procedimento analitico per valore di trasformazione": si riporta di seguito la tabella dei valori rielaborati, omogeneizzandoli rispetto ai parametri di riferimento (V. tabella) e precisamente:

- per quanto al parametro "data" si è applicato il saggio di svalutazione riferito al mercato immobiliare della provincia di Verona per tale tipologia di bene. Tali percentuali sono state dedotte confrontando i report, elaborati dalla società Nomisma che indica per la provincia di Verona (periferia) le seguenti percentuali di svalutazione annue dei prezzi per unità immobiliari destinate ad uffici (direzionale) per i seguenti anni:

anno di riferimento	%
2017	-2%
2016	-4,2%
2015	-1,8%
2014	invariato

- per quanto al deprezzamento percentuale annuo per vetustà si è utilizzata la formula (UEC), a partire dal secondo anno considerando una vita utile=100 e una vetustà riferita alla data di fine lavori/agibilità;

COMPARABILI			
	A	B	C
	Fg.11 mn 1333 sub 70	Fg.11 mn 1328 sub 18-19-33-34-35- 36	Fg.45 mn 2474 sub 9
prezzo	€ 425.000,00	€ 596.765,00	€ 360.000,00
data	23-mar-16	08-nov-13	11-giu-16
superficie	225,00	226,00	181
autorimessa di pertinenza	43,00	183,00	0
superficie ragguagliata	246,50	317,50	181,00
livello	1 [^]	1 [^]	2 [^]
ascensore	1	1	1
stato di manutenzione (1=buono;2=sufficiente;3=scarso)	1	1	1
prezzo a metro quadrato	€ 1.724,14	€ 1.879,57	€ 1.988,95
oneri di urbanizzazione complessivi per unità	€ 4.564,56	€ 5.591,07	€ 3.294,20
costo di costruzione complessivo per unità	€ 6.483,18	€ 2.472,76	€ 4.678,85
Incidenza a mq OO.UU.+C.C.	€ 44,05	€ 24,01	€ 44,05
prezzo a metro quadrato depurato da OO.UU.+C.C.	€ 1.680,09	€ 1.855,56	€ 1.944,90
marginale data	-€ 127,77	-€ 169,37	-€ 120,55
deprezzamento (Union Européenne des Experts Comptables Economiques et Financiers (UEC) formula del deprezzamento percentuale annuo)	-	-€ 52,70	-
prezzo corretto	€ 1.552,31	€ 1.633,50	€ 1.824,35
prezzo medio	€ 1.670,05		

- c) "costo di costruzione": la scelta adottata è motivata dalla destinazione a servizio ospedaliero dell' immobile potenzialmente realizzabile, comparabile con immobili a destinazione direzionale più prossimi come caratteristiche strutturali, impiantistiche e di finiture.
- d) "oneri di urbanizzazione e contributo costo di costruzione": per tale voce tenuto conto delle Vs. considerazioni, è stata eseguita l'opportuna

omogeneizzazione dei valori dei comparabili, applicando in detrazione l'incidenza degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione a metro quadrato. Tali valori sono stati applicati utilizzando le tabelle parametriche dell'Ente (Settore Edilizia Privata) e precisamente:

- OO.UU. con destinazione d'uso direzionale in ZTO "F" di PRG : € 16,65/mq fino al 2013 ed € 18,20/mq per gli anni seguenti;
 - Costo di Costruzione C.C. per gli anni fino al 2013 pari ad € 245,46/mq a cui applicare la percentuale del 3%; per gli anni successivi pari ad € 258,50/mq a cui applicare la percentuale del 10%;
- e) *"spese tecniche e spese e oneri accessori"*: per tale voce è stata determinata attraverso il programma di calcolo del compenso professionale degli Architetti e Ingegneri, dal quale si definisce in € 215.609,95 il compenso netto di spese ed oneri ed in € 51.778,19 gli oneri accessori (V.allegato). Tuttavia, per quanto agli oneri accessori, pari al 24% del compenso netto, si è ritenuto più congruo ed equo applicare una percentuale del 15% ;
- f) *"oneri finanziari"*: la scelta adottata per tale voce trova conferma nella tabella ABI (V.All. 4 alla perizia) nella quale vengono indicati i tassi di riferimento per il credito concesso dal sistema bancario al settore fondiario/edilizio che risulta pari al 2,18%;
- g) *"saggio di attualizzazione"*: si fa riferimento all'utile del promotore sul proprio capitale di rischio utilizzando l'approccio finanziario (finalizzato nella formula adottata), il quale consente di porsi in relazione alla remunerazione di investimenti alternativi per i quali, discrezionalmente ma oggettivamente, si è ritenuto opportuno individuarlo nel rendistato pubblicato dall'A.B.I. (V.All. 4 alla perizia) e di determinare una tempistica complessiva di realizzazione dell'opera in trenta mesi.

Per tutto quanto sopra evidenziato, secondo le indicazioni da Voi suggerite, è stata rielaborata la tabella di valutazione qui di seguito riportata.

-	PARAMETRI UTILIZZATI (superficie di intervento media rilevata per intervento paragonabile a edificio con destinazione terziaria-uffici)	
<u>1</u>	¹ costo costruzione: (mq edificabile 2115 su tre piani + 350 mq interrato x € 1370/mq)	€ 3.377.050,00
<u>2</u>	² spese tecniche (compenso professionale Architetti e Ingegneri- D.M. 17 giugno 2016, D.Lgs 50/2016 ex D.M. 143 del 31 ottobre 2013)+spese e oneri accessori(15%)	€ 247.250,00
<u>3</u>	³ costo di costruzione/Bucalossi	-
-	n.b.: esonero trattandosi di opere di urbanizz. II [^]	
<u>4</u>	⁴ Oneri di urbanizzazione I [^] -II [^]	-
-	n.b.: esonero trattandosi di opere di urbanizz. II [^]	
<u>5</u>	⁵ sistemazioni esterne escluso l'area di sedime del fabricato pari a mq 750 (2116 mq-750mq=1366 mq*€ 28,85 rival.in € 29,65)	€ 40.501,90
<u>6</u>	⁶ spese varie-oneri finanziari:	€ 64.610,81
<u>7</u>	(r= 2,18%) t= 2 anni O.F.=C $cap.inv. * d_{inv.} * (q^n - 1)$	
<u>8</u>	(n.b.: le spese di intermediazione non sono state considerate essendo escluso a priori tale procedura da parte dell'Ente)	
<u>9</u>	⁷ utile del promotore : $Ut = Cc*(1+r)^t - 1$ r= 1,30%	€ 120.269,86
-	A)-Totale Costi	€ 3.849.682,57
-	B)-Valore di mercato:	€ 4.116.682,62

-	VALORE DI TRASFORMAZIONE (B-A)	€ 267.000,06
-	VALORE DEL BENE TRASFORMATO : $V_{mb} = (Rt - Ct/qn)$	
-	$Rt - Ct =$	€ 267.000,06
-	$q = 1 + 0,013$ n = 2 anni e 6 mesi	1,03281756
-	<u>Valore complessivo</u> <u>area</u>	<u>€ 258.516,18</u>
-	<u>Valore area a mq</u>	<u>€ 122,17</u>

Tale valore di perizia è stata oggetto di parere favorevole di congruità per l'importo complessivo di **€ 258.516,18** (duecentocinquantottomilacinquecentosedici/18) da parte della Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economiche-estimative presso l'Agenzia del Demanio di Roma, rilasciato in data 27.11.2017 e qui di seguito allegato:



UNI 11558

*Valutatore
immobiliare
qualificato,
certificato da IMQ*

geom. Pietro Marzio Biasi



AGENZIA DEL DEMANIO

Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative

VERBALE DI CONGRUITÀ

Oggetto **ACQUISTI ENTI LOCALI D.L.98/2011**

Data **27/11/2017**

Richiedente **Comune di Villafranca di Verona**

Prot. verbale **15341/CG del 27/11/2017**

Proprietà **Cinzia Stecca, Roberto Stecca, Silvia Stecca**

Prot. Comm. Congr. incarico **14155/CG del 02/11/2017**

Prot. Integrazioni

Valore determinato dall'Ente Locale **€ 258.516,18**

Prot. Comm. Congr. Convocazione **14135/CG del 2 novembre 2017**

Scopo della Stima Determinazione del prezzo di acquisizione di un'area, attualmente utilizzata come giardino pertinenziale ad abitazione, ubicata a Villafranca di Verona in via Ospedale, 1/A e via Mantova, 2 da adibire a parcheggio a servizio dell'Ospedale Magalini.

Commissione:

Presidente **ing. Cesare Sarchiapone**

Membro referente **ing. Gaetano Iannazzo**

Membro **ing. Claudia Cangioti Paternoster**

Membro relatore **geom. Giuseppe Di Criscio**

Segretario **sig.ra Patrizia Baroni**

Premesse Non avendo questa Commissione conoscenza diretta dell'immobile oggetto di stima, né del mercato di riferimento, il presente parere di congruità è espresso sulla base delle informazioni fornite; pertanto eventuali difformità e/o carenze nelle informazioni restano nella responsabilità del soggetto valutatore.

Dati Identificativi

Indirizzo **via Ospedale, 1/A e via Mantova, 2**

Numero civico

Comune **Villafranca di Verona**

Provincia **Verona**

Regione **Veneto**

Identificazione catastale **C.T. del Comune di Villafranca di Verona foglio 50 particella 1567**

Ubicazione **Zona urbana centrale**

Descrizione del bene

Tipologia **SERVIZI**

Stato d'uso **LIBERO**

Cielo terra

N.° piani totali

Complesso **NO**

Fuori Terra

Porzione **NO**

Entro Terra

Terreno **SI**

N.° di Fabbricati

Altro - Misto **-**

Descrizione sintetica Si tratta di un terreno di forma irregolare e a giacitura pianeggiante, con accesso carrabile da via Ospedale, da destinare a parcheggio a servizio della struttura ospedaliera adiacente, ubicato a margine del centro storico di Villafranca di Verona, attualmente utilizzato come giardino di una abitazione privata.

Superficie Fondiaria (C.F.) mq **2.116,00**

Superficie lorda coperta mq **-**

Area Scoperta Pertinenziale mq

Superficie Commerciale mq

Anno di costruzione

Stato Manutentivo

Strumento urbanistico L'area in esame, secondo il vigente strumento urbanistico, è compresa all'interno della ZTO 34 - Aree e attrezzature di pubblico interesse - Istituzioni sanitarie. I.F. 3 mc/mq R.C. 60%, disciplinate dall'art.10 delle NTA. Nel Piano Urbano della Mobilità tale area è individuata come parcheggio a servizio di strutture ospedaliere dal Piano Urbano di Mobilità.

Destinazione Urbanistica **SERVIZI**

Note e osservazioni Il Comune di Villafranca nelle integrazioni fornite attesta la potenzialità edificatoria dell'area, richiamando anche la dichiarazione della proprietà del 20.11.2017, che dichiara di non aver ceduto i diritti edificatori a terzi.



AGENZIA DEL DEMANIO

Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative

Valutazione Tecnico - estimativa

Criterio di stima principale costo di trasformazione

Valore unitario €/mq 122,17

Valore determinato dall'Ente Locale € 258.516,18

Valore verificato dalla Commissione di Congruità € 258.516,18

Note e osservazioni

Il Comune di Villafranca ha determinato il valore di acquisizione dell'area da adibire a parcheggio a servizio della struttura ospedaliera esistente tenendo conto della potenzialità edificatoria dell'area stessa, i cui indici di edificabilità sono riportati all'art. 10 delle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente. In base a tali indici il tecnico valutatore nell'ambito della valutazione e delle successive integrazioni, ha proceduto al calcolo del valore dell'area secondo il criterio del costo di trasformazione. Questa Commissione, nel prendere atto di quanto specificato nella valutazione, ritiene opportuno procedere comunque ad una verifica di massima in base a:
- criterio dell'incidenza dell'area sul costo di costruzione;
- incidenza percentuale dell'area intesa come pertinenza;
- valori delle aree edificabili ai fini IMU deliberati dal Comune di Villafranca di Verona relativamente all'anno 2017 nella zona in esame.
Dalle verifiche effettuate si è riscontrata l'effettiva compatibilità del valore dell'area determinato dall'Ente.

PARERE DI CONGRUITÀ

LA COMMISSIONE ESPRIME PARERE DI CONGRUITA' SUL VALORE DI

€ 258.516,18

Note e osservazioni

La Commissione precisa che le proprie determinazioni riguardano il solo valore di acquisizione determinato sulla base dei dati forniti con la documentazione inviata dall'Ente, senza entrare nel merito delle eventuali ulteriori specifiche condizioni cui è subordinata l'operazione.

Roma, li 27/11/2017

Il Presidente: ing. Cesare Sarchiapone

Cesare Sarchiapone

I componenti: ing. Gaetano Iannazzo

Gaetano Iannazzo

ing. Claudia Cangiotti Paternoster

Claudia Cangiotti Paternoster

geom. Giuseppe Di Criscio

Giuseppe Di Criscio

Il sost. Segretario: sig.ra Patrizia Baroni

Patrizia Baroni