



**COMUNE di VILLAFRANCA di VERONA**  
**SETTORE II – AREA SERVIZIO ECONOMICO FINANZIARIO**  
**-UFFICIO PATRIMONIO-**

Corso Garibaldi, 24 – c.a.p. 37069 – Villafranca di Verona (VR) – telefono 045/6339136 – fax 045/6339106 – p.IVA  
00232070235

**VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA**

INERENTE LA STIMA DELLA SERVITU' VOLONTARIA DI PASSO  
PEDONALE POSTO SULL'AREA VERDE DI VIA ALESSANDRI A FAVORE  
DELLA "VILLA ALESSANDRI"  
(EX LOTTIZZAZIONE ISTITUTI OSPITALIERI DI VERONA) NELLA  
FRAZIONE DI DOSSOBUONO

---

**Indice**

1. <u>OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE</u> .....	- 3 -
2. <u>UBICAZIONE</u> .....	- 4 -
3. <u>DESCRIZIONE</u> .....	- 7 -
4. <u>PROPRIETÀ</u> .....	- 9 -
5. <u>INQUADRAMENTO URBANISTICO</u> .....	- 10 -
6. <u>DATI CATASTALI</u> .....	- 10 -
7. <u>CONSISTENZA</u> .....	- 10 -
8. <u>STATO DI MANUTENZIONE</u> .....	- 11 -
9. <u>SITUAZIONE LOCATIVA</u> .....	- 11 -
10. <u>VINCOLI E ONERI GIURIDICI</u> .....	-11 -
11. <u>PRESUPPOSTI DELLA VALUTAZIONE</u> .....	- 6 -
12. <u>ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA</u> .....	- 15 -
13. <u>VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</u> .....	- 17 -
14. <u>NOTE</u> .....	- 19 -
15. <u>CONCLUSIONE E INDICAZIONI</u> .....	- 19 -
<u>ALLEGATI</u> .....	- 14 -

## **SCHEDA RIASSUNTIVA**

**Scopo della valutazione:** la presente stima viene redatta al fine di definire il piu' probabile valore della servitu' volontaria di passo pedonale ultranovennale sull'area di proprietà comunale a beneficio della "Villa Alessandri" di proprietà Giovanni Donadelli.

**Epoca di riferimento della valutazione:** settembre 2020

**Data di ultimazione della valutazione:** settembre 2020

**Indirizzo:** Via Alessandri-fraz.Dossobuono - Villafranca di Verona (Verona)

**Descrizione:** la citata servitu' prediale interessa un'area attualmente destinata a verde-parco un tempo pertinenziale all'antica "Villa Alessandri" ( di proprietà dei sigg.ri Giovanni Donadelli e Italo Donadelli), ceduta al Comune di Villafranca di Verona in concomitanza al P.d.L. denominato Istituti Ospitalieri di Verona .

**Data di costruzione:** l'area interessata dalla futura servitu' è priva di manufatti

**Consistenza:** circa 165 m<sup>2</sup>

**Proprietà:** Comune di Villafranca di Verona

**Attuale uso:** giardino-area verde di quartiere

**Identificativi catastali:** Catasto Terreni del Comune di Villafranca di Verona – foglio 27 particella 2263

**Situazione locativa in essere:** inesistente

**Conduttore:** Comune di Villafranca di Verona

**Tipologia contratto:** inesistente

**Durata del contratto:** nessuno

**Canone annuo:** nessuno

## **1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE**

A seguito della richiesta da parte del dott.Giovanni Donadelli, pervenuta all'Amministrazione C.le in data 15 luglio c.a. con prot.25602, con la quale si richiedeva il ripristino del passaggio carraio originario alla villa che, dal portale principale attualmente esistente si prolungava verso l'attuale Via Alessandri.

Si richiede inoltre, il collegamento pedonale della villa, sia sul lato sud di Via Stazione che lungo il lato nord di Via Torre ed infine, la parziale acquisizione di un relitto di terreno (mn.2262) di proprietà comunale, posto a ridosso del rustico esistente sempre di proprietà Donadelli G. e facente parte del compendio di Villa Alessandri.

Premesso che già con delibera della G.C. n. 251/2009 del 24/9/2009 ad oggetto "Realizzazione di un accesso e percorso pedonale che colleghi il cancello della villa a Via Alessandri-Dossobuono" l'Amministrazione C.le concedeva al dott.Giovanni Donadelli la realizzazione dell'accesso e percorso pedonale alla villa (escluso carraio, essendo parte del compendio avente accesso da Via Torre), ricalcandone l'originario percorso alla stessa, alle condizioni tutte riportate nella citata delibera (V.allegato) data l'importanza storico-culturale della villa stessa, già soggetta a vincolo storico da parte della Soprintendenza ai BB.AA.AA. della provincia di Verona, nonché sede di manifestazioni culturali in parte condivise con l'Amministrazione Comunale .

A seguito di tale richiesta, nella prospettiva da parte dell'Amministrazione Comunale, di concedere in via definitiva e comunque per un periodo non superiore a cinquanta anni come da proposta deliberazione G.C. n.451 del 29.10.2020; all'attuale proprietà della Villa Alessandri (Donadelli Giovanni) l'effettivo ripristino dell'originario passaggio alla villa, risulta comprovato il passaggio non solo dall'esistenza dell'imponente portale che individua l'accesso principale alla Villa, ma anche dalla aerofotogrammetria effettuata negli anni '70 (V.allegato), prima dell'avvenuta realizzazione della lottizzazione denominata Istituti Ospitalieri di

Verona, dalla quale si evince l'esistenza del viale alberato che dalla villa volge verso la zona est di Dossobuono.

Quanto sopra è confermato anche dalla comunicazione pervenuta a codesto Ente in data 29/07/08 al ns. prot. 21113, da parte dell'Istituto Regionale Ville Venete, nella quale, *"ritenuto il venir meno dell'originario contesto, invita l'Amministrazione Comunale a valutare la proposta di ripristino del viale alberato atto ad individuare l'asse prospettico della villa"*.

Tale servitu' consentirebbe l'accesso diretto agli ambienti della villa destinati all'accoglienza di eventi (culturali e privati) di vario genere, senza utilizzare ed interferire, con l'unico accesso pedonale e carraio alla villa e precisamente all'abitazione della proprietà il quale, da Via Torre, si presenta alquanto defilato ed angusto (V.foto).

Per quanto sopra, l'Amministrazione C.le, incaricava il sottoscritto di valutare la servitu' del solo passo pedonale, a favore del fondo dominante (mn. 2004 sub 6-11-12) di proprietà Donadelli G., sull'area (fondo servente) di proprietà comunale (mn.2263), evidenziando che la detta servitu' riguarda le unità immobiliari (barchesse) oggetto di manifestazioni culturali pubbliche e private.

Scopo pertanto della valutazione, è la determinazione del valore dell'indennità, alla data di firma della presente stima, della sola ed unica servitu' di passaggio permanente anzidetta, così definita dall'art. 1027 del C.C. e precisamente, dallo storico portale posto sul lato est della villa su Via Alessandri, escludendo con la presente perizia di stima, qualsiasi altra valutazione di quanto richiesto dal dott. Donadelli G. nella sopra citata richiesta.

Pertanto, alla luce delle anzidette considerazioni, la servitu' in oggetto, rientra tra le servitù prediali regolamentate dal Codice Civile – Libro III Titolo VI artt. 1027-1099, dal quale si fa riferimento alla tipologia di servitu' (nel caso specifico volontaria), soggetta ad un'indennità (art.1053 C.C.) e soggetta a contratto (art.1350 C.C.) ed infine, se accordata per un termine superiore ad anni nove, la stessa risulta permanente.

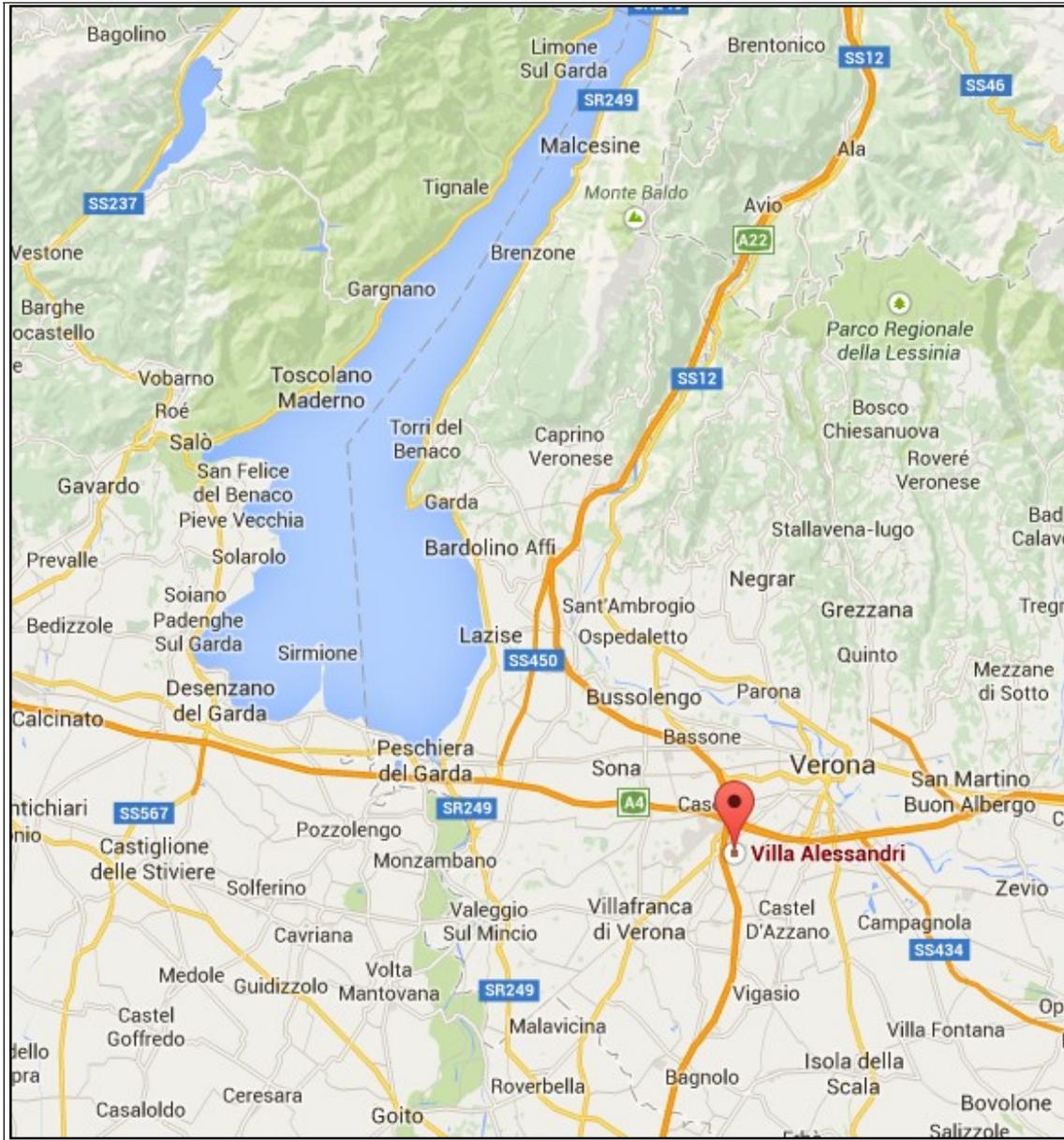
Quest'ultima notazione risulta determinante ai fini della determinazione dell'indennità secondo le formule canoniche di stima della stessa.

## **2. UBICAZIONE**

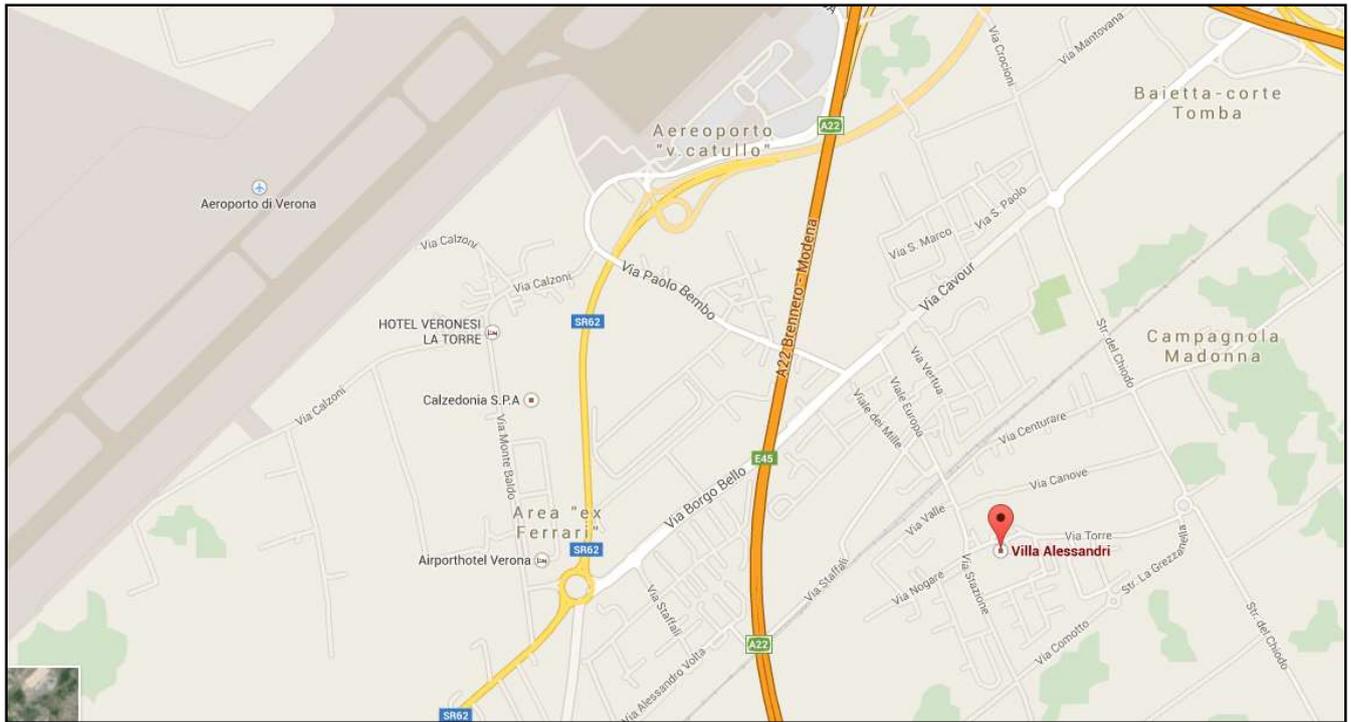
Il bene oggetto di stima, (su cui verrà imposta la servitu') è posto a est dell'abitato di Dossobuono, in una zona defilata rispetto al centro del paese dato che lo stesso risulta separato dalla linea ferroviaria Modena Verona, con passaggio a livello su Viale Europa.

Tale area confina a nord con la particella 2266 ; a sud con la particella 2004; a est con le particelle 2004-2264 a ovest con Via Alessandri a nord con la particella 912.

Il contesto in cui è inserito tale appezzamento di terreno, è esclusivamente residenziale privo di attività fonte di possibili inquinamenti di vari genere.



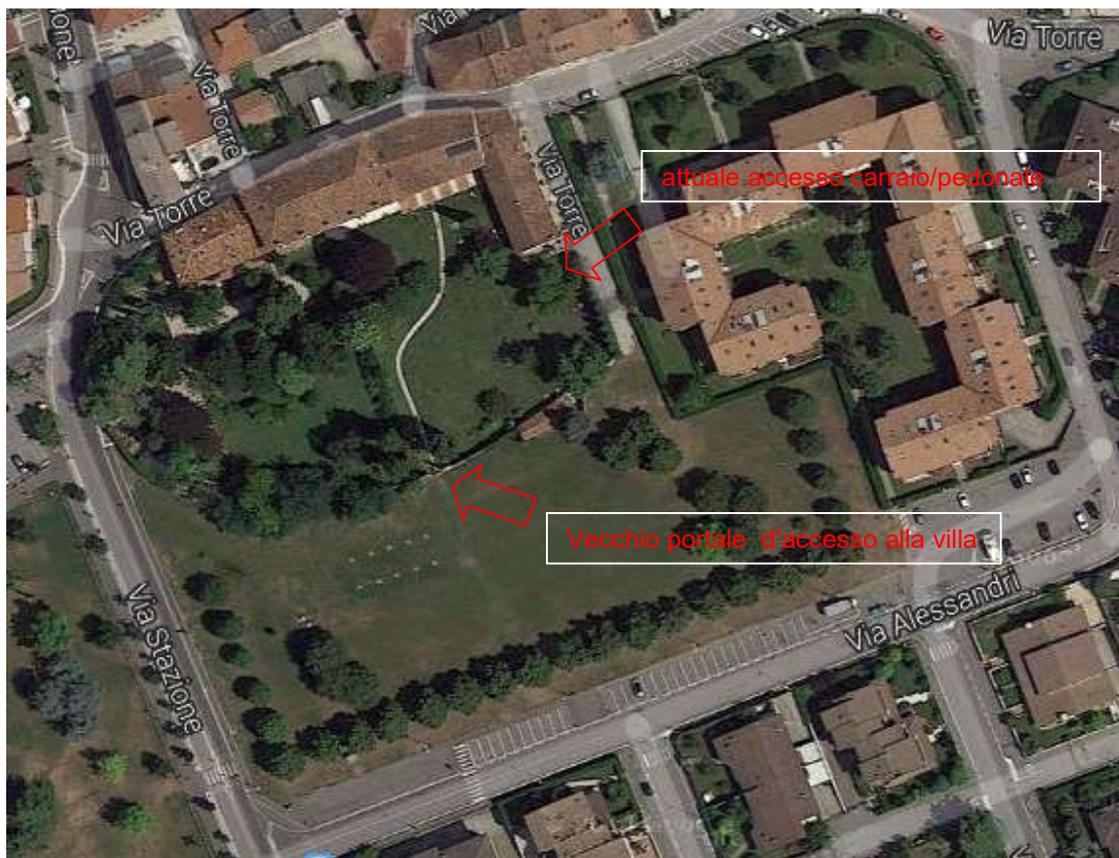
- inquadramento territoriale -



- localizzazione toponomastica -



- ortofoto -



-accessi-

### 3. DESCRIZIONE

L'area su cui verrà posta la servitù, ha giacitura pianeggiante a forma rettangolare ed è delimitata da alberature di alto fusto (tiglio). L'accesso a tale area, da parte di mezzi atti alla manutenzione avviene sia da Via Alessandri e sia da il vicolo che si dirama a est da Via Torre;

Tra l'area verde e Via Alessandri si trova il marciapiede e un parcheggio pubblico a pettine con svariati posti auto a servizio del quartiere.

Si evidenzia che, con l'imposizione della servitù e con il conseguente accesso alla villa da Via Alessandri, comporterà i seguenti lavori:

- realizzazione di un passo pedonale apposito su marciapiede lato est di Via Alessandri, con conseguente perdita di un posto auto;
- realizzazione della pavimentazione che consentendo l'accesso alla villa senza compromettere o danneggiare, anche con eventuali automezzi, il prato esistente; eventuale pavimentazione che dovrà essere realizzata

con materiali consoni al contesto storico per il quale viene realizzata (si suggerisce per tale tipologia d'intervento un coinvolgimento della SBAP di Verona);

- eventuali modifiche dell'impianto d'irrigazione (se predisposto) oltre ad uno eventuale riposizionamenti di alberature (tigli);

interventi questi che, su indicazioni dell'Amm.ne C.le, non sono state computate nella formulazione (v.danni) dell' l'indennità, essendo completamente a carico del richiedente; ad esclusione del valore del/dei posti macchina persi per la realizzazione del citato accesso alla villa.





#### 4. PROPRIETÀ'

Il terreno è di proprietà al 1000/1000 del Comune di Villafranca di Verona-C.so Garibaldi,24-37069 Villafranca di Verona (VR) p.IVA: 00232070235 pervenuti con i seguenti atti:

- convenzione urbanistica /compravendita: rep. 90 del 20.04.1978 notaio rogante: Segretario del Comune di Villafranca di Verona rag.Felice Costardi, registrato a Verona il 10.5.1978 al n.3089 e trascritto alla CC.RR.II. di Verona il 25.5.1978 n.8831 RP e n.10909 RG;
- atto notarile di cessione gratuita di aree rep.54951 del 15.12.1981 notaio Giustino Marino in Verona, registrato a Verona il 23.12.1981 al n.11451 e trascritto alla CC.RR.II. di Verona 7.1.1982 n.418 RG e n.326 RP;

- atto di cessione gratuita aree rep.71757 del 27.12.1988 notaio Giustino Marino in Verona, registrato a Verona il 11.01.1989 al n.210 e trascritto alla CC.RR.II. di Verona 14.1.1989 n.1387 RG e n.1137 RP .

## **5. 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 8 e nell'ambito di cui all'art. 41 delle Norme Tecniche del PAT: Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente produttive.

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

Si precisa che detta particella non rientra nel vincolo architettonico del 28.5.1986 citato e sono escluse dai vincoli aeroportuali/militari .

Secondo il vigente P.I. del Comune di Villafranca di Verona approvato con delibera del C.C. n.19 del 18.4.2018, esecutivo dal 7 giugno 2018, l'area individuata catastalmente con la particella 2263 ricade all'interno del vigente Piano degli Interventi nell'ambito Sc-59 "Aree attrezzate a parco,gioco, sport e di aggregazione" .

## **6. DATI CATASTALI**

Il compendio risulta accatastato al C.T. del Comune di Villafranca di Verona - Foglio 27 particella 2263.

## **7. CONSISTENZA**

Alla data del sopralluogo del 10 settembre 2020, effettuate le rilevazioni sul posto con il tecnico di parte (geom.Albertini Christian) e ridefinite le stesse a tavolino, la superficie dell'area oggetto di servitu' è la seguente:

Piano	Attuale utilizzo	Superficie della particella m <sup>2</sup>	Superficie destinata a servitu' di passo m <sup>2</sup>
terra	giardino di quartiere	2263	circa 137,5

## 8. STATO DI MANUTENZIONE-CONSERVAZIONE

Le aree in oggetto sono in un sufficiente stato di manutenzione per quanto concerne l'utilizzo attuale a prato.

## 9. SITUAZIONE LOCATIVA

Non esiste nessuna locazione in essere.

## 10. VINCOLI - ONERI GIURIDICI – SPESE –TRIBUTI IRRIGUI

- domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- convenzioni matrimoniali e provv.d'assegnazione : nessuna
- atti di asservimento urbanitico: nessuno
- altre limitazioni d'uso: si richiamano le disposizioni assunte dall'Amministrazione C.le con propria delibera della G.C. n. 251 del 24.9.2009
- spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ordinaria manutenzione del verde
- spese straordinarie di gestione dell'immobile: nessuna

Si evidenzia che a seguito dell'eventuale concessione della servitu', questa comporta la perdita di un posto auto posto su Via Alessandri.

## 11. PRESUPPOSTI DELLA VALUTAZIONE – FONTI – INDICATORI DI MERCATO

Si premette che la tipologia in esame si presenta come una sorta di *unicum* ovvero priva di riscontri nel mercato immobiliare locale.

Infatti non è stato possibile risalire all'individuazione dei valori di cespiti immobiliari gravati da servitu' prediali caratteristiche similari data l'assenza di riferimenti ad unità similari e dall'esiguo numero di transazioni nel territorio della frazione di Dossobuono (data la situazione contingente del mercato immobiliare) e dalla particolarità dei cespiti oggetto della presente stima .

Elementi significativi sono dati dalla particolarità del bene (stradello di accesso) ad un edificio storico affrancato dall'adiacente contesto residenziale, determinando una condizione di mercato di monopolio bilaterale avente influenze negative sul valore di stima del compendio immobiliare.

Infatti per le motivazioni sopra edotte, ci troviamo in presenza di un unico possibile venditore ed un'unica possibile controparte, per cui non esiste un vero e proprio "valore di mercato" così come definito dalla dottrina estimale, ma bensì di un valore definito da un punto di incontro di domanda e offerta.

Anche il procedimento di stima indiretto per trasformazione e per costo di riproduzione a nuovo o deprezzato non sono percorribili in quanto, secondo lo strumento urbanistico vigente, sia perché l'area non è edificabile e sia per la tipologia di immobile.

In ragione delle caratteristiche dell'oggetto di stima, non essendo presente un mercato di fabbricati storici, sono stati presi pertanto a riferimento ville-villini pressochè di pari epoca costruttiva, situati nella zona residenziale posta a cornice della Villa Alessandri .

Pertanto, è stata eseguita un'indagine di mercato relativa a compravendite di edifici residenziali, a cui risalire al valore unitario di riferimento per la corrispondente area scoperta caratteristica di pertinenza per poi applicare le percentuali di riduzione previste dagli Usi e Consuetudini della CCIAA di Verona, nella compravendita di fabbricati e del "Manuale operativo delle stime immobiliari" dell'Agenzia del Territorio 1-2";

Un'ulteriore valore di riferimento, è quello che si evince dai valori relativi ai fabbricati nella frazione nord di Dossobuono dell' Agenzia delle Entrate-Osservatorio Mercato Immobiliare - O.M.I.:

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2**

Provincia: VERONA

Comune: VILLAFRANCA DI VERONA

Fascia/zona: Periferica/TERRITORIO A NORD DEL CAPOLUOGO: DOSSOBUONO, CALURI, CALZONI,

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1700
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	870	1250
Ville e Villini	NORMALE	1450	1950

### ***Epoca di riferimento***

La data in cui si è tenuto il sopralluogo è il 7 settembre 2020, questo al fine di collocare storicamente il valore a cui si è giunti all'interno delle fluttuazioni del mercato immobiliare e per tenere conto di avvenimenti che possono influenzare la valutazione stessa).

### ***Mercato omogeneo di riferimento***

La porzione di territorio a cui ci si riferisce è quello di compravendita di terreni agricoli, di recenti indennità d'esproprio e dei valori di fabbricati affini a quello oggetto di valutazione .

### ***Prezzo unitario rilevato dal mercato***

Fondamentale è l'individuazione e determinazione del prezzo unitario da porre alla base del procedimento estimativo per la successiva determinazione del valore della servitu'. Tale prezzo si evince dalle fonti (precedentemente citate) in nostro possesso e si giunge al attraverso la media aritmetica dei valori a metro quadro desunti dai seguenti atti notarili:

ATTO	UNITA'
A)-notaio Gp.Mondardini rep.5051 del 7.8.2020	F°27 mn.2017 sub 1
B)-notaio Gaetano Cappelli rep.224 del 21.2.2019	F°27 mn.20 sub 3-mn.364 sub 4-mn. 367 sub 2-5
C)-notaio L.Tuccillo rep.154673 del 25.10.2017	F°27 mn.1386 sub 2-3

Dalla elaborazione ed omogeneizzazione dei dati di seguito indicati:

<b>TABELLA DATI</b>			
<b>COMPARABILI</b>			
	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
DESTINAZIONE DI PRG	P.U.A. 74	A-65	P.U.A. 67
DATI CATASTALI	F°27 mn.2017 sub 1	F°27 mn.20 sub 3- mn.364 sub 4-mn. 367 sub 2-5	F°27 mn.1386 sub 2-3
DATA RILEVAZIONE	07-ago-20	21-feb-19	25-ott-17
SUPERFICIE	189,5	77,3	308
VALORE	300.000,00 €	138.000,00 €	461.500,00 €
VALORE A MQ	1.583,11 €	1.785,25 €	1.498,38 €
PREZZO MARGINALE	<u>1.622,25 €</u>		
PERTINENZA AREA VERDE (10%)- VALORE A MQ	158,31 €	178,53 €	149,84 €
DIFF. DATA(mesi)	2,0	19	35,00
PREZZI DATA(saggio di capitalizzazione: +5,128%) [Valore imm.*(-saggio/12)]	- €	14,50 €	7,68 €
VALORE PERTINENZA AGGIORNATO A MQ	158,31 €	193,02 €	157,52 €
PREZZO MARGINALE	169,618		
RIDUZIONE PREZZO PER INEDIFICABILTA' DELL'AREA (coefficiente correttivo:-50%)	<b>84,81 €</b>		
SUPERFICIE DELL'AREA DA ASSOGGETTARSI A SERVITU' DI PASSO MQ	<b>137,50 €</b>		
<b>VALORE DEL TERRENO</b>	<b>11.661,21 €</b>		

si ottiene un valore di € 1622,25/metro quadrato, a conferma del valore (medio tip.Ville-Villini) O.M.I. sopra riportato.

## **12. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

Tenuto conto che si tratta di determinare il valore di una servitu' di passaggio determinata attraverso l'utilizzo della formula canonica estimale sotto riportata, nella quale il valore del bene oggetto di servitu' risulta pari a

quello dell'area libera (maggiorato di ulteriori valori che incidono sul valore del fondo servente) .

Per la determinazione del valore unitaria di un'area esterna di pertinenza, si richiamano i coefficienti di ragguglio, per le pertinenze e del terreno rispetto al valore di un edificio sia percentuale di incidenza delle si richiama il paragrafo "4" del 1^ Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di seguito riportato:

- Consistenza da norma UNI 10750

La norma UNI 10750 "Servizi. Agenzie immobiliari. Requisiti del servizio" specifica che:

"Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

pagina 115 di 142

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o unifamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c. non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

In tale valutazione, si deve tenere inoltre tenere in considerazione che:

- tale terreno per la sua destinazione (giardino di quartiere) e posizione (posto a ridosso di un edificio storico vincolato) nonché per l'insussistenza di progetti di valorizzazione dell'area stessa da parte dell'Amministrazione Comunale, assenza è praticamente privo di potenzialità edificatoria ;
- le spese tecniche e professionali di vari genere inerenti ad eventuali frazionamenti, atti notarili di qualsiasi genere, necessarie all'imposizione del vincolo, saranno a carico del fondo dominante;
- ulteriori prescrizioni decise dall'Amm.ne C.le, in parte già indicate nella delibera della G.C. n.251 del 24.9.2009.

Per tali considerazioni e a completamento di quanto enunciato al punto "11", si determina nella percentuale del 50% il deprezzamento da applicarsi sul prezzo di € 1622,25/m<sup>2</sup>:

### **13. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

La determinazione del valore della servitu' di passaggio (in questo caso permanente in quanto superiore ad anni nove), viene espletata utilizzando la seguente formula:

$$Ind = \left( Vo + \frac{Imposte}{i} \right) + Fp / Ac + Vss + Danni$$

dove:

Vo = valore di mercato del suolo asservito

Imposte = imposte gravanti sull'area asservita che rimarrà fiscalmente a carico del proprietario del fondo servente (le servitù non implicano passaggio di proprietà)

Fp/Ac = frutti pendenti e/o anticipazioni colturali perduti

Vss = valore del soprassuolo arborato eventualmente distrutto

D = ogni altro eventuale danno non indennizzato nelle altre voci

Per le caratteristiche del bene oggetto di stima sopra riportate

dalla tabella valori precedentemente riportata (nella quale si determinava in € 1622,25/m<sup>2</sup>), tenuto conto che per quanto alle voci: Imposte(I)-Frutti pendenti(Fp) - Valore soprassuolo (Vss)-danni(D), queste sono inesistenti e pertanto con valori nulli, si perviene al seguente valore di stima:

PERTINENZA AREA VERDE (10%)- VALORE A MQ	158,31 €	178,53 €	149,84 €
DIFF. DATA(mesi)	2,0	19	35,00
PREZZI DATA(saggio di capitalizzazione: +5,128%) [Valore imm.*(-saggio/12)]	- €	14,50 €	7,68 €
VALORE PERTINENZA AGGIORNATO A MQ	158,31 €	193,02 €	157,52 €
PREZZO MARGINALE	169,618		
RIDUZIONE PREZZO PER INEDIFICABILTA' DELL'AREA (coefficiente correttivo:-50%)	<b>84,81 €</b>		
SUPERFICIE DELL'AREA DA ASSOGGETTARSI A SERVITU' DI PASSO MQ	<b>137,50</b>		
<b>VALORE DEL TERRENO</b>	<b>11.661,21 €</b>		

Pervenuti al valore dell'area sopra riportata, risulta appropriato in tale sede e solo a motivo di confronto, riportare il valore dei terreni, oggetto di accertamenti ICI/IMU, ricadenti nella medesima destinazione urbanistica, il cui valore nella delibera della Giunta C.le n.8 del 13.2.2019 ad oggetto: "*Imposta Unica Comunale anno 2019 - determinazione valori venali in comune commercio delle aree edificabili*" , risulta pari a:

Valori tabelle ICI/IMU	2020	Sc- aree attrezzate parco-gioco sport- e di aggregazione	€ 40,00
---------------------------	------	--	---------

Per quanto concerne la perdita del posto auto su Via Alessandri, determinato dal nuovo accesso derivante dalla servitù, viene quantificato in ragione del valore desunto dal rapporto di valutazione dei parcheggi scoperti definito dall'Ufficio

Patrimonio in data 18.10.2018 ed oggetto della delibera della G.C. n.123 del 17.6.2011 ad oggetto " MONETIZZAZIONE DELLE AREE DA DESTINARE A SERVIZI. DETERMINAZIONE DELLE MODALITA' DI CALCOLO DEL CORRISPETTIVO" nella quale si individuava in € 99/m<sup>2</sup> il valore dell'area dello stallo ed in 12,50 m<sup>2</sup> la superficie dello stesso da considerare ai fini della monetizzazione.

Pertanto, alla stima della servitu' di passo viene addizionato il valore dello stallo a seguito della perdita di un posto auto, corrispondente a:

$$12,50 * \text{€}99,00 = \text{€ } 1.237,50$$

Per cui, sommando tale valore al quello precedentemente determinato (11.661,21 €) il valore definitivo della servitu' di passaggio risulta pari a € 12.898,71 arrotondato a € 13.000,00 (tredicimila/00).

#### **14. NOTE**

Si pone in evidenza che il presente lavoro è fortemente caratterizzato da condizioni di monopolio bilaterale e che la valutazione è stata effettuata nel presupposto che l'immobile oggetto della stima sia esente da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari che rispettino tutte le norme vigenti in materia urbanistica e storico- ambientale, atteso che dal sopralluogo non è emerso nulla che invalidi tale presupposto.

#### **15. 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 complessivi: € 13.000,00 (tredicimila/00).

Villafranca di Verona lì, 11 novembre 2020

Ing.jr..Pietro Marzio Biasi

## Allegato 1 – Visure catastali



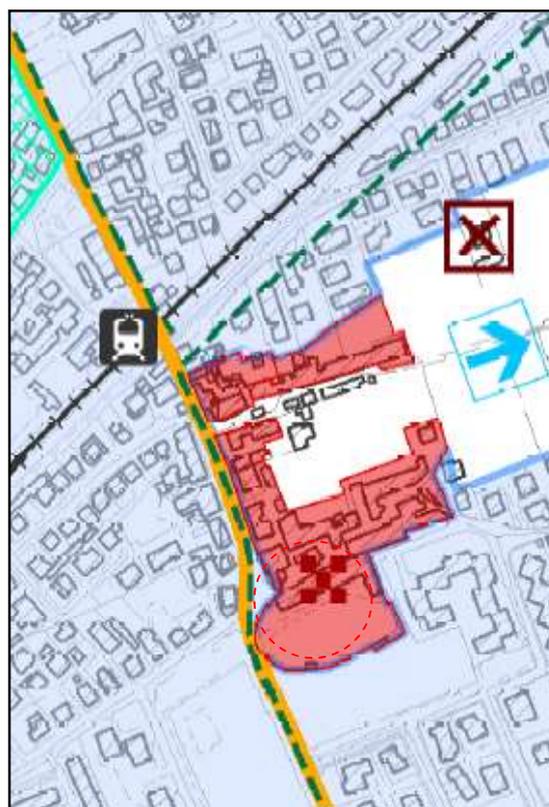
Allegato 2 – Copia stralcio dello strumento urbanistico citato, NTA, etc...)

ESTRATTO DAL P.A.T.  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE



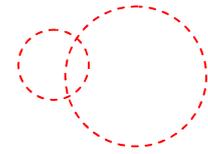
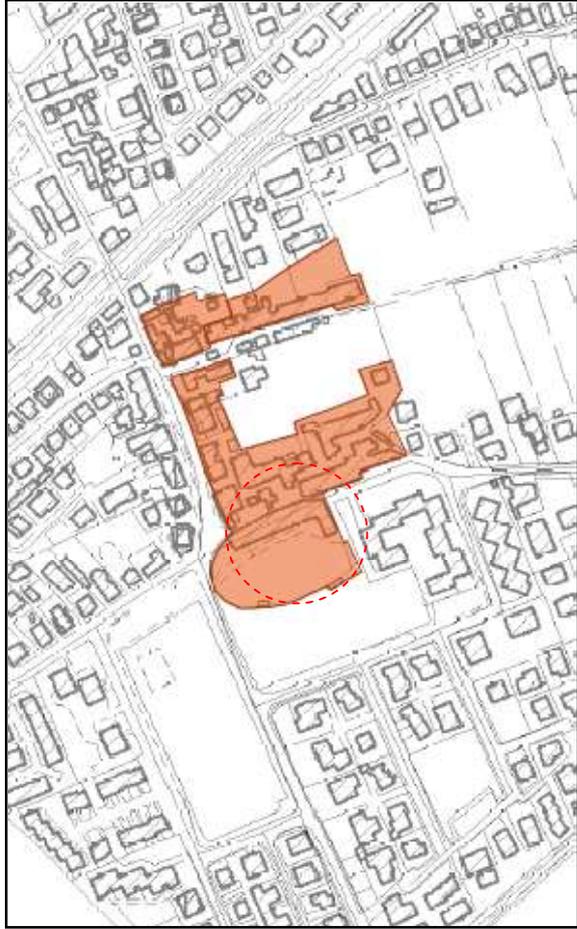
TAV. 4 a – ATO

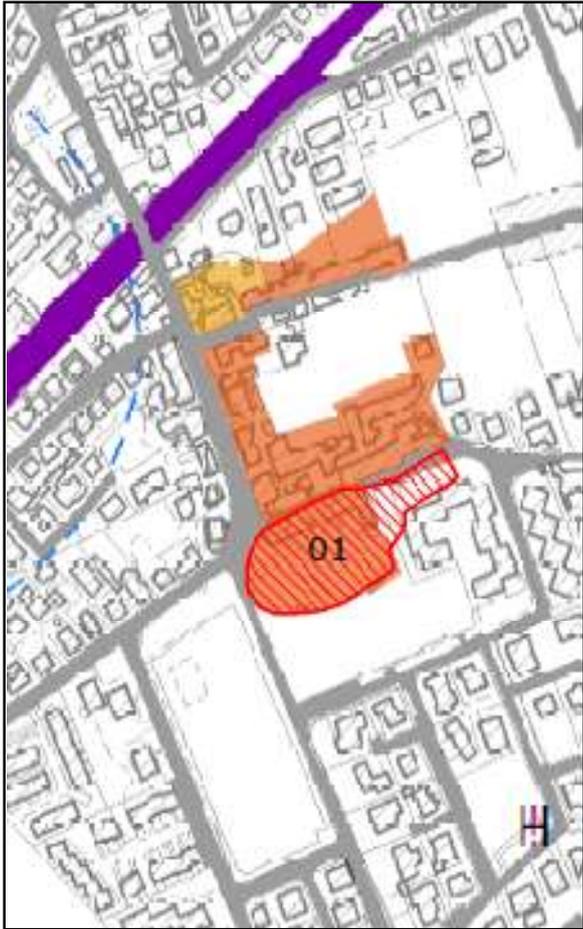
TRASFORMABILITA'

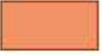


TAV. 4b -

VALORI E TUTELE CULTURALI		
Art. 14		Ambiti di tutela e valorizzazione - centri storici
Art. 27		Via Postumia
Art. 15		Ville venete
Art. 27		Nuclei di antica origine aventi particolari caratteristiche di bene culturale tipico della zona rurale



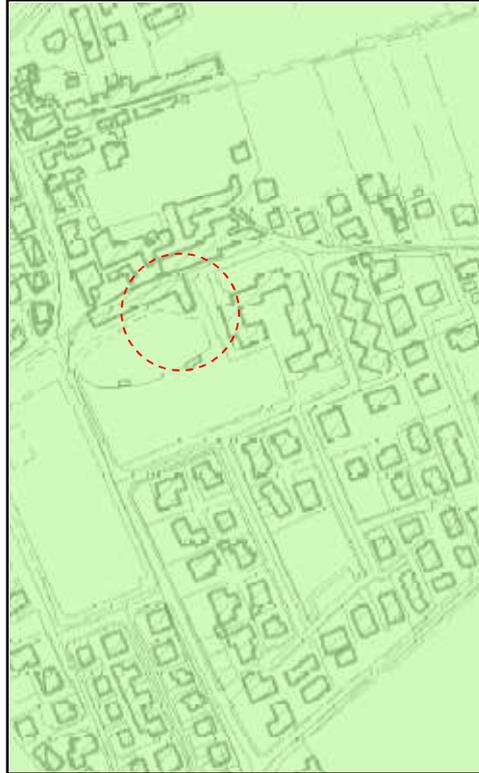


DI NATURA STORICO-CULTURALE		
Art. 14		Centro storico di Villafranca
Art. 14		Centro storico minore

VINCOLI		
Art. 9		Vincolo monumentale (D.Lgs. 42/2004) 01 Villa Alessandri

TAV. 2 - INVARIANTI

TAV.1 - VINCOLI



TAV.3 - FRAGILITA'



**Comune di  
Villafranca di Verona**

Provincia di Verona



**PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO**

**NORME TECNICHE**

#### Art. 9 – Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004

Riferimento	Legislativo	Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio
	Elaborato grafico	Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

1. Gli immobili sottoposti a vincolo monumentale sono tutti quelli sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*.

Sono oggetto di vincolo, con apposito decreto, i seguenti immobili:

1. *Villa Alessandri;*
  2. *Castello Scalligero e Chiesa del Cristo;*
  3. *Monumento del Quadrato;*
  4. *Casa del Trattato;*
  5. *Villa Gazzola;*
  6. *Corte Valesi;*
  7. *Cimitero di Villafranca;*
  8. *Corte Fornaci;*
  9. *Palazzo Galeotti;*
  10. *Asilo Nido Girotondo;*
  11. *Chiesa di San Matteo Apostolo;*
  12. *Ex poligono di tiro a segno.*
2. Oltre all'elenco di cui al comma precedente, sono da considerarsi sottoposti a tutela, così come disciplinato dal D.Lgs. 42/2004, gli immobili appartenenti agli enti pubblici, agli enti ecclesiastici, alle Persone giuridiche private senza fini di lucro, la cui esecuzione risalga ad oltre cinquant'anni.
  3. I beni vincolati individuati nella tavola 1 – *Carta dei vincoli* – hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione nel PAT dei beni che risultino essere vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché non riportati nel quadro conoscitivo. Analogamente, l'errata indicazione dei beni vincolati nella tavola 1 – *Carta dei vincoli* – che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché riportati nel quadro conoscitivo. Il venir meno degli elementi generatori di vincoli e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la cogenza delle relative norme di tutela.

#### DIRETTIVE

4. Sulla base di quanto disposto in materia dal titolo secondo del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*, il PI detta specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei manufatti indicati e delle aree circostanti di

## Art. 14 – Centri storici

Riferimento	Legislativo	LR n. 11/2004 art. 40
	Elaborato grafico	Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale Tav. 2 – Carta delle invariati Tav. 4 – Carta delle trasformabilità

1. Il PAT, in riferimento all'“Atlante regionale dei centri storici”, classifica i tessuti storici nelle seguenti categorie:
  - a) centro storico di Villafranca - capoluogo;
  - b) centri storici minori di Quaderni, Rosegafarro, Volpare, Ganfardine, Pozzomoreto, Calzoni, Dossobuono e Alpo;
2. Per centri storici si intendono, così come definiti dall'articolo 40 della LR 11/2004, “gli agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali”.
3. Sono parte integrante del centro storico le aree, anche non aventi le caratteristiche descritte al comma precedente, in esso ricomprese e circostanti che siano comunque funzionalmente collegate o interessate da analoghi modi d'uso.

### DIRETTIVE

4. Il PI verifica ed integra la perimetrazione di ciascun centro storico e ne precisa la specifica disciplina, nel rispetto degli indirizzi e criteri di cui alle presenti NTA, per la conservazione e valorizzazione di ciascun contesto storico volta a:
  - a) tutelare e valorizzare tutti gli spazi verdi di pregio storico, favorendone una fruizione pubblica;
  - b) attribuire idonei gradi di protezione degli edifici in relazione alla loro accertata storicità che consentano la definizione delle tipologie di intervento, in modo che le stesse siano coerenti con le tecniche edilizie tradizionali del luogo e limitare al massimo le zone di eventuale nuova edificazione;
  - c) individuare ambiti da assoggettare al recupero o a studi particolareggiati del patrimonio edilizio esistente;
  - d) individuare puntualmente il sedime delle nuove costruzioni;
  - e) disciplinare le destinazioni ammesse, in relazione alla compatibilità in via diretta con il bene oggetto di intervento e in via indiretta con il contesto storico complessivo;
  - f) individuare e tutelare le pubbliche piazze, vie, strade, e altresì spazi aperti urbani di interesse storico-artistico;
  - g) disciplinare o vietare la collocazione o l'affissione di cartelli o altri mezzi di pubblicità sugli edifici e sulle aree sottoposte a tutela;

- h) individuare e tutelare le bellezze panoramiche ed i punti di vista accessibili al pubblico dai quali si vedano tali bellezze;
- i) favorire il parcheggio privato all'interno degli edifici, con limitata compromissione dei fronti storici;
- j) previo studio dei colori tradizionali e storici, definire i principali colori delle facciate dei fabbricati in armonia con quelli tradizionali.

**PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 5. Sino all'approvazione del P.I. adeguato alle precedenti direttive, sugli immobili ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo sono confermati gli interventi già previsti, fatta salva la possibilità di procedere a variazioni degli strumenti urbanistici attuativi e dei gradi di protezione vigenti in conformità con le direttive del presente articolo e degli indirizzi di cui alle presenti NTA.

**Art. 15 - Ville venete**

Riferimento	Legislativo	LR n. 11/2004 art. 40, comma 4°
	Elaborato grafico	Tav. 2 - Carta delle invariati Tav. 4 - Carta delle trasformabilità

- 1. Il PAT localizza le ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete (IRVV). Si tratta in particolare di:
  - a) Villa Gazzola - Salvagno
  - b) Villa Alessandri - Donadelli
  - c) Villa Dal Bosco
  - d) Villa Erbisti - Zorzi - Dal Santo
  - e) Ca' Bianca - Dal Maso
  - f) Corte dominicale Valesi - Chiaramonte - Ciresola

**DIRETTIVE**

- 2. Il PI potrà aggiornare tale elenco, verificando l'esistenza di ulteriori beni da tutelare e valorizzare, e dovrà attribuire per ogni edificio la corrispondente categoria di intervento, secondo i criteri generali definiti per i centri storici dal precedente articolo.
- 3. La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi detrattori dell'integrità del contesto figurativo, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 11/2004.

### Art. 30 – Compatibilità geologica ai fini edificatori

Riferimento	Legislativo	LR n. 11/2004 – art. 13 comma 1, lettera a
	Elaborato grafico	Tav. 3 – Carta delle fragilità

1. Sulla base delle analisi, la classificazione della compatibilità geologica è fondata su indici relativi di qualità dei terreni con riferimento ai possibili effetti d'inquinamento delle acque sotterranee, alla compressibilità dei terreni, alle caratteristiche geotecniche nei confronti delle opere di fondazione, all'erosività delle sponde fluviali, all'erosività dei corsi d'acqua, alla sicurezza di arginature o di altre opere idrauliche, alla salvaguardia di singolarità geologiche, geomorfologiche, paleontologiche o mineralogiche, alla protezione delle fonti di energia e delle risorse naturali.

#### DIRETTIVE

2. Il PI, tenuto conto delle previsioni del PAT e in relazione alle analisi geologiche e alla classificazione sismica del Comune, provvede a disciplinare la localizzazione e la progettazione degli interventi edificatori sulla base della classificazione di cui al successivo comma, ed in conformità alle Norme tecniche emanate con il DM 14/01/2008.
3. Sulla base degli studi effettuati e della classificazione proposta, sono individuate tre tipologie di tutela, a cui corrispondono le limitazioni all'attività edificatoria che seguono:
  - a) **TERRENO IDONEO:** in queste aree non ci sono preclusioni di carattere geologico all'edificabilità e gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono soggetti alle ordinarie procedure e disposizioni di legge, nel rispetto dei piani e dei programmi di settore, con riguardo agli effetti della impermeabilizzazione dei suoli. In particolare in riferimento alla normativa nazionale vigente ed al fine di prevenire danni o pregiudizi al patrimonio edilizio esistente o alla stabilità e qualità ambientale, tutti gli interventi edilizi e infrastrutturali e quelli che comportano comunque movimenti di terra e/o scavi e/o interferenze con la falda acquifera, sono assoggettati a verifica di compatibilità del sito rilevabile dai contenuti della Relazione Geologica di progetto. La relazione, parte integrante della documentazione progettuale, deve essere corredata da cartografia geologico-tecnica a scala idonea per rilevare e rappresentare le attitudini delle unità del terreno interessate con particolare riferimento alle caratteristiche litologico-tecniche, ai processi geomorfologici in atto, alle condizioni sismiche locali ed alle condizioni di rischio idrogeologico. La valutazione deve considerare un intorno di ampiezza tale da poter interagire con l'intervento in progetto.
  - b) **TERRENO IDONEO A CONDIZIONE:** l'edificabilità è possibile, ma richiede un approfondimento delle indagini geologiche/idrogeologiche normativamente previste e verifiche ed interventi preventivi finalizzata alla compatibilità degli interventi. Il PAT individua tali aree e le classifica in:

- *aree a penalità per condizioni idrogeologiche* (scarsa soggiacenza 0-2 metri). Si tratta di aree penalizzate, sia per la presenza della superficie freatica tra i 0 e i 2,00 metri da piano campagna in fase di piena che può essere accompagnata dalla presenza nei primi metri di terreno di livelli litologici con caratteristiche geotecniche mediocri o scadenti con variazioni sia in senso laterale che in profondità;
  - *aree a penalità per condizioni geologiche*. Si tratta di aree penalizzate dalla potenziale presenza nei primi metri di terreno di livelli litologici con caratteristiche geotecniche mediocri o scadenti con variazioni sia in senso laterale che in profondità;
  - *aree a penalità per presenza di attività estrattiva anche pregressa*. Si tratta di aree oggetto di attività di cava o di altre attività di escavazione, anche ripristinate. Gli interventi in queste aree dovranno verificare le condizioni di stabilità locale, le caratteristiche geotecniche e qualitative degli eventuali materiali di riempimento e le interazioni con le acque sotterranee;
  - *aree limitrofe a risorgive*. Si tratta di aree ubicate in vicinanza di risorgive. In tali aree gli interventi dovranno verificare le interazioni con l'ambiente di risorgiva sia per gli aspetti idrogeologici che ambientali.
- c) **TERRENO NON IDONEO**: in queste aree non sono consentiti interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento. Non si esclude la possibilità di interventi particolari di superiore interesse pubblico come ad esempio la realizzazione di servizi (acquedotti, elettrodotti, fognature, strade, etc.) ovvero di riqualificazione urbana dei tessuti insediati; in entrambi i casi saranno rigorosamente necessari degli studi preliminari includenti una relazione geologico-geotecnica che ne accerti la fattibilità e le modalità d'intervento.
4. Il PI sulla base di analisi geologiche ed idrogeologiche puntuali, può precisare e ridefinire i limiti di zona, rappresentati nella tavola 3 - Carta delle fragilità, giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico - tecnica allegata al PI.

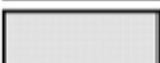
#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

5. Le istanze per l'approvazione di PUA (ai sensi dell'art. 19 comma d della L.R. 11/2004), dei permessi di costruire e le D.I.A. dovranno contenere una adeguata relazione geologica e geotecnica che, in relazione alla classificazione dei terreni ai fini della compatibilità geologica, dimostri la compatibilità degli interventi in progetto con le norme di tutela e sicurezza.
6. Lo sviluppo dell'analisi deve essere conforme a quanto previsto dalle Norme tecniche emanate con il DM 14/01/2008, e proporzionato al grado di compatibilità attribuito al terreno ed alle caratteristiche dell'opera in progetto.

## Piano d. Interventi



## LEGENDA

AREE PER SERVIZI PUBBLICI E/O DI INTERESSE PUBBLICO		ART. 74
	Sa - Aree per l'istruzione	 Standard esistente  Standard programmato
	Sb-c - Aree per attrezzature di interesse comune / civili	
	Sb-r - Aree per attrezzature di interesse comune / religiose	
	Sc - Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	
	Sd - Aree a parcheggio	

STRALCIO DELLE N.T.O. DEL P.I.

## TITOLO VII - SISTEMA DEI SERVIZI

### ART. 74 - Aree per servizi pubblici e/o di interesse pubblico - SA, SBc, SBr, SC, SD

1. Le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale sono:
  - a) SA - le aree per l'istruzione, limitatamente a scuole materne e scuole dell'obbligo;
  - b) SBc - le aree per attrezzature di interesse comune civili, i servizi sociali e sanitari di livello locale; la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile; le attività culturali, associative e politiche; le attività compatibili;
  - c) SBr - le aree per le attrezzature di interesse comune religiose; edifici per il culto, abitazione del personale addetto, e funzioni connesse all'attività religiosa e di culto (catechistica, ricreativa, sociale, culturale, sportiva), funzioni assistenziali e per l'istruzione, chiese, opere parrocchiali e assimilabili;
  - d) SC - aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport, la ricreazione, il tempo libero, le aree boscate pubbliche; gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi e di aggregazione;
  - e) SD - le aree a parcheggio pubbliche o di uso pubblico per le attrezzature per la mobilità anche su strutture a più piani;
2. I simboli e le grafie che distinguono i servizi, relativi alle diverse attrezzature, hanno valore indicativo.  
La destinazione d'uso specifica delle singole aree nella stessa categoria di appartenenza per gli usi consentiti di cui al comma precedente può essere modificata con delibera di Consiglio Comunale.
3. Nelle aree SA, SBc, SC e SBr i nuovi edifici devono rispettare le seguenti disposizioni:
  - a) superficie coperta dagli edifici e dagli impianti coperti non superiore al 50% dell'area interessata dall'intervento;
  - b) indice di edificabilità fondiaria: 3,0 mc/mq;
4. Nelle aree SD almeno il 25% della superficie attrezzata per la sosta di automobili, motocicli e biciclette dovrà essere sistemato con pavimentazione permeabile, o con altri idonei sistemi di drenaggio. L'area di norma sarà piantumata con essenze di alto fusto.  
Per quanto riguarda i parcheggi in elevazione valgono le seguenti norme:
  - a) indice di edificabilità fondiaria: 3,0 mc/mq;
  - b) altezza degli edifici: 12,50 m;  
Per quanto riguarda i parcheggi siti in aree a valenza naturalistica o in prossimità di beni culturali, sono ammessi esclusivamente i materiali permeabili, mentre vi è l'obbligo della piantumazione di essenze vegetali.
5. Può essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature di interesse comune anche da parte di privati, a mezzo di apposita deliberazione del Consiglio Comunale e di una convenzione nella quale siano definite:
  - a) le modalità di esercizio delle aree con destinazione pubblica quali parcheggi, collegamenti pedonali, aree attrezzate a verde, impianti sportivi, ecc.;
  - b) la destinazione d'uso degli impianti con particolare riferimento alla pubblica utilità della loro gestione;
  - c) la durata della convenzione, le modalità di esercizio e gli usi alla sua scadenza, qualora non venga rinnovata;
  - d) le garanzie reali o finanziarie.
6. Ai sensi dell'art.37 della legge 11/2004, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono previste compensazioni che consentono ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36, su altre aree e/o edifici, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.
7. Per l'attuazione delle aree a servizi e infrastrutture indicate nel PI che comporta l'acquisizione al Comune della proprietà delle aree, il PI prevede l'utilizzo dell'istituto della "compensazione urbanistica" ex art.37 legge 11/2004 con le seguenti modalità:
  - a) la cessione di aree al comune è oggetto di specifico accordo ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004;
  - b) le aree cedute al Comune generano una capacità edificatoria corrispondente a 0,3 mc/mq di superficie territoriale;
  - c) l'accordo definisce se la capacità edificatoria è riconosciuta in un'area idonea all'edificazione da identificare nel PI o se, in alternativa, è riconosciuta come credito edilizio ai sensi dell'articolo 36 della LR 11/2004 da annotare nell'apposito registro.

(Allegato 3 – Vincolo Soprintendenza BB.AA.PP. )



Ministero  
dei beni e delle  
attività culturali  
e del turismo

**SBAP-VR**

- Torna alla Home
- Archivio vincoli
- Mappe
- Ricerca vincoli
- Area riservata

Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Verona, Rovigo e Vicenza



Home > VINCOLI

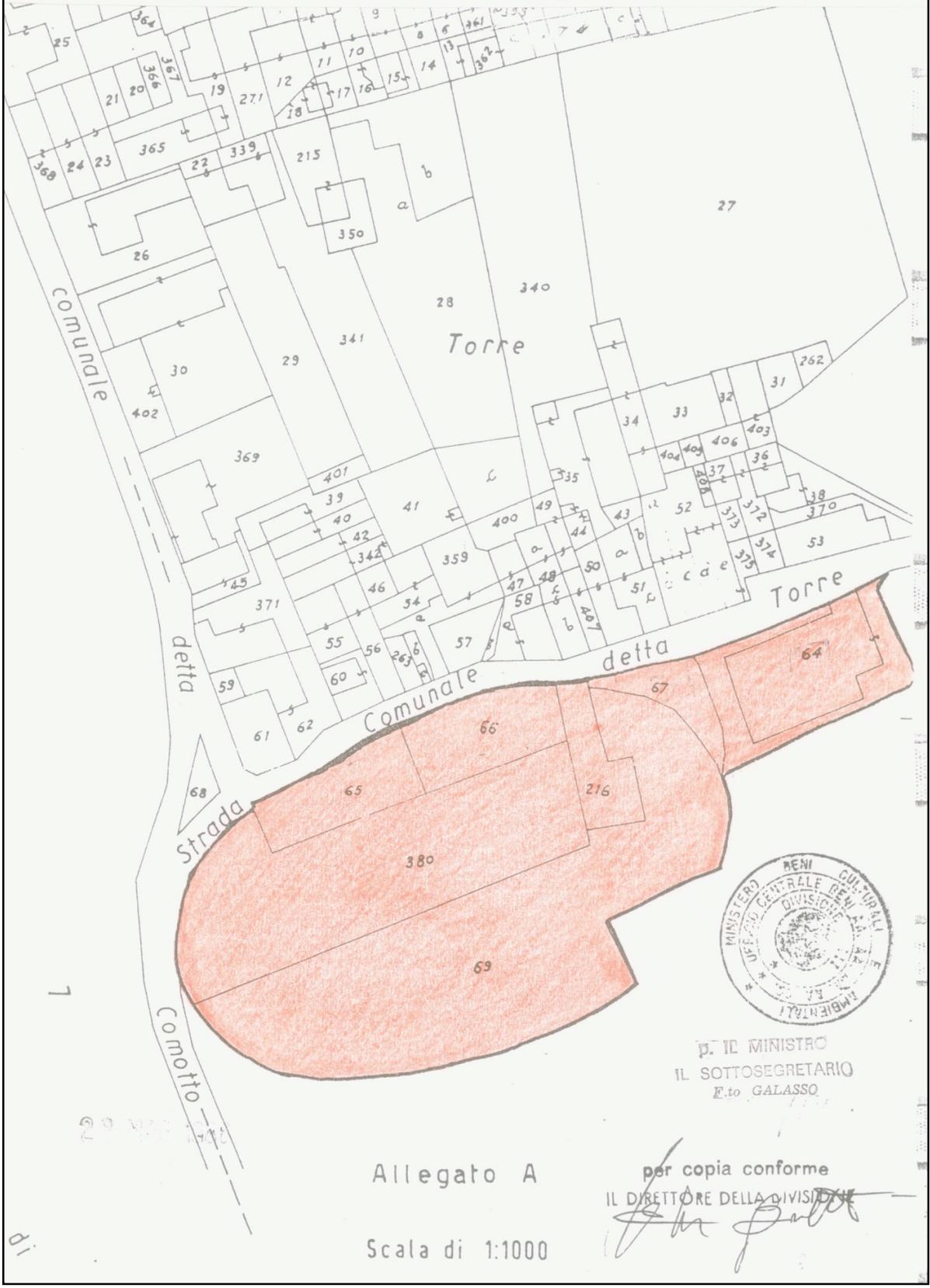
### Dettagli vincolo

Scheda priva di valore certificativo.

Comune	Villafranca di Verona
Provincia	VR
Località	Dossobuono
Ubicazione	via Torre
Denominazione	villa Alessandri
Provvedimento Ministeriale	28/05/1986
<b>Trascrizione in Conservatoria</b>	
Foglio catastale	4 sez. E ora 27
Particelle *	64-65-66-67-69-216-380
Modifiche catastali **	64-65-66-216-380-778-779-782-780-781-775-776-777-714
Tipo di vincolo	Diretto

**ALLEGATI**  
31/05/2012 - [estratto di mappa](#)

\* Le particelle sono quelle riportate nei decreti di vincolo, salvo per quelli antecedenti l'entrata in vigore della legge 1° giugno 1939 n. 1089, privi di indicazioni catastali, per i quali l'individuazione delle particelle, effettuata - quando possibile - dalla Soprintendenza, è pertanto puramente indicativa.  
\*\* Per comodità si indicano alcuni aggiornamenti catastali.



VILLAFRANCA DI VERONA

Jessaudri, Donadelli

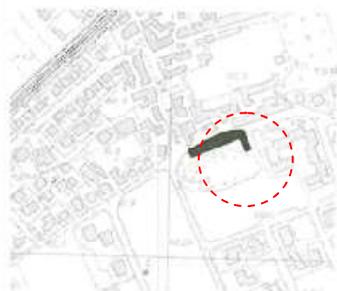
Villafranca di Verona  
Dossobuono  
ione, 57

00615  
VE

L. 1089/1939  
1967/03/29;  
1986/05/28  
stali: F. 4, SEZ. E, M. 64/65/66/  
16/380

Su un ampio parco delimitato da muro di cinta, originale per la forma ellittica, solenne nell'accesso per i pilastri di cancellata sui quali sventano alti pinnacoli a guglia di mattoni rossi, si affaccia villa Alessandri, Donadelli. Il complesso è sito a Dossobuono di Villafranca di Verona in un'area ancora tipologicamente interessante. La struttura del complesso monumentale è il frutto dell'aggregazione di volumi edilizi autonomi. La tradizione vuole che a progettare il corpo principale della villa sia stato Domenico Curtori, lo stesso architetto che ideò il palazzo della Gran guardia in piazza Bra a Verona (*Relazione di vincolo*, 1999). Il fabbricato è comunque un bell'e-

sempio di architettura del Sei-Settecento. Il piano terra è definito da un leggero finto bugnato, mentre risalta più imponente l'aspetto del piano nobile. Finestre abbinatae, delineate da contorni elaborati, sorretti da mensole e chiusi da cornici aggettanti, conferiscono un aspetto solido, inusuale per questo livello nella gerarchia dei piani. L'edificio, di aspetto austero, ospitò durante le vicende delle guerre d'indipendenza Vittorio Emanuele II (Franzosi, 1965) e fu donato da parte dei conti Alessandri agli Istituti ospitalieri di Verona (Viviani, 1975). Nonostante l'uso particolare del tufo nella definizione della facciata in corrispondenza del piano nobile,



679

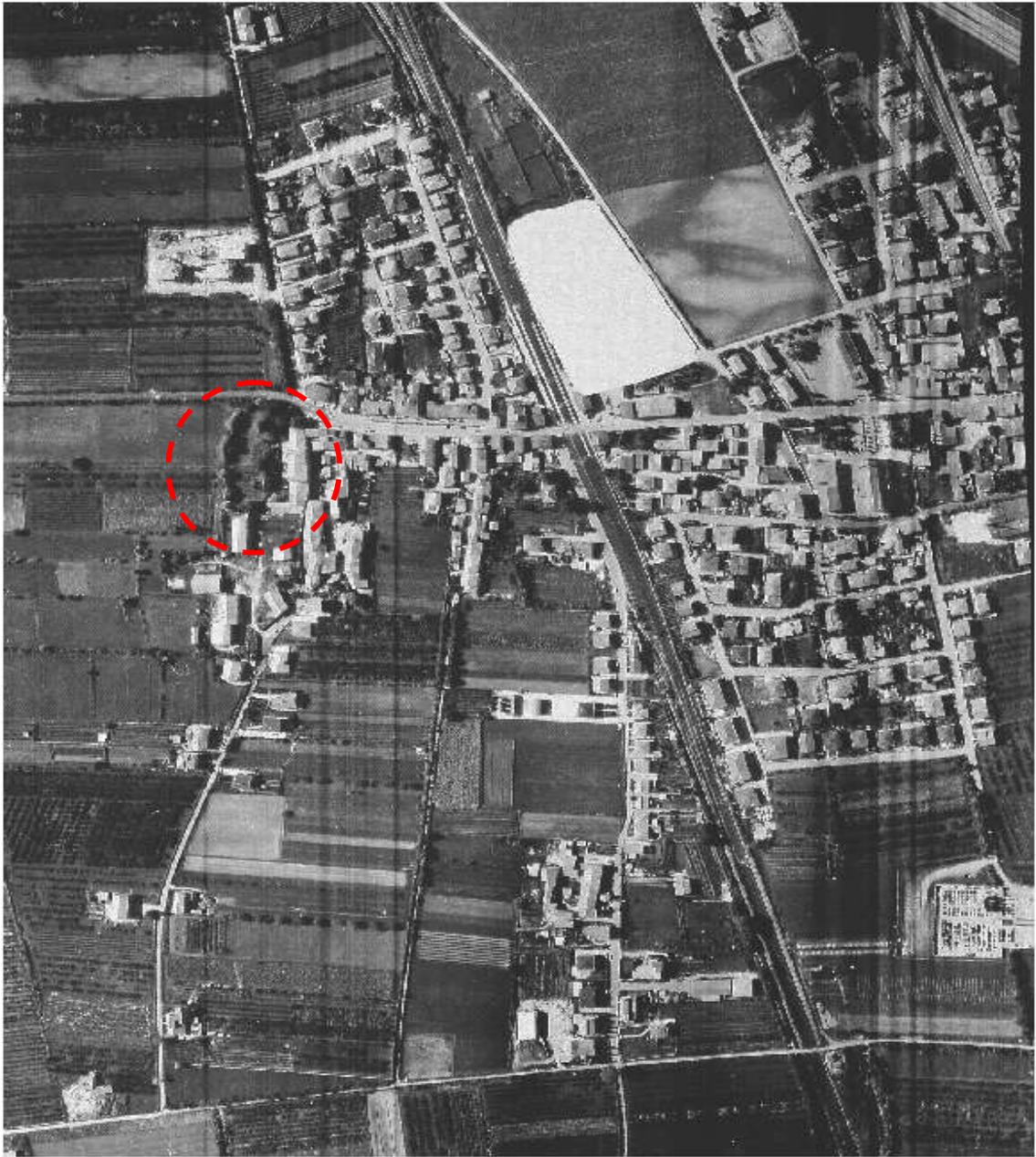
l'impostazione di questa è molto regolare, scandita persino dalla presenza di cinque alti cammini sul tetto. È un tipico esempio di villa veneta: ad una regolarità di prospetto fa riscontro all'interno uno schema di impianto semplice, dove il salone centrale è il fulcro ed elemento distributivo degli spazi domestici. Piacevoli sorprese dovrebbe riservarle lo spazio retrostante il salone centrale. Questo, ancora da restaurare, lascia intravedere tracce di interessanti affreschi, molto nitide sulla porzione di muro soprastante un arco di porta; meno leggibili per il degrado quelle insistenti su un bel camino in pietra del

Settecento ancora integro nelle fattezze. Ha spalle leggermente decorate con un ornamento ricorrente a fiocchetto, una trabeazione mistilinea con motivo centrale a voluta e due formelle quadre a soggetto floreale che ne completano la composizione. Da recuperare, inoltre, è anche il solaio di questo locale per gli esempi di pitture che si possono ancora ammirare su alcuni elementi lignei. Di interesse artistico sono anche le due barchesse poste ai lati del corpo principale. Più basse dell'edificio, presentano il fronte ritmato da archi a tutto sesto, chiusi da cancelli e inferriate a raggiera da un lato e portoni con

*Veduta dell'annesso rustico della fine dell'Ottocento (Archivio IRVV)*

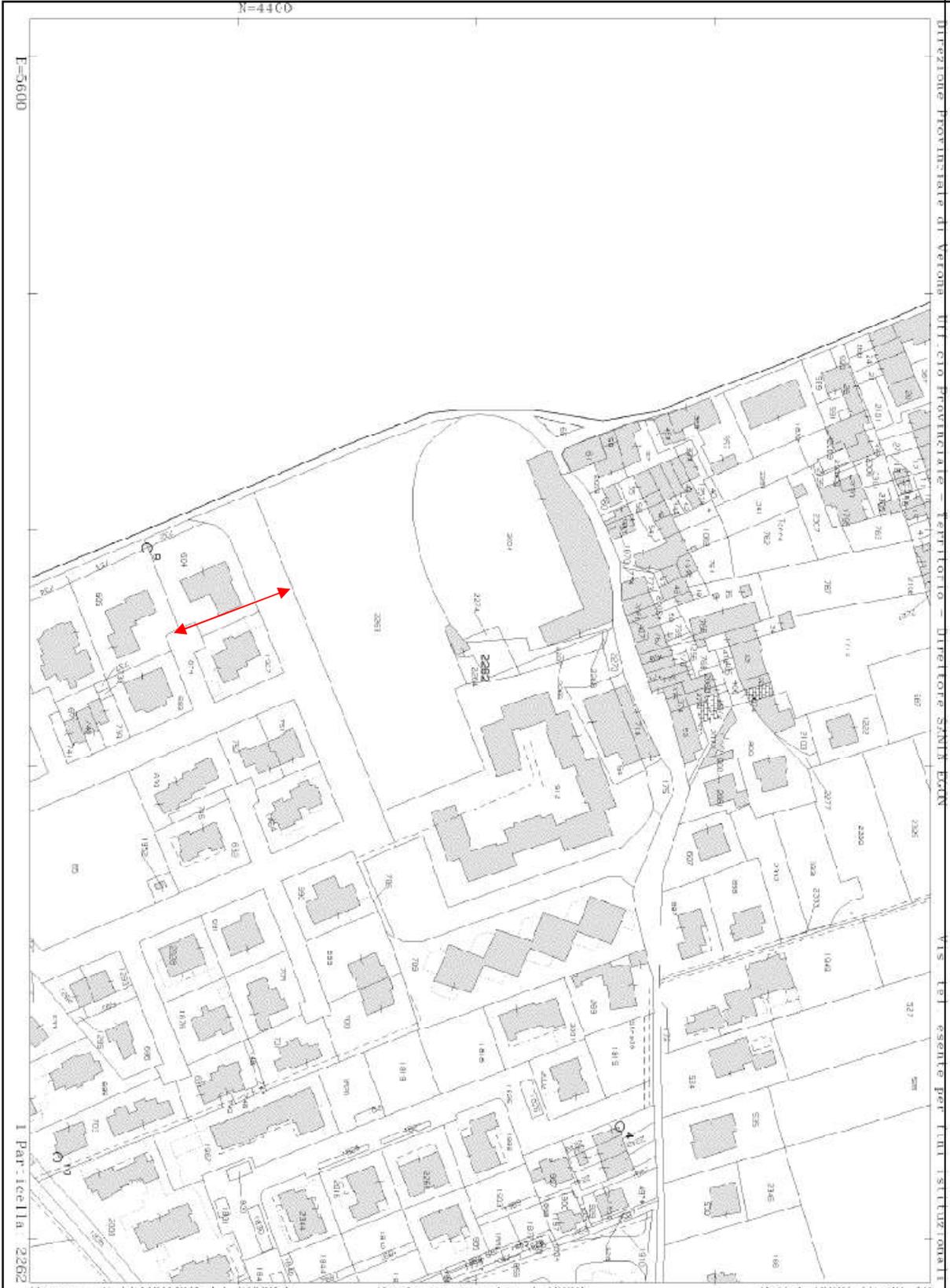
*Scorcio del prospetto della villa scandito dalla presenza dei cinque alti camini sul tetto (Archivio IRVV)*





Allegato 5 – Foto aerea ante 1980

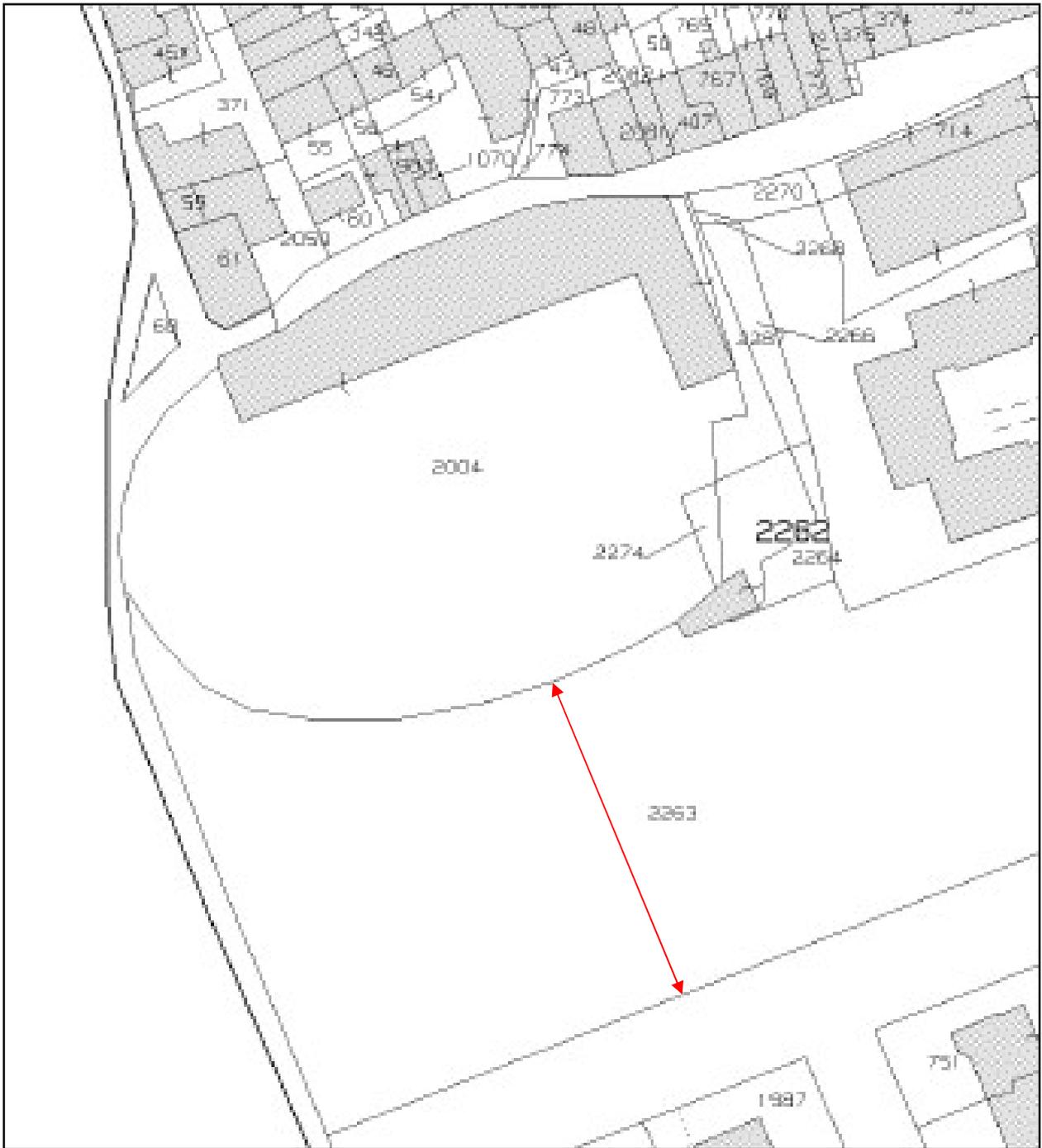




Comune: V. LLAPANCA DI VERONA  
Foglio: 27

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 554.000 x 378.000 metri

3-set-2020 10:32:42  
Prot. n. 267299/2020



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





ATTO DI PROVENIENZA DELLA PROPRIETA'