



## **COMUNE DI VILAFRANCA DI VERONA**

**Area Economico-Finanziaria e Tributaria**

**Unità Patrimonio**

**Corso Garibaldi, 24 - 37069 Villafranca di Verona**

**centralino: 0456339111    telefax: 0456339106    Ufficio Patrimonio.: 0456339133 - 0456339381 -**  
**e-mail: [pietro.biasi@comune.villafranca.vr.it](mailto:pietro.biasi@comune.villafranca.vr.it)**

### RAPPORTO ESTIMATIVO

DI UN TERRENO EDIFICATO CON SOPRASTANTE CAPANNONE  
INDUSTRIALE/ARTIGIANALE (LOTTO N.8 DEL P.I.P.) POSTO SU  
VIA SPAGNA – CAPOLUOGO DI PROPRIETA' DELLA  
**ICCREA BANCAIMPRESA**



## SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione: la presente stima ha lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto nei suoi due componenti area ed edificio, al fine di individuare il prezzo commerciale di mercato corrente, come stabilito dal vigente regolamento comunale per l'assegnazione delle aree in zona P.I.P..

Epoca di riferimento della valutazione: giugno 2021

Data di ultimazione della valutazione: agosto 2021 (epoca in cui viene redatta la presente perizia e a cui si riferisce la medesima 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).

Indirizzo: Via Spagna,29 - Villafranca di Verona

Descrizione: trattasi di edificio produttivo artigianale disposto su un'area di forma rettangolare pianeggiante, fronteggiante Via Spagna, nella zona industriale/artigianale del capoluogo (P.I.P.);

Consistenza: -superficie complessiva dell'area è di 2963,00 mq (catastali);

-superficie complessiva dell'edificio: 1596,30 mq

Proprietà: ICCREA Bancaimpresa-via Lucrezia Romana n.n.41-47-Roma

Attuale uso: edificio ad uso produttivo

Identificativi catastali: C.T.: foglio 21 particella 740

C.U.: foglio 21 particella 740

Situazione locativa in essere: alla data del sopralluogo l'immobile è utilizzato dalla soc. EVIRT ITALIA srl con sede in fraz.Lugagnano di Sona-Via Don G.Bosco,8-37060-Sona (Verona) p.IVA 04514140237 (V.visura CCIAA di VR all.ta).

## PREMESSE

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

## MANDATO

Con determina n.1573 del 4 giugno 2021 ad oggetto *"Immobile del lotto 8 del PIP tra Via Spagna e Via Pasubio in Villafranca. Individuazione del tecnico del Comune di Villafranca di Verona per le valutazioni estimative di cui all'art. 13 del Regolamento per l'assegnazione di aree per attività produttive in zona PIP del Comune di Villafranca di Verona"*, veniva incaricato il sottoscritto ing.jr. Pietro Marzio Biasi, dipendente del Comune di Villafranca di Verona iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Verona al n. B242 e valutatore immobiliare certificato IMQ-VI 1705033, della stima del compendio immobiliare in oggetto e precisamente come riportato dalla citata determinazione dirigenziale:

*...omissis*

- l'art. 13 del Regolamento per l'assegnazione di aree per attività produttive in zona P.I.P. del Comune di Villafranca, prevede, in caso di subentro ai contratti di locazione finanziaria, le seguenti procedure:
  - a) *"(...) In caso di acquisto, da parte dei nuovi assegnatari ... , gli stessi dovranno corrispondere alla società finanziaria venditrice il prezzo determinato dal Comune medesimo al momento dell'assegnazione originaria del terreno, rivalutato secondo l'indice ISTAT - indice generale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati – sino al momento del nuovo acquisto."*
  - b) *"I nuovi assegnatari dovranno, inoltre, corrispondere al Comune di Villafranca l'eventuale differenza tra il prezzo determinato ai sensi del precedente comma ed il prezzo di assegnazione stabilito per quel momento dal Comune di Villafranca per terreni aventi le medesime caratteristiche."*
  - c) *"(...) L'eventuale fabbricato edificato sul lotto sarà pagato ... dai nuovi assegnatari ... al prezzo di stima peritale compiuta da tre tecnici nominati, rispettivamente, dal Comune di Villafranca di Verona, dall'assegnatario originario e dalla Società di leasing"*.

*...omissis*

Il presente rapporto di valutazione mira a comunicare il valore della stima ad effettuare, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a

indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

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

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

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

L'incarico viene pertanto qui espletato dal sottoscritto ing.jr.. Pietro Marzio Biasi iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Verona al n.B242, 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’ l’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.

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
- dal sopralluogo in sito in data 22 luglio c.a., visivamente non si è rilevato alcun elemento estraneo ovvero la presenza di depositi fuori terra inquinanti 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 e nella realizzazione dell’ edificio (prodotti/materiali contenente amianto)

-dalla verifica delle superfici reali di detto terreno e dei confini di proprietà

-presenza di opere arbitrarie realizzate sull'edificio, in difformità dalle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Villafranca di Verona;

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 all'immobile 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.

## 1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Come già citato in premessa, l'incarico estimale da parte dell'Ufficio Urbanistica C.le, prevede la necessità di determinare il valore attuale dell'edificio produttivo e dell'area su cui lo stesso insiste, ai sensi del Regolamento Comunale per l'assegnazione di aree comprese nel Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) a destinazione industriale-artigianale, approvato con delibere del C.C. n.93 del 20.12.2004 e n.110 del 8.11.2005

## 2. UBICAZIONE

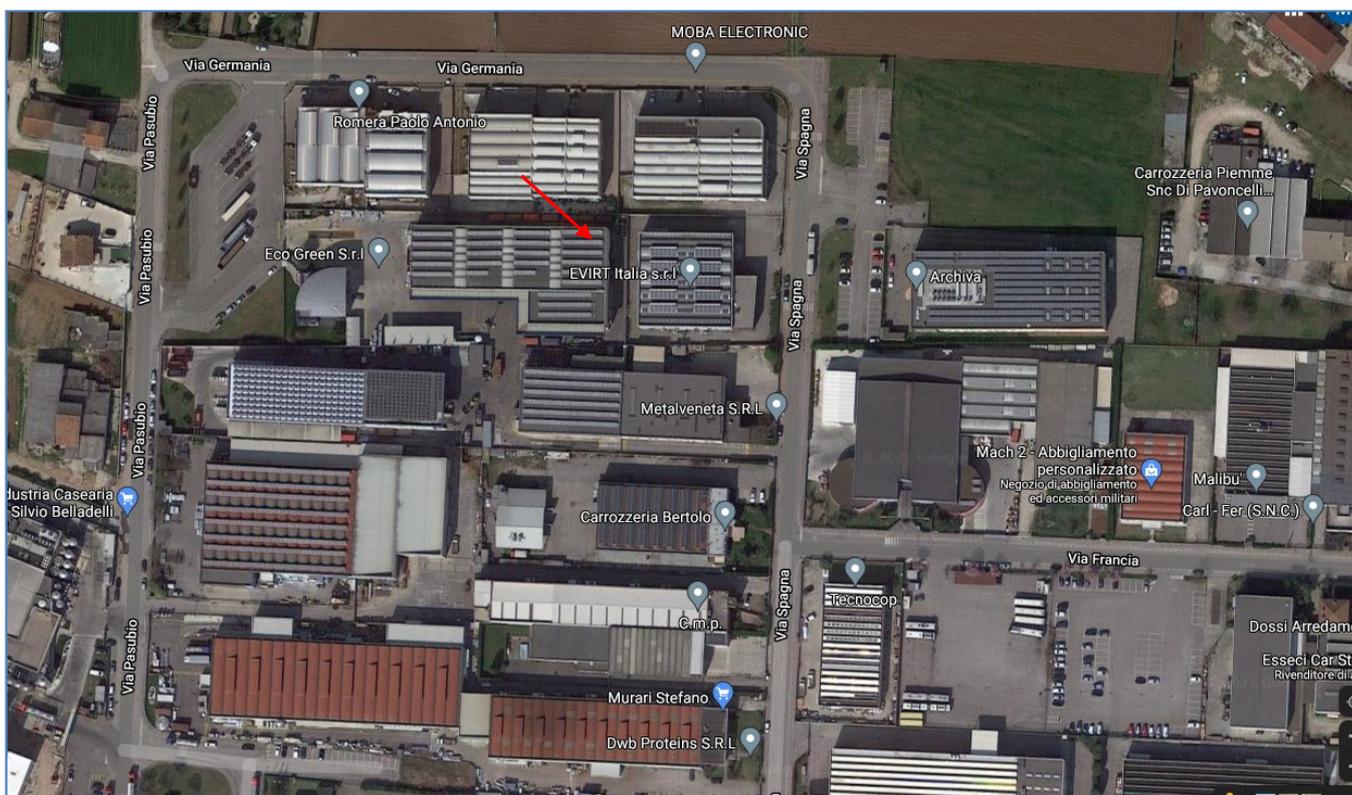
Il compendio immobiliare in esame è, posto a nord del polo industriale di Villafranca di Verona, in un contesto prettamente a destinazione artigianale-industriale, caratterizzato da capannoni con annessi uffici e un'abitazione come alloggio di servizio.

L'ambito in oggetto di iniziativa pubblica, in cui ricade il cespite in esame, risulta completato e collaudato in cui tutti i lotti esistenti sono già stati utilizzati per fini edificatori da parte dei rispettivi assegnatari.

L'immobile è fronteggiante Via Spagna, arteria interna della nuova zona industriale del capoluogo, strada questa sufficientemente ampia da sopportare il traffico di automezzi pesanti ed è altresì dotata di un ampio parcheggio pubblico fronteggiante (lato est), l'area in esame.

Come già evidenziato, da un punto di vista viabilistico, l'ambito locale e territoriale, è ben servito data la presenza di numerosi collegamenti stradali che in breve tempo consentono l'accesso alle autostrade Milano-Venezia (A4), del Brennero (A22), all'Aeroporto "Catullo" di Verona e alle tangenziali in direzione del Lago di Garda, di Verona e Vicenza; inoltre il territorio villafranchese è servito dalla linea ferroviaria Verona -Modena.





ORTOFOTO

\*da Google Maps

### 3. DESCRIZIONE

Si premette che per quanto alla descrizione dell'immobile, si condivide quanto riportato nella perizia di stima ad oggetto il presente immobile, a firma del geom.StefanoAndreoli-StradaCipata34 -46100MANTOVA tel.0376.1590505; cell.320.0728096mail:stefano.andreoli@mail.com; pec: [stefano.andreoli@geopec.it](mailto:stefano.andreoli@geopec.it) della soc.SISTEMIA SpA con sede in Piazzale Luigi Sturzo,15 00144-Roma, al fine di non appesantire il presente rapporto di valutazione con parti sovrapponibili o ripetitive, già riportate nella citata perizia di stima, con particolare riferimento alla descrizione della struttura e dei locali, al loro dimensionamento.

L'ingresso principale, avviene direttamente da Via Spagna attraverso sia da un ampio passo carraio che pedonale.

L'area (il cui impianto planimetrico è rettangolare con dimensioni esterne di circa m. 50 m per 47 m ) si sviluppa su una superficie catastale di mq.

2963,00; la stessa è attualmente delimitata da una recinzione in cls con soprastante cancellata metallica.

Il lotto è adeguatamente servito dalle reti tecnologiche primarie (acquedotto-fognatura-linea elettrica-telefonica-gas e linea antincendio) nonché da marciapiede e da illuminazione pubblica.

Su tale area, a conoscenza di quest'Ufficio, non risulta essere state effettuate indagini geologiche/geotecniche ovvero analisi chimiche del terreno/sottosuolo atte ad individuare la presenza di rifiuti o inquinanti di vario genere.

#### 4. PROPRIETÀ

Di seguito si indicano gli atti amministrativi e di proprietà del compendio in esame:

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 167 in data 19 luglio 2007, esecutiva, è stato approvato il BANDO DI CONCORSO PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ A DESTINAZIONE INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE INSERITE IN ZONA P.I.P. IN Z.T.O. DI UBICATE TRA VIA SPAGNA E VIA PASUBIO IN VILLAGRANCA DI VERONA. Il Bando prevedeva la formulazione di una graduatoria per l'assegnazione di aree PIP alle attività artigianali/industriale richiedenti sulla base dei requisiti e dei criteri del Regolamento approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 110 del 08 novembre 2005. Il Bando stabiliva che le graduatorie sarebbero restate vigenti per la durata di due anni, dopodiché si sarebbe proceduto alla riapertura dei termini dei bandi;
- con determinazione dirigenziale n. 721 del 14.10.2008 è stato assegnato alla Ditta "TECNOFIN S.R.L." il lotto industriale n. 8 del citato Bando di Concorso per l'assegnazione di aree in diritto di proprietà inserite in zona P.I.P., censito al Catasto Terreni del Comune di Villafranca di Verona al Fg. 21, particella n. 729, della superficie di 2.963 mq;

- con determinazione dirigenziale n. 775 del 22.10.2009 è stato approvato lo schema di contratto di locazione finanziaria AL 3091080333, come da Regolamento per l'assegnazione di aree per attività produttive in zona P.I.P. del Comune di Villafranca, tra la società Banca Agrileasing S.p.A., con sede in Roma, via Lucrezia Romana 41-47, e la Ditta "TECNOFIN S.R.L.", assegnataria del lotto industriale n. 8 del P.I.P.;
- con atto di compravendita Rep. n. 102480 Racc. n. 14812 del 26.11.2009 il Comune ha trasferito alla soc. "Agrileasing Spa" la piena proprietà del lotto n. 8, censito al Catasto Terreni del Comune di Villafranca di Verona al Fg. 21, mapp. n. 729 di 2963 mq, al prezzo di € 365.547,10=, prevedendo la consegna dell'immobile a favore della ditta utilizzatrice soc. Tecnofin srl, conduttrice della locazione finanziaria di cui al contratto AL 3091080333 sulla base dei provvedimenti sopra richiamati;

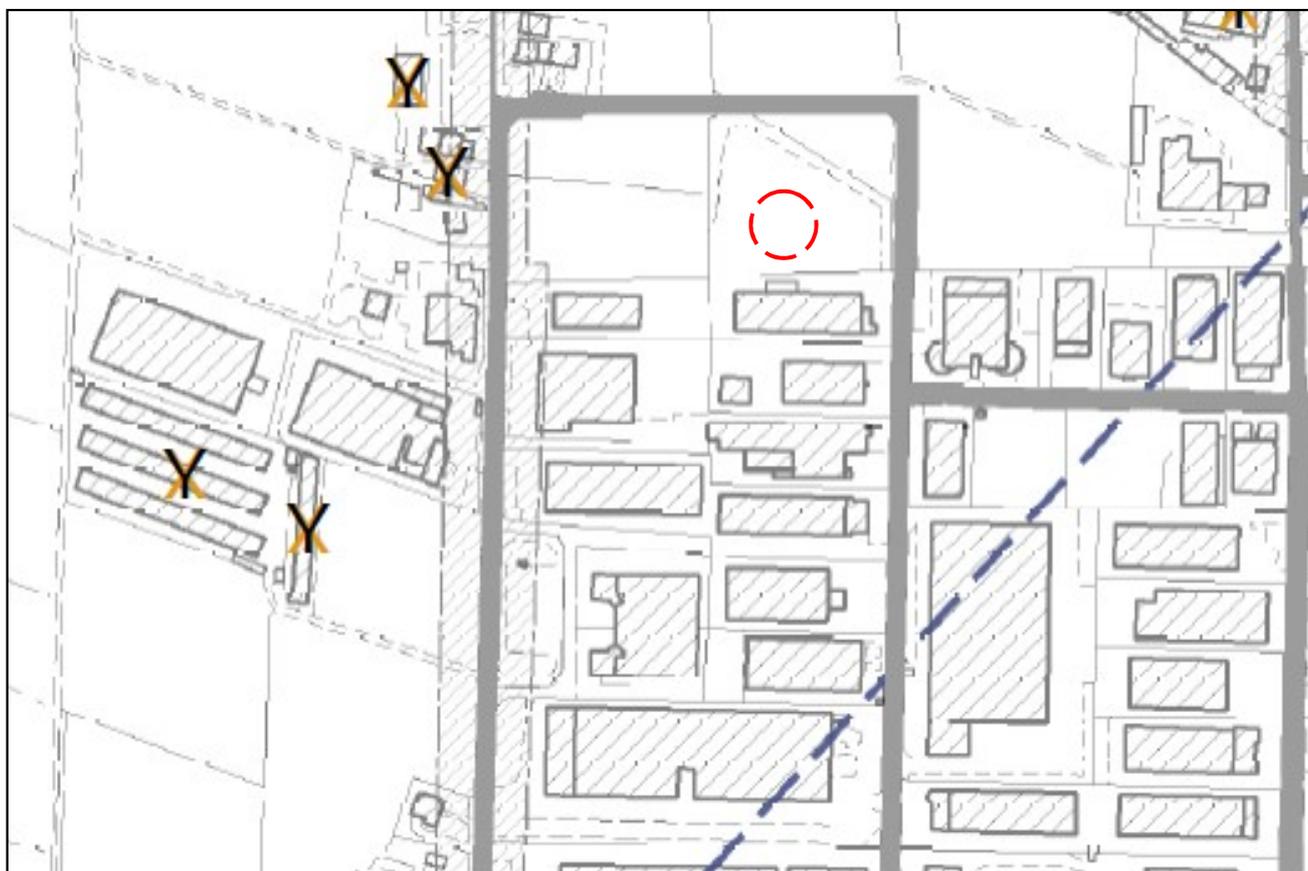
Il citato rogito è stato trascritto alla CC.RR.II. di Verona il 18.12.2009 ai nn. RG 48579 e RP 29304;

- Atto di vincolo a parcheggio a firma del notaio Fulvio Bidello Rep.102635/14923 del 4.2.2010 trascritto alla CC.RR.II. di Verona il 16.2.2010 ai nn. RG 6207 e RP 3800.

## 5. INQUADRAMENTO URBANISTICO-REGOLARITA' EDILIZIA

Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di Villafranca di Verona, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 20.02.2014, è stato approvato nella Conferenza dei Servizi del 18.02.2015 e ratificato, ai sensi dell'art. 15, comma 6, della legge regionale n. 11 del 23 Aprile 2004, con deliberazione della Giunta Regionale n. 889 del 13.07.2015, pubblicata nel B.U.R. n. 72 del 22.07.2015 (efficacia dal 07/08/2015).

Piano Assetto del Territorio - P.A.T.



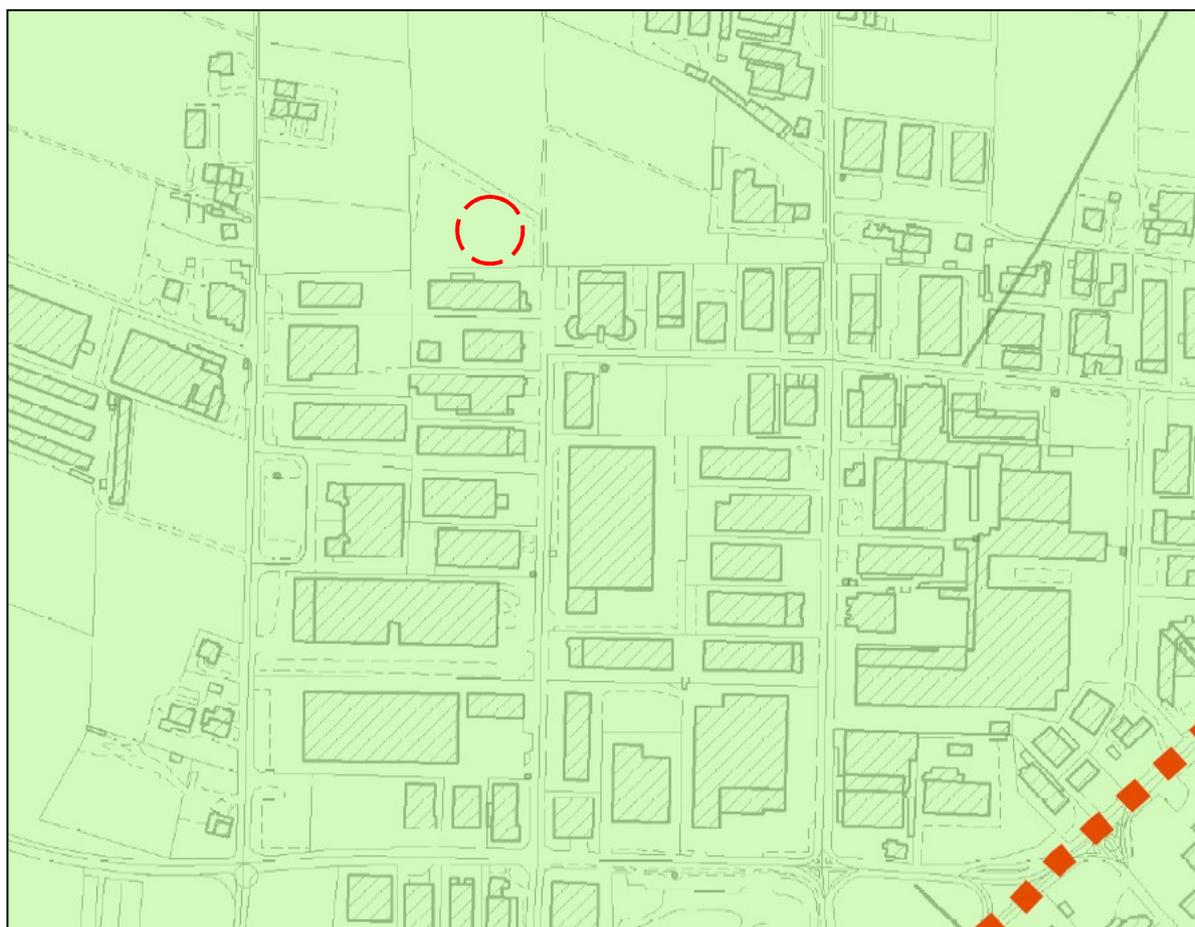
TAV.1 -CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE



TAV.2-CARTA DELLE INVARIANTI

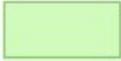
## DI NATURA STORICO-CULTURALE

- Art. 14  Centro storico di Villafranca
- Art. 14  Centro storico minore
- Art. 27  Beni ambientali e architettonici (Nuclei di antica origine aventi particolari caratteristiche di bene culturale tipico della zona rurale)
- Art. 27  Asse di fondazione
- Art. 27  Strada Consolare Romana (Via Postumia)
- Art. 27  Serraglio Scaligero
- Art. 27  Castello Scaligero



TAV.3-CARTA DELLE FRAGILITA'

## COMPATIBILITA' GEOLOGICA

- Art. 30  Area idonea
- Art. 30  Area idonea a condizione:  
*Condizioni idrogeologiche (bassa soggiacenza)*



TAV.4a- CARTA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

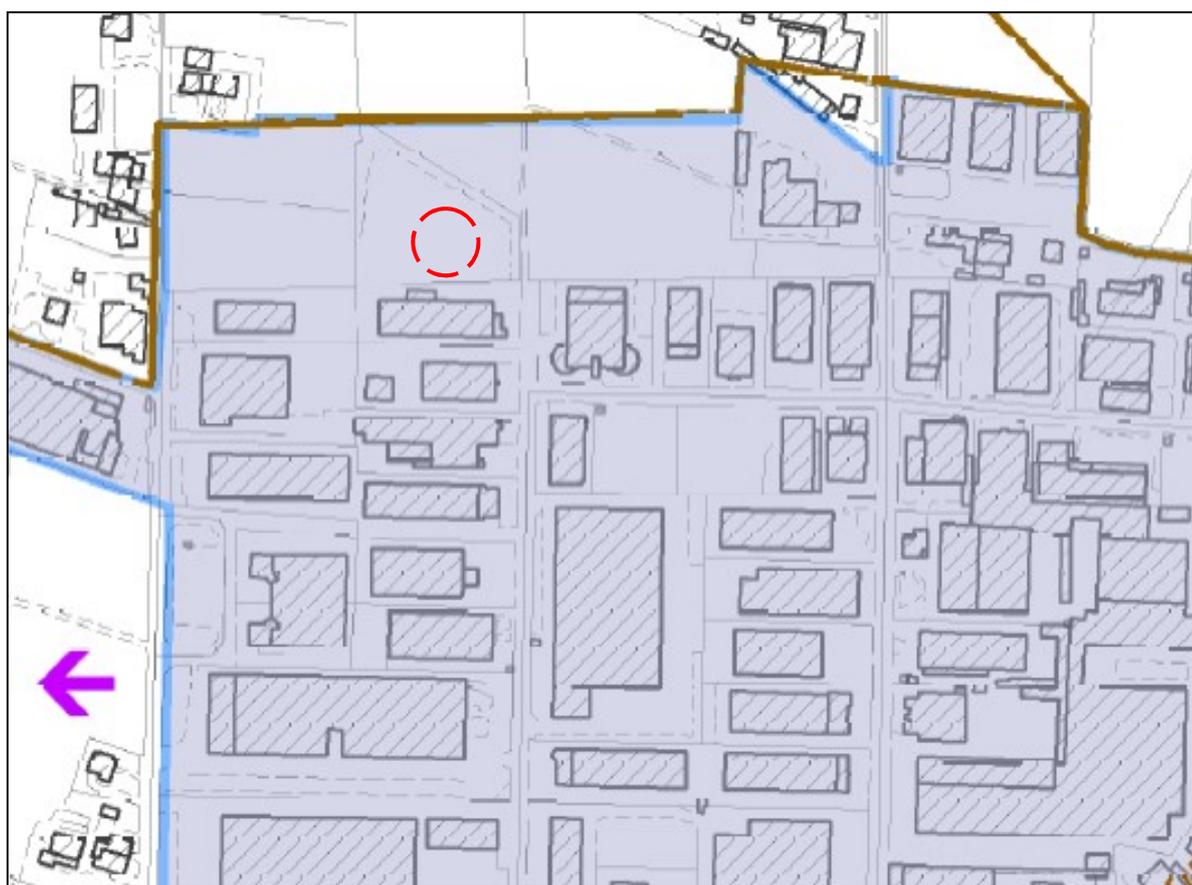
## LEGENDA



Confine comunale

### INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI - ATO

- Art. 40  Centro Storico di Villafranca
- Art. 40  Città' della residenza e dei servizi
- Art. 40  Polo Produttivo Postumia



TAV.4b-CARTA DELLE TRASFORMABILITA'

### AZIONI STRATEGICHE

- Art. 41  Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziali
- Art. 41  Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente produttive



Dagli elaborati del PAT (tav. 4b) risulta che l'area interessata ricade nell'ATO 3, e nell'ambito P.U.A. di cui all'art. 41 delle Norme Tecniche del PAT, la stessa risulta come *"Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente produttive"*.

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

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

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

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

Pertanto, secondo il vigente P.I. l'area (lotto n.8 del P.I.P.) attualmente ricade in zona territoriale P.U.A. n.50 ( P.P. a destinazione ind.-art. approvato con delibera del C.C. n.104 del 8.11.2005-nel Piano per gli Insediamenti Produttivi del Capoluogo) di cui si allega di seguito la tavola grafica e le relative a Norme Tecniche Operative del P.U.A. e dell'attuale P.I.:



COMUNE DI VILAFRANCA DI VERONA  
Anno 2005

AMPLIAMENTO DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI VILAFRANCA DI VERONA

COMMISSIONE EDILIZIA CONSULE

SEDUTA DEL 01/09/2005

PARERE:

FAVOREVOLE

CONTRARIO

RINVIATO

Il Segretario

scala 1:500

redatta da

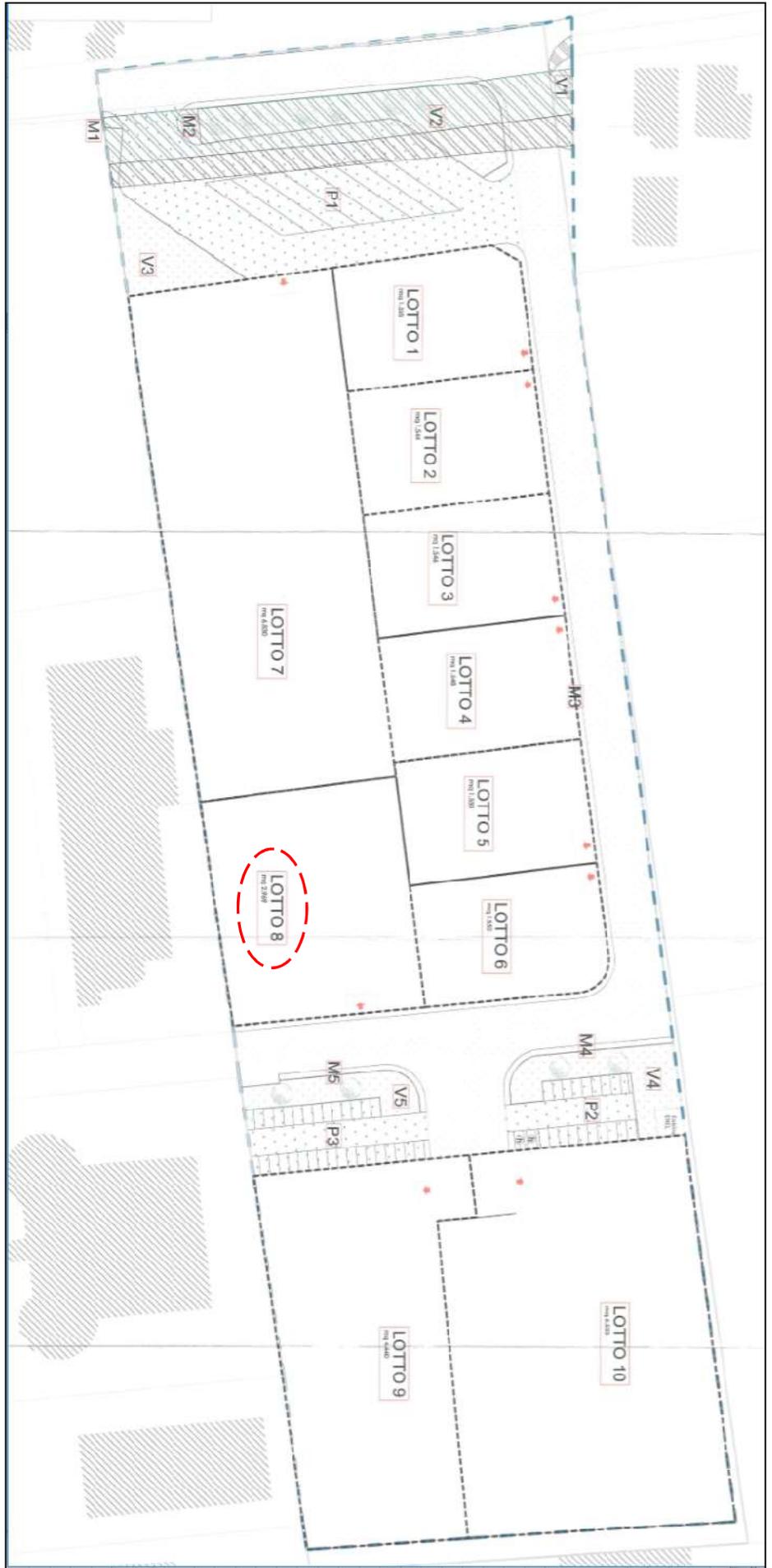
Dir. Ufficio Tecnico

Sindaco

Segretario

TAV. <b>2</b>	OGGETTO: TABELLE DI DIMENSIONAMENTO PLANIMETRIA DI PROGETTO DIMOSTRAZIONE STANDARD	DATA <b>12.07.05</b>
------------------	---	-------------------------

TAVOLA AMBITO P.I.P.



## Z.T.O. "D1" - ZONE INDUSTRIALI O ARTIGIANALI

### 1 Ambito di applicazione

L'attività edilizia è disciplinata:

- a) dalle norme seguenti
- b) dalle tav. 88 a 97 var. gen. 2 in scala. 1:2000/5000 di P.R.G.
- c) dalle indicazioni planivolumetriche, norme e convenzioni degli strumenti attuativi approvati o approvandi.

### 2. Attuazione.

Gli interventi edilizi diretti ove ammessi si realizzano mediante i seguenti provvedimenti:

- Autorizzazioni edilizie - Permessi di costruire - D.I.A.

Fino all'approvazione e convenzione dello strumento urbanistico attuativo non è ammesso nessun intervento, i successivi permessi di costruire dovranno riguardare: l'edificazione lotto per lotto e le relative sistemazioni esterne.

### 3. Interventi edilizi ammessi

Premesso che:

tutti i progetti edilizi riguardanti attività produttive sono da sottoporsi al visto del Sindaco, ai sensi ed effetti dell'art. 216/220 T.U. LL.SS, concernenti costruzioni di qualsiasi genere in zona industriale - artigianale prima del rilascio del certificato di agibilità deve essere depositata una completa documentazione recante la precisa indicazione delle lavorazioni che vi si intendono svolgere.

Per tutte le zone sprovviste di fognatura pubblica gli interessati dovranno presentare una dettagliata illustrazione grafica corredata da una planimetria generale della zona scala 1:5000 e dal progetto degli impianti di smaltimento delle acque immonde, con la precisazione del grado di abbattimento dei singoli inquinanti fuoriuscenti dall'affluente del depuratore nel rispetto della legislazione vigente e con l'indicazione del recapito finale dei liquami. Non potranno essere effettuati scarichi di liquami od acque usate nelle lavorazioni che presentino concentrazioni di materiale inquinante superiori ai valori indicati dalla vigente legislazione. Le acque reflue delle lavorazioni industriali dovranno essere depurate a cura delle singole Aziende prima di essere immesse nell'eventuale collettore fognario. Gli stabilimenti industriali, oltre al rispetto qualora ne ricorrano gli estremi, delle disposizioni di cui all'art. 216 del R.D. 27.07.1934 n. 1265, e successive modifiche dovranno installare impianti e dispositivi tali da ridurre al minimo consentito dal progresso della tecnica l'emissione di fumi, gas, polveri o esalazioni pericolose o nocive, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 13.07.1966 n. 615, del suo regolamento di attuazione e successive modifiche; ciò indipendentemente dall'assegnazione del territorio alle zone previste dall'art. 2 della legge stessa.

Saranno da osservarsi:

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

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

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

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

- Distanza dalle strade: D.M. 1404/68, qualora non siano previsti allineamenti diversi dal piano attuativo, oppure imposti dall'Amministrazione Comunale per ragioni di pubblica utilità.

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

**Sono permessi sporti, per coperture di piani di carico e scarico, fino a 4,00 metri, senza che costituiscano superficie coperta nel limite del 10% del lotto.**

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

Le attività produttive insediate nel P.I.P. che, per indifferibili motivazioni o necessità di produzione da documentare, avessero necessità di integrare gli impianti e le dotazioni tecnologiche del lotto e/o dell'intero Piano per gli Insediamenti Produttivi, dovranno provvedervi a proprie spese, previa autorizzazione del Comune.

Nell'utilizzo dei lotti già serviti da opere di urbanizzazione resta fermo il **limite max del 50% della superficie coperta**, sono ancora ammessi:

Alloggi per il personale di custodia e/o il proprietario fino alla concorrenza di 500mq.

**E' ammessa la realizzazione di uffici (VAR. 1) nella misura massima del 25% della superficie produttiva realizzata fuori terra, a condizione che gli stessi risultino a servizio della lavorazione svolta nell'azienda alla quale dovranno rimanere vincolati. Per tali superfici, dovranno essere destinate a parcheggi privati con vincolo di destinazione d'uso, delle aree pari a 1 mq./mq. di superficie lorda di pavimento.-(VAR. 1)**

Sono comunque fatte salve area per area le previsioni normative di cui alla L. 11/87 approvata con delib. G.R.V. n. 3309 del 5.06.1990. Negli ampliamenti dovranno essere riservate aree a verde e per la sosta dei veicoli nella misura del 10% della superficie pertinente di P.R.G. Gli interventi potranno avvenire a seguito di permesso di costruire.

#### **4. Destinazioni d'uso**

- I lotti del presente piano per gli insediamenti produttivi sono destinati alla costruzione di edifici a carattere produttivo, magazzini ed autorimesse per i veicoli aziendali, vi sono ancora ammessi: uffici, mostre e servizi sociali dell'azienda, con indice fondiario, pari a 2 mq/mq, fino al 40% della max copertura consentita per l'intero lotto fermo restando il 50% di copertura max, per tali realizzazioni sono da rispettarsi gli standards giuntivi di cui alla L.122/89.

- nei lotti del presente piano per gli insediamenti produttivi non sono ammesse attività commerciali, né all'ingrosso né al minuto; si conferma che non costituisce attività commerciale l'alienazione dei beni prodotti dall'assegnatario.

- In tutti i lotti presenti nel piano per gli insediamenti produttivi è ammessa la destinazione industriale.

**Per il lotto n°3 è inoltre consentita la destinazione artigianale in alternativa alla destinazione industriale.**

Qualora il lotto n°3 fosse assegnato ad attività produttive a destinazione artigianale, dovrà essere presentato unitariamente da parte delle attività assegnatarie un planivolumetrico riportante la suddivisione del lotto in un numero massimo di tre aree separate con l'indicazione dei dati di progetto di ogni singolo appezzamento, ed i relativi progetti delle opere di urbanizzazione.

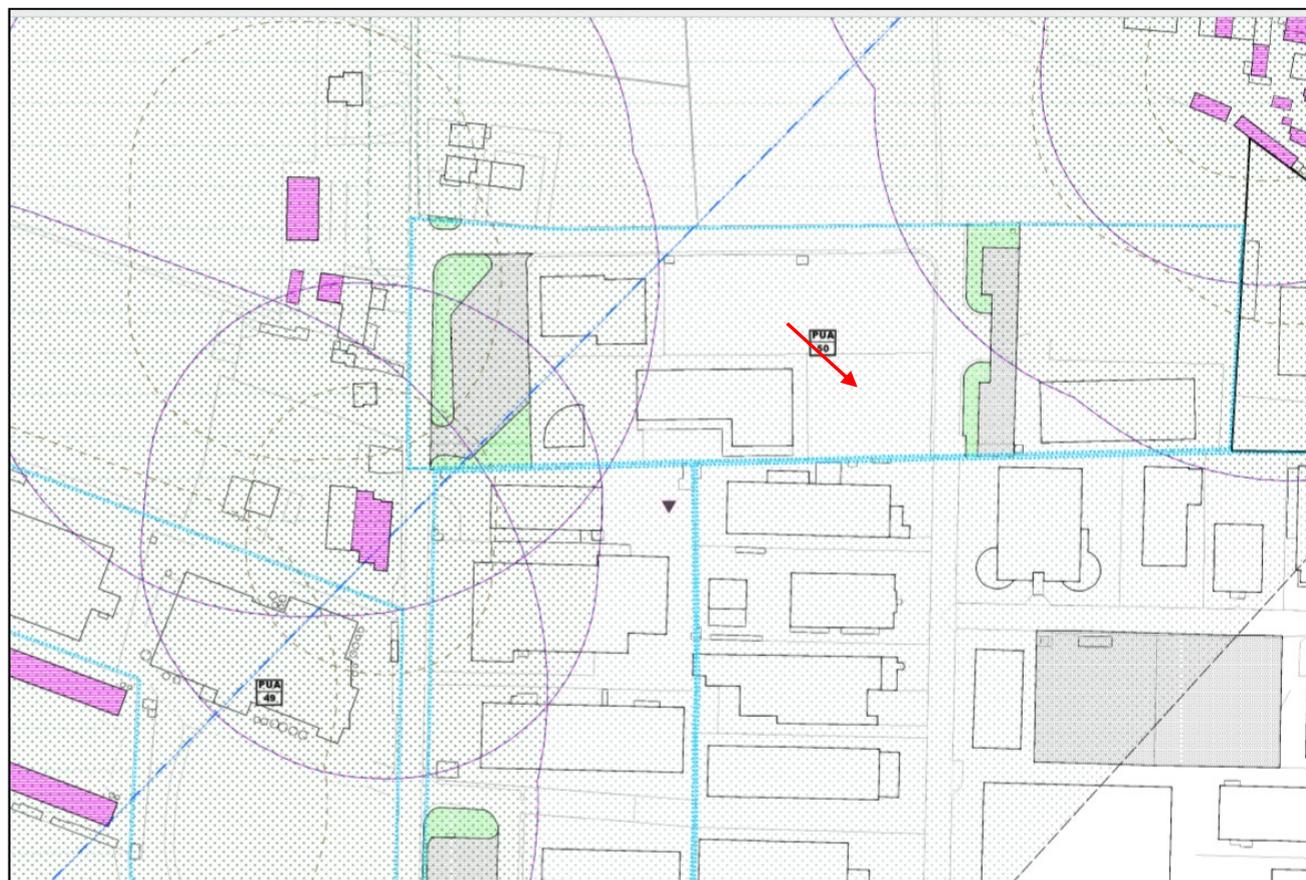
In tal caso l'effettiva realizzazione dell'intero planivolumetrico dovrà avvenire nei termini ed alle condizioni di cui al bando di assegnazione delle aree e del Relativo Regolamento.

#### **5. Criteri generali per la progettazione di nuovi edifici**

Per la realizzazione dei nuovi edifici si prescrive che:

a) gli stessi presentino soluzioni architettoniche che prevedano la finitura di tutti i prospetti copertura compresa, sono consentite anche soluzioni prefabbricate modulari, purché le varie parti dell'edificio risultino omogenee tra loro;

b) le aree scoperte esterne siano pavimentate (con macadam, asfalto, o altro) ed arredate con proprietà prevedendo anche gli spazi a verde piantumati con essenze locali di alto fusto.



Brano del Piano degli Interventi (P.I.)

REPERTORIO NORMATIVO - Zone D

ALLEGATO alle Norme Tecniche Operative

PIANO.	TIPO PIANO PRG PREVIGENTE		DESTINAZIONE	APPROVAZIONE
P.U.A./	28	P.d.R.	RESIDENZIALE	DGC 239 del 22.30.1955 (approvazione progetto esecutivo) DGC 276 del 21.07.1955 (approvazione progetto completamento)
P.U.A./	29	P.d.R.	RESIDENZIALE	DCC 35/2004
P.U.A./	30	P.d.R.	RESIDENZIALE	DCC 10/2003
P.U.A./	31	P.d.R.	RESIDENZIALE	DGC 62/2011
P.U.A./	32	P.d.R.	RESIDENZIALE	DCC 70/1998
P.U.A./	33	P.d.R.	RESIDENZIALE	DCC 40/2011
P.U.A./	34	P.I.R.U.E.A.	RESIDENZIALE	DGRV 3329/2006 - DCS 27/2008
P.U.A./	35	P.d.L.	RESIDENZIALE	DCC 69 del 15/10/1988 e DCC 51 del 20/06/2002 (variante)
P.U.A./	36	P.d.L.	RESIDENZIALE	DCC 217 del 15/12/1973 - DCC 49 del 19/04/1975
P.U.A./	37	P.E.E.P.	RESIDENZIALE	DCC12 del 22/02/1995
P.U.A./	38	P.d.L.	RESIDENZIALE	DCC 20 del 10/03/1995
P.U.A./	39	P.E.E.P.	RESIDENZIALE	"PEEP Collodi" approvato con DCC 186 del 27/10/1973 e DGRV 2722 del 09/07/1974;
P.U.A./	40	P.d.L.	RESIDENZIALE	DCC 224 del 27/10/1978 - DCC 13 del 29/01/1981
P.U.A./	41	P.d.L.	RESIDENZIALE	DCC 85 del 31/03/1980 - DCC 110 del 12/06/1981 - DGRV 1417 del 10/03/1981
P.U.A./	42	P.E.E.P.	RESIDENZIALE	"PEEP via dei Colli" approvato con DCC 186 del 27/10/1973 e DGRV 2722 del 09/07/1974
P.U.A./	43	P.d.L.	RESIDENZIALE	DCC 87 del 30/11/2000
P.U.A./	44	P.d.L.	RESIDENZIALE	DCC 21 del 22/09/1991 e DGP 71/1003 del 8/5/1991 e DCC 25 del 10/03/1995
P.U.A./	45	P.I.R.U.E.A.	PROD - COM - DIR	DCC 23 del 14.06.2007 e succ. variante DCC 25 del 09.06.2010
P.U.A./	46	P.d.L.	ARTIGIANALE	DCC 46 del 06.05.1983 e succ.DGC 201 del 25.02.1992 di approvazione dell'inserimento in variante della strada di lottizzazione secondo proposta ANAS. (convenzione rep.11 del 21.04.1987 del segretario Comunale Elio Pesente)
P.U.A./	47	P.I.P.	-	DCC 34 del 30.04.1996
P.U.A./	48	P.P.	IND - ART	DCC 104 del 30/11/1995
P.U.A./	49	PUA	-	DGC 115 del 10/08/2012 (convenzione rep. 13799 del 16/05/2013 - relativa approvazione del primo comparto)
P.U.A./	50	P.I.P.	-	DCC 104 del 08/11/2005

Estratto dal prontuario delle Norme Tecniche Attuative del P.I.

con modalità d'intervento così di seguito specificato dalla Norme Tecniche Operative del P.I.:

**ART. 13 - Destinazioni d'uso**

1. L'utilizzazione funzionale delle diverse zone dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni, delle precisazioni contenute negli articoli specifici delle zone e nel Repertorio Normativo.

2. Le zone "A" "B" "C1" "C1.1" "C2" sono prevalentemente residenziali e sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) residenza;
  - b) attività complementari e compatibili con la residenza, quali negozi commerciali, studi professionali, agenzie commerciali (banche, assicurazioni, immobiliari), esercizi pubblici per la ristorazione, artigianato di servizi, circoli, attività culturali e ludiche;
  - c) attrezzature e impianti pertinenti alle zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;
  - d) servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;
  - e) tutte quelle destinazioni d'uso che a giudizio del Comune siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale riferibili al grado di inquinamento, rumore, traffico, ordine pubblico e all'ambiente circostante.
3. Sono escluse dalle zone "A" "B" "C1" "C1.1" "C2":
  - a) attività industriali e artigianali non di servizio;
  - b) stalle, scuderie, allevamento di animali, ecc.;
  - c) magazzini e depositi anche all'aperto di materiali pericolosi o infiammabili;
  - d) tutte quelle destinazioni che, a giudizio del Comune, risultino incompatibili con il carattere della zona.
4. Nelle zone "D" sono ammesse le attività e destinazioni d'uso specificate nel Repertorio Normativo per le singole zone.
5. Nelle zone "D" sono escluse:
  - a) le abitazioni, con l'eccezione di quelle adibite ad alloggio di servizio;
  - b) le attività che, a giudizio del Comune, possono comportare molestia o pregiudizio alle zone residenziali vicine riferibili al grado di inquinamento, rumore,, traffico, ordine pubblico e all'ambiente circostante.
6. Nella zona "E" sono ammesse le attività agricole e compatibili ai sensi dell'art.44 della L.R. 11/2004: sono esclusi insediamenti di tipo agro-industriale (L.R. 11/04, art 44.7).
7. Nelle zone "S" ed "F" sono ammessi i servizi, le attrezzature e gli impianti pubblici e/o di interesse pubblico, specificati nel Repertorio Normativo e nelle tavole grafiche.
8. Nelle zone di cui al precedente comma 2), per le destinazioni diverse da quelle residenziali e con volume superiore al 25% del volume complessivo dell'edificio, è prescritta l'integrazione della dotazione di parcheggi pertinenziali nella misura indicata all'art. 14 comma 5).
9. Nelle zone di cui al precedente comma 4), laddove consentito, gli interventi con destinazione diversa da quella produttiva artigianale industriale, in particolare con destinazione commerciale/direzionale, prevedono l'integrazione della dotazione di parcheggi come previsto dall'articolo 14 comma 6).

## CAPO III - LA STRUTTURA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

### ART. 61 - Zone "D"

1. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.;
  - a) l'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. O a permesso di costruire convenzionato ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti;
  - b) il P.U.A. è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo.
2. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo. Si intendono, inoltre, richiamate le disposizioni approvate con DCC 66/2016.
3. Le abitazioni legate alle attività, potranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a) la superficie minima del lotto asservito all'attività e all'abitazione deve essere almeno pari a mq 1000;
  - b) l'abitazione potrà essere al massimo una per attività, dovrà avere un volume massimo di mc 500 ed una superficie non superiore al 50% della rispettiva superficie destinata all'attività;
  - c) la costruzione ad uso residenziale deve essere adibita ad alloggio di servizio.
4. Sono comunque fatte salve area per area le previsioni normative di cui alla L.11/87 approvata con D.G.R. 3309 del 5.06.1990 e successiva variante.
5. Nelle more della variante al PI di specifico approfondimento prevista dal comma 3 dell'art.47 delle NT del PAT vigente, si applica la disciplina del PI, compatibilmente con le prescrizioni e vincoli di cui al comma 4 del medesimo articolo.
6. Previa comunicazione di attività libera è consentita la realizzazione di arredi da giardino di aree di pertinenza di edifici, non costituenti rilevanza edilizia, fino ad un massimo di mq 15,00 o in alternativa la realizzazione di casette in legno con parametro di riferimento pari a mc 15,00. Tali strutture dovranno rispettare le distanze previste dal Codice Civile.

Sotto l'aspetto edilizio, come precedente citato al punto "3" si rimanda alla perizia del geom.Andreoli la descrizione delle varie autorizzazioni edilizie fino ad oggi rilasciate dal Comune di Villafranca di Verona, nonché le opere non consone rispetto alle stesse, realizzate sull'edificio e la conseguente necessità di sanatoria delle stesse.

### 6. DATI CATASTALI

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

**Area di enti urbani e promiscui dal 13/06/2011**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito	
						ha	are ca		Dominicale	Agrario
1	21	740		-	ENTE URBANO	29	63			
Notifica						Partita		1		

Si precisa che tale particella era originariamente individuata al mn. 729. e al C.U.:

**Unità immobiliare dal 03/11/2011**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
					Cens.	Zona					
1		21	740				D/1				Euro 8.202,00
Indirizzo				VIA SPAGNA piano: S1-T-1;							

Il tutto meglio evidenziato nel brano di mappa catastale, nell'allegate visure e planimetrie catastali.

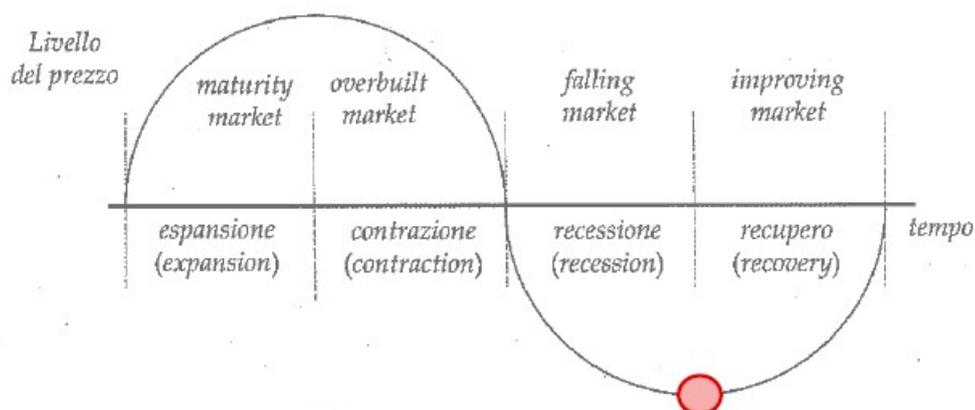
**7. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE**

Prima di procedere al giudizio di stima concernente i beni in questione è opportuno soffermarsi sull'andamento del mercato immobiliare nazionale e locale, riferito sia all'epoca che alla tipologia immobiliare oggetto della presente relazione.

L'analisi del mercato locale integrata da una puntuale indagine riferita al medesimo segmento di mercato, costituisce un importante sostegno nella scelta della metodologia estimativa.

I dati riguardanti i volumi di compravendita segano ormai da tempo un trend in continua discesa.

Come precedentemente indicato, le mutate condizioni economiche del paese, unitamente all'andamento del mercato immobiliare per tale tipologia di immobile, il mercato risulta ancora in una fase regressiva:



### Identificazione del regime di mercato

così come confermato anche dal report dell'Osservatori del Mercato Immobiliare editi dall'Agenzia delle Entrate per il 2021 di cui si riportano per estratto alcuni dati:



PUBBLICAZIONI OMI

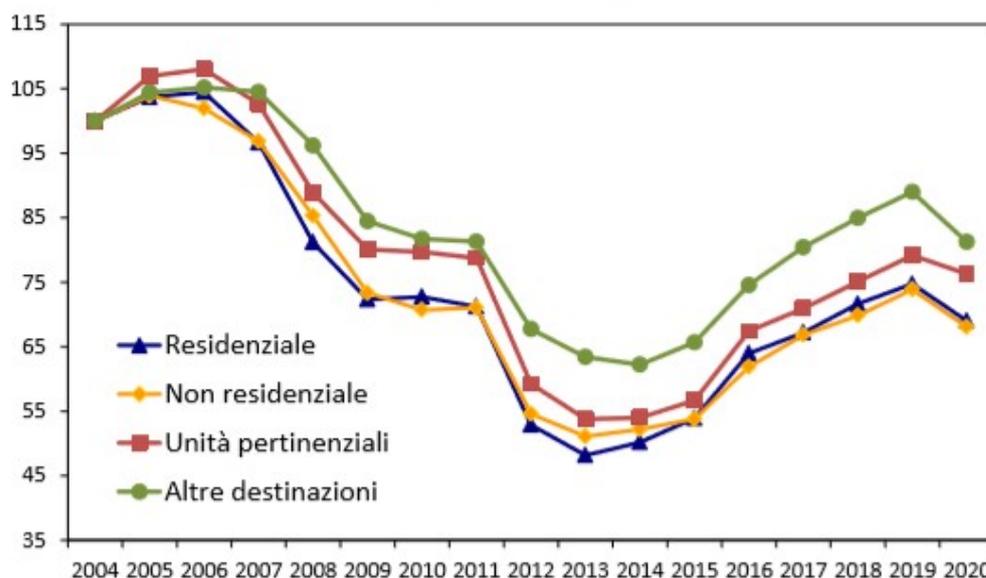
## RAPPORTO IMMOBILIARE 2021

Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva

## 1 Quadro di sintesi nazionale del mercato non residenziale

Dopo una fase di espansione del mercato immobiliare in generale, e dei vari settori<sup>2</sup> del mercato non residenziale<sup>3</sup> in particolare, che durava ininterrottamente dal 2014, il 2020 ha segnato, come facilmente prevedibile, un'improvvisa cesura, per effetto delle misure poste in atto dal governo in relazione all'emergenza sanitaria che ha contrassegnato l'anno trascorso (Figura 1).

Figura 1: Indice NTN nazionale - settori residenziale, non residenziale, pertinenze e altre destinazioni



La Tabella 1 presenta una sintesi dei dati relativi all'intero mercato immobiliare (sia residenziale, sia non residenziale) e conferma quanto generalizzato e consistente sia stato il calo dei volumi compravenduti (unica eccezione i Depositi pertinenziali, che tuttavia rappresentano solo il 7,3% del totale delle unità

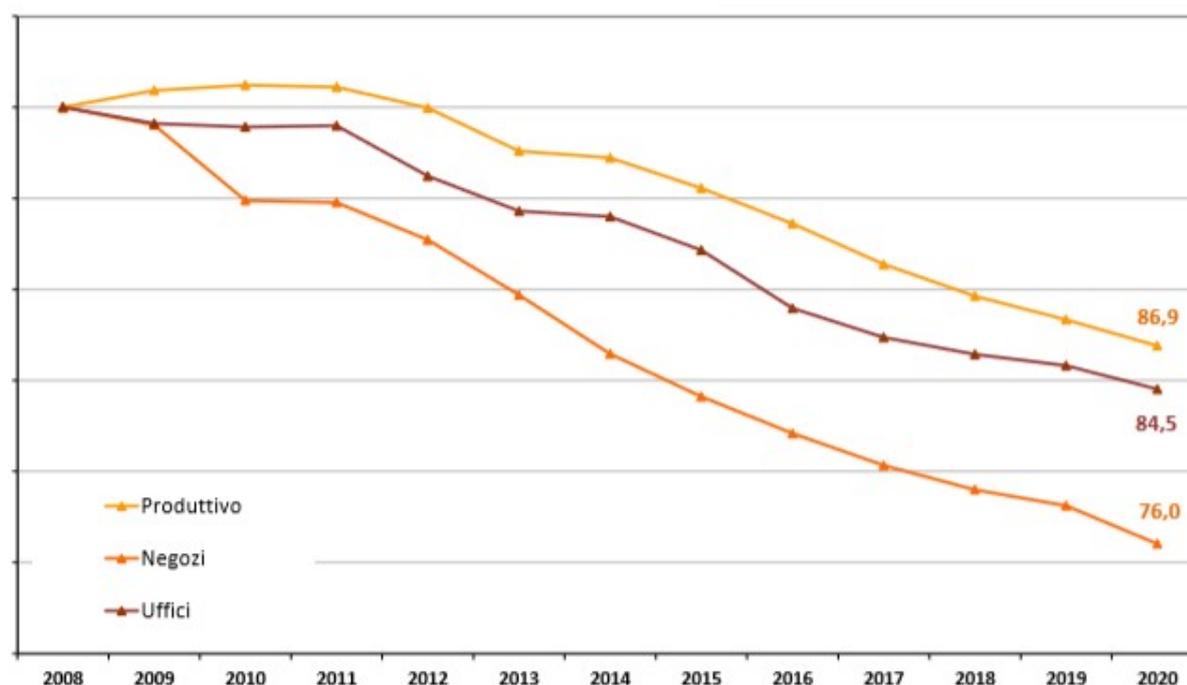
I dati nazionali e per area territoriale, riportati nella Tabella 6, mostrano ancora, stavolta in continuità e senza eccezioni, un calo generalizzato dei valori, con tassi che vanno dal -2,7% dei negozi al -1,5% rilevato nel comparto degli uffici.

L'indice delle quotazioni OMI, in Figura 6, conferma come la tendenza di segno negativo sia ormai almeno decennale; i negozi sono il segmento del non residenziale con la maggior perdita di valore, ormai prossima al 25% dal 2008.

Tabella 6: Quotazione media 2020 nazionale per area geografica per le tipologie non residenziali

Area	Quotazione media Uffici 2020 (€/m <sup>2</sup> )	Var % 2020/19	Quotazione media Negozi 2020 (€/m <sup>2</sup> )	Var % 2020/19	Quotazione media Capannoni 2020 (€/m <sup>2</sup> )	Var % 2020/19
Nord Ovest	1.501	-0,1%	1.600	-1,7%	501	-1,8%
Nord Est	1.333	-0,8%	1.579	-1,2%	454	-1,2%
Centro	1.515	-2,4%	1.662	-2,9%	519	-1,5%
Sud	1.060	-3,7%	1.280	-4,8%	398	-2,5%
Isole	1.039	-1,9%	1.230	-1,8%	420	-0,8%
<b>ITALIA</b>	<b>1.335</b>	<b>-1,5%</b>	<b>1.482</b>	<b>-2,7%</b>	<b>469</b>	<b>-1,6%</b>

Figura 6: Andamento dell'indice delle quotazioni OMI dal 2008 per il settore non residenziale nazionale



### 4.3 Le quotazioni

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2020, per i capannoni tipici e industriali, che rappresentano una gran parte del settore produttivo<sup>12</sup>, è stata calcolata una quotazione media, pesata con il relativo stock comunale, per regione e per area territoriale.

La quotazione media annuale di riferimento<sup>13</sup> per unità di superficie, per gli immobili del settore produttivo a livello nazionale (Tabella 27), risulta nel 2020 pari a 469 €/m<sup>2</sup>, in calo di un ulteriore 1,6% rispetto al 2019, a conferma di una dinamica già chiaramente evidente ben prima degli eventi dell'ultimo anno; la flessione riguarda la totalità delle regioni con le sole eccezioni rappresentate dal Molise (+2,2%), dalla Valle d'Aosta (+0,4%) e dalla Sardegna (sostanzialmente stabile, +0,1%).

La quotazione media più alta resta quella della Liguria (732 €/m<sup>2</sup>), seguita da quelle di Valle d'Aosta (684 €/m<sup>2</sup>) e Lazio (631 €/m<sup>2</sup>); gran parte delle quotazioni più basse, ovvero inferiori a 400 €/m<sup>2</sup>, si concentra invece nelle regioni meridionali (unica eccezione della sola Campania).

A livello di macroaree, i tassi, tutti negativi, non presentano differenze particolarmente rilevanti, oscillando tra il -2,5% del Sud e il -0,8% delle Isole; la quotazione media più elevata resta quella del Centro, con 519 €/m<sup>2</sup>.

Sulla base della quotazione media di riferimento nazionale per i capannoni è stato calcolato altresì l'indice territoriale, per area e per regione, i cui valori sono riportati nell'ultima colonna della suddetta tabella; l'indice rappresenta il rapporto tra la quotazione dell'area o regione in oggetto e la quotazione media nazionale.

La Figura 35 e la Figura 36 presentano due formulazioni grafiche dello stesso indice, consentendo di coglierne con una certa immediatezza la distribuzione territoriale. Risulta evidente al Sud una concentrazione di regioni con quotazioni medie inferiori al dato nazionale (uniche eccezioni, come già accennato, la Campania e la Sardegna), mentre il quadro si presenta piuttosto disomogeneo nelle altre aree, con i valori positivi più significativi concentrati nel Centro (Lazio e Toscana) e nel Nord Ovest (Liguria, Lombardia e Valle d'Aosta) e la quotazione media più bassa in assoluto nel Nord Est con il Friuli Venezia Giulia (296 €/m<sup>2</sup>).

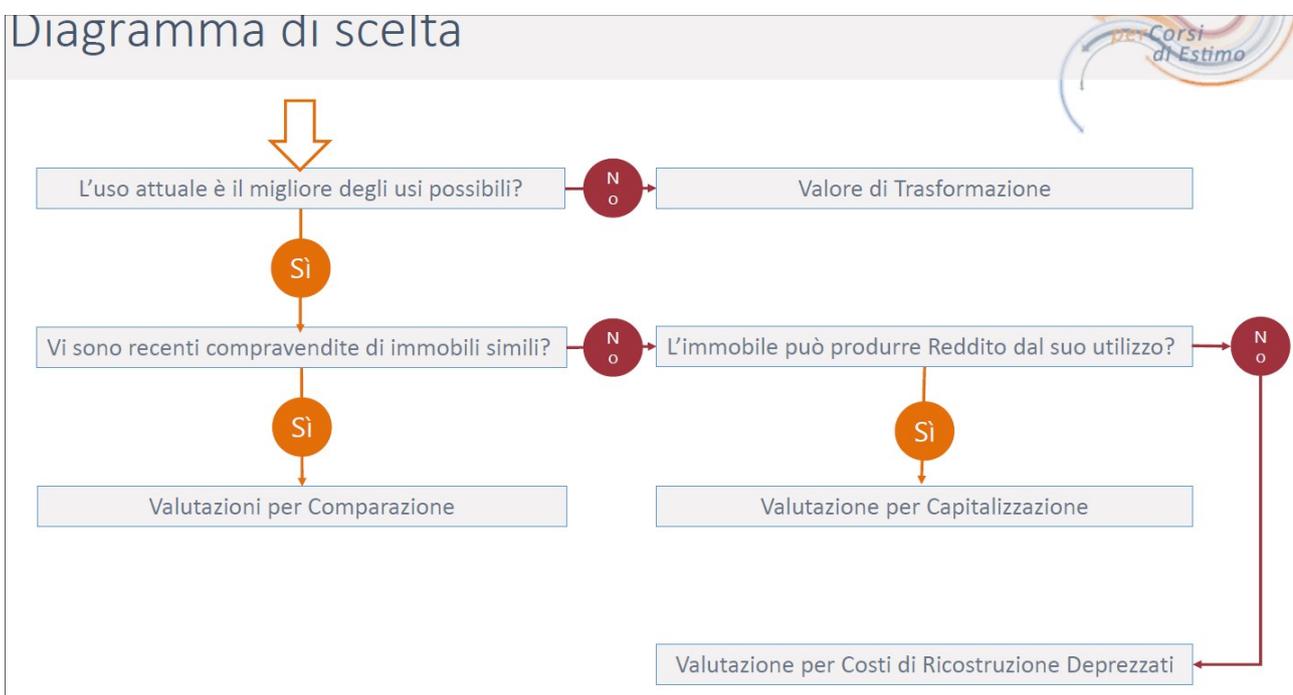
In Figura 37 sono rappresentate in mappa le quotazioni medie regionali; in Figura 38, infine, sono presentati, sempre in mappa, i differenziali delle quotazioni medie comunali, che forniscono un'efficace sintesi grafica della distribuzione dei valori unitari sul territorio nazionale.

Tabella 27: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione – produttivo

Area	Regione	Quotazione media Capannoni 2020 (€/m <sup>2</sup> )	Var % quotazione 2020/19	Indice territoriale
Nord Ovest	Liguria	732	-0,1%	155,9
	Lombardia	548	-1,9%	116,7
	Piemonte	354	-2,2%	75,4
	Valle d'Aosta	684	0,4%	145,7
<b>Nord Ovest</b>		<b>501</b>	<b>-1,8%</b>	<b>106,8</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	468	-1,8%	99,8
	Friuli- Venezia Giulia	296	-0,1%	63,1
	Veneto	468	-0,9%	99,7
<b>Nord Est</b>		<b>454</b>	<b>-1,2%</b>	<b>96,7</b>

## PRESUPPOSTI DELLA VALUTAZIONE

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



Si premette però che nel caso degli Enti Pubblici, le valutazioni degli immobili di loro proprietà, spesso fuoriescono dall'ordinarietà, sia per la dimensione, la destinazione e la tipologia del bene da stimare non solo, ma anche per i pesi e la servitu' correlata alla vendita, quali appunto quelle che a tutt'oggi interessano la maggior parte delle aree a destinazione artigianale/industriale attualmente esistenti nel polo industriale del capoluogo.

Infatti la maggior parte dei terreni sopra descritti, sono sorti attraverso l'impiego di piani attuativi di iniziativa pubblica ovvero mediante piani per

insediamenti produttivo (P.I.P.) a prezzi ridotti rispetto al mercato immobiliare di pari destinazione, al fine di incentivare lo sviluppo economico del paese.

Tali piani sono stati attuati a partire dai primi anni '80 fino ad oggi, mediante i quali l'Ente, ha provveduto direttamente all'acquisizione dei terreni, alla realizzazione delle opere ed all'assegnazione (in base a determinati requisiti e con vincoli appositamente regolamentati) a soggetti terzi, tra i quali quello oggetto della presente stima e per questo;

Tale situazione ha di fatto generato una gestione pressochè monopolistica\* del mercato, influenzando di fatto alla determinazione dei valori di compravendita di quelle (scarse) aree ad indirizzo produttivo, di proprietà privata.

**Monopolio: vi è la presenza di un solo offerente e di numerosi locatori, non vi sono sostituti stretti dell'offerta e sono poste barriere all'entrata di nuove imprese.**

Inoltre, le compravendite nel mercato locale, di suoli edificabili sono state molto contenute sia in considerazione dell'impatto sul mercato immobiliare della pandemia in atto, specie per il settore produttivo, sia per la locale scarsità di terreni edificabili aventi eguale destinazione urbanistica.

Nel caso in specie, in merito ai quesiti posti nella determina di incarico richiamando l'art.13 del citato Regolamento, si ritiene opportuno in prima analisi rispondere al secondo quesito posto nella citata determina ovvero *...l'eventuale fabbricato edificato sul lotto sarà pagato ...dai nuovi assegnatari ..al prezzo di stima peritale...*, dato che sono stati reperiti atti notarili di compravendita riferiti a capannoni posti nelle vicinanze del bene oggetto di stima.

Individuato il valore dell'edificio, considerata la scarsità di transazioni di terreni edificabili di pari destinazione urbanistica, al fine di esaudire quanto richiesto nel primo quesito ovvero l'individuazione del *...valore (commerciale) di terreni aventi le medesime caratteristiche...* di quello in oggetto, si ritiene opportuno redigere la stima secondo il procedimento a valore di trasformazione

Il valore di trasformazione è dato dalla seguente relazione:

Valore Area = Valore del fabbricato – Costo della trasformazione (Kt)

## 8. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

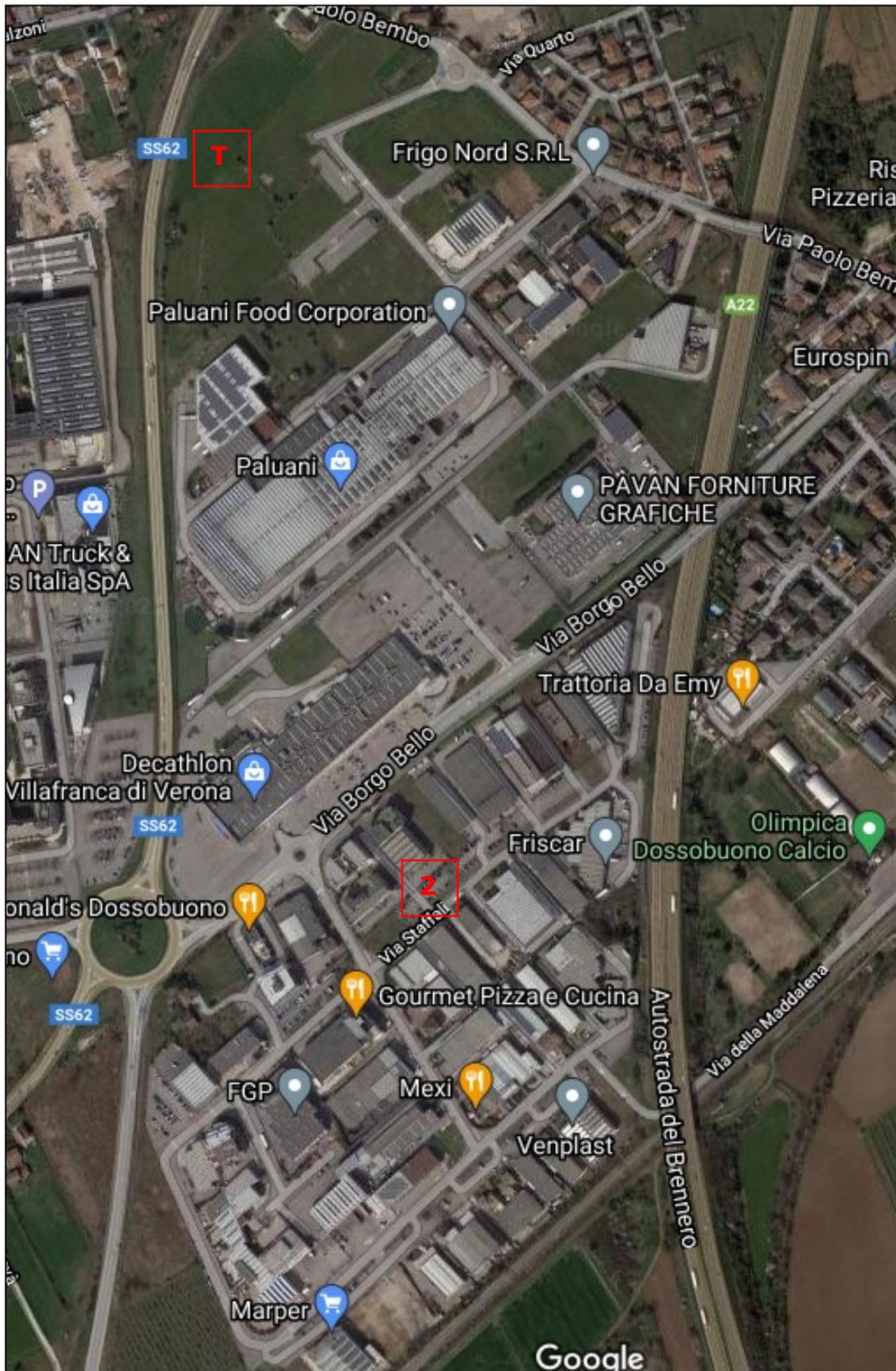
### 8.a)-Valore di mercato dell'edificio

Da una puntuale ricerca effettuata sul territorio, nel segmento di mercato del subject, sono stati rilevati gli atti di compravendita dai quali ricavare i necessari elementi da cui poter attingere i dati utili in prima analisi il valore del capannone e successivamente alla determinazione del valore finale dell'area:

- comparabile "A": atto di compravendita Notaio Silvia Chiara Pescetta in Villafranca di Verona rep.801 del 21.2.2020 inerente il capannone in zona artigianale/artigianale (P.I.P.) del capoluogo, posto in Via Portogallo;
- comparabile "B": atto di compravendita Notaio Emanuele De Micheli in Verona rep.39492 del 25.06.2021 inerente un capannonbe in zona artigianale/artigianale nella zona ind.7art. della frazione nord di Dossobuono, posto in Via Staffali;
- comparabile "C":atto di compravendita Notaio Silvia Chiara Pescetta in Villafranca di Verona rep. 1084 del 6.7.2020, avente per oggetto un capannone posto nella lottizzazione artigianale-industriale in Via Tofane-Capoluogo.
- comparabile "T": atto di compravendita Notaio Emanuele De Micheli in Verona rep. 32432 del 15.10.2019, avente per oggetto dei terreni posti nella lottizzazione artigianale-industriale denominata "Paluani" in Via Paolo Bembo nella frazione di Dossobuono.

la posizione di tali comparabili sono così posizionati sulla orto fotogrammetria locale:





**S**: soggetto di stima

**1-2-3**: comparabili

**T**: terreni art/ind. oggetto di compravendita

Dalla comparazione dei valori delle citate transazioni, questi sono stati omogeneizzati attraverso coefficienti di ponderazione in considerazione delle effettive caratteristiche del bene :

-saggio di rival./svalutaz.: è stato preso a riferimento quello indicato dall'O.M.I. pari a -1,2% ;

-coefficienti di ragguglio delle superfici: V. DPR del 23 marzo 1998 n.138

-saggio incr./decr.di zona: 5% (percentuale scelta tra i coefficienti di valutazione delle criticità di terreni edificabili ai fini ICI/IMU stabiliti con delibera della G.C. n.87 del 23.5.2014, in merito ad aree defilate, antropizzate ecc... );

- costo servizio igienico e costi di passaggio di stato: determinato attraverso la consultazione dei "Costi per tipologie edilizie" edito da Maggioli Editore tra le percentuali della categoria di opere pari a circa 1,7/2% per servizi/imp.sanitari e circa del 10% per opere manutentive, applicate al valore del bene tipo

**Tabella dei dati**

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	via Portogallo	via Staffali	via <u>Tofane</u>	via Spagna	Via
Distanza dal soggetto di stima				-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	artigianale	artigianale	artigianale	artigianale	---
Prezzo rilevato	535.000,00	945.000,00	348.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	atto notarile	atto notarile	atto notarile	-----	---
Data(mesi dal rilevamento)	17	2	12	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato				-----	%
Prezzo adottato	<b>535.000,00</b>	<b>945.000,00</b>	<b>348.000,00</b>	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (▶)	<b>922,50</b>	<b>1.042,96</b>	<b>448,93</b>	<b>1.219,00</b>	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina		<b>19,22</b>			mq.
Superficie soffitta					mq.
<u>Superficie loc. accessori</u>	<b>93,50</b>	<b>136,91</b>	<b>370,88</b>	<b>377,30</b>	mq.
Superficie giardino	<b>835,50</b>	<b>555,00</b>	<b>1.086,07</b>	<b>1.494,00</b>	mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto					n.
Livello di piano (piano terra = 0)					n.
Servizi igienici	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	n.
Ascensore (no=0 / si=1)					n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) 1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ott▶	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	n.
Zona (es. +1, +2, <del>...</del> -1, -2, ...)	<b>1</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	n.
Qualità (es. +1, +2, <del>...</del> -1, -2, ...)				<b>0</b>	n.

### Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	-1,20%	
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi	0,30	
terrazze	0,30	
logge	0,50	
cantina	0,50	
soffitta		
loc. accessori	0,50	
giardino	0,05	
autorimessa	0,10	
Giardino (€/mq.)	8,19	
Posto auto (€/cad.)		
Livello di piano - saggio di incremento (%)		
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€)	6.500,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	15
	vita utile di un servizio igienico (anni)	30
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€)	
	quota millesimale (‰)	
	impianto ristrutturato da anni (anni)	
	vita utile impianto ascensore (anni)	
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	50.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	-5,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)		

### Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	535,00	945,00	348,00
Superficie principale/ragguagliata	505,32	505,32	505,32
Superficie balconi	151,60	151,60	151,60
Superficie terrazze	151,60	151,60	151,60
Superficie logge	252,66	252,66	252,66
Superficie cantina	252,66	252,66	252,66
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	252,66	252,66	252,66
Giardino	8,19	8,19	8,19
Autorimessa	50,53	50,53	50,53
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	3.250,00	3.250,00	3.250,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	50.000,00	50.000,00	50.000,00
Zona	-26.750,00	-47.250,00	-17.400,00
Qualità	0,00	0,00	0,00

### Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	535.000,00	945.000,00	348.000,00
Data	-9.095,00	-1.890,00	-4.176,00
Superficie principale/ragguagliata (▶)	149.827,17	88.956,41	389.131,22
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	-4.856,12	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	71.704,81	60.736,85	1.622,07
Giardino	5.390,48	7.686,65	3.339,31
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	3.250,00	-3.250,00	3.250,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	0,00	0,00	50.000,00
Zona	26.750,00	-47.250,00	-17.400,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto (€.)</b>	<b>782.827,46</b>	<b>1.045.133,79</b>	<b>773.766,61</b>

<b>Prezzo corretto medio (€.)</b>	<b>867.243,00</b>
-----------------------------------	-------------------

<b>Soggetto di stima :</b>	
Prezzo corretto medio	<u>867.243,00 €.</u>
Sup. comm.le	1.482,35 mq.
Valore a mq.	585,00 €/mq.

Ai soli fini indicativi, si riportano di seguito i valori minimi e massimi locali, per tale tipologia di edificio nello stato conservativo "ottimale", indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - 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: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Capannoni tipici	OTTIMO	580	850	L

Per quanto alla definizione del valore dell'area si precisa che in mancanza di prezzi delle aree edificate il valore dell'area sarà calcolato attraverso il rapporto complementare del terreno considerano il valore di mercato del fabbricato **VF** calcolato ad esempio con il costo di ricostruzione deprezzato **CRD**, a sua volta ottenuto dalla differenza tra il costo di ricostruzione a nuovo **C** e il deprezzamento **D<sub>t</sub>** maturato al momento di stima **t**, e il valore dell'immobile:

$$C_T = 1 - \frac{V_F}{V_I} = 1 - \frac{C_{RD}}{V_I} = 1 - \frac{C - D_t}{V_I}$$

e di conseguenza il valore di mercato dell'area sarà pari a :

$$V_T = V_I \cdot C_T$$

\* da "Valutazione Immobiliare Standard" del prof. Marco Simonotti

Il valore dell'immobili **V<sub>i</sub>** è stato precedentemente determinato in € 867.243,00, mentre il costo di ricostruzione è stato determinato in € 448.833,00\* :

Valore finale dell'intervento (ricavi attesi)		€	867.243,00
Utile imprenditoriale (20% - 25% dei ricavi)	12,00%	€	104.069,16
<b>Costi :</b>			
- costo delle opere dell'intervento		€	448.833,00
- sistemazioni esterne e varie (% sul costo delle opere)	0,00%	€	0,00
- spese tecniche, progettazione, ecc. (% sul costo delle opere)	7,00%	€	31.418,31
- altri costi ( )		€	
<b>Totale costi</b>		€	<b>480.251,31</b>
Oneri comunali e di urbanizzazione		€	7.019,00
Tasso finanziario dell' operazione ( r )		%	1,48
Durata prevista dell' intervento ( n )		anni	3,00
Tempo previsto per il ritiro del titolo abilitativo ai lavori ( n <sup>1</sup> )		anni	2,00
- oneri finanziari sull'area per la durata prevista dell'intervento ( Valore area iniziale * (1-(1+r) <sup>n</sup> ) )		€	<b>-11.922,53</b>

\*dai costi per tipologie edilizie "Costi per tipologie edilizie" edito da Maggioli Editore, si evince il costo di costruzione per un capannone industriale di medie dimensioni pari ad € 318,82/mq (arrotondato ad € 319,00/mq) per la superficie dell'edificio ragguagliata.

## TASSI ABI

			
<b>CREDITO AGEVOLATO - TASSI DI RIFERIMENTO</b> <i>Operazioni oltre i 18 mesi</i> <b>(Luglio 2021)</b>			
<b>Settori</b>	<b>RENDISTATO (1)</b>	<b>+ COMMISSIONE</b>	<b>= TASSO</b>
<b>Agrario di miglioramento</b>	0,60%	1,18%	<b>1,78%</b>
<b>Agrario Esercizio</b>	0,60%	0,93%	<b>1,53%</b>
<b>Artigianato</b>	0,60%	0,98%	<b>1,58%</b>
<b>Fondario Edilizio</b>	0,60%	0,88%	<b>1,48%</b>
<b>Industria-Commercio-Assimilati</b>	0,60%	0,93%	<b>1,53%</b>
<b>Turistico-Alberghiero</b>	0,60%	0,98%	<b>1,58%</b>
<b>Navale (2)</b>	0,60%	0,93%	<b>1,53%</b>

TABELLA OO.UU. 2<sup>^</sup>

TABELLA N. 2 -- Industria - artigianato - agricoltura - AGGIORNAMENTO 2014									
Z.T.O.	INDUSTRIA			ARTIGIANATO			AGRICOLTURA		
	primarie	secondarie	totali	primarie	secondarie	totali	primarie	secondarie	totali
	euro/mq >% ISTAT 2008								
Centro storico "A"	18,62	14,90	33,52	5,73	2,15	7,88	14,90	1,86	16,76
Completamento "B"	15,76	12,61	28,37	8,02	3,01	11,03	12,61	1,57	14,19
Espansione "C"	15,76	12,61	28,37	11,47	4,30	15,76	12,61	1,57	14,19
Ins. produttivi "D"	14,33	11,47	25,79	11,47	4,30	15,76	12,61	1,57	14,19
Agricola "E"	14,33	11,47	25,79	11,47	4,30	15,76	11,47	1,43	12,90

TABELLA N. 2 - 1 -- oneri aggiuntivi art. 84 LR 61/85 - AGGIORNAMENTO 2014				
Z.T.O.	INDUSTRIA		ARTIGIANATO	
	euro/mq >% ISTAT 2008		euro/mq >% ISTAT 2008	
C. storico "A" (*)	3,91			0,95
Completamento "B"	2,60			1,04
Espansione "C"	2,09			1,20
Ins. produttivi "D"	1,56			0,95
Agricola "E"	1,30			0,77

\* €/mq di superficie lorda di pavimento

Calcolo Oneri di Urbanizzazione:  $[(€4,30 + € 0,95) = 5,25/m^2 * 1337 \text{ m}^2 \text{ calcolati al netto}] = € 7.019;$

Spese Tecniche professionali : data la tipologia del fabbricato, di non particolare complessità, è stata considerata la percentuale ridotta del 7% ;

Calcolo del deprezzamento

Considerato che ogni fabbricato subisce nel tempo una perdita di valore economico determinato dalla differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo e il valore economico del bene in un determinato periodo della sua vita utile, si dovrà determinare la detrazione da apportare al valore a nuovo, tenuto conto delle diverse condizioni dello stesso rispetto ad un edificio appena realizzato.

Il deprezzamento può essere considerato come la combinazione di tre fattori:

- Obsolescenza fisica
- Obsolescenza funzionale
- Obsolescenza economica.

Mentre l'obsolescenza funzionale ed economica nel caso specifico, considerate le condizioni intrinseche del bene sono trascurabili rispetto all'obsolescenza fisica, quest'ultima viene determinata attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna categoria dell'immobile (strutture-finiture-impianti) utilizzando la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Cantabili (UEEC) :

$$d_t = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20\right)^2}{14.000} - 0,0286$$

dove .

**Dt** = deprezzamento al tempo intermedio

**t** = vita utile dell'immobile

**n** = vita economica dell'edificio

nel caso in esame si considera per tutte e tre le categorie, dato il susseguirsi di interventi svoltisi in vari anni (non quantificabili con precisione in termini economici e di tempistiche) e comunque considerando un tempo (t) di anni 21 da interventi di manutenzione straordinaria rilevanti; mentre per le categorie di lavori si prendono a riferimento i seguenti anni:

Strutture:100

Finiture: 25

Impianti: 25

Per le varie categorie vengono utilizzate le incidenze percentuali delle varie categorie di opere edilizie che dalla citata pubblicazione dei costi per tipologie edilizie otteniamo le seguenti percentuali d'incidenza (y%)

Strutture: 57,98% (58%)

Finiture: 20,73% (21%)

Impianti: 21,29% (21%)

Applicando alla formula UEEC i sopracitati valori otteniamo la percentuale complessiva di deprezzamento da applicare al valore a nuovo pari a:

	t	n	t/n	t/n+100	t/n+100+20	(t/n+100+20) <sup>2</sup>	(t/n+100+20) <sup>2</sup> /14000			% inc.	
<b>STRUTTURE</b>	11	100	0,11	11	31	961	0,0686	0,0400	4,004	0,0232	2,322
<b>FINITURE</b>	11	25	0,440	44,000	64,00	4096,00	0,293	0,2640	26,397	0,0554	5,543

<b>IMPIANTI</b>	11	25	0,440	44,000	64,000	4096,000	0,293	0,2640	26,397	0,0554	5,543	
												<b>13,41</b>

A)-COSTO RICOSTRUZIONE	€ 498.270,00	
B)-DEPREZZAMENTO	€ 498.270,00*-13,41%	€ 66.818,05
C)-COSTO RICOSTRUZIONE DEPREZZATO (Crd)	€ 431.452,26	
D)-VALORE IMMOBILIARE(Vi)	€ 867.243,00	
Ct=1-Crd/Vi	0,502501	
Vt= Vi*Ct	€ 435.790,74	
<b>Vt/m<sup>2</sup></b>	<b>€ 148,43/ m<sup>2</sup></b>	

si ricava un valore di € 148,43/m<sup>2</sup> il quale viene arrotondato per eccesso ad € 149,00/ m<sup>2</sup>, (valore questo in linea con quello definito, pari ad € 151,00/m<sup>2</sup> per l'alienazione di un lotto attualmente di proprietà comunale analogo al bene in esame di recente contrattazione).

Per completezza e a conferma dei valori fin d'ora espressi, si allega di seguito la tabella dei valori delle aree edificabili di comune commercio utilizzata ai fini tributari ICI/IMU, dove per lotti inseriti in zone di espansione soggetti a piani urbanistici attuativi convenzionati, viene stabilito un valore medio di € 137,00/m<sup>2</sup>:

**COMUNE DI VILAFRANCA DI VERONA**

VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA IMU ANNO 2021

**Z.T.O. "D/n"**

N.B.: "n" fa riferimento all'isolato

	ZONE ARTIGIANALI - INDUSTRIALI con possibilità di insediamenti commerciali nei limiti previsti dalla normativa di zona (escluse aree P.I.P.) EX "D1"			ZONE COMMERCIALI EX "D2"		ZONE DIREZIONALI EX "D2"		ZONE ALBERGHIERE EX "D2"	ZONE AGRO INDUSTRIALI A SERVIZIO DELLA AGRICOLTURA EX "D4"	ZONE A DESTINAZIONE P.U.A.  P.I.P. Piani di Insediamenti Industriali Artigianali Produttivi
	RAPPORTO DI COPERTURA (valore MEDIO euro a metro quadro)			INDICE TERRITORIALE		INDICE TERRITORIALE		INDICE TERRITORIALE	RAPPORTO DI COPERTURA (valore MEDIO €/mq)	VALORE MEDIO FISSO (€ a mq)
	40%	45%	50%	2,00 Mc/mq	3,00 Mc/mq	2,00 Mc/mq	3,00 Mc/mq	INDICE UNICO	50%	
ZONE DI COMPLETAMENTO TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE	=====	=====	135,00	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====
ZONE DI ESPANSIONE PIANI URBANISTICI ATTUATIVI NON CONVENZIONATI	=====	=====	96,00	282,00	352,00	217,00	269,00	=====	=====	=====
ZONE DI ESPANSIONE PIANI URBANISTICI ATTUATIVI CONVENZIONATI	124,00	131,00	137,00	302,00	372,00	238,00	281,00	297,00	77,00	=====

**9. NOTE**

Va evidenziata l'insussistenza di fattori negativi sfavorevoli ambientali, non direttamente apprezzabili, che potrebbero influire sul valore del bene, come ad esempio la presenza nelle vicinanze di impianti industriali non più ammessi dalla normativa vigente, la presenza di fonti inquinanti (a vista-fuori terra) per i terreni e le falde acquifere (presenza di depositi di rifiuti, carburanti o altre sostanze chimiche, etc.) non monitorati.

**10. CONCLUSIONE E INDICAZIONI**

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.

Il sottoscritto valutatore ha effettuato sopralluogo presso il sito oggetto di stima per rilevare le caratteristiche del bene, in data 22 luglio 2021.

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

- per quanto all'edificio (capannone+uffici+accessori) in € 867.000,00 (ottocentosessantasettemila/00-valore arrotondato);
- per quanto all'area su cui insiste detto edificio il valore viene definito ad € 441.487,00 (quattrocentoquarantunomila/00) arrotondato ad € 441.500,00 (quattrocentoquarantunomila/500).

#### 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.AntoniIovine
- Manuale Valutazioni Immobiliari Standard–prof.M.Simonotti
- IVSC International ValuationStandars
- Codice delle valutazioni Immmobiliari-Tecnoborsa
- Fogli di mappa e visure catastali, rogiti notarili, denuncie di successione tramite il portale SISTER dell'Agencia delle Entrate
- A.B.I. (Ass.Bancaria Italiana - Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

- Tabella valori esproprio della Commissione Provinciale Espropri Provincia di Verona - Regione n.6
- Delibera della Giunta comunale n.22 del 30.3.2021
- Rapporti immobiliari dell'agenzia delle entrate-Banca d'Italia-Tecnoborsa;

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

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 .

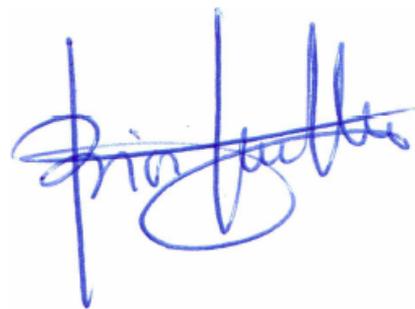
data del rapporto di valutazione:

Villafranca di Verona lì, 19 agosto 2021

Ing.jr. Pietro Marzio Biasi

**IMQ**

Valutatore immobiliare qualificato  
certificato da IMQ-VI-1705037



## ALLEGATI

BRANO DI MAPPA -PLANIMETRIA E VISURE CATASTALI

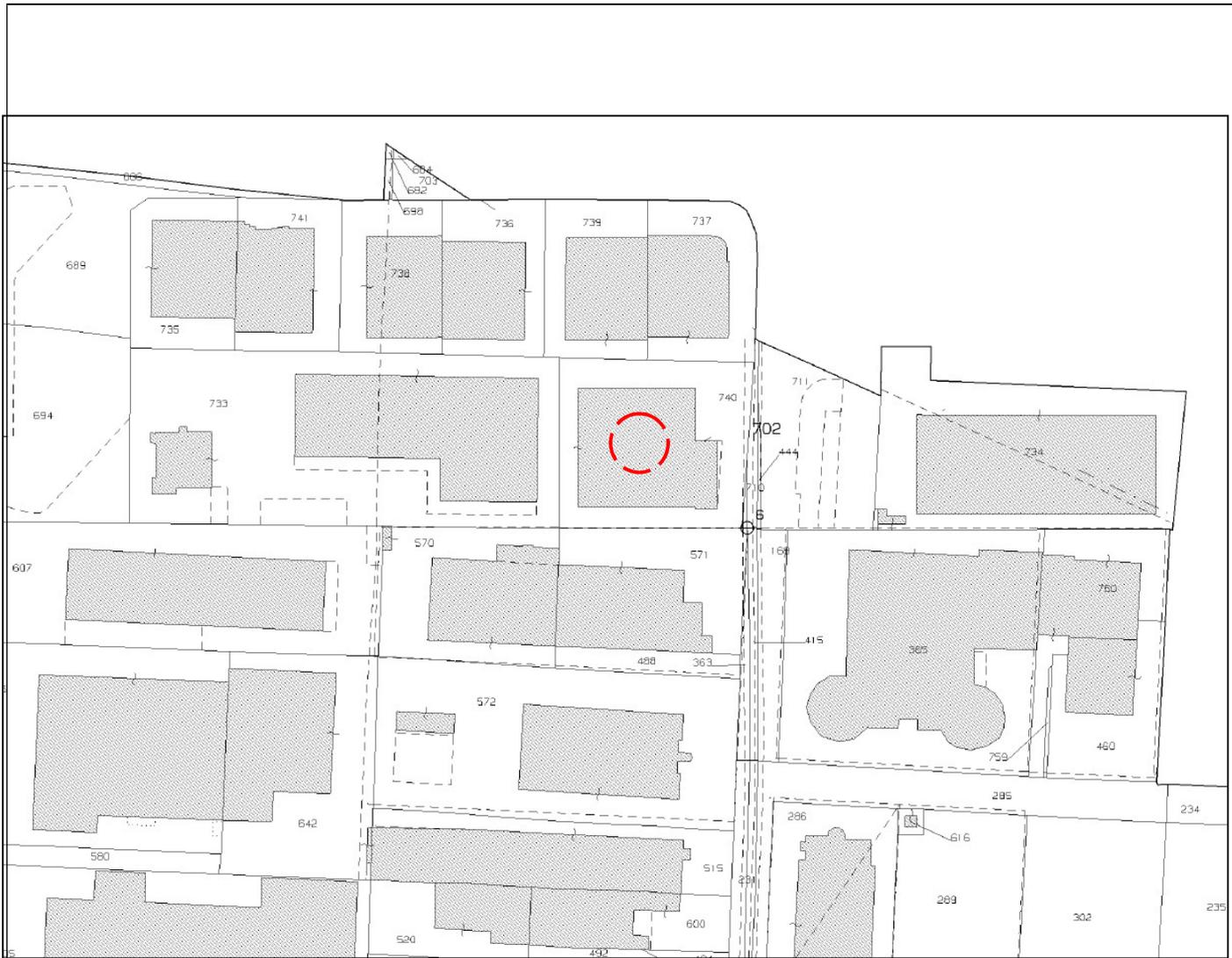


Fig.21 mn. 740

Completata da:  
Gastaldi Giovanni  
Iscritto all'albo:  
Ingegnere  
Prov. Verona  
N. 948

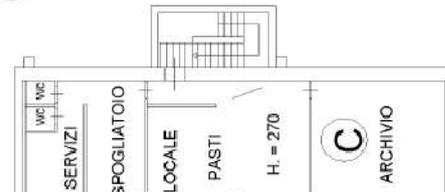
Identificativi Catastali:  
Sezione: 21  
Foglio: 21  
Particella: 740  
Subalterno:

Dichiarazione protocollo n. VR0275818 del 30/06/2011  
Pianimetria di u.i.m. in Comune di Vallagarina Di Verona  
Via Spagna  
93V.

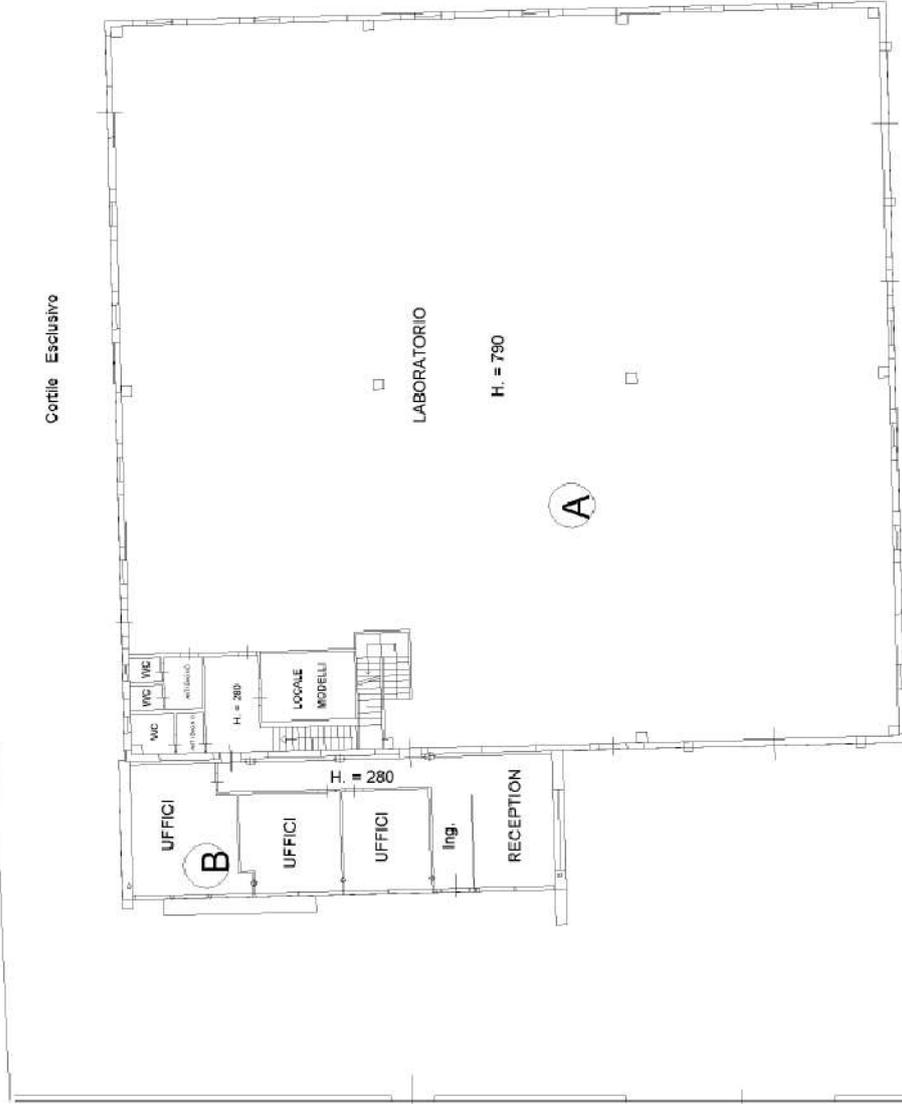
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
ufficio provinciale di  
Verona

n. 1  
Scala 1:200

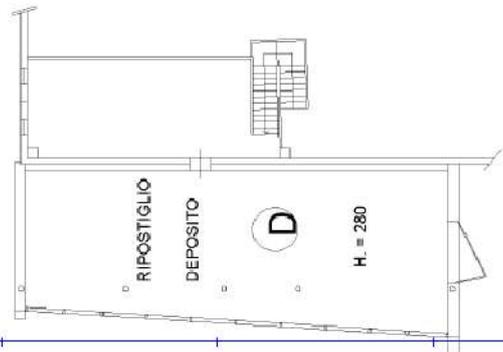
Data: 01/09/2021 - n. T16187 - Richiedente: BSIPRM57P27L949P  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
Una planimetria su...



PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/09/2021 - Comune di Vallagarina DIVERONA (LO-9) - c. Foglio: 21 - Particella: 740 - Subalterno: 0 93V 01  
VIA SPAGNA piano: S1-T-1.







