



## 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

### VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

DI UN TERRENO EDIFICABILE INDUSTRIALE/ARTIGIANALE  
POSTO IN VIA VOLTA – FRAZ. DOSSOBUONO DI  
PROPRIETA' DEL COMUNE DI VILAFRANCA DI VERONA



## 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

Il presente rapporto di valutazione mira a comunicare il valore della stima da 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 valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i dati utilizzati per la stima del risultato finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare le previsioni di stima.

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

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

L'incarico viene pertanto qui espletato dal sottoscritto geom. Pietro Marzio Biasi iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Verona al n.3453, in qualità di valutatore interno dell'Ente avendo partecipato ai seguenti corsi :

- "IFEL (fondazione ANCI 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 Urbanistica., 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;
- sopralluogo in sito in data \_\_\_\_\_;
- si esime il valutatore da esperire qualsiasi tipo di verifica/indagine in merito alla presenza di fonti inquinanti di qualsiasi genere nel sopra-sottosuolo nonché dalla verifica delle superfici reali di detti terreni e dei confini di proprietà che verranno svolte .

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

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

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

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

#### SCHEDA RIASSUNTIVA

*Scopo della valutazione:* la presente stima ha lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, al fine di individuare il prezzo commerciale di mercato corrente, in previsione di un suo probabile subentro o alienazione da parte di terzi.

Epoca di riferimento della valutazione: aprile 2020

Data di ultimazione della valutazione: aprile 2020 (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 Volta s.n.c. - fraz.Dossobuono (zona industriale sud-est)

Descrizione: trattasi di un'area di forma trapezoidale pianeggiante, aperta su tutti i lati, situata nella zona industriale/artigianale a sud della frazione di Dossobuono.

Data di trasformazione urbanistica : febbraio 2020 (V.delibera C.C.)

Consistenza: la superficie complessiva dell'area è mq 2600,00 circa, fatta salva più corretta individuazione a seguito di frazionamento dell'originaria particella;

Proprietà: Comune di Villafranca di Verona;

Attuale uso: area incolta;

Identificativi catastali: C.U. - foglio 24 particelle 508-608;

Situazione locativa in essere: inesistente

## 1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Con l'inserimento dell'area in oggetto nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni del Comune di Villafranca di Verona con delibera del C.C. n. 49 del 27.9.2018 e successive delibere sia di modifica del citato Piano delle Alienazioni

- delibera del C.C. n.49 del 27.9.2018 ad oggetto "Variazione al Bilancio di Previsione 2018-2020. Applicazione di parte dell'avanzo di amministrazione. Modifica Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2018-2020. Modifica del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni. Aggiornamento del DUP";

e di variante urbanistica :

- delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 19.2.2020 ad oggetto "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari del Comune di Villafranca di Verona anno 2020-2022-Adozione della Variante al Piano degli Interventi",

trasformandone la destinazione urbanistica da "Area Verde Pubblico" di PUA a zona territoriale omogenea produttiva "D/77";

## 2. UBICAZIONE

L'ambito locale e territoriale dell'area in cui è inserito il compendio immobiliare in oggetto, 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.

Lo stesso, è posto nell'angolo a sud-est del polo industriale di Dossobuono, tra la SS.n.62 della CISA e la ferrovia VR-MN, in un contesto a prevalente destinazione artigianale-industriale caratterizzato dalla presenza di numerose attività artigianali ed alcune a carattere commerciale.

Tale ambito è dotato di ampie strade sufficienti a sostenere il traffico veicolare pesante nonché di ampi parcheggi pubblici.

L'area in oggetto, risulta alquanto defilata rispetto al contesto in cui si trova, a confine con la zona agricola.

## 3. DESCRIZIONE

L'ingresso principale al lotto, avviene direttamente da Via Volta il cui percorso, partendo da Via Borgobello e Via Staffali, si snoda nella parte più celata dell'ambito produttivo in cui è inserito il bene.

L'area originaria deriva dall'approvazione del piano attuativo denominato "Morandini" approvato con delibera del C.C. n. 78 del 17.10.2000 e collaudato come da determina dirigenziale n.564 del 17.8.2006.

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

Si esime il sottoscritto dall'effettuare delle specifiche verifiche geologiche/idrogeologiche ovvero da sondaggi atti a verificare la presenza di eventuali rifiuti o inquinanti ed ordigni bellici (V. Decreto del Ministero della Difesa n. 82 dell'11 maggio 2015, in G.U. il 26 giugno 2015, con il quale entra in vigore dal 26 dicembre 2015 – la Legge n. 177 del 1 ottobre 2012 contenente *“Modifiche al Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81, in materia di sicurezza sul lavoro per la bonifica degli ordigni bellici”*); per le quali si rimanda sia alle relazioni accompagnatorie in fase di redazione del Piano per l'Assetto del Territorio (P.A.T.) che, del Piano degli Interventi (P.I.) e ai competenti uffici comunali destinatari per tali notizie e verifiche (Ufficio Ecologia-Ufficio Urbanistica).

#### 4. PROPRIETÀ

- atto di convenzione per la cessione in proprietà di aree comprese nel P.d.L. denominato “Morandini” a firma del notaio Sergio Macchi rep. 102327 del 2.5.2002 registrato all'Agenzia delle Entrate con n.12597/2002 e trascritto alla CC.RR.II. di Verona il 13.5.2002 ai nn. RG. 18239 e RP. 12595;

#### 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.

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

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

Tale area è stata oggetto di delibera del Consiglio Comunale n.6 del 19 febbraio 2020 ad oggetto " Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari del Comune di Villafranca di Verona anno 2020-2022 .Adozione della Variante al Piano degli Interventi" (esecutiva - V.allegato).

Per quanto concerne le modalità di attuazione degli interventi su tali aree, si rimanda alle allegate disposizioni delle Norme Operative specifiche per tale area, oltre al certificato di destinazione urbanistica che verrà rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Villafranca di Verona .

## AMBITO DI VARIANTE N. 001 - AREA SITA IN VIA VOLTA - DOSSOBUONO

### 1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'area interessata risulta individuata al Catasto Terreni del Comune di Villafranca di Verona al Foglio n. 24 mappale n. 608 e 508, per rispettivi 2735 e 487 mq catastali.



### 2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area interessata ricade nella zona artigianale di Dossobuono, accessibile dalla viabilità di tipo locale di via Volta e di via Staffali fino al collegamento con la viabilità principale di Via Borgo bello (ex SS 62). Si presenta libera da edificazioni ed è servita dai sottoservizi primari, quali rete acquedottistica, gas, fognature, E.E., presenti su via Volta. L'area si trova in prossimità dell'area di sedime ferroviario (linea VR-MN) e ricade in parte in relativa fascia di rispetto. Sull'area sono inoltre presenti infrastrutture di servizio alla lottizzazione, quali pozzi di smaltimento delle acque piovane e della pubblica illuminazione.



### 3. INQUADRAMENTO URBANISTICO

#### **Piano di Assetto del Territorio - PAT**

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato in sede di Conferenza dei Servizi del 18.02.2015 e ratificato, ai sensi dell'art. 15, comma 6, della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11, con Deliberazione della Giunta Regionale n. 889 del 13.07.2015 (B.U.R. n. 72 del 22.07.2015 - efficacia del PAT dal 07.08.2015) per l'area in argomento prevede:

#### **Tavola 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale**

- art. 13 Limite meridionale della "Fascia di Ricarica degli Acquiferi" (art. 52 Norme di Attuazione del Piano d'Area Quadrante Europa - P.A.Q.E.);
- art. 22 Fascia di Rispetto ferroviaria;

#### **Tavola 3 - Carta delle Fragilità**

- Compatibilità Geologica - art. 30 Area Idonea;

#### **Tavola 4 b - Carta delle Trasformabilità**

- art. 40 ATO n°8 Centro Abitato di Dossobuono;
- art. 41 - Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente produttive.

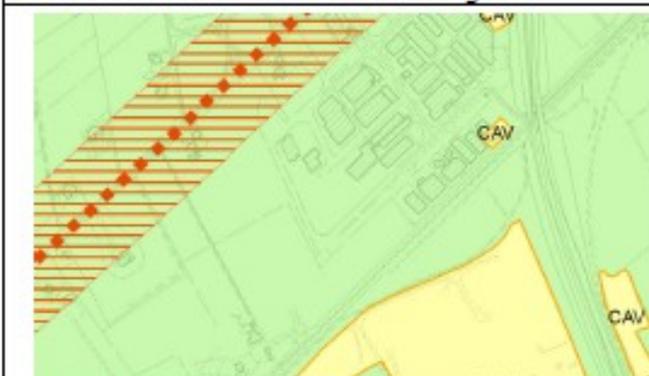
Estratto tav. 1 - Carta dei Vincoli



Estratto tav. 2 - Carta delle Invarianti



Estratto tav. 3 - Carta della Fragilità



Estratto tav. 4b - Carta della Trasformabilità



Estratto tav. 4a - Carta degli ATO



## **Piano degli Interventi - PI**

Il Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Villafranca di Verona, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 18.04.2018 per l'area in argomento prevede:

- l'area ricade in ambito assoggettato a PUA / n. 58 a destinazione artigianale - a cui si applicano le disposizioni specifiche come da strumento urbanistico approvato e riportato nel Repertorio Normativo (art. 10 NT del PI);
- l'area risulta classificata quale "Area a verde Pubblico di PUA";
- parte dell'area ricade in fascia di rispetto ferroviario.

Estratto PI - scala 1:5.000



Estratto PI - scala 1:2.000



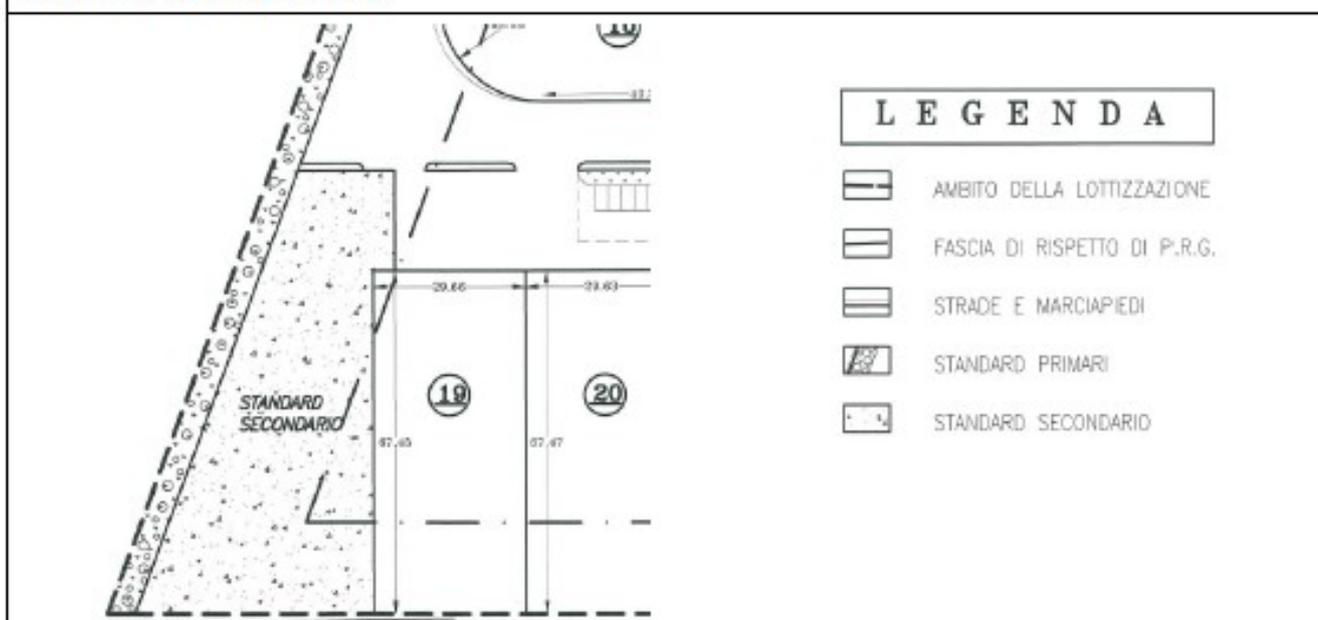
### **PdL - Piano di Lottizzazione artigianale denominato "Morandini"**

Il Piano di Lottizzazione a destinazione artigianale denominato "Morandini" è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 17/10/2000.

La normativa di zona del PdL prevede un rapporto massimo di copertura pari al 50% e una dotazione di aree per verde attrezzato e parcheggi pari al 10% oltre ad un ulteriore 10% di aree per opere puntuali e servizi per un totale pari al 20% dell'area totale. La capacità insediativa del Piano evidenzia (come riportato nell'estratto della convenzione di cui sotto) un'eccedenza di standard primari di 66 mq (ottenuti dalla sottrazione tra la sup. prevista a standard primari e quella da destinare per norma).

L'area interessata dal mappale 608 è individuata dal PdL tra gli standard secondari mentre il mappale 508 è individuato come standard primario. Entrambe le aree risultano cedute e acquisite al Patrimonio Comunale come da Convenzione del 30.04.2002 rep. 102327, notaio Sergio Macchi.

Estratto elaborato del PdL



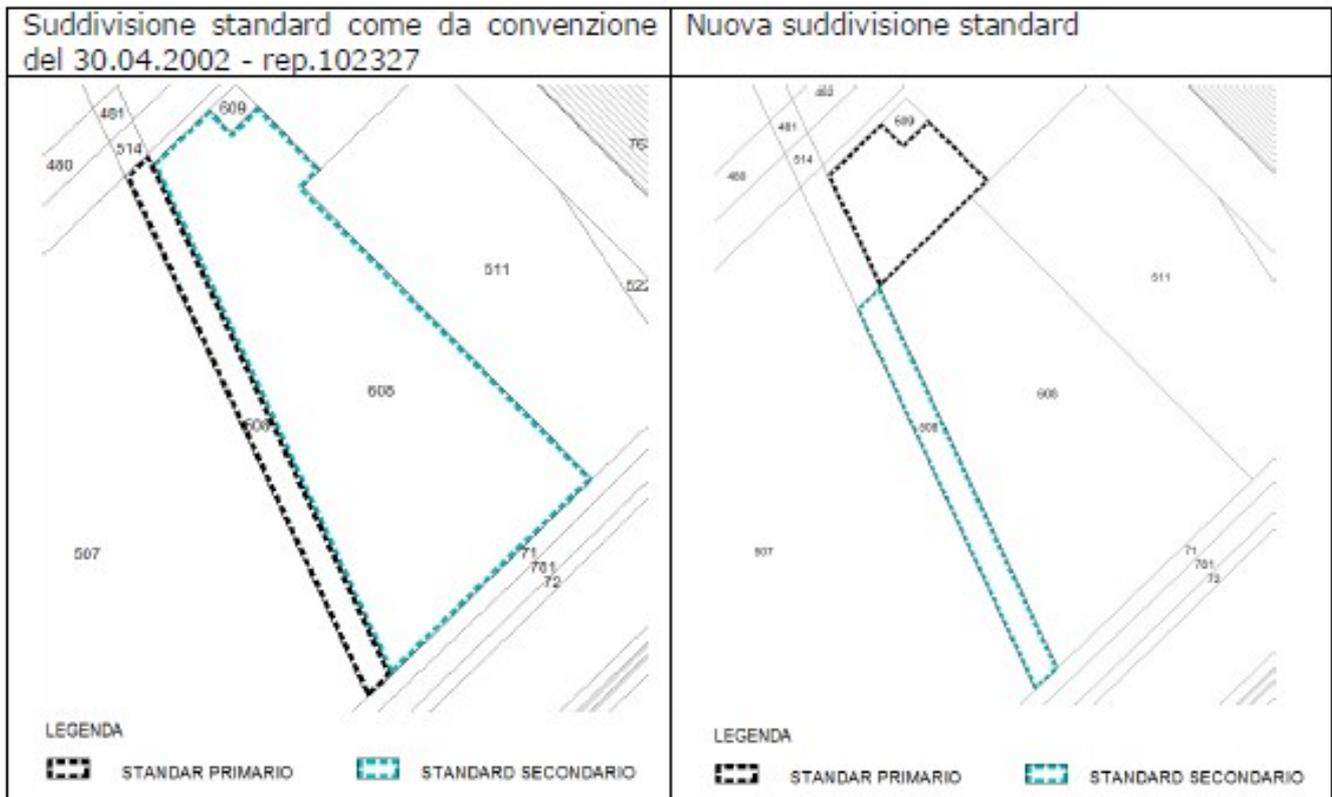
Estratto della Convenzione Urbanistica del 30.04.2002 rep.102327

**ART. 4 - CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**  
La capacità insediativa ed il dimensionamento del piano di lottizzazione, così come risultano dall'attuazione delle previsioni del P.R.G. e dal progetto, sono i seguenti:

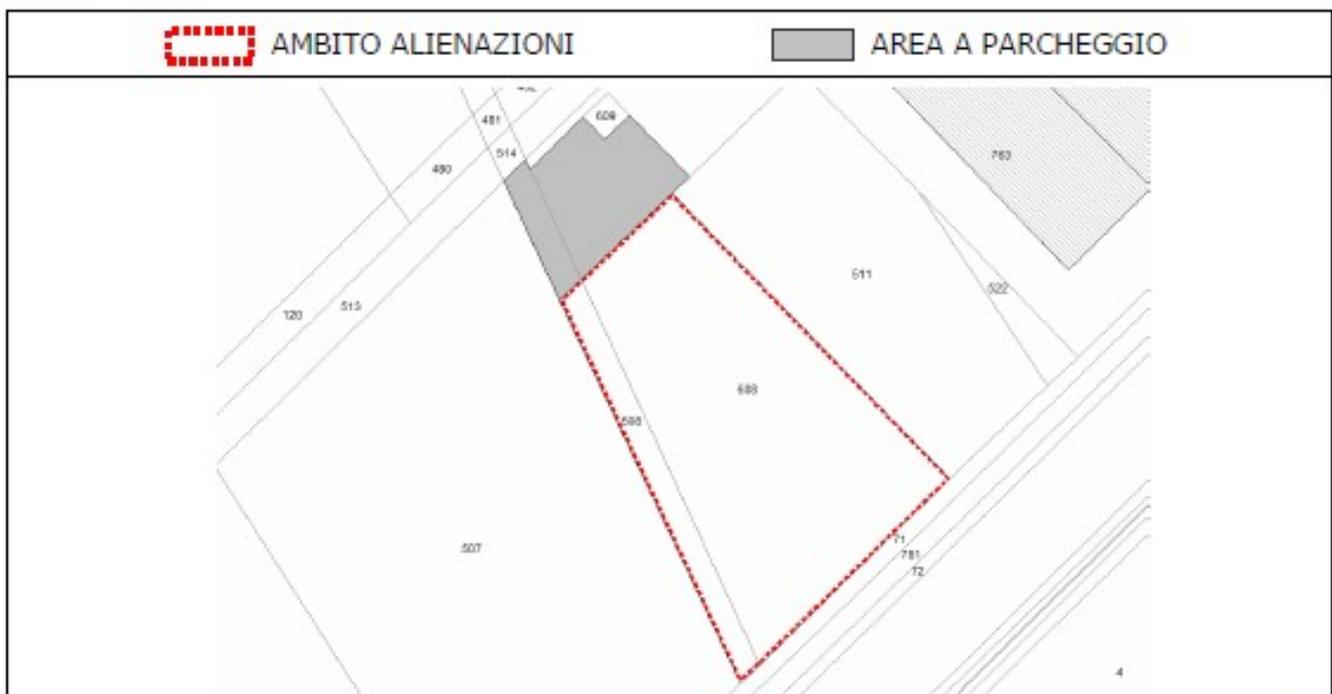
Sup. territoriale zona interessata mq. 74555  
Superficie da destinare a standard primario mq. 7456  
Superficie da destinare a standard secondario mq. 7456  
Superficie prevista a standard primario (parcheggi e verde) mq. 7522  
Superficie prevista a standard secondario (lotto e rotonda) mq. 3664  
Superficie a standard secondario da monetizzare mq. 3792  
Superficie per strade e marciapiedi mq. 13017  
Superficie parcheggi mq. 5500  
Superficie a verde mq. 2022  
Superficie fondiaria netta mq. 50352  
Superficie copribile complessiva mq. 25176

#### 4. CONTENUTI DELLA VARIANTE

Al fine di una più efficiente organizzazione degli spazi destinati a parcheggio si propone preliminarmente la trasformazione di parte del mappale 608 da area di urbanizzazione secondaria ad area di urbanizzazione primaria in compensazione di parte del mappale 508 che viene trasformato da urbanizzazione primaria a secondaria.



Dalla trasformazione sopra descritta si configura l'ambito oggetto del Piano delle Alienazioni e l'ambito dello standard primario con destinazione a parcheggio, come di seguito individuati graficamente:



Per l'area in argomento, di complessivi 2600 mq catastali, è prevista la seguente variazione urbanistica: sottrazione dell'ambito dalla disciplina del PUA / n. 58 e trasformazione da area a verde Pubblico di PUA ad area con destinazione produttiva. Più precisamente trattasi di attribuire la futura destinazione a zona territoriale omogenea "D/77" in cui si ammettono interventi edilizi a destinazione industriale - artigianale.

La presente Variante al PRG Comunale è compatibile con la Pianificazione Territoriale di livello sovracomunale (Piano Territoriale Regionale di Coordinamento - PTRC, Piano d'Area Quadrante Europa - PAQE, e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Verona - PTCP) e con il Piano di Assetto del Territorio - PAT del Comune approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 889 del 13.07.2015.

L'area oggetto della variante ricade negli "ambiti di urbanizzazione consolidata" di cui alla L.R n. 14 del 6 giugno 2017 "Contenimento del Consumo di Suolo e Rigenerazione Urbana" come approvato con DGC n. 160 del 24/08/2017 e successivamente verificato nel Documento del Sindaco illustrato nella seduta del Consiglio Comunale del 28/02/2019 - verbale di deliberazione n. 21; l'intervento è consentito ai sensi dell'art. 12, comma 1 lett.a) della legge sopra citata.

#### 5. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

I parametri per la nuova zona "D/77" individuata dalla Variante al PI sono i seguenti:

- Superficie = 2.600 mq
- Altezza Massima - Hmax = 12 m
- Superficie coperta = max. 50%
- Superficie Lorda di pavimento - SPL = sup.max coperta \* n. piani

Modalità di attuazione: Permesso di costruire.

Destinazione d'uso: I-A.

La dotazione Minima di aree per servizi primari ai sensi dell'art. 10, comma 11 delle NTO:

- relativamente all'industria e artigianato 10 mq /100 mq di sup. delle singole zone

Dotazione parcheggi privati pertinenziali = (1mq/10 mc)

Per gli altri parametri insediativi valgono i disposti di cui all'art. 61 "Zone D" delle NTO.

Data la modesta entità dell'area e la localizzazione dell'ambito in argomento, l'assolvimento degli standard è assunta dall'Amministrazione Comunale previa corresponsione della relativa monetizzazione ai sensi della DCC n. 75 del 20/12/2018, la cui valutazione economica sarà oggetto di perizia di vendita.

#### **Prescrizioni**

- L'intervento è subordinato alla disciplina di cui all'art. 12 delle NTO "Interventi ad elevata sostenibilità ambientale";

- Il conseguimento del titolo edilizio è subordinato altresì alle disposizioni di cui all'art. 14, comma 9 delle NTO, ovvero alla predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli;
- Per le distanze si demanda all'art. 16 delle NTO;
- Per la compatibilità geologica si demanda all'art. 44 delle NTO - area idonea e alle indicazioni contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica del PI;
- Per la tutela idraulica si demanda all'art. 49 delle NTO;
- Qualora al termine dei lavori emergessero danni al sedime stradale e sottoservizi derivanti dall'intervento, è fatto obbligo, da parte del soggetto attuatore titolare del titolo abilitativo, il ripristino delle condizioni originarie, pena la sospensione del procedimento di agibilità.
- L'intervento è altresì subordinato alle disposizioni e prescrizioni indicate dal Consorzio di Bonifica Veronese (loro prot. 1-13569 del 26/09/2019) e dal Genio Civile di Verona (loro prot. 477154/6300090000 del 6/11/2019) contenute nei rispettivi pareri favorevoli di Compatibilità Idraulica, che si allegano al presente fascicolo di progetto e ne formano parte integrante.

## 6. ESTRATTO REPERTORIO NORMATIVO - COMPARAZIONE

### ESTRATTO PI VIGENTE

### ESTRATTO PI MODIFICATO (in rosso le nuove previsioni)

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Densità fondiaria		Utilizzazione fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Destinazione	Note
		Massimo (mq/mq)	Minimo (mq/mq)	Massimo (mq/mq)	% max	m	max				
D <sup>I</sup>	077	-	-	-	50%	12,00	3'		**	I.A.	* oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49

*	Nella zona, previa integrazione della dotazione di parcheggi, è ammessa la realizzazione di una superficie destinata ad attività commerciali per un massimo di 250mq.
**	Distanza dai confini non inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato con minimo di 5 metri Distanza tra fabbricati pari alla media delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di 10 m Sono permessi sporti, per copertura di piano di carico e scarico, fino a 4 metri, senza che costituiscano superficie coperta nel limite del 10%.
***	Negli ampliamenti e per i nuovi interventi, sia che si tratti di nuova costruzione che di semplice cambio di destinazione d'uso, la superficie destinata ad attività commerciale dovrà essere limitata al 25% della superficie massima copribile, compresa l'esistente e comunque entro il limite massimo di 1000mq di superficie complessiva commerciale, sempre compresa l'esistente.
****	Sono permessi sporti, per copertura di piano di carico e scarico, fino a 4 metri, senza che costituiscano superficie coperta nel limite del 5%.

I= INDUSTRIALE

C= COMMERCIALE

D = DIREZIONALE

A=ARTIGIANALE

ALB.= ALBERGHIERA

AGR=

AGROINDUSTRIALE

## 7. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO E DELLE AREE A SERVIZI

Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è lo strumento urbanistico che fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili, assicurando il rispetto delle dotazioni minime complessive dei servizi di cui all'articolo 31 della LR 11/04.

In riferimento all'ATO 8 "Centro abitato di Dossobuono" il P.A.T. ha determinato un bilancio in relazione ai carichi insediativi, alle destinazioni d'uso, ed alle dotazioni di standard presenti come indicato nelle seguenti tabelle:

### BILANCIO INSEDIATIVO DELL'ATO N° 8 "Centro abitato di Dossobuono"

CARICO RESIDUO PRG						TOTALE
	Centri storici minori	Lotti di completamento (zone B/C1 e similari)	Comparti non Attuati (zone C2)	PIRUEA	volumi da servizi non attuati perequati	
mc	759	7.490	60.462	11.016	2.700	82.427

PREVISIONI RESIDENZIALI	A) CITTA' ESISTENTE		B) CARICO RESIDUO PRG		
	abitanti residenti	servizi esistenti mq	quantità aggiuntive mc	nuovi abitanti 150/mc ab	servizi non attuati confermati
	5.826	149.646	82.427	550	9.000

PREVISIONI RESIDENZIALI	C) CARICO AGGIUNTIVO PAT			D) CITTA' FUTURA			
	quantità aggiuntive mc	nuovi abitanti 150 mc/ab	nuovi standard 30 mq ab	abitanti futuri	carico complessivo mc	servizi esistenti e programmati mq	differenza standard mq
	80.000	533	16.000	6.909	162.427	174.646	-32.619

ALTRE PREVISIONI	CARICO RESIDUO PRG		CARICO AGGIUNTIVO PAT		TOTALE	
	quantità mq	standard mq	quantità mq	standard mq	quantità mq	standard mq
commerciale/direzionale/alberghiera produttivo			20.000	20.000	20.000	20.000
					0	0

Come si evince dalla tabella di cui sopra, per l'ATO 8 non sono previsti carichi insediativi di tipo produttivo, né come carico residuo di PRG né come carico aggiuntivo di PAT. Ai sensi del comma 2 lett. c, art. 63 delle NT del PAT "il PI potrà prevedere limitate variazioni al perimetro degli ATO e la trasposizione tra ATO delle capacità edificatorie fino ad un massimo del 10%, nel rispetto del dimensionamento complessivo del PAT".

La superficie per l'ambito in oggetto, di 2.600 mq, viene pertanto trasferita dalle potenzialità edificatorie determinate dal PAT per l'ATO 3 "Polo Produttivo Postumia", come indicate nella tabella sottostante:

**BILANCIO INSEDIATIVO DELL'ATO N° 3 "Polo Postumia"**

CARICO RESIDUO PRG						TOTALE
	Centri storici minori	Lotti di completamento (zone B/C1 e similari)	Comparti non Attuati (zone C2)	PIRUEA	volumi da servizi non attuati perequati	
mc						0

PREVISIONI RESIDENZIALI	A) CITTA' ESISTENTE		B) CARICO RESIDUO PRG		
	abitanti residenti	servizi esistenti mq	quantità aggiuntive mc	nuovi abitanti 150/mc ab	servizi non attuati confermati
	554	0			

PREVISIONI RESIDENZIALI	C) CARICO AGGIUNTIVO PAT			D) CITTA' FUTURA			
	quantità aggiuntive mc	nuovi abitanti 150 mc/ab	nuovi standard 30 mq ab	abitanti futuri	carico complessivo mc	servizi esistenti e programmati mq	differenza standard mq
				554	0	0	-16.620

ALTRE PREVISIONI	CARICO RESIDUO PRG		CARICO AGGIUNTIVO PAT		TOTALE	
	quantità mq	standard mq	quantità mq	standard mq	quantità mq	standard mq
commerciale/direzionale/alberghiera			60.000	60.000	60.000	60.000
produttivo	99.985	10.000	80.000	8.000	179.985	18.000

Con la "Variante urbanistica al Piano Regolatore Generale Comunale relativa all'Aggiornamento del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari del Comune di Villafranca di Verona - V fase" approvata con DCC n. 30 del 20/07/2016 sono state apportate le seguenti modifiche:

**BILANCIO INSEDIATIVO DELL'ATO N° 3 "POLO POSTUMIA"  
A SEGUITO DI VARIANTE APPROVATA CON D.C.C. n. 30/2016**

CARICO RESIDUO PRG						TOTALE
	Centri storici minori	Lotti di completamento (zone B/C1 e similari)	Comparti non Attuati (zone C2)	PIRUEA	volumi da servizi non attuati perequati	
mc						0

PREVISIONI RESIDENZIALI	A) CITTA' ESISTENTE		B) CARICO RESIDUO PRG		
	abitanti residenti	servizi esistenti mq	quantità aggiuntive mc	nuovi abitanti 150/mc ab	servizi non attuati confermati
	554	0			

PREVISIONI RESIDENZIALI	C) CARICO AGGIUNTIVO PAT			D) CITTA' FUTURA			
	quantità aggiuntive mc	nuovi abitanti 150 mc/ab	nuovi standard 30 mq ab	abitanti futuri	carico complessivo mc	servizi esistenti e programmati mq	differenza standard mq
				554	0	0	-16.620

ALTRE PREVISIONI	CARICO RESIDUO PRG		CARICO AGGIUNTIVO PAT		TOTALE	
	quantità mq	standard mq	quantità mq	standard mq	quantità mq	standard mq
commerciale/direzionale/alberghiera			54.600	54.600	54.600	54.600
produttivo	99.985	10.000	80.000	8.000	179.985	18.000

La presente Variante urbanistica al Piano degli Interventi relativa al piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari del Comune di Villafranca di Verona apporta le seguenti modifiche:

BILANCIO INSEDIATIVO DELL'ATO N° 3 "POLO POSTUMIA" A SEGUITO DELLA PRESENTE VARIANTE							
<b>CARICO RESIDUO PRG</b>	Centri storici minori	Lotti di completamento (zone B/C1 e similari)	Comparti non Attuati (zone C2)	PIRUEA	volumi da servizi non attuati perequati	TOTALE	
	mc					0	
<b>PREVISIONI RESIDENZIALI</b>	<b>A) CITTA' ESISTENTE</b>		<b>B) CARICO RESIDUO PRG</b>				
	abitanti residenti	servizi esistenti mq	quantità aggiuntive mc	nuovi abitanti 150/mc ab	servizi non attuati confermati		
	554	0					
<b>PREVISIONI RESIDENZIALI</b>	<b>C) CARICO AGGIUNTIVO PAT</b>			<b>D) CITTA' FUTURA</b>			
	quantità aggiuntive mc	nuovi abitanti 150 mc/ab	nuovi standard 30 mq ab	abitanti futuri	carico complessivo mc	servizi esistenti e programmati mq	differenza standard mq
				554	0	0	-16.620
<b>ALTRE PREVISIONI</b>	<b>CARICO RESIDUO PRG</b>		<b>CARICO AGGIUNTIVO PAT</b>		<b>TOTALE</b>		
	quantità mq	standard mq	quantità mq	standard mq	quantità mq	standard mq	
commerciale/direzionale /alberghiera			54.600	54.600	54.600	54.600	
produttivo	99.985	10.000	<b>77.400</b> (80.000-2.600)	<b>7.400</b> (8.000-260)	<b>177.385</b> (179.985-2.600)	<b>17.740</b> (18.000-260)	

A completamento di quanto sopra, il collaudo di tale lottizzazione è stato approvato con determinazione dirigenziale n.564 del 17.8.2006.

## 6. VINCOLI CONFORMATIVI – FASCE DI RISPETTO – SERVITU'

Il terreno è interessato da una fascia di rispetto ferroviario, derivante dalla presenza della linea ferroviaria Verona-Modena, indicata nella tavola del P.I., nonché ai sensi dell'art.49 D.P.R. n.753 del 11 luglio 1980, pari a m. 30 dal binario esterno, rappresenta un vincolo d'inedificabilità relativa, rientrante nella previsione dell'art. 32, l. 28 febbraio 1985 n. 47 e derogabile solo su parere dell'Autorità preposta alla sua osservanza.

Si premette che da una misurazione effettuata su base catastale e confrontata con l'ortofoto, la superficie del lotto interessata dalla fascia di rispetto ferroviario vincolo risulta pari a circa 675/680 mq. così individuata:



-limite fascia di rispetto ferroviario-

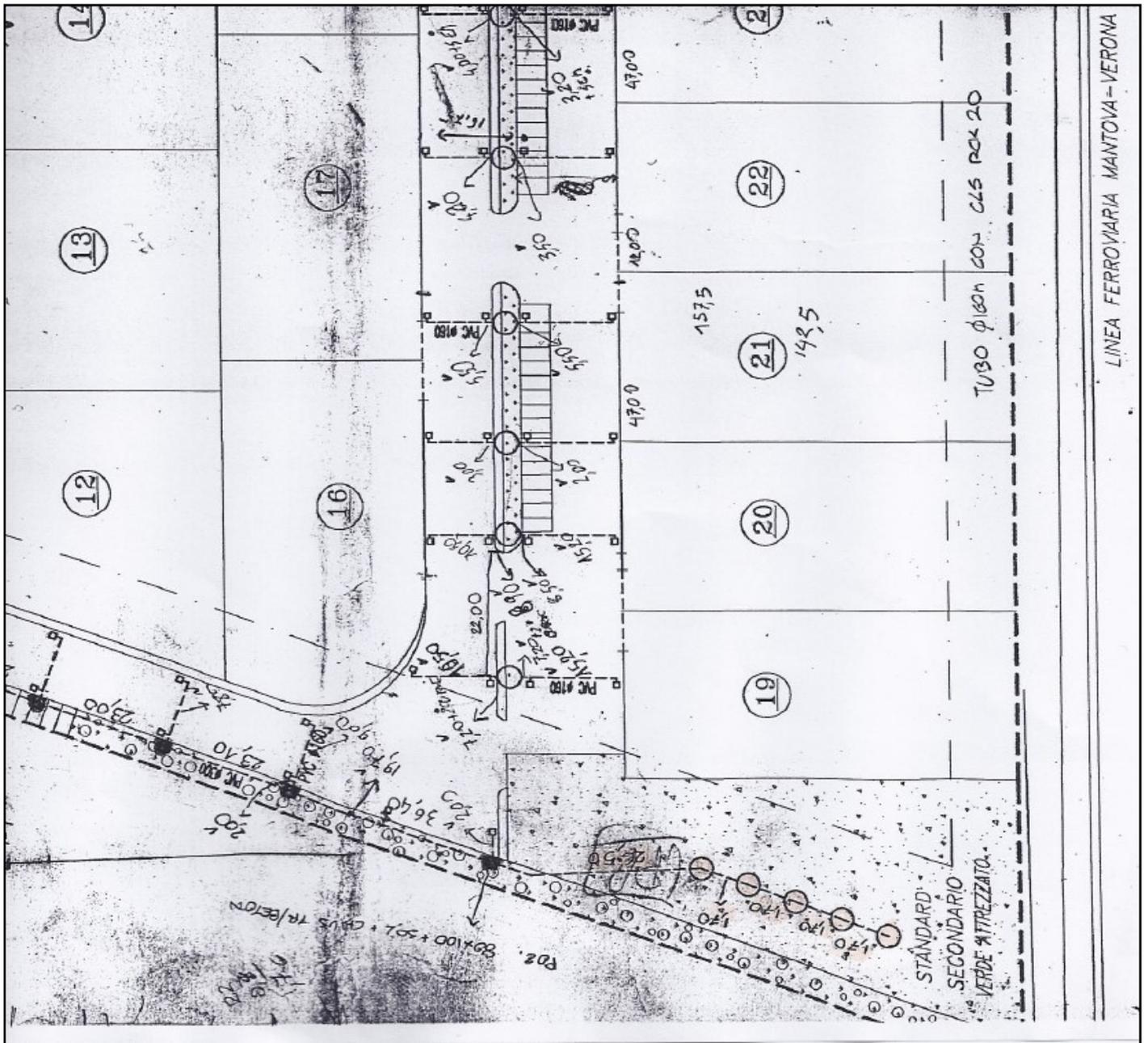
N.B.: l'individuazione è puramente indicativa e dovrà essere verificata mediante rilievi in loco dall'offerente

In considerazione di tale vincolo conformativo, ai fini estimativi si richiama quanto indicato in alcune sentenze le cui decisioni definiscono " *Il vincolo derivante da una fascia di rispetto stradale ha l'effetto urbanistico di prescrivere un semplice obbligo di distanza, ma non quello di rendere inedificabile l'area che vi ricade, pertanto, posto che la "ratio" delle disposizioni*

*che danno origine alla c.d. "zona di rispetto viario" sono quelle di garantire la sicurezza della circolazione stradale, tali aree possono essere computabili ai fini della volumetria edificabile ....omissisi (TAR TOSCANA - III Sezione - sentenza n. 1982 - 22 settembre 2000 - Pres. Borea, Est. Metro - T.A., T.C. e Z.M. (avv.ti Campagni, Scigliano e Maggiolo) c. Provincia di Livorno-tratto da [www.consulenzaespropri.it](http://www.consulenzaespropri.it));*

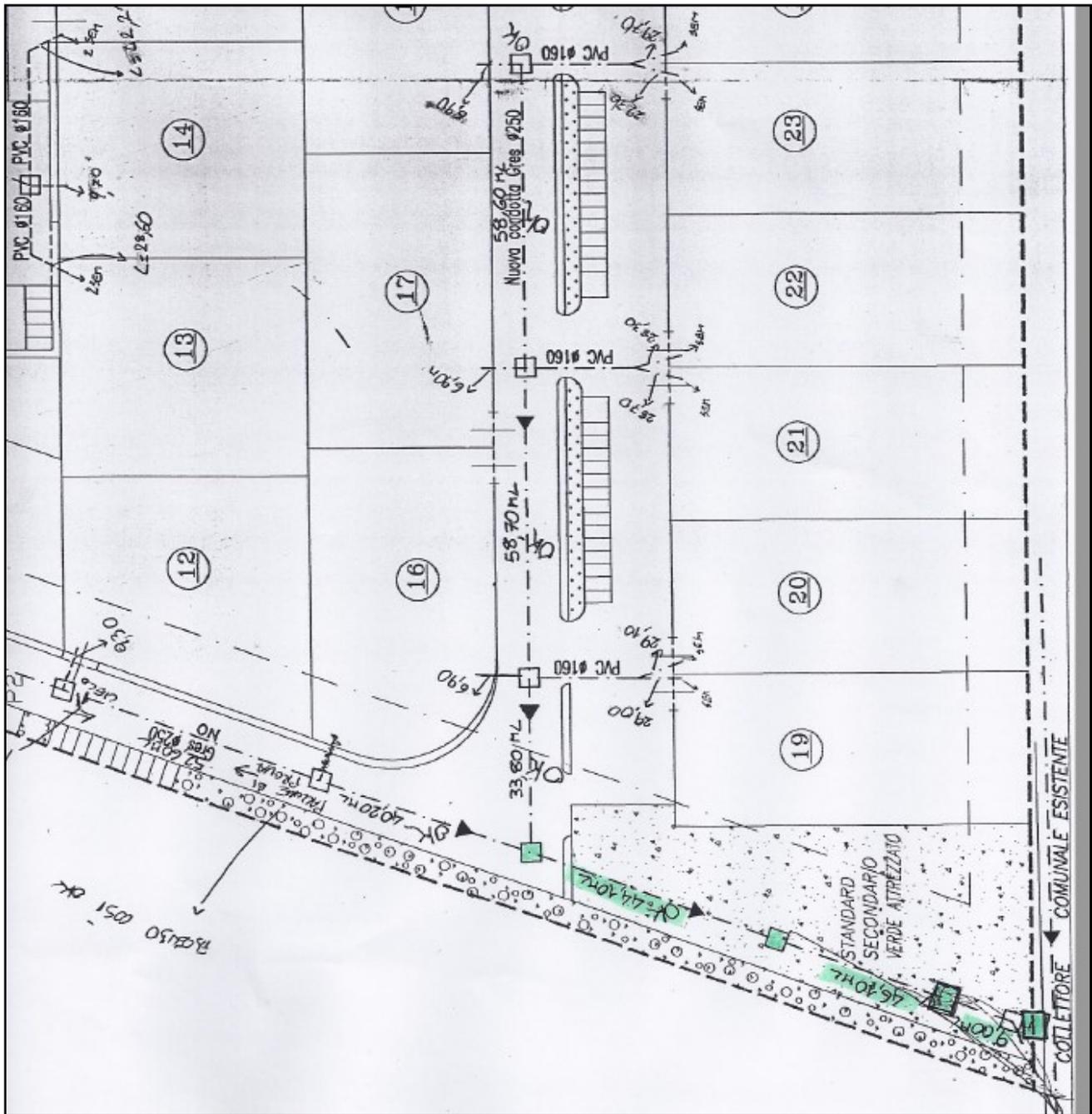
*"Il vincolo imposto sulle aree site in fascia di rispetto ferroviario o autostradale si traduce in un divieto assoluto di edificazione che ha carattere legale e conformativo; esso si impone in modo indipendente dalle previsioni urbanistiche ed è sancito nell'interesse pubblico, sicché, ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio, va esclusa la natura edificatoria del terreno ad esso sottoposto, senza che neppure possa predicarsi l'eventuale trasferimento della relativa volumetria su diversi immobili .(Tratto da CNPE Coordinamento Nazionale delle Commissioni Provinciali Espropri).*

Inoltre, sulle particelle 608 e 508, insiste la fognatura delle acque bianche incluso alcuni pozzi perdenti atti allo scarico delle acque pluviali provenienti dalle vie pubbliche, nonché la linea delle acque nere proveniente sempre dalla via pubblica che si collega al collettore fognario principale posto lungo la linea ferroviaria ad este del lotto, così come di seguito evidenziato:



LINEA FERROVIARIA MANTOVA-VERONA

-schema acque bianche-



-schema acque nere-

Pertanto al fine di una futura edificazione all'interno dell'area in esame, si rende necessario provvedere allo spostamento di dette linee fognarie sulla particella 508, le cui spese saranno a carico dell'acquirente sotto la progettazione/direzione lavori dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Tali spese vengono qui di seguito indicate:

CODICE	DESCRIZIONE	U.M.	PREZZO	QUANTITA'	IMPORTO
	<b>F - OPERE STRADALI</b>				
F.03.01.00	SCONNESSIONE PREVENTIVA ALLA SCAVO DI SBANCAMENTO	mc	6,66	268,4	1.787,54 €
F.03.02.00	SCAVO DI SBANCAMENTO CON MEZZI MECCANICI	mc	6,95	1342	9.326,90 €
F.03.17.00	ARMATURA PARETI DI SCAVO	mq	10,21	536,8	5.480,73 €
F.03.19.a	SCAVO A POZZO CON SUPERFICIE SINO A m <sup>2</sup> 20. per profondita` fino a m.10,00	mc	37,04	169,56	6.280,50 €
F.10.18.c	FORNITURA E POSA DI TUBI IN PVC tubi in pvc del diametro di 160 mm	m	11,46	154,33	1.768,62 €
	<b>H - OPERE FOGNARIE</b>				
H.01.11.a	INDENNITA' DI DISCARICA COMPENSO PER LO SMALTIMENTO IN DISCARICA AUTORIZZATA DI MATERIALE X RIFIUTI SPECIALI	ton	12,65	1771,44	22.408,72 €
H.03.01.00	COSTRUZIONE DEL FONDO E DELLA SOLETTA DELLE CAMERETTE D'ISPEZIONE (m 1,20x1,20)	n	611,14	4	2.444,56 €
H.03.02.00	COSTRUZIONE DELLA CANNA FORMANTE LE CAMERETTE D'ISPEZIONE (m 1,20x1,20)	m	602,41	12	7.228,92 €
H.03.08.00	COSTRUZIONE DEL COMPARTO D'INGRESSO DELLA CAMERETTA	n	762,7	4	3.050,80 €
H.03.20.a	FORNITURA E POSA DI CHIUSINO CIRCOLARE con telaio quadrato lato 85 cm e altezza 10 cm	n	328,7	4	1.314,80 €
H.03.26.b	FORNITURA E POSA IN OPERA DI ELEMENTI AD ANELLO diametro interno netto cm. 120	m	245,9	17,5	4.303,25 €

H.03.30.c	FORNITURA E POSA DI SOLETTA PIANA diametro 120 cm	n	198,41	4	793,64 €
F.10.07.a	RIVESTIMENTO DEI DRENAGGI con resistenza a trazione non inferiore a 300 N/5cm	mq	4,16	147,62	614,10 €
<b>E</b>	<b>OPERE EDILI</b>				
E.03.05.b	RINTERRO DI SCAVI DI FOGNATURE O SIMILARI con materiale non posto sul bordo dello scavo	mc	6,36	1342	8.535,12 €
E.03.10.00	FORNITURA E STESA DI GHIAIONE ESCLUSA COMPATTAZIONE	mc	26,5		- €
E.03.13.00	COMPATTAZIONE O COSTIPAMENTO MECCANICO	mc	3,61	125,7	453,78 €
<b>Z</b>	<b>OPERE PER LA SICUREZZA</b>				
Z.01.03.a	FORNITURA E MONTAGGIO DI RECINZIONE CON PANNELLI AD ALTA VISIBILITA' Fornitura e posa con moduli di altezza pari a m 2,00	mq	13,85	240	3.324,00 €
Z.01.08.a	FORNITURA E MONTAGGIO DI BOX DI CANTIERE AD USO SERVIZI IGIENICI Dimensioni 2,40x6,40x2,40 costo primo mese	n	682,9	1	682,90 €
Z.01.25.d	CARTELLI DI DIVIETO PER LA SICUREZZA sfondo bianco 500x500 mm visibilità 18 m	cad/mes	12,48	2	24,96 €
Z.01.26.c	CARTELLI DI PERICOLO PER LA SICUREZZA sfondo giallo triangolare con lato da 580 mm visibilità 16 m	cad/mes	9,89	2	19,78 €
Z.01.27.c	CARTELLI DI OBBLIGO PER LA SICUREZZA sfondo bianco 333x333 mm visibilità 12 m	cad/mes	6,83	2	13,66 €
Z.01.33.a	CARTELLO DI FORMA RETTANGOLARE PER CANTIERE STRADALE di dimensioni 90x135 cm	cad/mes	9,17	3	27,51 €

Z.01.34.a	SEGNALE MOBILE DI PREAVVISO con indicazione lavori, cambio di corsia e indicazione di distanza	cad/mes	283,56	1	283,56 €
Z.01.35.a	SOSTEGNI PER SEGNALETICA VERTICALE base con tubo mobile posa manutenzione e rimozione nolo per un mese	cad/mes	3,4	2	6,80 €
Z.01.36.b	SACCHETTO DI ZAVORRA con tappo	cad/mes	1,33	4	5,32 €
Z.01.64.00	LAMPEGGIATORE	cad/mes	1,15	2	2,30 €
				<b>totale</b>	<b>80.182,77 €</b>
				Spese tecniche 10%	8.018,28 €
				Imprevisti 5%	4009,138 €
				<b>TOTALE</b>	<b>92.210,188 €</b>

a tali spese vengono aggiunte le eventuali spese tecniche di progettazione/D.L./Sicurezza che nella prassi valutativa vengono qui sommariamente indicate nella percentuale del 10% dell'importo lavori .

Tali spese vengono defalcate dal valore del lotto .

Si precisa inoltre che sull'area occupata dalla nuova linea fognaria (mn.508), si renderà necessario imporre, tramite apposito vincolo obbligandosi a trasferirle agli eventuali successori, acquirenti o aventi causa a qualsiasi titolo nessuno escluso, le seguenti prescrizioni:

1. non costruire opere di qualsiasi genere, lungo la futura linea delle condotte, a distanza inferiore di metri 2,00 da una parte e metri 2,00 dall'altra parte;
2. accettare che le suddette tubazioni, i manufatti, e le opere sussidiarie sono inamovibili e sono e rimarranno di proprietà del Comune;
3. concedere al Comune concessionario il diritto di accesso, per il proprio personale e mezzi d'opera, nonché per il personale ed i mezzi d'opera di enti o imprese da essa incaricate, in qualsiasi ora del giorno e della notte, per la posa, la verifica, riparazione e manutenzione delle opere installate;

4. concedere al Comune l'autorizzazione a sostituire, modificare, integrare, a proprio insindacabile giudizio le opere installate e posare ulteriori condotte all'interno della fascia centrale di vincolo, alle stesse condizioni di profondità, purché ciò non determini un aumento delle superfici di vincolo;

## 7. DATI CATASTALI

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

Situazione dell'Immobile dal 20/04/2005									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub	Forz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito	
ha are ca						Dominicale		Agrario	
1	24	008		-	SEMIN IRRIG 2	27 02	IC1A	Euro 20,65	Euro 14,65
Notifica						Partita			

Situazione dell'Immobile dal 30/04/2001									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub	Forz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito	
ha are ca						Dominicale		Agrario	
1	24	508		-	SEMIN IRRIG 2	04 87	IC1A	Euro 3,72 L. 7.208	Euro 2,64 L. 5.114
Notifica						Partita			

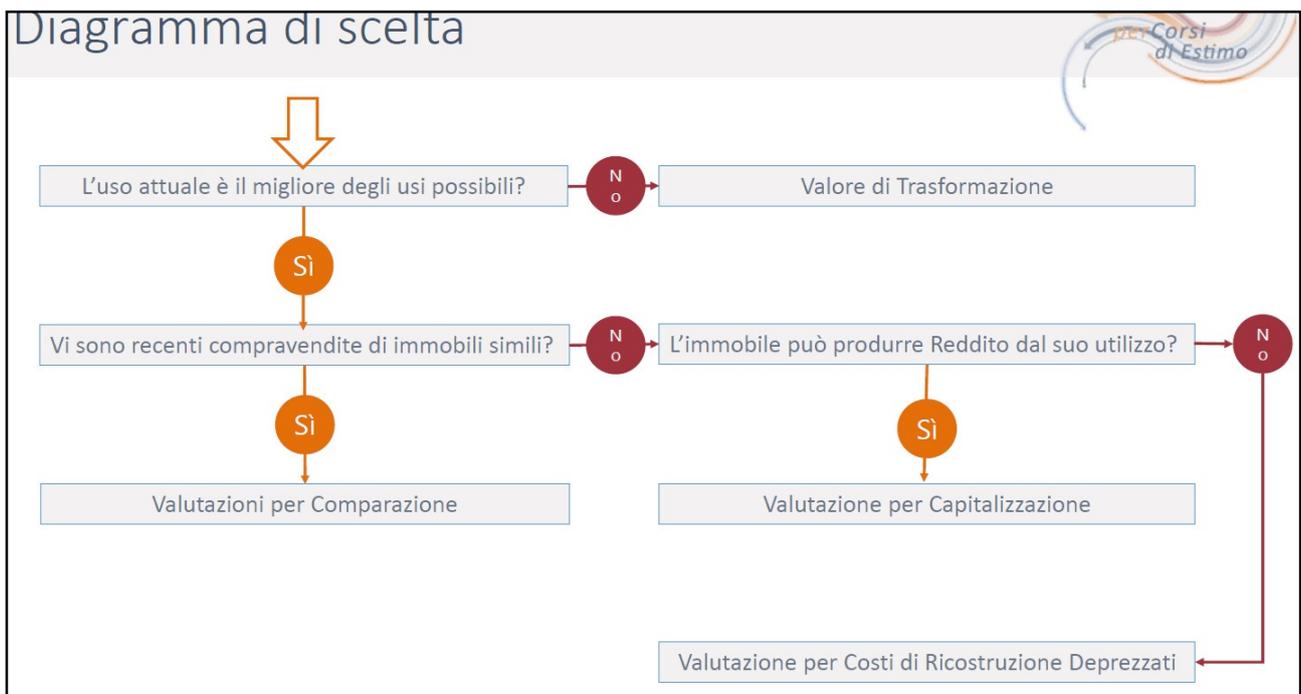
Come dalla relazione di cui alla variante urbanistica allegata al Piano delle Alienazioni, l'area dovrà essere frazionata sul lato ovest, al fine di individuare la superficie da destinarsi a parcheggio.

A seguito di tale frazionamento, la superficie netta del lotto oggetto di alienazione viene ridotto a circa 2600 mq, fatte salve piu' esatte misurazioni a frazionamento avvenuto.

## 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 (terreni), contrattati di recente e di prezzo o canone noti, il suddetto metodo è utilizzato ai fini valutativi nella presente stima.



\*Valutazione Immobiliare Standard-prof.M.Simonotti

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 le servitu' correlate 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.

Tale situazione ha di fatto generato una gestione pressochè monopolistica\* del mercato, influenzando di fatto alla determinazione dei valori di compravendita di quelle (poche) 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.

Da una ricerca effettuata tra vari atti notarili inerenti immobili simili in tale ambito recuperando inizialmente i valori di aree edificabili simili per destinazione urbanistica, morfologia, ubicazione e visibilità al subject, eccezion fatta per le criticità dei terreni ricadenti in tali piani attuativi; definiti in un arco temporale piuttosto recente.

Pertanto il sottoscritto valutatore ha ritenuto pertanto attendibile utilizzare la stima per market comparison approach (MCA). Tale procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, avviene attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) e un insieme di immobili di confronto simili (comparabili), contrattati di recente e di prezzo o canone noti.

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 alla determinazione del valore finale dell'area, individuando i seguenti comparabili:

- comparabile "A": atto di compravendita Notaio Luigi Tuccillo in Villafranca di Verona rep.154007 del 30.12.2016 inerente un lotto in zona artigianale/artigianale del capoluogo, posto in Via Pasubio angolo Via Belgio;
- comparabile "B": atto di compravendita Notaio Luigi Tuccillo in Villafranca di Verona rep.154157 del 16.03.2017 delibera GC n.194 del 21.11.2014 ad oggetto inerente un lotto in zona artigianale/artigianale (P.I.P.) del capoluogo, posto in Via Portogallo;
- comparabile "C":atto di compravendita Notaio Emenuale De Micheli in Verona rep. 14651 del 3 agosto 2015, avente per oggetto un lotto in zona artigianale posto nella recente lottizzazione artigianale-industriale denominata "Paluani" in Via Paolo Bembo nella frazione di Dossobuono.

## 8. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

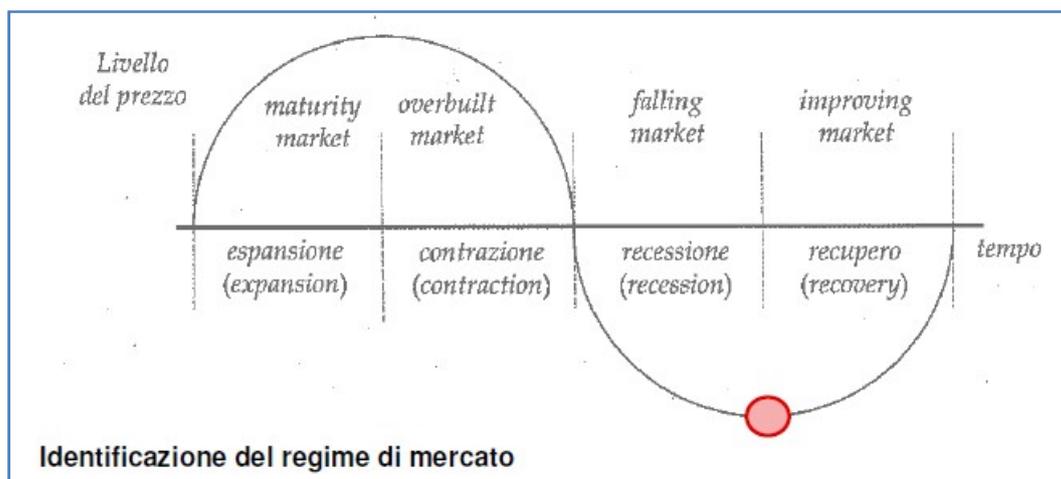
Dalla elaborazione dei dati in ns. possesso e dall'applicazione delle formule di cui sopra si perviene al valore del bene da stimare ( $V$ ) così di seguito evidenziato come risulta dal Si precisa che l'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

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

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

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

Le mutate condizioni economiche del paese, unitamente all'andamento del mercato immobiliare, che per tale tipologia di immobile risulta ancora in una fase regressiva:



\*Valutazione Immobiliare Standard-prof.M.Simonotti

così come indicato nell'ultimo Rapporto Immobiliare OMI 2019 per immobili non residenziali e nello specifico per il settore produttivo (capannoni):



## 4 Il mercato del settore produttivo

### 4.1 Lo stock immobiliare

Nelle categorie D/1 e D/7, riconducibili in larga parte al settore produttivo, risultano censite negli archivi catastali, al 2018, quasi 800 mila unità (779.009, per l'esattezza), di cui quasi il 60% ubicate nell'area del Nord (rispettivamente il 31,7% nel Nord Ovest e il 25,8% nel Nord Est); la parte restante risulta per lo più equamente distribuita tra Centro (17,9%) e Sud (17,3%), mentre risulta assai limitata, solo il 7,2% del totale, la presenza di questa tipologia di immobili nelle Isole (Figura 29).

Come mostrato nella Tabella 21, che riporta la ripartizione territoriale dello stock nazionale, per area e per regione, la maggior presenza relativa di immobili produttivi si rileva in Lombardia, 19,6%; seguono, con valori sensibilmente inferiori, il Veneto, l'Emilia Romagna ed il Piemonte rispettivamente con il 12,0%, l'11,7% ed il 9,8% dello stock nazionale. Tra le regioni del Centro, la maggior quota di immobili produttivi è in Toscana, 6,7%, mentre nel Lazio la quota è pari al 5%; tra le regioni del Sud, la Puglia e la Campania risultano quelle con il maggior peso sullo stock nazionale (rispettivamente il 5,6% ed il 4,9%).

Contrariamente a quanto riscontrato per la tipologia uffici, lo stock immobiliare produttivo presenta una concentrazione marcata, come è ovvio, nei comuni non capoluogo. L'analisi della ripartizione dello stock produttivo tra comuni capoluogo e restanti comuni, sintetizzata in Tabella 22, evidenzia infatti che circa l'84% delle unità produttive si concentra nei comuni minori; questa distribuzione caratterizza, con una certa omogeneità, tutte le aree territoriali, passando dall'88% del Nord Ovest all'77,3% del Centro.

Nella mappa di Figura 30 è raffigurata la distribuzione dello stock delle unità a destinazione produttiva nei comuni italiani.



### 4.3 Le quotazioni

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2017, per i capannoni tipici e industriali, che rappresentano una gran parte del settore produttivo<sup>13</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>14</sup>, per unità di superficie, per gli immobili del settore produttivo a livello nazionale (Tabella 27) risulta nel 2018 pari a 484 €/m<sup>2</sup>, in calo di un ulteriore 1,9% rispetto al 2017, dopo il 2,4% già perso l'anno precedente; la diminuzione riguarda pressoché la totalità delle regioni, con poche eccezioni che risultano stabili più che in crescita (si tratta di Campania, Molise, Valle d'Aosta e Basilicata).

Al livello di macroaree, il calo più evidente si ha ancora nella macroarea con la quotazione media più elevata in termini assoluti, il Centro (-3,6%), quello più contenuto nel Sud (-0,8%); negli altri casi si hanno valori sostanzialmente in linea con l'andamento nazionale.

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 in oggetto e la quotazione media nazionale.

La Figura 35 e la Figura 36 presentano due formulazioni grafiche dello stesso indice, che consentono di coglierne con una certa immediatezza la distribuzione territoriale; risulta evidente al Sud una concentrazione di regioni con quotazioni medie inferiori al dato nazionale (unica eccezione la Campania), 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).

Esaminando poi le quotazioni dei capannoni nei soli capoluoghi di provincia (Tabella 28), risulta che la quotazione media di riferimento, per unità di superficie, a livello nazionale è pari a 578 €/m<sup>2</sup>, in ulteriore calo del 2,3% rispetto al 2017, dopo il -3,9% già registrato nell'anno precedente.

I cali più rilevanti si sono avuti in Sardegna (-11,4%) e nelle Marche (-11,7%), mentre quattro sono le regioni in territorio non negativo (Calabria, Campania, Molise e Valle d'Aosta); tutte le macroaree, invece, hanno segni negativi.

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 28: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica, regione, soli capoluoghi – produttivo

Area	Regione	Quotazione media Produttivo Capoluoghi 2018 (€/m <sup>2</sup> )	Var % quotazione 2017/2018	Indice territoriale Capoluoghi
Nord Est	Emilia-Romagna	573	-3,3%	99,2
	Friuli- Venezia Giulia	438	-2,5%	75,8
	Veneto	624	-1,3%	108,0
<b>Nord Est</b>		<b>583</b>	<b>-2,7%</b>	<b>100,9</b>
Nord Ovest	Liguria	766	-2,0%	132,6
	Lombardia	720	-0,6%	124,6
	Piemonte	335	-2,2%	58,0
	Valle d'Aosta	805	0,0%	139,3
<b>Nord Ovest</b>		<b>581</b>	<b>-1,2%</b>	<b>100,6</b>
Centro	Lazio	714	-1,0%	123,6
	Marche	406	-11,7%	70,3
	Toscana	716	-2,7%	123,9
	Umbria	498	-0,7%	86,2
<b>Centro</b>		<b>651</b>	<b>-2,7%</b>	<b>112,7</b>
Sud	Abruzzo	454	-4,5%	78,6
	Basilicata	452	-0,6%	78,2
	Calabria	416	0,4%	72,0
	Campania	618	0,1%	107,0
	Molise	437	0,0%	75,6
	Puglia	435	-0,6%	75,3
<b>Sud</b>		<b>484</b>	<b>-0,8%</b>	<b>83,8</b>
Isole	Sardegna	698	-11,4%	120,8
	Sicilia	426	-1,9%	73,7
<b>Isole</b>		<b>498</b>	<b>-5,7%</b>	<b>86,3</b>
<b>Media nazionale</b>		<b>578</b>	<b>-2,3%</b>	<b>100,0</b>

suggeriscono di definire il saggio di rivalutazione/svalutazione dello specifico comparto immobiliare (capannoni) per il periodo 2018, attingendo dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate attraverso le pubblicazioni dei Rapporti Immobiliari, per la provincia di Verona, inerenti gli immobili non residenziali, per gli anni 2017-2018-2019 e precisamente dagli scostamenti dei prezzi relativi a tale tipologia di immobile.

Considerato che :

- non sono stati reperiti atti specifici di compravendita inerenti terreni edificabili ad indirizzo produttivo;

- recentemente quest'Ufficio ha provveduto alla disamina dei valori di aree simili, di pari destinazione urbanistica e posizione oggetto di futura asta pubblica, delle quali si riportano di seguito, sommariamente le griglie di calcolo (V. soc. Industria Casaria Veneto 2-ditta CORDAGRI):

TABELLA DATI				
	A	B	C	D subject
DATI CATASTALI	F°20 mn.1004-798	F°20 mn.1417	F°12 mn.1636- 1648-1649-1664- 1646	F°21 mn.726
INDIRIZZO	Via Portogallo-ZAI del Capoluogo	Via Spagna-ZAI del Capoluogo	Via dell'Artigianato- ZAI fraz. Dossobuono	
DATA RILEVAZIONE	30/12/2016	16/03/2017	03/08/2015	05/06/2 019
SUPERFICIE UNITA' PRINCIPALE	4810	3949	3401	465,9
VALORE	€ 750.000,00	€ 580.000,00	€ 876.267,00	
PREZZO UNITARIO	€ 155,93	€ 146,87	€ 257,65	
LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	1,00	1,00	1,00	1,00
TIPOLOGIA ARCHITETTONICA				
STATO DI MANUTENZIONE				
CONSISTENZA				
LIVELLO DI PIANO				
ORIENTAMENTO PREVALENTE				
QUALITA' DELL'AFFACCIO PREVALENTE	2,00	0,00	1,00	0,00
STATO MANUTENTIVO UNITA' IMMOBILIARE				
DIFF. DATA (mesi)	29	26	45	0

OMOGENEIZZAZIONE PREZZO DATA			
	A	B	C
2015/2016 ( -1,7%)			861.370,46
2016/2017 (-1%)	742500	628,33	852.756,76
2017/2018 (-1,3%)	804,375		923,82

PREZZI MARGINALI			
	A	B	C
PREZZO UNITARIO	155,93	146,87	257,65
PREZZO MARGINALE DI MERCATO	146,87		
PREZZO MARGINALE DATA	804,375	628,333	923,82
*POSIZIONE/VISIBILITA' ( <i>Paried Data Analysis</i> ) 0=assente 1=presente	15,59	0,00	92,38

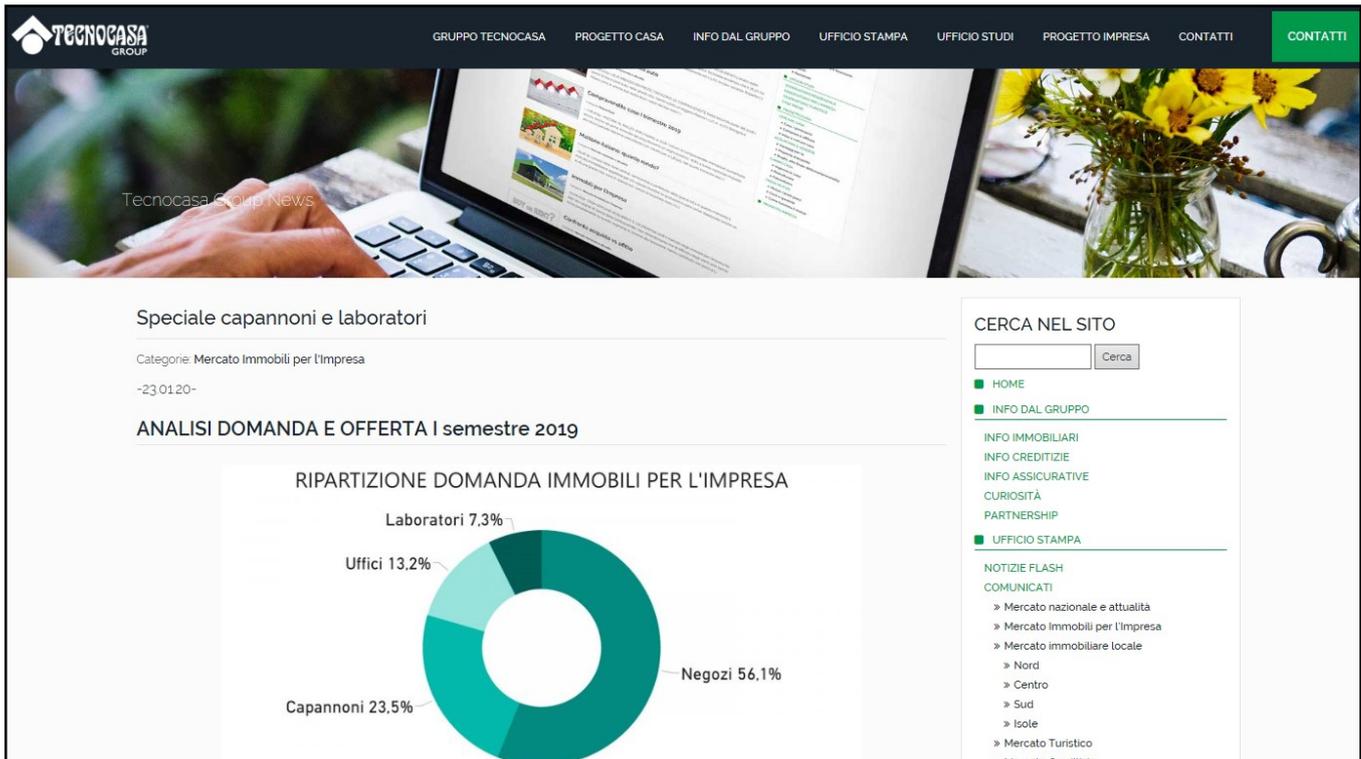
\* Vedi tabella:

TABELLA VALUTAZIONI				
	A	B	C	D (subject)
PREZZO MERCATO	€ 750.000,00	€ 580.001,00	€ 876.267,00	
PREZZO MARGINALE DATA	-23326,88	-16336,67	-	
PREZZO MARGINALE SUPERFICIE (S-subject-S-comp*146,87)	-478364,14	-351906,81	-271420,61	1553
PREZZO MARGINALE VISIBILITA'	-43542,67	35748,44	-30787,65	
PREZZO CORRETTO	204766,31	247505,96	532486,84	
VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA	€ 226.136,14			
A)-VALORE AREA A MQ				€ 145,61

DATI
saggio annuale di rivalutazione/svalutazione del prezzo:saggio di svalutazione capannoni(pubb.OMI): -1,7% anno 2015/2016;-1,0% anno 2016/2017;-1,3% anno 2017/2018;-1,3% fine 2018) [Valore imm.*(saggio/12)]

- il valore definito nell'ultima perizia (ditta CORDAGRI) risulta pari a circa € 145,61/mq;

- nella determinazione del prezzo sopra indicato è stata considerata la qualità dell'affaccio/orientamento del subject, defilato come posizione ed affaccio rispetto ai comparabili presi a riferimento
- il trend delle compravendite per tale settore risulta decrescente, sia in termini di valore che di quotazioni, così come precedentemente evidenziato e confermato dal Centro Studi Tecnocasa sotto indicato:



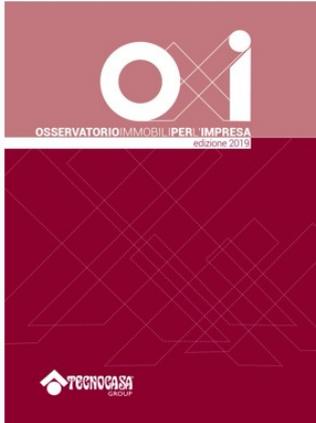
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Il settore dei **capannoni** registra 67,8% di richieste in locazione e 32,2% di acquisto. Rispetto al secondo semestre 2018 è in leggera diminuzione la percentuale di chi cerca per comprare.

Questo segmento di mercato negli ultimi tempi è stato interessato dall'avvento dell'e-commerce, motivo per cui si cercano tipologie ben collegate ad arterie di scorrimento e a ridosso delle metropoli al fine di velocizzare le consegne. Le metrature più richieste, in acquisto e in locazione, sono inferiori a 1000 mq e con una maggiore concentrazione per i tagli fino a 500 mq. Tra le finalità principali per cui si cerca un capannone in acquisto ci sono l'investimento e l'insediamento di attività artigianali.

Quest'ultima attività si registra anche tra chi opta per la locazione, insieme alla logistica. Si cercano l'altezza, la presenza di area di carico e scarico, il posizionamento in zone industriali e naturalmente la vicinanza alle arterie per coloro che operano nella logistica. In alcune aree posizionate lungo le arterie strategiche per il transito, la domanda non trova adeguata offerta (sia per caratteristiche tipologiche sia per vetustà dell'immobile) a tal punto che, alcuni imprenditori (anche del settore logistico), decidono di acquistare le aree e di commissionare la costruzione dell'immobile.

**QUADRO MACROECONOMICO NAZIONALE**



Il quadro economico italiano è ancora piuttosto debole: infatti il 2019 ha visto una crescita del Pil molto contenuta mentre l'inflazione al consumo è salita lievemente. Segnali di lieve miglioramento sul fronte lavoro con il tasso di disoccupazione che scende al 9,7% e la disoccupazione giovanile che si ridimensiona. Gli ultimi dati di dicembre sulla fiducia di imprese e famiglie sono in ripresa.

**ANDAMENTO DEL SETTORE IMMOBILI PER L'IMPRESA**

L'attività economica ha dato segnali di contrazione nel secondo trimestre a seguito della debolezza del ciclo industriale, controbilanciata dall'andamento favorevole dell'attività nei servizi e nelle costruzioni. Il settore degli immobili per l'impresa, il cui andamento è strettamente correlato a quello dell'economia, ha messo in evidenza nei primi sei mesi dell'anno una generale contrazione dei valori (con alcune eccezioni) e una ripresa delle compravendite grazie agli investitori nuovamente interessati a questi asset.

I primi sei mesi del 2019 segnano, rispetto allo stesso periodo del 2018, un incremento delle transazioni per il settore terziario (+1,0%) e per il settore commerciale (+6,6%). Un lieve calo si segnala per il settore produttivo (-0,6%). (Fonte: Agenzia delle Entrate).

*Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa*

**CAPANNONI – I semestre 2019**

Il mercato dei capannoni, nella prima parte del 2019, registra una leggera contrazione dei volumi (-0,6%) e dei prezzi. In lieve aumento invece i canoni di

locazione, grazie alla domanda sostenuta innescata dalla maggiore fiducia delle imprese che talvolta, approfittando dei prezzi più bassi, valutano anche l'acquisto dell'immobile. Negli ultimi dieci anni i prezzi dei capannoni si sono ridimensionati: le tipologie nuove hanno perso il 32,8%, quelle usate il 36,8%. Nello stesso periodo, **anche i canoni di locazione hanno subito un ribasso del 34,3% per le tipologie nuove e del 33,1% per quelle usate**. La locazione però resta la scelta più praticata raccogliendo il 67,8% delle richieste. Il 32,2% di queste ultime si orienta sulle compravendite.

Nel primo semestre dell'anno, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, sono state realizzate 5.524 compravendite (in diminuzione dello 0,6%).

	Nuovo vicino alle arterie di comunicazione	Nuovo lontano dalle arterie di comunicazione	Usato vicino alle arterie di comunicazione	Usato lontano dalle arterie di comunicazione
Prezzi	-0,8%	-1,0%	-0,8%	-0,9%

- INFO IMMOBILIARI
- INFO CREDITIZIE
- INFO ASSICURATIVE
- CURIOSITÀ
- PARTNERSHIP
- UFFICIO STAMPA

**NOTIZIE FLASH**

- COMUNICATI
  - » Mercato nazionale e attualità
  - » Mercato Immobili per l'Impresa
  - » Mercato immobiliare Locale
    - » Nord
    - » Centro
    - » Sud
    - » Isole
  - » Mercato Turistico
  - » Mercato Creditizio
    - » Nazionale
    - » Nord
    - » Centro
    - » Sud
    - » Isole
  - » Mercato Estero
  - » Mercato assicurativo e finanziario

**EVENTI**

- » Locali
- » Nazionale

■ UFFICIO STUDI

- OSSERVATORIO RESIDENZIALE
- OSSERVATORIO PER L'IMPRESA
- OSSERVATORIO TURISTICO
- CASA TREND

■ PROGETTO CASA

CERCARE CASA

- » Casa, i primi passi

si ritiene congruo rideterminare il prezzo sopra definito, alla luce dell'ulteriore decremento dei prezzi del mercato immobiliare sopraindicati:

A)-PREZZO AREA/MQ	€ 145,61
B)- PREZZO AREA APPLICANDO LA % DI RIDUZIONE DEL 1,3 (arrotondati per difetto dato l'andamento del mercato e la situazione contingente in essere)	€ 143,00

Inoltre ai soli fini comparativi e conoscitivi dei valori di mercato di zona, si riporta di seguito, il valore tabellare delle aree edificabili ICI/IMU a destinazione artigianale/industriale del Comune di Villafranca di Verona adottati per l'anno 2020, corrisponde mediamente a € 137,00/mq, a parità di rapporto di copertura e ambito urbanistico (lottizzazione convenzionata);

## COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA

VALORI VENALI MEDI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA IUC ANNO 2019

### 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	=====

Determinato quindi a priori il prezzo a metro quadrato dell'area, si devono ulteriormente considerare e valutare quei fattori, precedentemente indicati, che influenzano ulteriormente il deprezzamento dell'area in oggetto e precisamente :

- a. l'esecuzione dei lavori di riposizionamento delle tubazioni esistenti;
- b. la conseguente servitu' di fognatura delle acque bianche e nere;
- c. la fascia di rispetto ferroviario.

Per quanto al punto a), questo è già stato quantificato nel computo metrico estimativo descritto precedentemente, precisando che la computazione di detti lavori non è riferita ad alcun progetto sia esso definitivo e tantomeno esecutivo predisposto dall'Ufficio LL.PP. dell'Ente, ma svolta dal sottoscritto in forma sommaria e preliminare e da considerarsi con beneficio d'inventario pertanto, la stessa dovrà essere attentamente esaminata da un futuro acquirente in accordo con gli uffici comunali preposti, senza che al sottoscritto possano essere opposte contestazioni di alcun genere .

Si esime pertanto il valutatore da qualsiasi responsabilità di quanto sopra esposto, nei confronti sia da parte della proprietà (Ente) che del futuro acquirente.

Per quanto al punto **c)** relativo alla servitu' di fognatura delle acque bianche e nere, ai fini valutativi si ritiene opportuno valutare l'area interessata dallo scarico attraverso il valore complementare .

Tale valore secondo gli Standard Internazionali di Valutazione (I.S.V.) assume importanza e necessità quando si deve valutare il piu' probabile valore di mercato della parte di un bene legato a tutto il complesso da un rapporto di complementarità.

Si intende pertanto valutare il danno derivante dall'esistenza della linea di scarico su un'area distinta (in questo caso anche catastalmente), di fatto inutilizzabile ma sinergica ai fini edificabili, con l'intero compendio.

Il conseguente asservimento coattivo di detta area derivante dalla servitu' di scarico e il "deterioramento" dell'area stessa è calcolato per differenza tra il valore dell'intero immobile da quello della parte residua.

Nel caso specifico, il valore dell'area priva di servitu' risulta pari al prodotto della superficie del mn. 508 (non ancora frazionato) che corrisponde a circa 325 mq (lunghezza 65 m; larghezza 5 m) per il valore sopra determinato pari ad € 143.5, detraendo il valore delle aree edificabili artigianali/industriali in diritto di superficie, il cui valore viene desunto dalle tabelle delle aree edificabili ai fini ICI/IMU per l'anno in corso che risulta pari a 84,00 €/mq.:

## COMUNE DI VILLAGRANCA DI VERONA

VALORI VENALI MEDI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA IUC ANNO 2019

	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%	
<b>IN DIRITTO DI SUPERFICIE</b> ai sensi dell'art. 35, quarto comma, della L. n. 865/1971	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	84,00
<b>IN PROPRIETA'</b> ai sensi dell'art. 35 della L. n. 865/1971	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	93,00
<b>NON OGGETTO DI PIANI ATTUATIVI</b>	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	40,00

Si deduce pertanto il valore complementare dell'area soggetta a servitu' pari a :

a)-Superficie area	325 m <sup>2</sup>
b)-Valore area edificabile del subject	€ 143,00/m <sup>2</sup>
c)-Valore area in diritto di superficie	€ 84,00/m <sup>2</sup>
d)-Valore area gravata da servitu' (B-C)	€ 59,00/m <sup>2</sup>
d)-Valore complessivo area gravata da servitu' (B-C)	€ 19.337,50/m <sup>2</sup>

In ultima analisi, per quanto alla fascia di rispetto ferroviario, preso atto dei richiami sopracitati, non si ritiene di provvedere ad alcuna defalcazione di valore essendo inalterata la vocazione edificatoria dell'area sottoposta alla fascia di rispetto ed al suo utilizzo come area deposito-parcheggio o dimostrazione dei necessari standards

## 9. NOTE

Non si evidenziano fattori negativi sfavorevoli ambientali, 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.). Si fa presente l'esistenza sul lato est oltre la linea ferroviaria, di un impianto di betonaggio in attività.

## 10. CONCLUSIONE E INDICAZIONI

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile definire il seguente valore del bene:

Superficie area	Prezzo a m <sup>2</sup>	Importo €
2600	143,00	371.800,00
-a detrarre-		
Lavori di delocalizzazione fognatura acque nere e bianche		92.210,18
Valore area con servitu'		19.337,50
Valore del lotto edificabile		260.252,32

individuare in € 260.252,32 il valore complessivo che viene arrotondato ad € 260.000,00 (duecentosessantamila/00).

## 11. FONTI CONSULTATE

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

I testi bibliografici di riferimento per consultazioni sono i seguenti:

- Manuale operativo delle stime immobiliari-Agenzia del Territorio – Direzione centrale osservatorio del mercato immobiliare e servizi estimativi;
- Manuale professionale di estimo - ing.Antoni Iovine
- Manuale Valutazioni Immobiliari Standard– prof.M.Simonotti
- IVSC International Valuation Standars ;
- Codice delle valutazioni Immobiliari-Tecnoborsa;
- Fogli di mappa e visure catastali, ispezioni alla CC.RR.II. di Verona 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 del C.C. n.8 del 13.2.2019 ad oggetto "Imposta Comunale aree 2020 – determinazione valori in comune commercio aree edificabili";
- Rapporti immobiliari dell'agenzia delle entrate-Banca d'Italia-Tecnoborsa;

## 12. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

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

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

Si precisa che il presente rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa; nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese da chiunque sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

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

data del rapporto di valutazione:

Villafranca di Verona lì, 5 maggio 2020

dott. Pietro Marzio Biasi

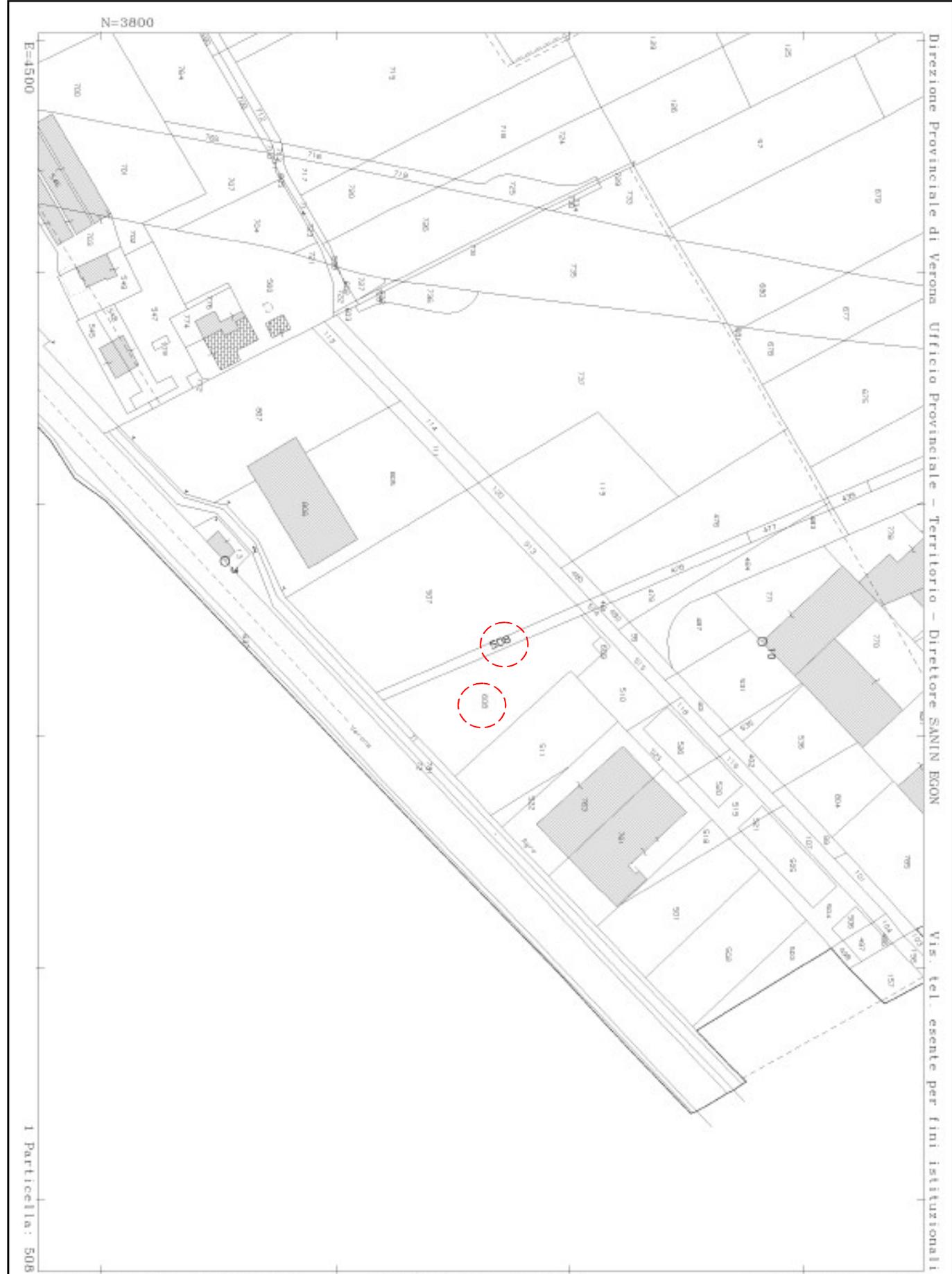


## ALLEGATI

# ORTOFOTO



BRANO DI MAPPA CATASTALE  
-Fg.24 mn. 508 (parte)-608 (parte)-



Comune: VILLAFRANCA DI VERONA      Scala originale: 1:2000      12-Mar-2020 11:20:50  
 Foglio: 24      Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri      Prot. n. T63414/2020

FOTO



LATO EST -INGRESSO-



LATO NORD



LATO SUD



LATO EST

## ATTO DI PROVENIENZA