

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

DELL'AREA VERDE POSTA IN VIA DELL'ALPINO-CAPOLUOGO



Oggetto: trattasi di aree verdi tra loro adiacenti poste all'interno di un'area di espansione residenziale, in Via dell'Alpino-Capoluogo;

Richiedente valutazione: Comune di Villafranca di Verona-C.so G.Garibaldi,24-37069-Villafranca di Verona (Verona)

Valutatore: Ing. Pietro Marzio Biasi-Via don Adamo Fumano,26-37069-Villafranca di Verona (Verona)

Incarico : determina del Dirigente dell' Area Finanziaria del Comune di Villafranca di Verona n.1387 del 17.12.2025

Data del sopralluogo: 19 dicembre 2025

Data della valutazione: 23 dicembre 2025

Data del rapporto: 29 dicembre 2025

Valore: corpo : "A": € 4.530,00 (quattromilacinquecentotrenta/00); "B" : € 15.219,00 (quindicimiladuecentodiciannove/00)

1. PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors;
- European Valuation Standards;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale;

ed ad ulteriore riferimento e supporto:

- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 -Credit Requirement Directive) e successive modifiche;
- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio.
- Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie di ABI.
- Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili .

2. MANDATO E ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE

A seguito di richiesta di un privato confinante con l'appezzamento di terreno di cui all'oggetto, destinato a verde pubblico ed in considerazione alla disponibilità all'alienazione da parte del Comune di Villafranca di Verona (Ente proprietario), si rende necessario, prima dell'alienazione mediante procedura ad evidenza pubblica, definirne il valore.

Assunzioni

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e trattandosi di valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal valore finale di vendita. Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dalla proprietà; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi messi a disposizione del valutatore.

I dati tecnici messi a disposizione dalla parte committente ed utilizzati nella presente relazione di stima sono strati desunti dalla seguente documentazione :

- documenti catastali dal portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate;

Si precisa che la valutazione immobiliare del compendio è subordinata all'attuazione delle seguenti condizioni:

- piena proprietà e libera disponibilità dell'immobile da alienare e la sua libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da vincoli, oneri, censi, pesi, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali, che ne diminuiscano il pieno godimento o la libera disponibilità;
- assenza di gravi prescrizioni pregiudizievoli dettate dal vincolo ambientale e paesaggistico, archeologico (D.M. 29/04/1960 - D.Lgs 22 gennaio 2004, nr. 42);
- assenza di limitazioni alle destinazioni d'uso ammesse derivanti dalla zonizzazione acustica;
- assenza di gravi vincoli idrogeologici;
- assenza o verifica di eventuali limiti all'edificabilità;
- assenza di altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni di proprietà, diritti di prelazione, etc.);

Si esime il valutatore da verifiche su procedure ipotecarie o concorsuali presenti e passate incluso la verifica della documentazione inerente il collaudo del piano di lottizzazione nel quale è stato inserito il presente bene ed ogni altro tipo d'indagine specifica (ricerca di rifiuti, ordigni bellici, elementi inquinanti).

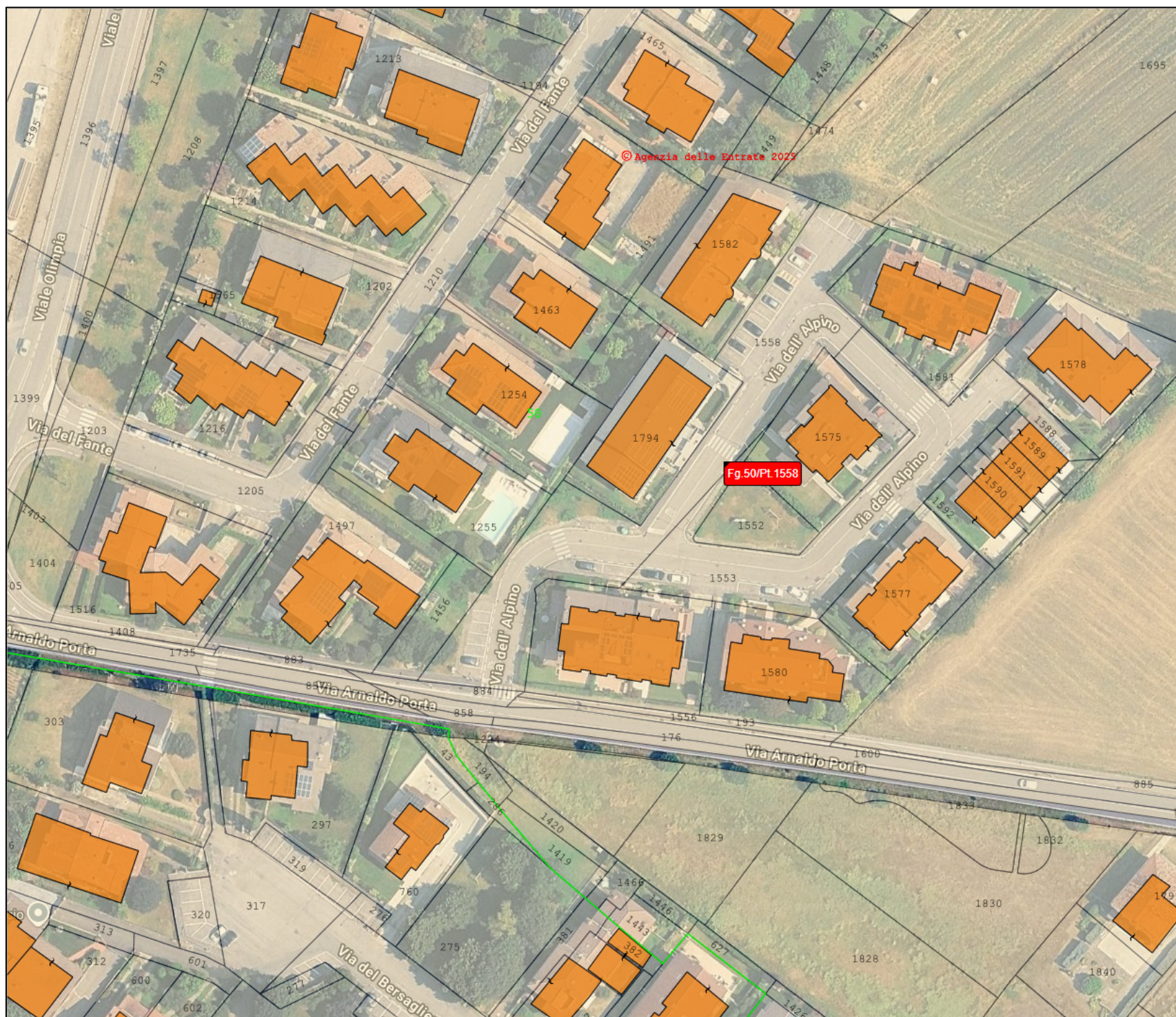
Documenti esaminati

- ◆ Estratti di mappa, planimetrie, visure catastali e ipotecarie.
- ◆ Foto effettuate in sede di sopralluogo ed immagini di visione stradale (StreetView) tratte da Internet, Google Maps.
- ◆ Piano Assetto del Territorio (P.A.T.) - Piano degli Interventi (P.I.)- Norme Tecniche Operative del P.I. del Comune di Villafranca di Verona;
- ◆ Provvedimenti dell'Amm.ne C.le (delibere G.C.-C.C.) attinenti alla definizione di valori dei aree similari al subject.

3. DESCRIZIONE DEL BENE -DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI - TITOLARIETA'

Trattasi di due appezzamenti di terreno (indicati di seguito con la lett. "A" (mappale 1456) e "B" (mappale 1558) aventi una superficie, per l'area **A** di circa 75,50 m² e per l'area **B** di circa 253,65 m² .

Tali terreni in oggetto (subject) sono censiti al C.T. del Comune di Villafranca di Verona al Fg. 50 mn.1456 (parte) e mn1558 (parte):



brano di mappa catastale con sormonto ortofoto*

*formaps

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2025

| | |
|----------------------|--|
| Dati della richiesta | Comune di VILLAFRANCA DI VERONA (Codice:L949) |
| Catasto Terreni | Provincia di VERONA Foglio: 50 Particella: 1456 |

INTESTATO

| | | | |
|---|--|--------------|--------------------|
| 1 | COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA sede in VILLAFRANCA DI VERONA (VR) | 00232070235* | (1) Proprieta' 1/1 |
|---|--|--------------|--------------------|

Unità immobiliare dal 19/06/1992

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|----------|---------------------|------------|-----|------------------|----------------|----------------|-------|-----------------------|-----------------------|---|--|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz | Reddito | | | |
| | | | | | | ha are ca | | Dominicale | Agrario | | |
| 1 | 50 | 1456 | | - | SEMIN IRRIG 2 | 03 11 | IC1A | Euro 2,38 L. 4.603 | Euro 1,69 L. 3.266 | FRAZIONAMENTO del 19/06/1992 in atti dal 24/06/1992 G 1924 (n. 1823.1/1992) | |
| Notifica | | | | | | Partita | | 2521 | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:50 Particella:173 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:50 Particella:1450 ; Foglio:50 Particella:1451 ; Foglio:50 Particella:1452 ; Foglio:50 Particella:1453 ; Foglio:50 Particella:1454 ; Foglio:50 Particella:1455 ;

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

Situazione degli intestati dal 06/12/2001

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|--|---|-----------------------|
| 1 | COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA sede in VILLAFRANCA DI VERONA (VR) | 00232070235* | (1) Proprieta' 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA | | Atto del 06/12/2001 Pubblico ufficiale TUCCILLO LUIGI Sede VILLAFRANCA DI VERONA (VR) Repertorio n. 112621 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 33024.1/2001 Reparto PI di VERONA in atti dal 21/12/2001 | |

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2025

| | |
|----------------------|--|
| Dati della richiesta | Comune di VILLAFRANCA DI VERONA (Codice:L949) |
| Catasto Terreni | Provincia di VERONA Foglio: 50 Particella: 1558 |

INTESTATO

| | | | |
|---|--|--------------|--------------------------|
| 1 | COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA sede in VILLAFRANCA DI VERONA (VR) | 00232070235* | (1) Proprieta' 1000/1000 |
|---|--|--------------|--------------------------|

Unità immobiliare dal 09/07/1997

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|----------|---------------------|------------|-----|------------------|----------------|-----------------------------|-------|-------------------------|-------------------------|--|--|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha arc ca | Deduz | Reddito | | | |
| | | | | | | | | Dominicale | Agrario | | |
| 1 | 50 | 1558 | | - | SEMIN IRRIG 2 | 20 46 | IC1A | Euro 15,64 L. 30.281 | Euro 11,10 L. 21.483 | FRAZIONAMENTO del 09/07/1997 in atti dal 10/07/1997 (n. 2204.2/1997) | |
| Notifica | | | | | | Partita | | 15849 | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:50 Particella:1450 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:50 Particella:1557 ; Foglio:50 Particella:1559 ; Foglio:50 Particella:1560 ; Foglio:50 Particella:1561 ; Foglio:50 Particella:1562 ;

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

Situazione degli intestati dal 09/07/1997

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|--|--|--------------------------|
| 1 | COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA sede in VILLAFRANCA DI VERONA (VR) | 00232070235* | (1) Proprieta' 1000/1000 |
| DATI DERIVANTI DA | | FRAZIONAMENTO del 09/07/1997 in atti dal 10/07/1997 (n. 2204.2/1997) | |

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 19/06/1992

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|----|---------------------|------------|-----|------------------|------------------|-----------------------------|-------|------------|-----------|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito | | |
| | | | | | | | | Dominicale | Agrario | |
| 1 | 50 | 1450 | | - | SEMIN IRRIG 2 | 38 85 | IC1A | L. 57.498 | L. 40.793 | FRAZIONAMENTO del 19/06/1992 in atti dal 24/06/1992 G 1924 (n. 1823.1/1992) |



Tali appezzamenti sono di proprietà del Comune di Villafranca di Verona, per quanto alla particella 1456 atto a firma del notaio L.Tuccillo rep.112621 del 6.12.2001 trascritto alla CC.RR.II. di Verona il 15.12.2001 ai nn. RG 47583 e RP 33024; per quanto alla particella 1558 a firma del notaio P.A.Federici rep. 13353 del 21.7.1992 del quale l'Ente non ha fornito la relativa nota di trascrizione alla CC.RR.II. di Verona.

| Fattori posizionali | Indicatore | Descrizione |
|--|-------------|---|
| Zona OMI | B2 | residenziale |
| Fascia OMI | Periferica | periferica a ridosso del centro storico |
| Servizi Pubblici | circostanti | il polo scolastico è posto nel raggio di 1,5-2 Km |
| Trasporti Pubblici | circostanti | sono posti in un raggio di 5-600 m. |
| Dotazione Parcheggi | limitrofe | l'area è dotata di parcheggi pubblici confinanti con la stessa |
| Servizi Commerciali | limitrofe | bar-pizzeria-rist. posti all'interno del compendio piscine c.li |
| Verde Pubblico-Infrastrutture Sportive | limitrofe | i terreni sono limitrofi al Parco del Tione e agli impianti sportivi del capoluogo |
| Infrastrutture Viarie Principali | limitrofe | l'area è ubicato su Via dell'Alpino (strada cieca) con affaccio su Via Porta che collegano agevolmente tali vie al centro storico del capoluogo grazie anche alla presenza di una pista ciclopedonale |
| Livello di Urbanizzazione | ottimo | l'area è posta in un'area completamente edificata tramite PdL |

La porzione indicata con le linee dimensionali in colore rosso, rappresentano le aree oggetto di stima, ricadenti all'interno del Foglio 50 Mappali 1456 parte e 1558 parte, confinanti a nord con le particelle nn. 1794-1254, a est con marciapiede Via dell'Alpino, a sud con area parcheggio di Via dell'Alpino-marciapiede Via Porta, a est con particelle nn. 1497-1255 .

Tali terreni sono posti alla periferia ovest del Capoluogo limitrofi alla zona degli impianti sportivi del capoluogo in un compendio urbanistico caratterizzato dalla presenza per la maggior parte da edifici a tipologia ville singole, ville a schiera ed hanno un comodo accesso diretto da Via A.Porta e da Via dell'Alpino.

Caratteristiche proprie del terreno

| Caratteristiche | Indicatore | Descrizione |
|-----------------|--------------|--|
| Localizzazione | di pregio | L'appezzamento di terreno è ubicato in un contesto urbano consolidato, dove nel raggio di 500 m.sono presenti numerosi servizi pubblici e commerciali. |
| Forma | irregolare | La sagoma del poligono delle particelle hanno una forma irregolare |
| Giacitura | pianeggiante | |
| Accessibilità | Ottima | L'appezzamento di terreno ha un comodo accesso diretto sia dalla principale Via Porta che dalla Via dell'Alpino (secondaria) |

L'appezzamento di terreno ricadente in ZTO Sc 21-particella 1588 parte, ha forma triangolare ed ha una superficie approssimativa di mq. 253,65 ,00 (fatte salve piu' esatta superficie a seguito del dovuto frazionamento), mappale questo che interessa l'intera sede stradale di Via dell'Alpino; mentre nell'area ricadente in ZTO Sc 158 - particella 1456 (parte) , di forma trapezoidale, ha una superficie di detta particella approssimativa di mq. 75,50 (fatta salve piu' esatta superficie a seguito di frazionamento) essendo interessata in parte da posti auto e dalla cabina di derivazione gas.

Si evidenzia che tali aree verdi, sono libere da costruzioni e sono dotate di impianto di irrigazione (che dovrà essere modificato a seguito dell'acquisizione da parte di terzi) e a confine con il marciapiede esistente con la linea dell'illuminazione pubblica che dovrà essere mantenuta; nonchè la presenza di alcune piante evidenti nella documentazione fotografica allegata, che verranno mantenute (o tolte dalla parte acquirente a cura e spese di quest'ultima).

Le suddette aree di proprietà comunale, per la loro esatta identificazione ai fini della loro alienazione, andranno frazionate al Catasto Terreni a onere e spese del futuro acquirente, il cui costo risulta di seguito indicato:

| | | | | | | |
|--|----|---|---|----------|---|----------|
| Indagine - Ricerca | n, | 1 | € | 200,00 | € | 200,00 |
| Redazione Tipo di frazionamento | n, | 1 | € | 1.200,00 | € | 1.200,00 |
| <i>Derivata oltre le prime 2</i> | n, | 2 | € | 130,00 | € | 260,00 |
| Totale Onorari | | | | | € | 1.660,00 |

| | | | | | |
|---|--|---|----------|---|-----------------|
| Cont. Int. Inarcassa 4% di | | € | 1.660,00 | € | 66,40 |
| Imponibile ai fini IVA (Onorari + Cassa) | | | | € | 1.726,40 |
| I.V.A. 22% di | | € | 1.726,40 | € | 379,81 |
| | | | | | |
| Importo da pagare | | | | € | 2.106,21 |

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|---------------|
| <i>Diritti catastali per presentazione frazionamento</i> | | | | | <i>ESENTE</i> |
|--|--|--|--|--|---------------|

così come la modifica dell'esistente impianto di irrigazione al fine di garantire il funzionamento alla parte rimanente dell'area verde non oggetto di alienazione.

4. DESCRIZIONE URBANISTICA - LEGALE DEL BENE - QUADRO NORMATIVO VIGENTE E NORME COGENTI

Tali terreni ricadono nel vigente Piano per l'Assetto del Territorio (P.A.T.):

Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

- Vincoli
 - art. 11 Vincolo Sismico – classe 2 (D.P.C.M. 3274/2003 – D.G.R./CR n. 1 del 19/01/2021);
- Pianificazione di Livello Superiore
 - art. 12 Limite degli “Ambiti Primari per la Protezione del Suolo” (art. 51 Norme di Attuazione del Piano d’Area Quadrante Europa – P.A.Q.E.);
 - 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.);
- Altri Elementi
 - art. 21 Viabilità (m.n. 1558 parte, m.n. 1456 escluso);

Tavola 3 – Carta delle Fragilità

- Compatibilità Geologica
 - art. 30 Area Idonea a Condizione: IDR aree a penalità per condizioni idrogeologiche – GEO aree a penalità per condizioni geologiche;

Tavola 4 b – Carta delle Trasformabilità

- Ambiti Territoriali Omogenei – ATO
 - art. 40 ATO n° 2 Città della Residenza e dei Servizi;
- Azioni Strategiche
 - art. 41 Aree di Urbanizzazione Consolidata Prevalentemente Residenziali;

nel vigente Piano degli Interventi (P.I.):

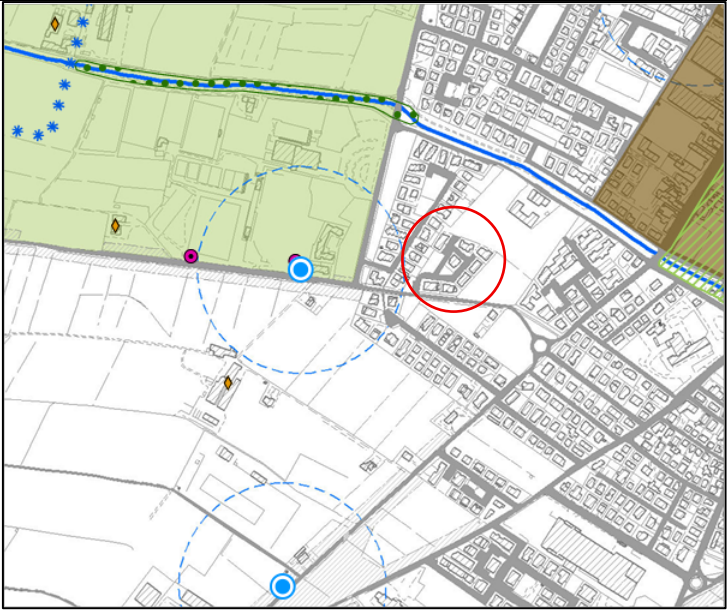
-per quanto alla **particella 1456**:

- **in AREE NON PIANIFICATE, nelle quali è intervenuta la decadenza di cui all'art. 18 comma 7 della L.R. 11/2004, disciplinate dall'art. 33 della L.R. 11/2004;**
- Salvaguardia Idrogeologica
Compatibilità Idrogeologica ai fini edificatori
 - art. 44 Area Idonea a Condizione: IDR aree a penalità per condizioni idrogeologiche - GEO aree a penalità per condizioni geologiche;
 - art. 46 Ambiti Prioritari per la Protezione del Suolo – PAQE;
 - art. 47 Ambito di Tutela del Territorio costituente Fascia di Ricarica degli Acquiferi – PAQE;
 - art. 48 Zona Vulnerabile da Nitrati di origine agricola ai sensi del Piano di Tutela delle Acque del 5/11/2009;
- Vincoli
 - art. 26 Vincolo Sismico “zona 2” – D.G.R./CR n. 1 del 19/01/2021, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008.

e per quanto riguarda la **particella 1558**:

- art. 74 Aree per servizi pubblici e/o di pubblico interesse – Sc / 21 – Giardino pubblico di quartiere (parte);
- Sistema infrastrutturale
 - art. 76 Viabilità esistente (parte);
- Salvaguardia Idrogeologica
Compatibilità Idrogeologica ai fini edificatori
 - art. 44 Area Idonea a Condizione: IDR aree a penalità per condizioni idrogeologiche - GEO aree a penalità per condizioni geologiche;
 - art. 46 Ambiti Prioritari per la Protezione del Suolo – PAQE;
 - art. 47 Ambito di Tutela del Territorio costituente Fascia di Ricarica degli Acquiferi – PAQE;
 - art. 48 Zona Vulnerabile da Nitrati di origine agricola ai sensi del Piano di Tutela delle Acque del 5/11/2009;
- Vincoli
 - art. 26 Vincolo Sismico “zona 2” – D.G.R./CR n. 1 del 19/01/2021, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008;

CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE - TAV. 1

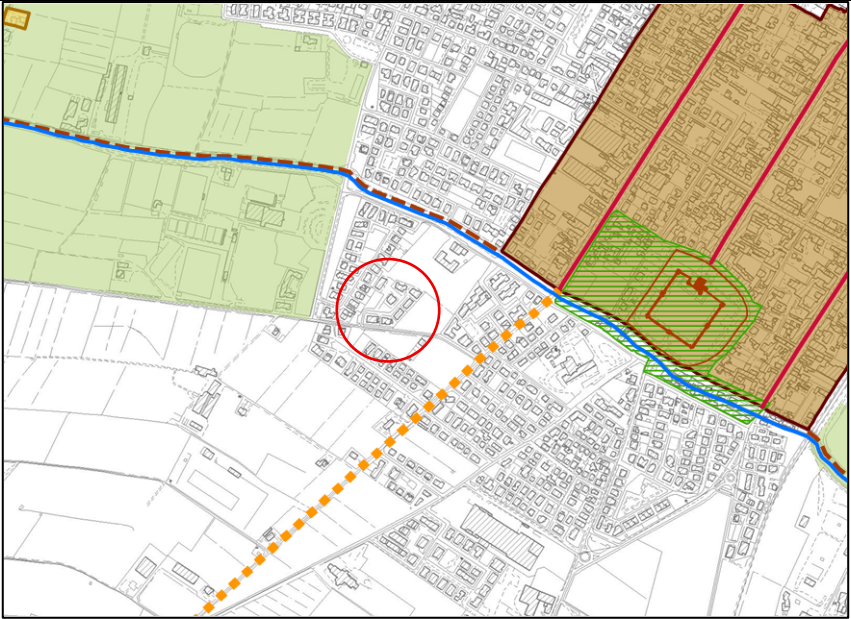


PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE

- Art. 31 Area a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al Piano d'Assetto Idrogeologico - P.A.I. (L.183/1989)
- P1 - Pericolo moderato P2 - Pericolo medio
- Art. 12 Limite degli "Ambiti primari per la protezione del suolo" (Art.51 Norme di Attuazione del Piano d'Area Quadrante Europa - P.A.Q.E.)
- 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. 25 PIANO DI RISCHIO AEROPORTUALE - (D.Lgs. 96/05 e ss.mm. e ii. - art.707) art. 4 norme di attuazione del Piano d'Area Quadrante Europa - P.A.Q.E.
- zona di tutela A
- zona di tutela B
- zona di tutela C
- zona di tutela D

- Art. 26 Discarica e fascia di rispetto
- Art. 26 Cava
- Art. 26 Impianto militare e fascia di rispetto
- Art. 25 Aeroporto e servitù aeronautiche (L.58/1963 e s.m.i.)
- Art. 21 Viabilità e fascia di rispetto
- Art. 22 Ferrovia e fascia di rispetto
- Art. 29 Parco comunale del Tione
- Art. 26 Area sottoposta a Piano di riqualificazione geologica-agronomica
- Art. 19 Elettrodotto
- Art. 26 Metanodotto e fascia di rispetto
- Art. 20 Allevamento
- Art. 23 Impianto di telecomunicazione

CARTA DELLE INVARIANTI - TAV. 2

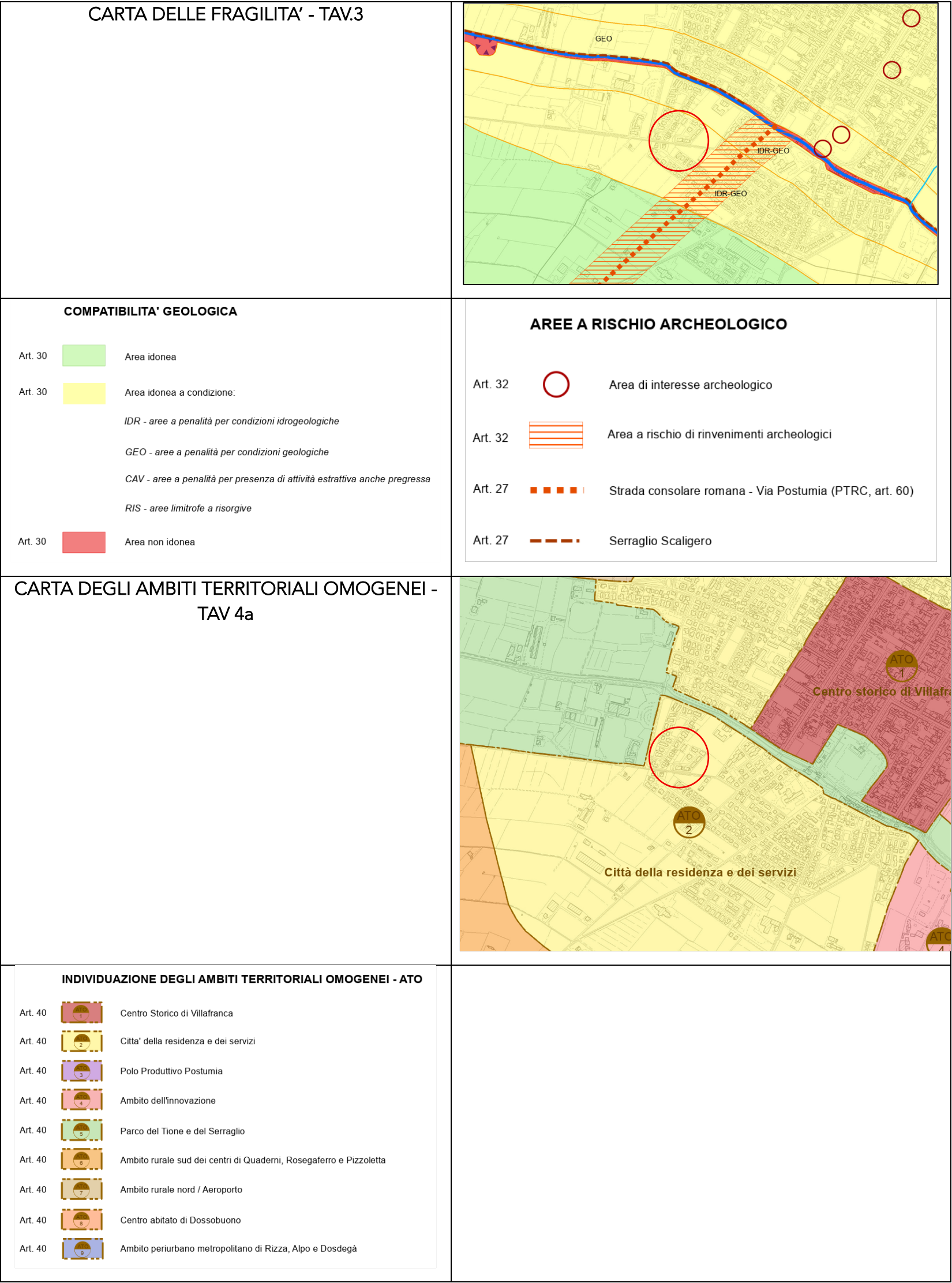


INVARIANTI DI NATURA STORICO-CULTURALE

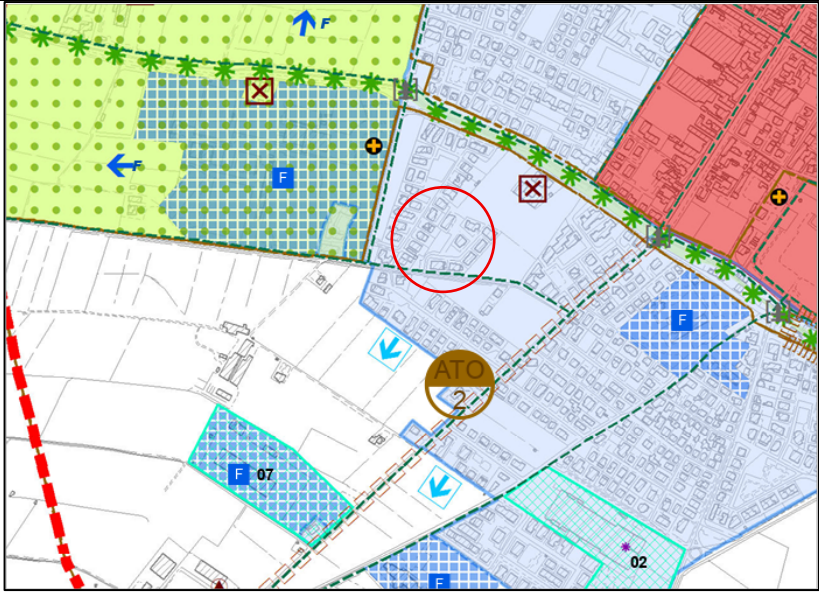
- Art. 14 Centro storico di Villafranca
- Art. 14 Centro storico minore
- Art. 27 Beni ambientali e architettonici (Nuclei di antica origine aventi particolari caratteristiche di bene culturale tipico della zona rurale)
- Art. 27 Asse di fondazione
- Art. 27 Strada Consolare Romana (Via Postumia)
- Art.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

INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

- Art. 29 Fiume Tione
- Art. 29 Corsi d'acqua minori
- Art. 29 Parco comunale del Tione
- Art. 10 Area circostante il Castello Scaligero e il Parco di Villa Mariotto (tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004)



CARTA DELLE TRASFORMABILITA' - TAV 4b



AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI - ATO

| | | |
|---------|--|--|
| Art. 40 | | ATO n°1 - Centro storico di Villafranca ATO n°2 - Citta' della residenza e dei servizi ATO n°3 - Polo produttivo Postumia ATO n°4 - Ambito dell'innovazione ATO n°5 - Parco del Tione e del Serraglio ATO n°6 - Ambito rurale sud dei centri di Quaderni, Rosegaferro e Pizzioletta ATO n°7 - Ambito rurale nord / aeroporto ATO n°8 - Centro abitato di Dossobuono ATO n°9 - Ambito periurbano metropolitano di Rizza, Alpo e Dosdegà |
|---------|--|--|

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

| | | |
|---------|--|---|
| Art. 52 | | Autostrada |
| Art. 52 | | Strada regionale "Grezzanella" |
| Art. 52 | | Viabilità e intersezioni di progetto di importanza territoriale |
| Art. 52 | | Completamento del sistema tangenziale |
| Art. 52 | | Viabilità esistente da potenziare e riqualificare |
| Art. 52 | | Viabilità di progetto di importanza locale |
| Art. 22 | | Linea ferroviaria / stazione esistente |
| Art. 60 | | Servizio ferroviario metropolitano regionale / stazione di progetto |
| Art. 53 | | Percorsi ciclabili esistenti e di progetto |

AZIONI STRATEGICHE

| | | |
|-------------|--|---|
| Art. 41 | | Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziali |
| Art. 41 | | Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente produttive |
| Art. 42 | | Aree di edificazione diffusa |
| Art. 43 | | Linee preferenziali di sviluppo residenziale |
| Art. 43 | | Linee preferenziali di sviluppo produttivo |
| Art. 46 | | Linee preferenziali di sviluppo dei servizi |
| Art. 46 | | Localizzazione nuovi servizi pubblici |
| Art. 44 | | Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale 01 centri minori di Quaderni, Rosegaferro, Alpo, Pozzomoretto e Volpare di Sotto 02 assi stradali 03 area a ridosso del fiume Tione 04 carichi insediativi incongrui rispetto alla viabilità esistente 05 aree a retro della stazione 06 Parco Mariotto |
| Art. 45 | | Aree di riqualificazione e riconversione 01 area Publigas 02 insediamento logistico-commerciale 03 area Polo scolastico superiore 04 area del Consorzio agrario 05 la spina centrale dei servizi di Dossobuono 06 attività produttiva a potenziale impatto ambientale 07 area del mercato ortofrutticolo |
| Art. 36 | | Opere incongrue da delocalizzare |
| Art. 36 | | Opere incongrue da mitigare |
| Art. 47 | | Attività produttive esterne al tessuto produttivo consolidato |
| Art. 46 | | Servizi e attrezzature di maggior rilevanza |
| Art. 46 | | Aree e attrezzature aeroportuali |
| Art. 46 | | Aree e attrezzature militari |
| Artt. 18-26 | | Vincoli che limitano lo sviluppo insediativo (rispetto cimiteriale e servitù militare) |
| Art. 48 | | Aree commerciali (medie e grandi strutture di vendita esistenti) |
| Art. 54 bis | | Aree riservate ad esigenze di protezione civile |

VALORI E TUTELE CULTURALI

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

VALORI E TUTELE AMBIENTALI

| | | |
|---------|--|--|
| Art. 49 | | Parco Comunale del Tione |
| Art. 50 | | Coni di Visuale |
| Art. 51 | | Zone a prevalente destinazione agricola |
| Art. 57 | | Area di rinaturalizzazione |
| Art. 57 | | Corridoio ecologico principale |
| Art. 57 | | Corridoio ecologico secondario |
| Art. 57 | | Isole ad elevata naturalità (stepping stone) |
| Art. 57 | | Barriere infrastrutturali |

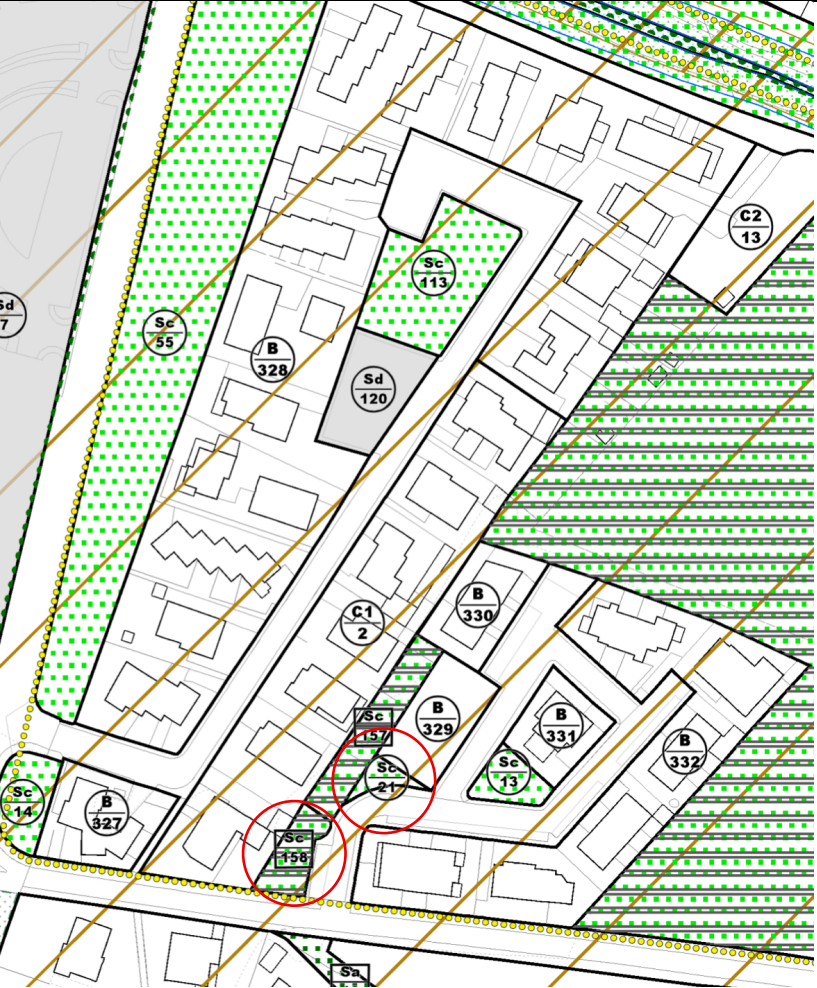
CARTA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO E DELLA
RETE IDROGRAFICA ED IDRAULICA



LEGENDA

- Rete fognaria acqua bianca
- Rete fognaria acqua mista
- Rete fognaria acqua nera
- Canali di bonifica
- Canali di bonifica dismessi (usati per emergenza)
- Rete irrigua primaria
- Rete irrigua secondaria
- Rete irrigua terziaria
- ATO
- limite superiore ed inferiore della linea delle risorgive
- Idrografia superficiale
- Risorgiva
- Specchi d'acqua
- Area potenzialmente esondabile
- area con falda a modesta profondità (<2 m)
- orlo di scarpata
- Confini Comunali

P.I.- TAV.02-04 - CAPOLUOGO SUD



| PUBBLICAZIONE | | | |
|---|--|--|--|
| <p>Identificazione delle zone/sottozone con riferimento al Repertorio Normativo</p> <p>Lotti in zona B con disciplina particolare</p> <p>Zona E</p> <p>▲°</p> <p>▼</p> <p>Ambito assoggettato a PUA</p> <p>Ambito da assoggettare a PUA</p> <p>Ambiti per il miglioramento della qualità urbana</p> <p>Piano di sviluppo aeroportuale - Ambito del Masterplan 2030</p> <p>Aree non pianificate disciplinate dall'art. 33 della L.R. 11/2004, nelle quali è intervenuta la decadenza di cui all'art. 18 comma 7 della L.R. 11/2004,</p> <p>AREE PER SERVIZI PUBBLICI E/O DI INTERESSE PUBBLICO</p> <p>Sa - Aree per l'istruzione</p> <p>Sb-c - Aree per attrezzature di interesse comune / civili</p> <p>Sb-r - Aree per attrezzature di interesse comune / religiose</p> <p>Sc - Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione</p> <p>Sd - Aree a parcheggio</p> | | | <p>Zona Sottozona Progressivo Zona/Sottozona</p> <p>ARTT. 56-59, 61</p> <p>ART. 58</p> <p>ART. 65</p> <p>ART. 62</p> <p>ART. 63</p> <p>ART. 64</p> <p>ARTT. 7, 8 e 10</p> <p>ARTT. 7, 8 e 10</p> <p>ART. 60</p> <p>ART. 74</p> <p>Standard esistente</p> <p>Standard programmato</p> |

omissis...

ART. 26 - Vincolo sismico “zona 2” – D.G.R. n. 244 del 09/03/2021, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008

1. L'intero territorio comunale è classificato come zona 2 ai sensi della O.P.C.M. 3519/2006 e successive modifiche e si applicano le prescrizioni di legge vigenti e le disposizioni di cui alla D.G.R. n. 244/2021 e D.G.R. 71/2008.
2. Il Comune è dotato di Studio di Microzonazione Sismica di Livello II e III approvato dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. 168 del 09/09/2022 che integra e aggiorna il piano di micro zonazione sismica comunale

originariamente approvato con D.G.C. n. 69 del 09/05/2014. Tale studio costituisce parte integrante e sostanziale del presente PI (*allegato 4*).

3. Tutti gli interventi che prevedano nuove costruzioni, modifiche strutturali, ampliamenti, ristrutturazioni e opere infrastrutturali nel territorio comunale di Villafranca di Verona, dovranno essere progettati adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 17.01.2018 (Norme Tecniche per le Costruzioni - GU n.42 del 20/02/2018).;
4. La carta di microzonazione sismica di secondo/terzo livello, basata su fattori di amplificazione elaborati con abachi e metodi semplificati, deve essere utilizzata come approccio per inquadrare la possibile risposta sismica locale e per progettare la tipologia di indagini necessarie in sede esecutiva;
5. La scelta della tipologia e metodologia di indagine dovrà essere commisurata all'importanza dell'opera e, in ogni caso, dovrà essere adeguatamente motivata;
6. Si riportano di seguito le modalità di applicazione degli approfondimenti a norma del DM 17.01.2018 (NTC 2018):
 - 6.1 L'analisi di Risposta Sismica Locale si dovrà applicare a edifici e opere elencati nella DGRV n. 3645 del 28 novembre 2003, allegati A e B e nel Decreto del capo della Protezione Civile n. 3685 del 21 ottobre 2003 (edifici e opere di interesse strategico ai fini di protezione civile e rilevanti per l'uso).

ART. 44 - Compatibilità geologica ai fini edificatori

1. La pianificazione attuativa, la progettazione degli interventi edificatori e di sistemazione dei terreni devono sempre attenersi alla normativa di legge vigente, in particolare al DM 14/04/2008 e alla DGR 7949/2009.
2. In relazione alla suddivisione del territorio comunale in aree contraddistinte da una differente compatibilità geologica l'edificabilità dei terreni così come determinata dal P.A.T./P.I. è soggetta al rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a) area idonea: in queste aree non ci sono preclusioni di carattere geologico all'edificabilità e gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono soggetti alle ordinarie procedure e disposizioni di legge, nel rispetto dei piani e dei programmi di settore, con riguardo agli effetti della impermeabilizzazione dei suoli. In particolare in riferimento alla normativa nazionale vigente ed al fine di prevenire danni o pregiudizi al patrimonio edilizio esistente o alla stabilità e qualità ambientale, tutti gli interventi edilizi e infrastrutturali e quelli che comportano comunque movimenti di terra e/o scavi e/o interferenze con la falda acquifera, sono assoggettati a verifica di compatibilità del sito rilevabile dai contenuti della Relazione Geologica di progetto, parte integrante della documentazione progettuale;
 - b) area idonea a condizione: l'edificabilità è possibile a condizione che sia accertata mediante apposita perizia di un tecnico abilitato, l'idoneità a seguito di interventi di bonifica e di stabilizzazione preventiva sulla base di indagini geognostiche specifiche e verifiche di stabilità. Le aree idonee a condizione si suddividono in:
 - IDR: aree a penalità per condizioni idrogeologiche (bassa soggiacenza 0-5 metri);
 - GEO: aree a penalità per condizioni geologiche;
 - CAV: aree a penalità per presenza di attività estrattiva anche pregressa;
 - RIS: aree limitrofe a risorgive
 - c) area non idonea - l'edificabilità (nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento) è preclusa; sono comunque consentite le infrastrutture stradali e impianti tecnologici di interesse pubblico, previa puntuale elaborazioni geologico-tecnico, finalizzate a definire le modalità di realizzazione delle opere per garantire le condizioni di sicurezza delle opere stesse, nonché dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti.
3. Le istanze per l'approvazione di P.U.A., dei permessi di costruire e delle S.C.I.A dovranno contenere una adeguata relazione geologica e geotecnica che, in relazione alla classificazione dei terreni ai fini delle penalità edificatorie e alla classificazione della litologia del substrato, dimostri la compatibilità degli interventi in progetto con le norme di tutela e sicurezza e verifichi e garantisca le condizioni di stabilità opera-terreno per il lotto interessato da nuovi interventi edificatori.

ART. 46 - Ambiti prioritari per la protezione del suolo - P.A.Q.E.

1. Il PI recepisce graficamente e perimetra gli "Ambiti prioritari per la protezione del suolo" di cui all'art.51 del PAQE approvato con DCR n.69 del 20 Ottobre 1999 al fine di:
 - a) evitare modificazioni all'andamento ed alla giacitura naturale dei terreni tali da alterare in modo sostanziale ed irreversibile le caratteristiche fisiche dei suoli;
 - b) evitare, ridurre e disincentivare l'impermeabilizzazione dei suoli anche regolamentando l'uso di materiali e tecnologie costruttive specifiche e garantendo il mantenimento dei volumi di invaso specifici dei terreni;
 - c) facilitare l'infiltrazione delle acque di ruscellamento superficiali attraverso operazioni di "massima permeabilità";
 - d) proteggere le zone ad alto rischio di erosione.
2. All'interno di tali ambiti:
 - è vietata l'impermeabilizzazione di estese superfici di terreno con eccezione dei casi di comprovata necessità;
 - è vietato di massima l'uso di fitofarmaci nella manutenzione del verde nelle aree a standard;
 - sono consentiti lavori di miglioria fondiaria purché nel rispetto delle finalità elencate nelle direttive del presente articolo;
 - è vietata l'apertura di nuove cave; in ogni caso è fatto salvo quanto già autorizzato alla data di adozione del presente piano.
3. Il Comune inoltre, all'interno dell'ambito, può avvalersi di prontuari o sussidi operativi, al fine di:
 - incrementare il verde al fine di migliorare le caratteristiche fisiche dei suoli, prevenire possibili fenomeni di dissesto e dilavamento dei terreni nonché aumentare la capacità di assorbimento dei terreni e riequilibrare il deflusso delle acque piovane;
 - migliorare i sistemi di raccolta e depurazione delle acque usate e reflue;
 - agevolare l'uso di tecnologie – nelle aree produttive – che consentano il recupero e la reimmissione nel ciclo produttivo delle acque usate.

ART. 47 - Ambito di tutela del territorio costituente fascia di ricarica degli acquiferi - P.A.Q.E.

1. Il PI recepisce graficamente il "Limite meridionale della fascia di ricarica degli acquiferi" e perimetra l'"Ambito di tutela del territorio costituente fascia di ricarica degli acquiferi" di cui all'art. 52 del PAQE approvato con DCR n.69 del 20 Ottobre 1999.
2. Il Comune individua le attività civili, zootecniche, industriali, non allacciate alla rete fognaria esistente, presenti all'interno del territorio costituente fascia di ricarica degli acquiferi e predispone misure idonee ad eliminare le fonti di possibile inquinamento.
3. Nel caso in cui quanto previsto dal precedente comma non si renda possibile, il Comune provvede alla rilocalizzazione degli impianti.
4. Sono vietate le attività industriali, dell'artigianato, della zootecnia che producono acque reflue non collegate alla rete fognaria pubblica o delle quali non siano previsti, nel progetto approvato di rete fognaria, idoneo trattamento e/o comunque uno smaltimento compatibile con le caratteristiche ambientali dell'area.
5. Qualora un soggetto pubblico o privato intenda realizzare insediamenti produttivi in aree prive di tali infrastrutture, deve sostenere gli oneri di allacciamento alla pubblica fognatura e/o della realizzazione e gestione dell'impianto di depurazione e pretrattamento.
6. E' fatto divieto nella fascia di ricarica degli acquiferi di scaricare sul suolo e nel sottosuolo le acque di raffreddamento.

ART. 48 - Zona vulnerabile da nitrati di origine agricola ai sensi del PTA del 5/11/2009

1. L'intero territorio comunale è classificato come "Zona vulnerabile da nitrati di origine agricola" designata con DCR n. 62/2006.
2. Si dovrà garantire il rispetto degli obiettivi di qualità ambientale e delle misure necessarie alla tutela qualitativa e quantitativa del sistema idrico contenuti nel Piano di Tutela delle acque (PTA) approvato con DCR n. 107/2009.

TITOLO VII - SISTEMA DEI SERVIZI

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

1. Le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale sono:
 - a) SA - le aree per l'istruzione, limitatamente a scuole materne e scuole dell'obbligo;
 - b) SBc - le aree per attrezzature di interesse comune civili, i servizi sociali e sanitari di livello locale; la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile; le attività culturali, associative e politiche; le attività compatibili;
 - c) SBr - le aree per le attrezzature di interesse comune religiose; edifici per il culto, abitazione del personale addetto, e funzioni connesse all'attività religiosa e di culto (catechistica, ricreativa, sociale, culturale, sportiva), funzioni assistenziali e per l'istruzione, chiese, opere parrocchiali e assimilabili;
 - d) SC - aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport, la ricreazione, il tempo libero, le aree boscate pubbliche; gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi e di aggregazione;
 - e) SD - le aree a parcheggio pubbliche o di uso pubblico per le attrezzature per la mobilità anche su strutture a più piani;
2. I simboli e le grafie che distinguono i servizi, relativi alle diverse attrezzature, hanno valore indicativo.

La destinazione d'uso specifica delle singole aree nella stessa categoria di appartenenza per gli usi consentiti di cui al comma precedente può essere modificata con delibera di Consiglio Comunale.
3. Nelle aree SA, SBc, SC e SBr i nuovi edifici devono rispettare le seguenti disposizioni:
 - a) superficie coperta dagli edifici e dagli impianti coperti non superiore al 50% dell'area interessata dall'intervento;
 - b) indice di edificabilità fondiaria: 3,0 mc/mq;
4. Nelle aree SD almeno il 25% della superficie attrezzata per la sosta di automobili, motocicli e biciclette dovrà essere sistemato con pavimentazione permeabile, o con altri idonei sistemi di drenaggio. L'area di norma sarà piantumata con essenze di alto fusto.

Per quanto riguarda i parcheggi in elevazione valgono le seguenti norme:

 - a) indice di edificabilità fondiaria: 3,0 mc/mq
 - b) altezza degli edifici: 12,50 m;

Per quanto riguarda i parcheggi siti in aree a valenza naturalistica o in prossimità di beni culturali, sono ammessi esclusivamente i materiali permeabili, mentre vi è l'obbligo della piantumazione di essenze vegetali.
5. Può essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature di interesse comune anche da parte di privati, a mezzo di apposita deliberazione del Consiglio Comunale e di una convenzione nella quale siano definite:
 - a) le modalità di esercizio delle aree con destinazione pubblica quali parcheggi, collegamenti pedonali, aree attrezzate a verde, impianti sportivi, ecc.;
 - b) la destinazione d'uso degli impianti con particolare riferimento alla pubblica utilità della loro gestione;
 - c) la durata della convenzione, le modalità di esercizio e gli usi alla sua scadenza, qualora non venga rinnovata;
 - d) le garanzie reali o finanziarie.
6. Ai sensi dell'art.37 della legge 11/2004, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono previste compensazioni che consentono ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36, su altre aree e/o edifici, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.
7. Per l'attuazione delle aree a servizi e infrastrutture indicate nel PI che comporta l'acquisizione al Comune della proprietà delle aree, il PI prevede l'utilizzo dell'istituto della "compensazione urbanistica" ex art.37 legge 11/2004 con le seguenti modalità:
 - a) la cessione di aree al comune è oggetto di specifico accordo ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004;
 - b) le aree cedute al Comune generano una capacità edificatoria corrispondente a 0,3 mc/mq di superficie territoriale;
 - c) l'accordo definisce se la capacità edificatoria è riconosciuta in un'area idonea all'edificazione da identificare nel PI o se, in alternativa, è riconosciuta come credito edilizio ai sensi dell'articolo 36 della LR 11/2004 da annotare nell'apposito registro.

omissis...

5. SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI

Si evidenzia che tali aree verdi, sono dotate di impianto di irrigazione (che dovrà essere modificato a seguito dell'acquisizione da parte di terzi al fine di garantire il funzionamento alla parte rimanente dell'area verde non oggetto di alienazione) e a confine con il marciapiede esistente con la linea dell'illuminazione pubblica che dovrà essere mantenuta; nonchè la presenza di alcune piante evidenti nella documentazione fotografica allegata, che verranno mantenute (o tolte dalla parte acquirente a cura e spese di quest'ultima).

Le aree di proprietà comunale, per la loro esatta identificazione, andranno frazionate al Catasto Terreni a onere e spese del futuro acquirente così come la modifica dell'esistente impianto di irrigazione, sicché la valutazione viene effettuata considerandolo asservito da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

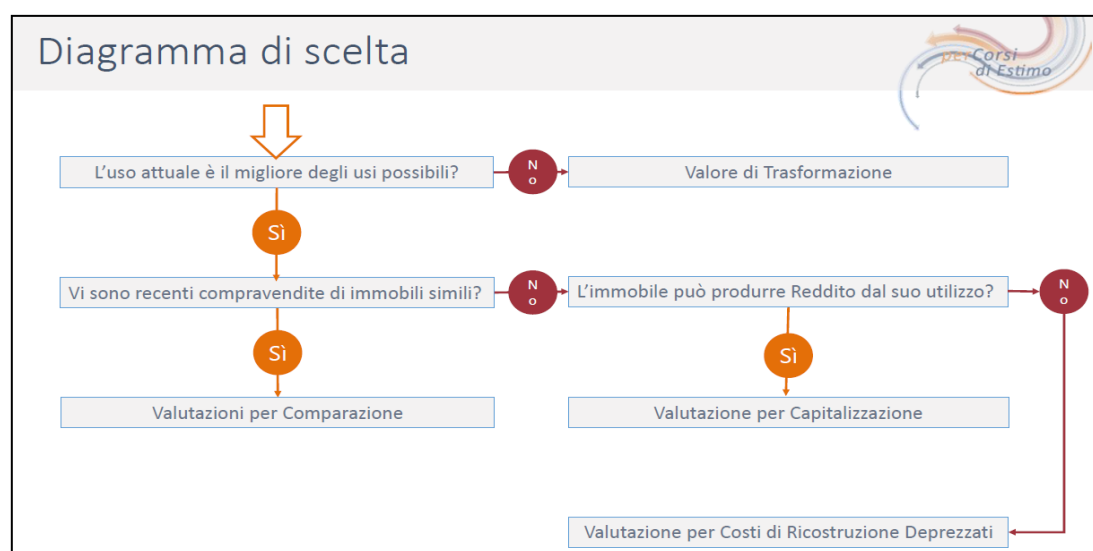
Sul piano strettamente giuridico tali terreni non risultano contraddistinti da nessuna servitù attiva di passaggio pedonale e/o carrabile.

6. PROCESSO DI VALUTAZIONE - PRESUPPOSTI DELLA VALUTAZIONE

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stata condotta una analisi del mercato all'epoca della stima stessa, attraverso uno studio effettuato dall'Ente in merito alla definizione dei valori delle aree edificabili ai fini ICI/IMU di recente approvazione (dicembre 2025).

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato.

Il metodo di valutazione tra quelli messi a disposizione dalla metodologia estimativa prevista dagli Standard Internazionali di Valutazione e dalle linee guida da questi previsti.



*da perCorsi di Estimo

essendo il bene, oggetto della presente valutazione estimativa, un bene pubblico, come tale fuoriesce dalla ordinarietà, per destinazione d'uso e tipologia e pertanto la determinazione del suo valore può essere inizialmente definita utilizzando i valori espressi nella delibera della G.C. n.243 del 10.12.2025 di approvazione dei valori delle aree edificabili ai fini del tributo comunale ICI/IMU che, per aree aventi tale destinazione nel vigente P.I. risulta di definito in € 23,00/m², così come indicato nella sotto indicata tabella desunta dalla sopra citata delibera:

| ZONE PER SERVIZI | | | | |
|------------------|---|------------------------|-----------------|-----------------|
| Z.T.O. | Sottozona | Modalità di attuazione | Unità di misura | Valore unitario |
| Servizi | SA - aree per l'istruzione | Aree urbanizzate | €/mq | 34,00 |
| | | Aree non urbanizzate | €/mq | 14,00 |
| | SBc - aree per attrezzature di interesse comune civili | Aree urbanizzate | €/mq | 23,00 |
| | | Aree non urbanizzate | €/mq | 10,00 |
| | SBr - aree per attrezzature di interesse comune religiose | Aree urbanizzate | €/mq | 23,00 |
| | | Aree non urbanizzate | €/mq | 10,00 |
| | SC - aree parco e gioco | Aree urbanizzate | €/mq | 23,00 |
| | | Aree non urbanizzate | €/mq | 10,00 |
| | SC - aree per lo sport | Aree urbanizzate | €/mq | 34,00 |
| | | Aree non urbanizzate | €/mq | 14,00 |
| | SD - aree a parcheggio | Aree urbanizzate | €/mq | 34,00 |
| | | Aree non urbanizzate | €/mq | 14,00 |
| | Aree per infrastrutture e servizi aeroportuali | Aree urbanizzate | €/mq | 159,00 |
| | | Aree non urbanizzate | €/mq | 109,00 |

Nello specifico, considerato che a seguito di richiesta pervenuta all'Ente di un privato confinante con tali aree, si desume l'appetibilità dell'unione tra l'area di proprietà comunale (subject) con il lotto limitrofo del futuro acquirente, determinando di fatto una condizione di utilità marginale.

Infatti l'accorpamento ad un lotto limitrofo di tale area, comporta un incremento della superficie pertinenziale e di miglior utilizzo per scopi secondari (posto auto, piscina, ecc...) ed appetibilità futura all'immobile stesso.

In termini estimativi si configura quindi, una situazione di mercato derivato con una configurabilità più precisa prossima al "quasi monopolio" ove i possibili acquirenti vengono individuati nei soggetti proprietari di lotti limitrofi al subject.

Pertanto, si ritiene opportuno applicare la stima per Valore Complementare.

Il Valore Complementare è un criterio di stima che nasce dalla combinazione di due valori di mercato, uno riferito all'immobile complesso e l'altro riferito alla parte che residua.

Espresso in una formula, il valore complementare V_j di una parte generica (j) di un immobile complesso, si calcola nel seguente modo:

$$V_j = VT - VT-j$$

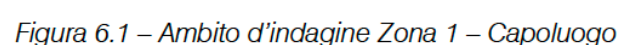
dove V_j è il valore di mercato dell'immobile complesso e $VT-j$ è il valore di mercato della parte che residua.

Il principio di complementarità è un principio che stabilisce che il valore di un bene composito è stimato nella misura del suo contributo al valore del tutto, nel caso in cui si aggiunge al bene composito, o della sua decurtazione al valore del tutto, nel caso in cui si sottrae.

L'aspetto valutativo, prenderà in considerazione il valore medio degli edifici confinanti con tali aree, con tipologia villa singola, nella microzona attorno alla superficie stimata al quale verrà applicato un coefficiente di pertinenzialità approfondito nel successivo paragrafo :


- ♦ valore di mercato dell'immobile complesso V_j per il quale si intende prendere a riferimento il valore medio di fabbricati a tipologia edilizia ville-villetta a schiera indicato a pag. 57 nella relazione accompagnatoria per la determinazione dei valori delle aree edificabili ai fini ICI/IMU, di cui alla delibera della G.C. n.243 del 10.12.2025, prendendo a riferimento il valore di € 2.985,61/m² :

omissis....



| VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI - Destinazione residenziale - Maggiori valori consultati | | | | | | | | |
|--|------|--------|-----------------|----------|---------------------|-----------------|------------------------------|------------------------|
| N. | Anno | Mese | Numero immobili | Zona OMI | Categoria catastale | Superficie (mq) | Corrispettivo dichiarato (€) | Valore unitario (€/mq) |
| 1 | 2020 | Maggio | 2 | B1 | C06 | 13,00 | 660.000,00 | 3.419,69 |
| | | | | | A02 | 180,00 | | |
| 3 | 2022 | Marzo | 4 | B2 | C02 | 4,50 | 415.000,00 | 2.996,39 |
| | | | | | C06 | 6,50 | | |
| | | | | | C06 | 10,50 | | |
| | | | | | A02 | 117,00 | | |
| | | | | | C02 | 5,50 | | |
| 4 | 2022 | Giugno | 4 | B2 | C06 | 6,50 | 415.000,00 | 2.985,61 |
| | | | | | C06 | 11,00 | | |
| | | | | | A02 | 116,00 | | |
| | | | | | | | | |

omissis....



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: VERONA

Comune: VILLAFRANCA DI VERONA

Fascia/zona: Centrale/COMPARTI%20EDIFICATI%20A%20RIDOSSO%20DEL%20CENTRO%20STICO%20E%20ZONE%20LIMITROFE

Codice zona: B2

Microzona: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

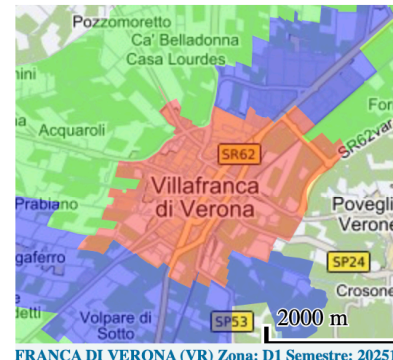
Destinazione: Residenziale


| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 1200 | 1750 | L | 4,6 | 5,8 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 1050 | 1500 | L | | | |
| Ville e Villini | Normale | 1500 | 2100 | L | | | |

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni





- ◆ per quanto alla determinazione del VT-j che è il valore di mercato della parte che residua, si utilizzerà il parametro indicato dalla CCIAA di Verona per aree a giardino:



CAPITOLO 4 – USI TECNICI NELLA COMPRAVENDITA DEGLI IMMOBILI

ITER DELL'ACCERTAMENTO

Primo accertamento:

- a) Raccolta provinciale degli usi e consuetudini 2000
- b) Approvazione della Giunta: deliberazione n. 164 del 23/6/2003

Art. 1 – Unità di misura

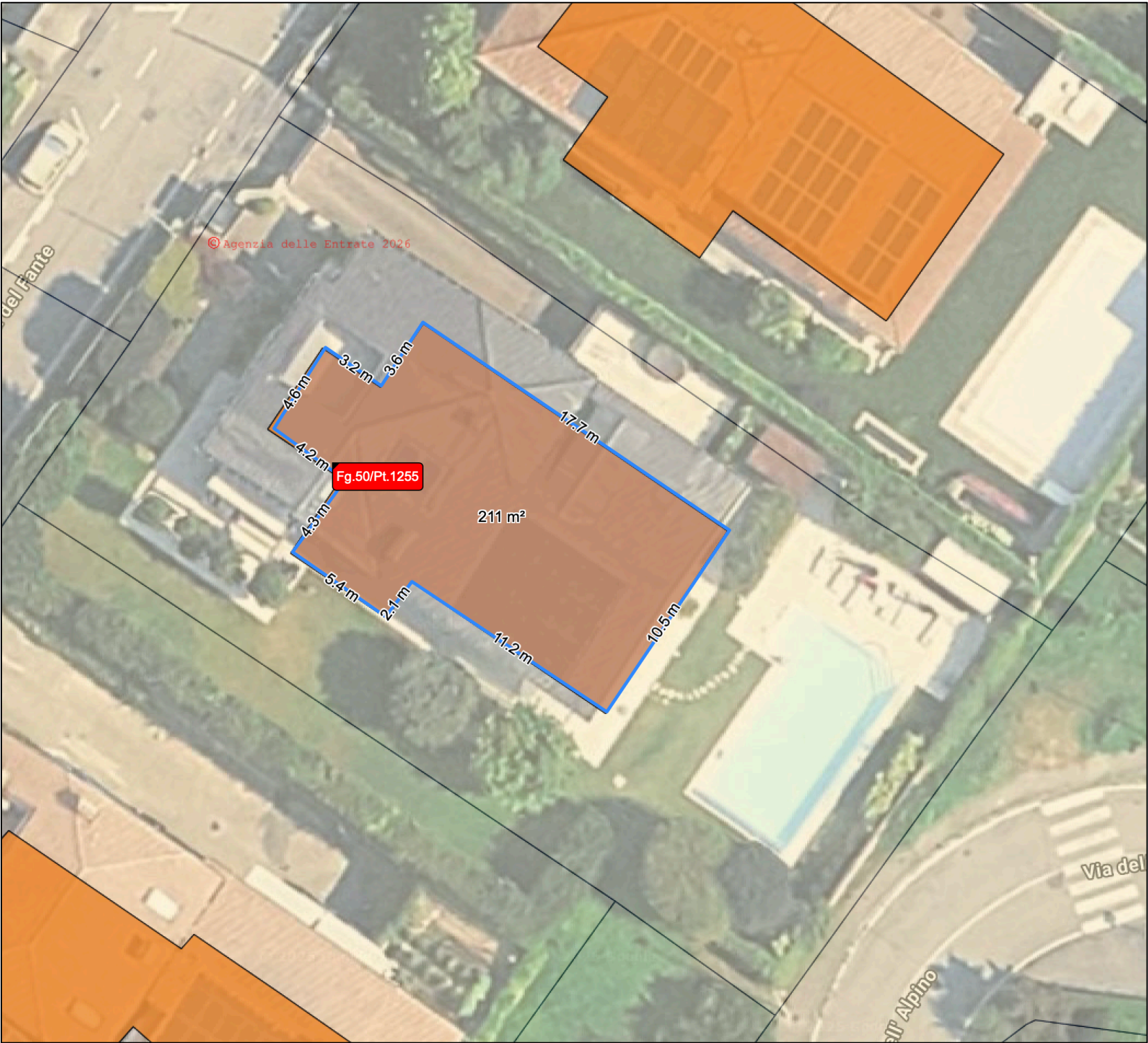
Nella compravendita degli appartamenti di nuova e vecchia costruzione, l'unità di misura adottata è il metro quadro.

Art. 7 – Calcolo della superficie commerciale del giardino

La superficie commerciale del giardino o comunque di tutte le aree scoperte è così calcolata: la superficie in mq. del giardino o comunque di tutte le aree esterne al fabbricato è aggiunta a quella dell'immobile nella misura del 10%, quando il risultato non superi il totale della superficie commerciale dell'immobile, del 2% in tutti gli altri casi; resta comunque escluso che il risultato di tale operazione possa superare la superficie commerciale dell'immobile.

da applicarsi sul valore VT precedentemente definito (€ 2.985,61/m²) nella percentuale del **2%**, essendo la superficie complessiva del subject, riunita alla superficie scoperta pertinenziale al corpo di fabbrica principale, inerente la proprietà del richiedente all'acquisizione sig.ra Cordioli S. di cui al mn. 1255, questa risulta superiore a quella della superficie commerciale dell'edificio.

:



| DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | |
|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|---|
| Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale |
| | 50 | 1255 | 5 | | | A/7 | 3 | 15,5 vani | Totale: 426 m² Totale: escluse aree scoperte*: 402 m² |

| DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | |
|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|
| Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale |
| | 50 | 1255 | 7 | | | C/6 | 5 | 130 m² | Totale: 143 m² |

- superficie totale edificio: $(402+130)= 532 \text{ m}^2$;
- superficie complessiva del mappale 1255 pari a 960 m^2
- superficie futuro lotto (con accorpamento delle particelle oggetto di alienazione): $(960 \text{ m}^2+75,50 \text{ m}^2+ 253,65 \text{ m}^2)= 1289,15 \text{ m}^2$;
- superficie scoperta (circa): $(1289,15 \text{ m}^2 -532 \text{ m}^2) =757,15 \text{ m}^2 > 532 \text{ m}^2$;

ottenendo conseguentemente un prezzo dell'area a verde di : $(€ 2.985,61/m^2 * 2\%) = € 59,71/ m^2 \sim \underline{€ 60,00/ m^2}$

Pertanto il valore dei singoli relitti oggetto di futura alienazione sarà di :

| | | |
|---|-------------------------------|-------------|
| A | $75,50 m^2 * € 60,00/ m^2 =$ | € 4.530,00 |
| B | $253,65 m^2 * € 60,00/ m^2 =$ | € 15.219,00 |

Si ricorda che la valutazione in esame, specie per quanto concerne il prezzo da candidarsi alla vendita, deve considerarsi come effettuata a corpo e non a misura ai sensi dell'articolo 1538 codice civile, ovvero frutto di una valutazione complessiva compensativa di eventuali tolleranze e omissioni marginali.

Eventuali differenze nel dimensionamento successivo alla stima del bene, non incidono sul valore complessivo, che risulta essere congruo in ragione anche di riflessioni di carattere generale, economico, che prescindono dall'esatta dimensione superficiaria.

Trattasi quindi di calcolo che benché scrupolosamente redatto non potrà incidere sul risultato finale della valutazione.

Determinazione del Valore di mercato

In questo contesto e a conclusione del lavoro svolto dovendo esprimere un giudizio di congruità economica circa il più probabile valore dell'area in oggetto, si conferma quale valore complessivo la cifra di:

| | |
|---|---|
| A | € 4.530,00 (quattromilacinquecentotrenta/00) |
| B | € 15.219,00 (quindicimiladuecentodiciannove/00) |

7. NOTE

La stima è stata effettuata nell'ipotesi che l'immobile oggetto di stima:

- è conforme alle norme urbanistiche vigenti (regolarità urbanistica) e che lo stesso risulti classificabile come patrimonio disponibile essendo inserito nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione, così come previsto dal D.L. n° 112 del 25.6.2008 : "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività
- è libero da vincoli locativi;
- non è soggetto a tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale;
- la valutazione comprende solo le componenti immobiliari.
- la presente valutazione è redatta senza esecuzione di indagini geologiche, geotecniche, ambientali o archeologiche, né verifiche in merito alla presenza di rifiuti, sostanze inquinanti, contaminazioni del suolo e del sottosuolo, ordigni bellici o altri elementi occulti potenzialmente pregiudizievoli.
- la stima è pertanto effettuata assumendo, come condizione limitante, che il terreno sia idoneo all'uso edificatorio previsto e che non sussistano contaminazioni, vincoli o criticità non note alla data della valutazione.

La deliberazione del consiglio comunale di approvazione, del piano delle alienazioni e valorizzazioni, determinerà la nuova destinazioni d'uso urbanistica dell' immobile.

8. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI ed EVS per la valutazione degli immobili in garanzia alle esposizioni creditizie , il valutatore dichiara che:

- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- Il valore ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- Il valutatore ha ispezionato di persona il compendio;
- Nessun altro soggetto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione dell'Ente (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumo alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

La committenza è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dall'Ente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Si esime il valutatore da verifiche su procedure ipotecarie o concorsuali in atto da verificare da parte dell'Ufficiale Rogante.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva trattativa dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

La presente perizia di stima viene fornita per l' alienazione, tramite procedura di evidenza pubblica, dell'immobile da parte del Comune committente e, pertanto, non può essere utilizzata per altri scopi.

Con quanto sopra si ritiene di aver ottemperato al mandato conferito.

Villafranca di Verona, lì 29 dicembre 2025

il tecnico valutatore



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



fronte Via Porta



"A"-lato ovest- Via dell'Alpino



"A"-cabina gas



"A"-lato ovest -Via dell'Alpino



"A"-lato ovest -Via dell'Alpino



"B"-lato ovest -Via dell'Alpino