

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

AI FINI DELL'AGGIORNAMENTO DEL VALORE DEL LOTTO ARTIGIANALE-INDUSTRIALE-COMMERCIALE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA SITO TRA VIA BELGIO ANGOLO VIA PASUBIO NELLA ZONA ARTIGINALE-INDUSTRIALE DEL CAPOLUOGO



Oggetto: trattasi di un terreno edificabile destinato ad attività produttiva di proprietà comunale posto nella zona produttiva a nord del 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: 18 dicembre 2025

Data della valutazione: 21 dicembre 2025

Data del rapporto: 28 dicembre 2025

Valore complessivo : € 385.000,00 (trecentottantacinquemila/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

Si premette che, con perizia del 23 agosto del 2018, tale area veniva valutata ad un prezzo di € 400.000 ,00 (quattrocentomila/00) pertanto, in considerazione del notevole tempo trascorso dalla data di determinazione del suddetto valore ed in considerazione delle mutate condizioni economiche-politiche-sanitarie succedutesi da allora che, a seguito dell'emergenza sanitaria (Covid 19) ha causato pesanti ripercussioni economiche e sociali provocando un crollo senza precedenti dell'attività produttiva, con ricadute sul comparto edilizio nel 2020 , del 7,4% del valore della produzione nelle nuove costruzioni e del 10,4% nelle manutenzioni straordinarie (fonte Edilportale 27.11.2020).

Per quanto sopra esposto, a garanzia del buon esito di una futura alienazione di tale compendio immobiliare si rende necessario verificare l'adeguatezza del sopra indicato valore ad oggi,

Si premette che 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 alienazione.

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.

Assunzioni

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;
- atti di provenienza-delibere di acquisizione/retrocessione del bene;

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 a carico del presente bene ed ogni altro tipo d'indagine specifica (ricerca di rifiuti, ordigni bellici, elementi inquinanti ecc...).

Il sottoscritto sulla base dei documenti esaminati e al momento del sopralluogo effettuato, non ha rilevato evidenze di contaminazione del suolo.

Si raccomanda comunque a carico del futuro acquirente o della committenza , l'esecuzione di indagini ambientali preliminari ai sensi del D.lgs n.152/2006 al fine di verificare l'eventuale presenza di rifiuti/sostanze inquinanti con relativo piano di indagini e analisi chimiche del terreno, nonché alla Legge 1 ottobre 2012 n.177 "Modifiche al decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, in materia di sicurezza sul lavoro per la bonifica degli ordigni bellici".

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'

Tale lotto edificabile è situato alla periferia nord del Capoluogo, in un compendio urbanistico caratterizzato dalla presenza per la maggior parte da edifici a destinazione produttiva caratterizzata non solo da attività artigianali ma anche da attività commerciali all'ingrosso.

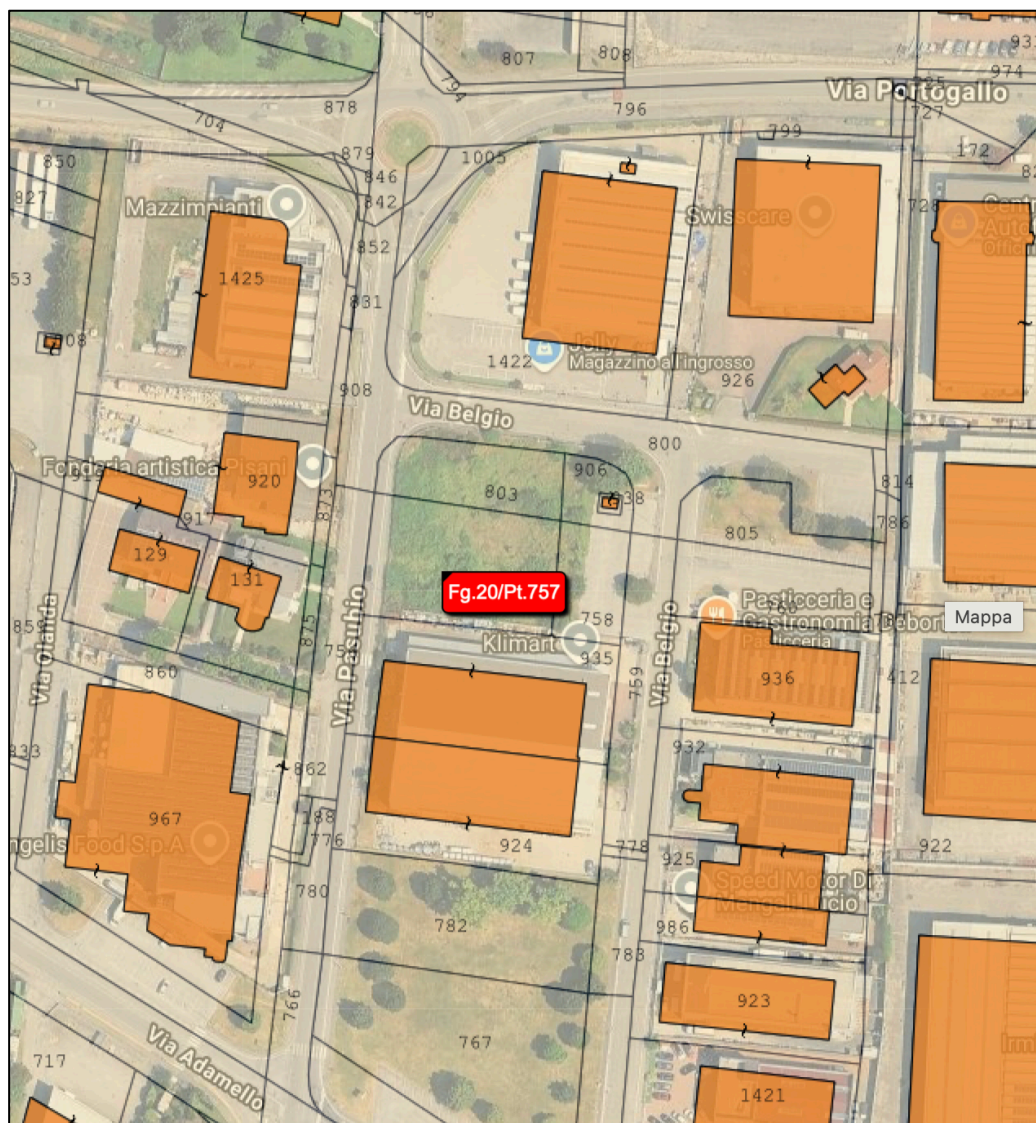
L'appezzamento di terreno, di forma quadrata, si presenta libero da costruzioni ed ha una superficie (catastale) di 2314. m².

L'accesso carraio avviene dal lato nord di Via Belgio .

L' area è incolta è circondata da un marciapiede sui lati prospicienti le vie pubbliche ed è confinante a est con un parcheggio pubblico posto su Via Belgio .

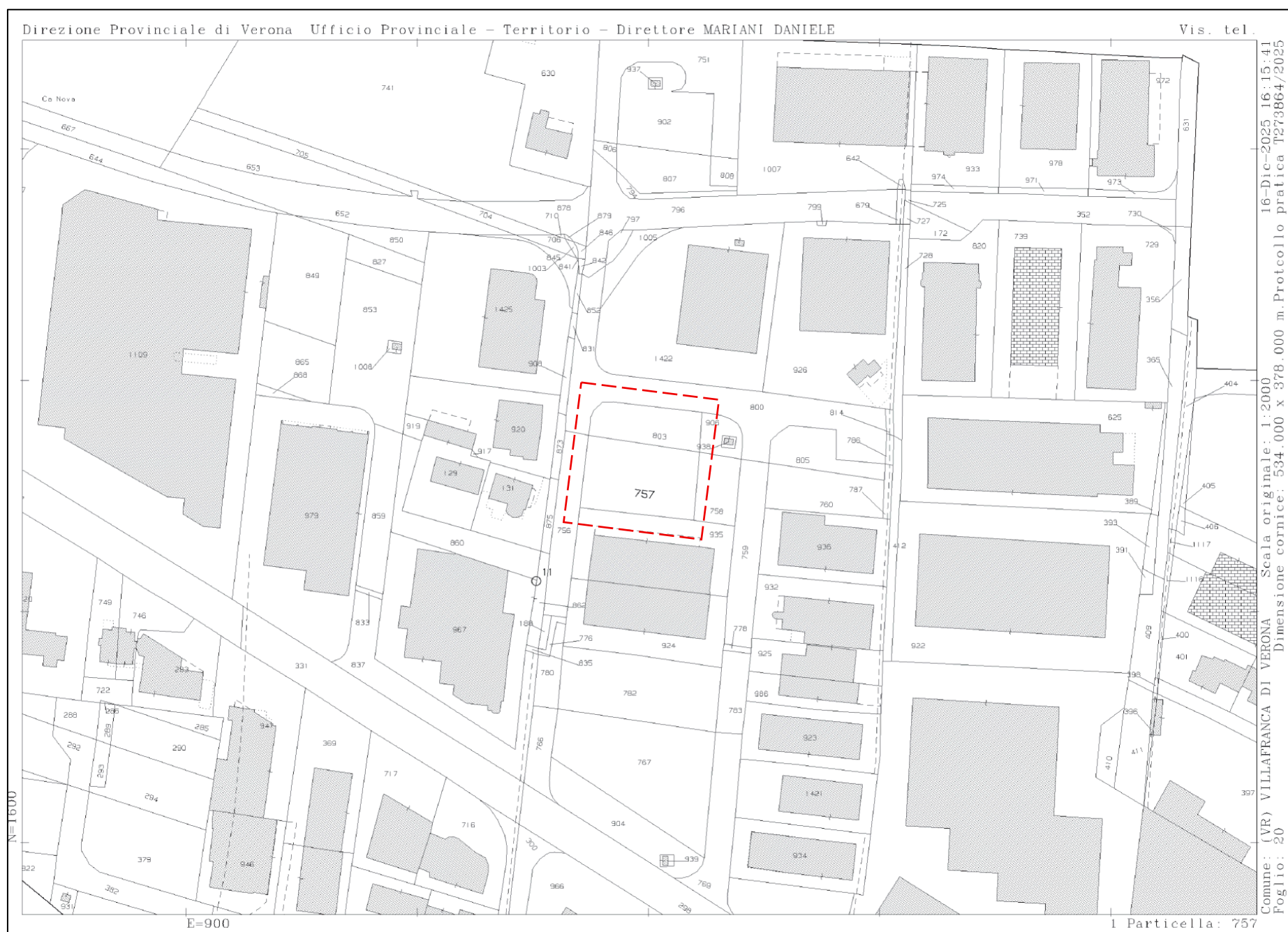


*Google Maps

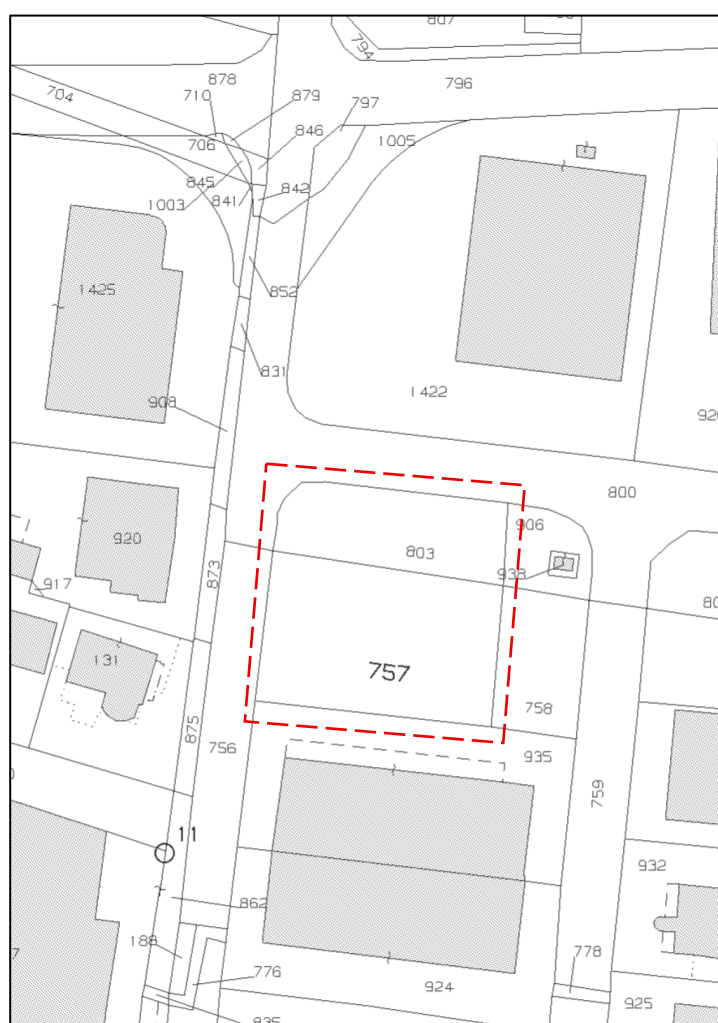


brano di mappa catastale con sormonto ortofoto*

*formaps



brano di mappa catastale C.T.-Fg.20 mn.757-803



brano di mappa catastale (particolare)

L'area oggetto di stima, confina a nord con la Via Belgio, a est con il mn 906-758, a sud con mn 935, a ovest con particelle mn 756-800 .

Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2025

Data: 16/12/2025 Ora: 16.13.35

Segue

Visura n.: T272549

Pag: 1

Dati della richiesta

Comune di VILLAFRANCA DI VERONA (Codice:L949)

Catasto Terreni

Provincia di VERONA
Foglio: 20 Particella: 757

INTESTATO

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

Unità immobiliare dal 08/11/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	20	757		-	SEMIN IRRIG 1	14 83	IC1A	Euro 14,40 L. 27.880	Euro 9,19 L. 17.796	FRAZIONAMENTO del 08/11/1996 in atti dal 11/11/1996 (n. 2898.2/1996)	

Notifica		Partita	15465		
----------	--	---------	-------	--	--

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:20 Particella:28 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:20 Particella:756 ; Foglio:20 Particella:758 ; Foglio:20 Particella:759 ; Foglio:20 Particella:760 ; Foglio:20 Particella:761 ; Foglio:20 Particella:762 ; Foglio:20 Particella:763 ; Foglio:20 Particella:764 ; Foglio:20 Particella:765 ;

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

Situazione degli intestati dal 18/12/2019

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 18/12/2019 Pubblico ufficiale PESSETTA SILVIA CHIARA Sede SONA (VR) Repertorio n. 668 - RETROCESSIONE Nota presentata con Modello Unico n. 36318.1/2019 Reparto PI di VERONA in atti dal 24/12/2019

Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2025

Data: 16/12/2025 Ora: 16.14.33

Segue

Visura n.: T273166

Pag: 1

Dati della richiesta

Comune di VILLAFRANCA DI VERONA (Codice:L949)

Catasto Terreni

Provincia di VERONA
Foglio: 20 Particella: 803

INTESTATO

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

Unità immobiliare dal 08/11/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	20	803		-	SEMIN IRRIG 1	08 31	IC1A	Euro 8,07 L. 15.623	Euro 5,15 L. 9.972	FRAZIONAMENTO del 08/11/1996 in atti dal 11/11/1996 (n. 2898.10/1996)	

Notifica		Partita	5841		
----------	--	---------	------	--	--

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:20 Particella:640 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:20 Particella:800 ; Foglio:20 Particella:801 ; Foglio:20 Particella:802 ; Foglio:20 Particella:804 ; Foglio:20 Particella:805 ;

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

Situazione degli intestati dal 18/12/2019

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 18/12/2019 Pubblico ufficiale PESSETTA SILVIA CHIARA Sede SONA (VR) Repertorio n. 668 - RETROCESSIONE Nota presentata con Modello Unico n. 36318.1/2019 Reparto PI di VERONA in atti dal 24/12/2019

Visure catastali

Fattori posizionali	Indicatore	Descrizione
Zona OMI	D6	
Fascia OMI	Periferica	
Servizi Pubblici	circostanti	scuole-servizio postale-banche-farmacia-Municipio e delegazione VV.UU. sono poste a circa 1 Km dal centro del capoluogo
Trasporti Pubblici	circostanti	dislocati nel centro del paese (ferrovia VR -MO)-autostrade A22-A4-Areoporto "Catullo" posti a circa 2 Km, mentre il servizio di linea autobus ATV si trova con varie fermate su Viale Postumia
Dotazione Parcheggi	limitrofe	l'area è ben dotata di un parcheggi pubblico confinante con la stessa
Servizi Commerciali	limitrofe	bar-pizzeria-rist.-negozi vari posti nel raggio di 500 m.
Verde Pubblico-Infrastrutture Sportive	limitrofe	l'area è dotata di spazi verdi a servizio dell'intero ambito produttivo, mentre gli impianti sportivi pubblici (palestra-bocciodromo-campi da tennis...) sono posti a sud a circa 2 Km
Infrastrutture Viarie Principali	limitrofe	l'area è di facile accesso essendo posta tra Via Belgio-Via Pasubio che a loro volta si innestano su Via Portogallo
Livello di Urbanizzazione	ottimo	l'area è posta in un'area caratterizzata da edifici produttivi sede di importanti aziende a livello nazionale ed internazionale e negozi al dettaglio

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: **VERONA**

Comune: **VILLAFRANCA DI VERONA**

Fascia/zona: **Periferica/TERRITORIO%20A%20NORD%20DEL%20CAPOLUOGO:%20CALURI,%20ALZONI%20E%20DOSDEGA**

Codice zona: **D6**

Microzona:

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	
Capannoni tipici	Ottimo	580	850	L	3,4	4,2	L

[Stampa](#)[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

© Geopoi, Map Data: © Here, OpenStreetMap contributors

geopoi

© Geopoi, Map Data: © Here, OpenStreetMap contributors

Caratteristiche proprie del terreno

Caratteristiche	Indicatore	Descrizione
Localizzazione	di pregio	L'appezzamento di terreno è ubicato in un contesto urbano consolidato, dove sono presenti modesti servizi pubblici (banca-albergo-para farmacia- alcuni negozi)
Forma	regolare	La sagoma del poligono delle particelle ha forma quadrata
Giacitura	pianeggiante	
Accessibilità	ottima	L'appezzamento di terreno ha un comodo accesso diretto sia da Via Pasubio che da Via Belgio

Tale terreno è di proprietà del Comune di Villafranca di Verona in forza dell'atto di retrocessione a firma del notaio Silvia Chiara Pescetta. rep. 668 del 18.12.2019 trascritto alla CC.RR.II. il 24.12.2019 ai nn. RG 52868 RP 36318 di cui, a maggior chiarimento della particolarità di tale atto, se ne riporta l dalla citata nota di trascrizione:

omissis...

IN ESECUZIONE DEL PROVVEDIMENTO DEL DIRIGENTE N. 3149, IN DATA 8 OTTOBRE 2019, CONTENENTE LA DETERMINA, ESECUTIVO AI SENSI DI LEGGE, omissis..., LA SOCIETA' "INDUSTRIA CASEARIA VENETA 2 S.R.L." HA TRASFERITO AL COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' SUL LOTTO EDIFICABILE(COMPRESO NEL PIANO PARTICOLAREGGIATO A DESTINAZIONE INDUSTRIALE/ARTIGIANALE ZONA D/1 DEL CAPOLUOGO) SITO IN COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA, E CENSITO IN CATASTO TERRENI FOGLIO 20 PARTICELLE N.RI 757 E 803. QUANTO OGGETTO DELL'ATTO VIENE TRASFERITO ED ACQUISTATO A CORPO, NELLO STATO GIURIDICO E DI FATTO IN CUI SI TROVA, CON TUTTI GLI INERENTI DIRITTI, RAGIONI, AZIONI, ACCESSIONI E PERTINENZE, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, ED IN PARTICOLARE, CON TUTTI I PATTI E CONDIZIONI DI CUI AL REGOLAMENTO APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE DI VILLAFRANCA DI VERONA CON SUA DELIBERA N. 106, IN DATA 20 DICEMBRE 1995 E RICHIAMATI NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA PER NOTAIO LUIGI TUCCILLO DI VILLAFRANCA DI VERONA IN DATA 28 LUGLIO 1998 REP.N. 90484/5556, REGISTRATO A VERONA IL 14 AGOSTO 1998 AL N. 5913 ATTI PUBBLICI E TRASCRITTO A VERONA IL 3 AGOSTO 1998 AI N.RI 24237 R.G. E 16632 R.P. IL TERRENO VIENE "RETROCESSO" AL COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA IN CONFORMITA' AL PUNTO 2) LETT. F) DEL SUDDETTO ATTO DI COMPRAVENDITA DI AREA EDIFICABILE REP. N. 90484/5556 DEL NOTAIO LUIGI TUCCILLO DEL 28 LUGLIO 1998, SOTTOSCRITTO DAL COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA E DALLA SOCIETA' "INDUSTRIA CASEARIA VENETA 2 S.R.L.", LA QUALE E' RISULTATA INADEMPIENTE AGLI OBBLIGHI PREVISTI DAL MEDESIMO PUNTO 2) LETT. F) DELL'ATTO MEDESIMO. CON PRECISAZIONE CHE SUL TERRENO IN OGGETTO GRAVA UN VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO A FAVORE DEL COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA, TRASCRITTO A VERONA IL 27 MAGGIO 2009 AI N.RI 20170 R.G. E 12321 R.P.

omissis...

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

Tale terreno ricade:

nel vigente 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. 13 Limite meridionale della “Fascia di Ricarica degli Acquiferi” (art. 52 Norme di Attuazione del Piano d’Area Quadrante Europa – P.A.Q.E.);

Tavola 3 – Carta delle Fragilità

- Compatibilità Geologica
 - art. 30 Area Idonea;

Tavola 4 b – Carta delle Trasformabilità

- Ambiti Territoriali Omogenei – ATO
 - art. 40 ATO n° 3 Polo Produttivo Postumia;

- Azioni Strategiche
 - art. 41 Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente produttive;

nel vigente P.I.:

art. 61 Zona D/130 a destinazione Industriale – Artigianale - Commerciale, ove la destinazione commerciale è consentita per un massimo di 1.000 mq, come da Variante al Piano degli Interventi approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 88 del 26/09/2024, relativa al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari del Comune di Villafranca di Verona anno 2023-2025;

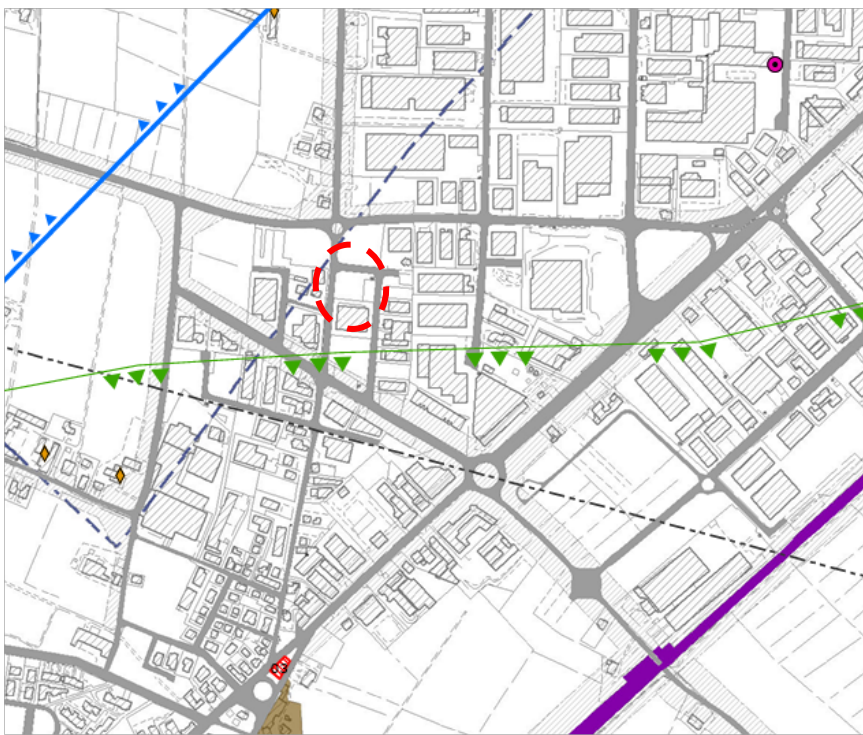
Salvaguardia Idrogeologica

- 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






VINCOLI

- Art. 8  Vincolo monumentale (D.Lgs. 42/2004)
- 01 Villa Alessandri
 - 02 Castello Scaligero e Chiesa del Cristo
 - 03 Monumento del Quadrato
 - 04 Casa del Trattato
 - 05 Villa Gazzola
 - 06 Corte Valesi
 - 07 Cimitero di Villafranca
 - 08 Corte Fornaci
 - 09 Palazzo Galeotti
 - 10 Asilo Nido Girotondo
 - 11 Chiesa di San Matteo Apostolo
 - 12 Ex poligono tiro a segno
 - 13 Chiesa Parrocchiale dei Santi Pietro e Paolo Apostoli






Gli immobili appartenenti agli enti pubblici, agli enti ecclesiastici, alle Persone giuridiche private senza fini di lucro, la cui esecuzione risale ad oltre 70 anni, sono da considerarsi sottoposti a tutela come beni culturali così come disciplinato dal D.Lgs. 42/2004.

- Art. 9  Vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/2004)
- 01 Villa Mariotti
 - 02 Castello Scaligero

CENTRO STORICO

- Art. 14  Centro storico capoluogo
- Art. 14  Centro storico frazioni
- Art. 14  Centro storico minore

ALTRI ELEMENTI

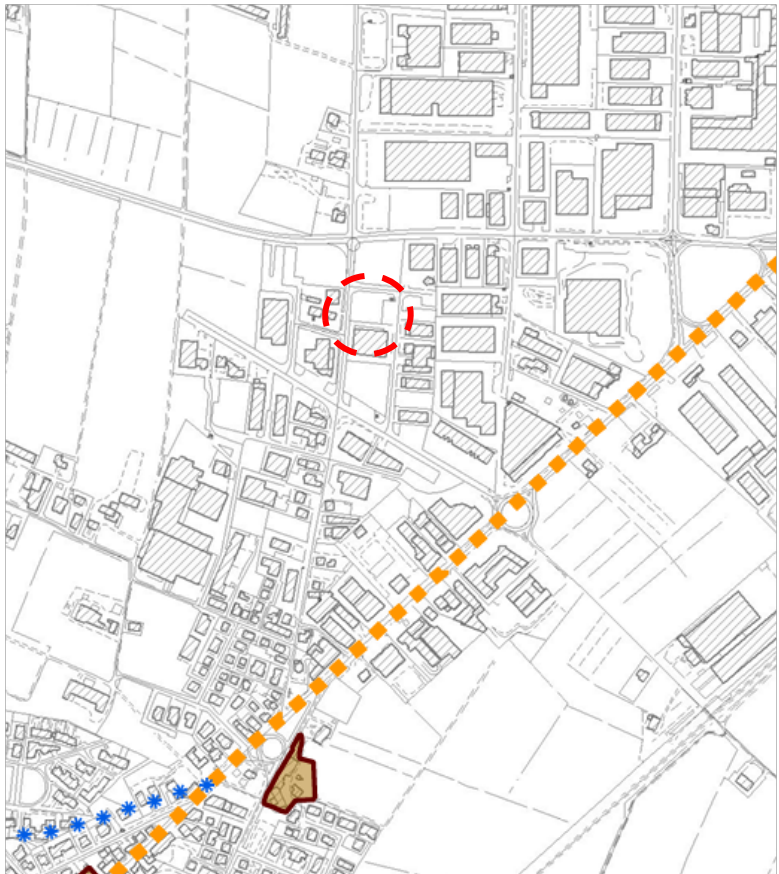
- Art. 16  Fiume Tione
- Art. 16  Canale e fascia di rispetto
- Art. 17  Pozzo e fascia di rispetto
- Art. 18  Cimitero e fascia di rispetto
- Art. 24  Impianti classificati a rischio di incidente rilevante e relative aree di danno (DM 9/5/2001 e art. 48 del Piano d'Area Quadrante Europa -PAQE)

- 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

- 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

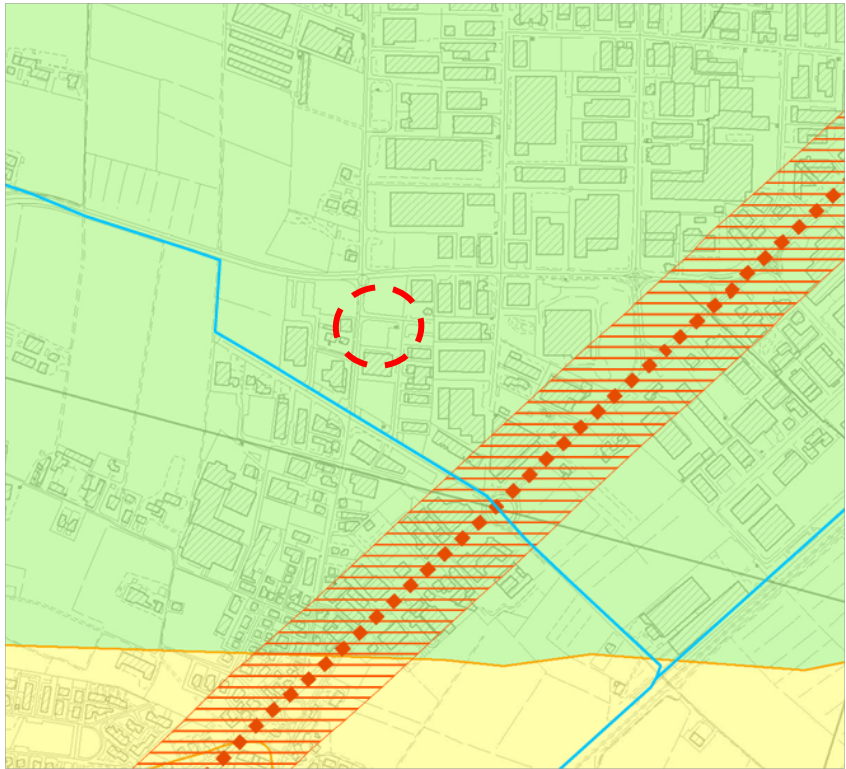
CARTA DELLE INVARIANTI - TAV. 2



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 FRAGILITA' - TAV.3




COMPATIBILITA' GEOLOGICA


- Art. 30



Area idonea
- Art. 30




Area idonea a condizione:
IDR - aree a penalità per condizioni idrogeologiche
GEO - aree a penalità per condizioni geologiche
CAV - aree a penalità per presenza di attività estrattiva anche pregressa
RIS - aree limitrofe a risorgive
- Art. 30




Area non idonea

AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO


- Art. 32




Area di interesse archeologico
- Art. 32



Area a rischio di rinvenimenti archeologici
- Art. 27

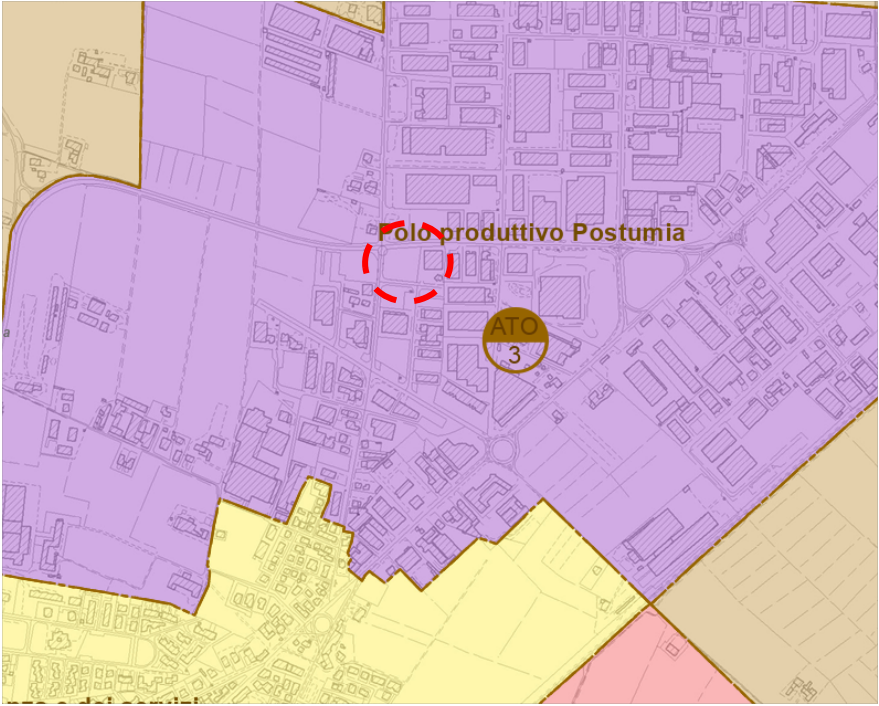


Strada consolare romana - Via Postumia (PTRC, art. 60)
- Art. 27



Serraglio Scaligero

CARTA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI -
TAV 4a



INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI - ATO

- Art. 40



Centro Storico di Villafranca
- Art. 40



Citta' della residenza e dei servizi
- Art. 40



Polo Produttivo Postumia
- Art. 40



Ambito dell'innovazione
- Art. 40



Parco del Tione e del Serraglio
- Art. 40



Ambito rurale sud dei centri di Quaderni, Rosegaferro e Pizzioletta
- Art. 40



Ambito rurale nord / Aeroporto
- Art. 40

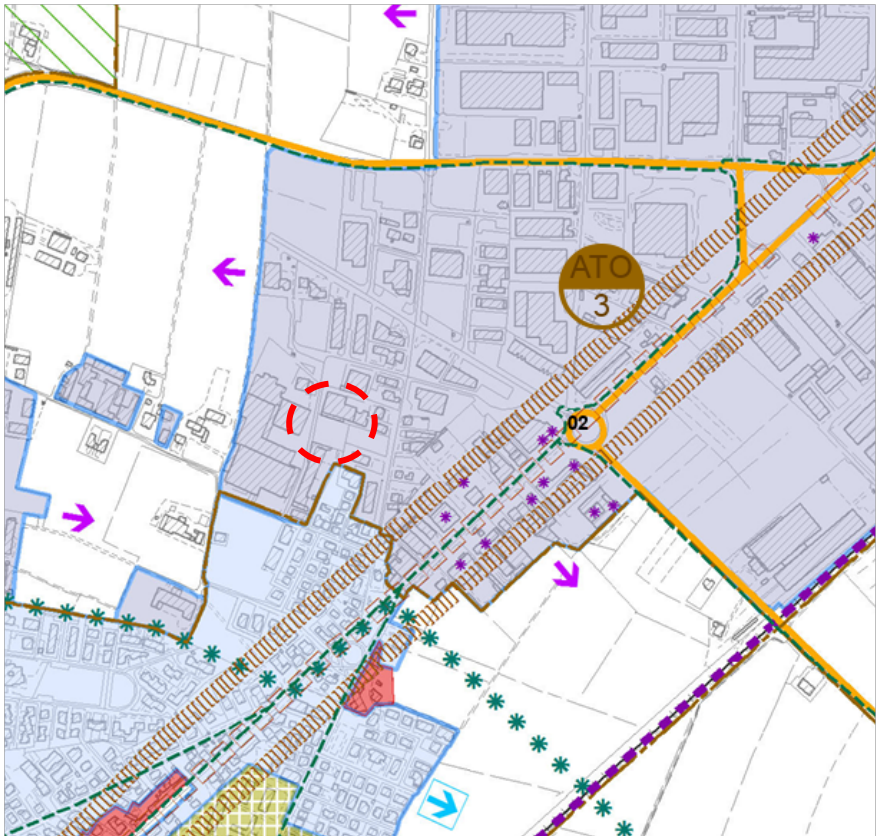


Centro abitato di Dossobuono
- Art. 40




Ambito periurbano metropolitano di Rizza, Alpo e Dosdegà

CARTA DELLE TRASFORMABILITA' - TAV 4b
































AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI - ATO

- Art. 40 
- ATO n°1 - Centro storico di Villafranca
 - ATO n°2 - Città 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 Pizzoletta
 - 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

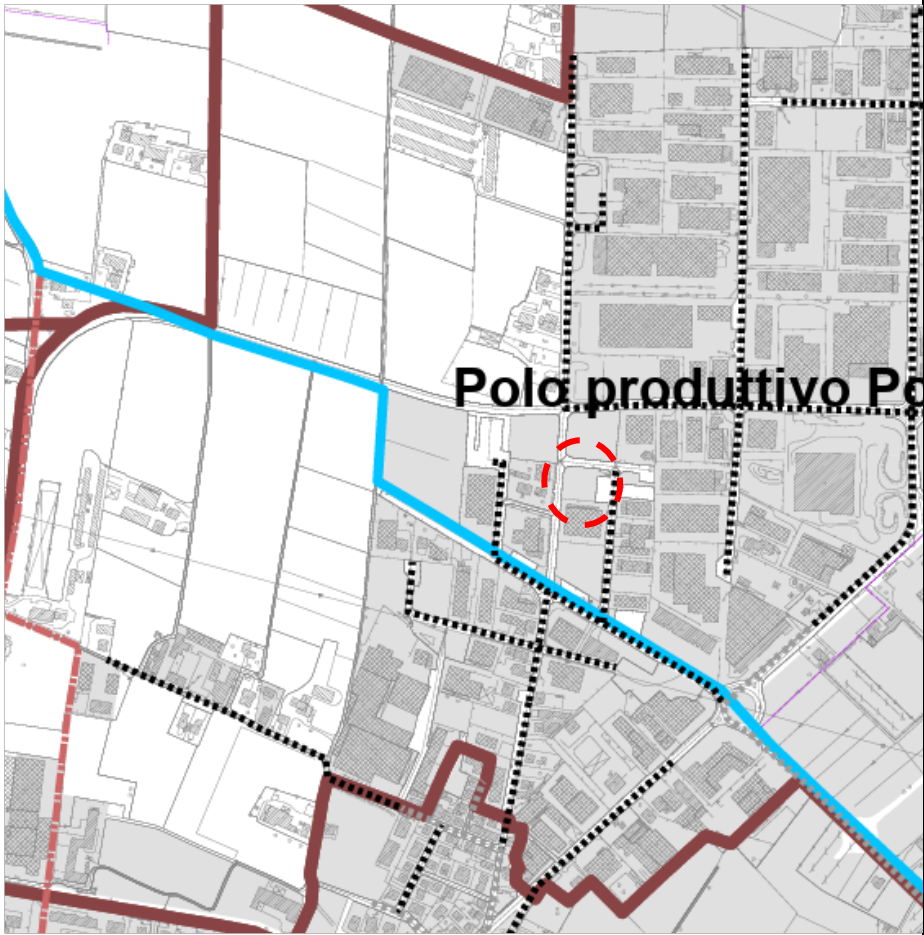
- Art. 52  Autostrada
- Art. 52  Strada regionale "Grezzanella"
- Art. 52  Viabilità e intersezioni di progetto di importanza territoriale
- Art. 52  Completamento del sistema tangenziale
- Art. 52  Viabilità esistente da potenziare e riqualificare
- Art. 52  Viabilità di progetto di importanza locale
- 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 <i>01 centri minori di Quaderni, Rosegaferro, Alpo, Pozzomoreto e Volpare di Sotto</i> <i>02 assi stradali</i> <i>03 area a ridosso del fiume Tione</i> <i>04 carichi insediativi incongrui rispetto alla viabilità esistente</i> <i>05 aree a retro della stazione</i> <i>06 Parco Mariotto</i>
Art. 45		Aree di riqualificazione e riconversione <i>01 area Publigas</i> <i>02 insediamento logistico-commerciale</i> <i>03 area Polo scolastico superiore</i> <i>04 area del Consorzio agrario</i> <i>05 la spina centrale dei servizi di Dossobuono</i> <i>06 attività produttiva a potenziale impatto ambientale</i> <i>07 area del mercato ortofrutticolo</i>
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

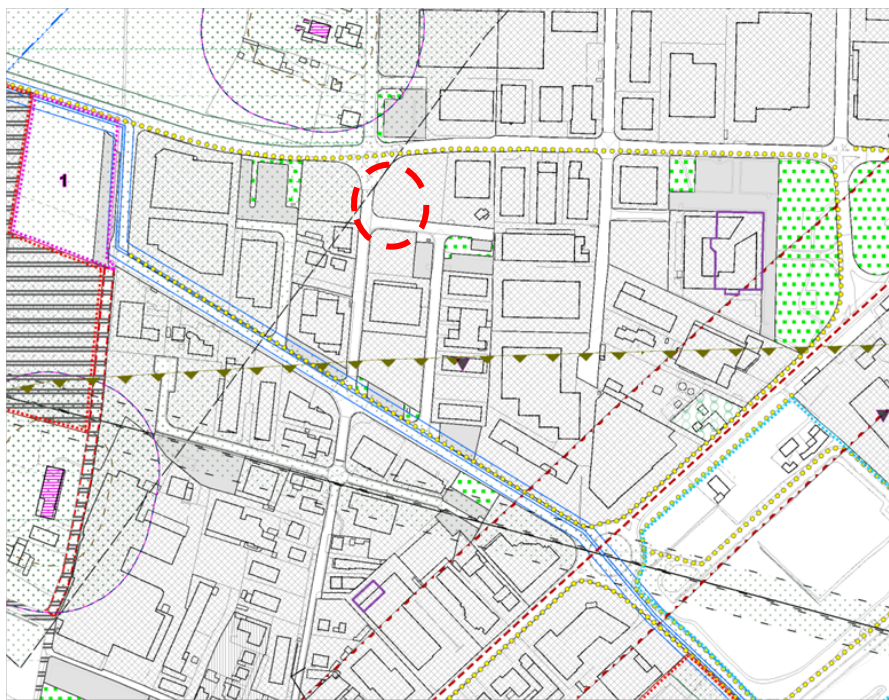
VALORI E TUTELE CULTURALI		
Art. 14		Ambiti di tutela e valorizzazione - centri storici
Art. 27		Via Postumia
Art. 15		Ville venete
Art. 27		Nuclei di antica origine aventi particolari caratteristiche di bene culturale tipico della zona rurale
VALORI E TUTELE AMBIENTALI		
Art. 49		Parco Comunale del 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

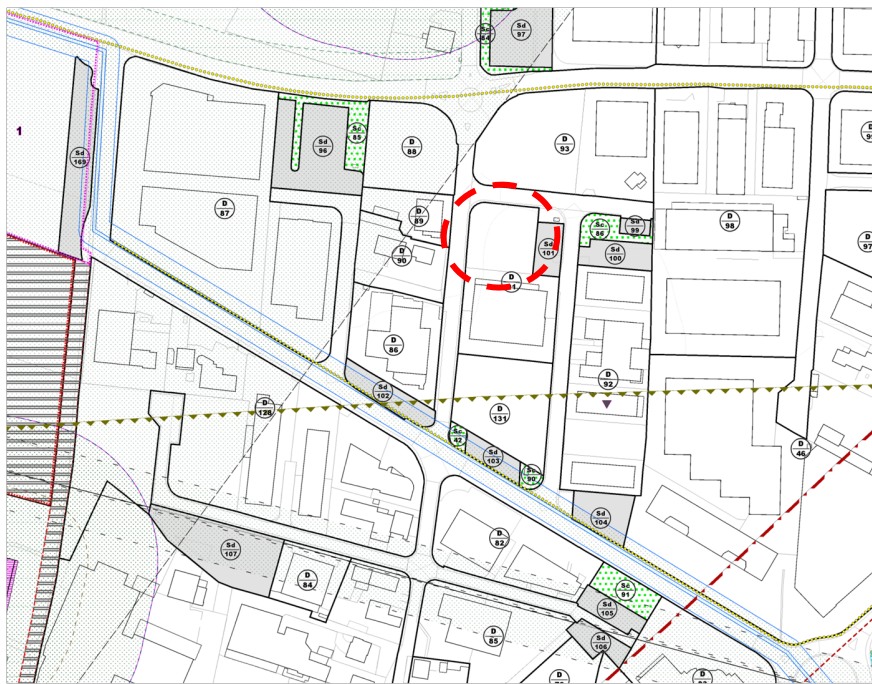


INTERO TERRITORIO CAPOLUOGO - TAV. 01.03
SCALA 1:5000



	Identificazione delle zone/sottozone con riferimento al Repertorio Normativo	ARTT. 56-59, 61
	Lotti in zona B con disciplina particolare	ART. 58
	Zona E	ART. 65
	Attività produttiva con scheda ai sensi della ex LR 11/87	ART. 62
	Siti con impianti di lavorazione o di trattamento rifiuti	ART. 63
	Ambito assoggettato a PUA	ART. 64
	Ambito da assoggettare a PUA	ARTT. 7, 8 e 10
	Ambiti per il miglioramento della qualità urbana	ARTT. 7, 8 e 10
	Piano di sviluppo aeroportuale - Ambito del Masterplan 2030	ART. 60
	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,	
AREE PER SERVIZI PUBBLICI E/O DI INTERESSE PUBBLICO		ART. 74
	Sa - Aree per l'istruzione	
	Sb-c - Aree per attrezzature di interesse comune / civili	
	Sb-r - Aree per attrezzature di interesse comune / religiose	
	Sc - Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	
	Sd - Aree a parcheggio	
	Standard esistente	
	Standard programmato	

ZONA INDUSTRIALE - ZONE SOGNIFICATIVE
TAV. 02.06 SCALA 1:2000



17

CAPO III - LA STRUTTURA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

ART. 61 - Zone "D"

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

ART. 62 - Ambiti di attività con disciplina specifica

1. Il P.I. individua nelle tavole di progetto:
 - a) le attività oggetto di S.U.A.P. indicati con il numero "1": per tali attività valgono le indicazioni specifiche riportate nelle schede progettuali dei S.U.A.P. approvati;
 - b) le attività consentite dalla LR 3/2000 indicate con il numero "2": valgono le indicazioni specifiche degli atti autorizzativi e relative leggi di riferimento;
 - c) le attività produttive indicate con il numero "3": per tali attività sono ammessi gli interventi di cui alla lett. a) dell'art.3 del DPR 380/2001.

Fino al trasferimento in vista della riconversione residenziale delle aree, le stesse sono vincolate all'uso aziendale esistente alla data di approvazione del P.R.G. previgente. Vi sono escluse nuove aziende e nuovi volumi, ammettendo pertanto: ordinaria e straordinaria manutenzione oltre al rinnovo delle attrezzature tecnologiche e ad una diversa organizzazione interna, funzionale a piani produttivi, che dovranno essere depositati a giustificazione.

A tal fine sono anche consentiti eventuali modifiche planivolumetriche e ridotti ampliamenti della superficie coperta o dei volumi nella misura 15% dell'esistente alla data di approvazione del presente P.R.G. previgente (DGR 768/1994) ampliamenti concedibili "una tantum" in deroga alle presenti norme se giustificati come richiesto al comma precedente, e se a giudizio dell'amministrazione Comunale non sono pericolosi ai sensi della vigente legislazione sulla protezione civile, prevenzione incendi, inquinamento e non sono rumorosi e graveolenti.
 - d) le zone di cui all'art. 21 "Attività produttive, commerciali o di servizio" delle Norme Tecniche della Variante approvata con DCC n.14 del 04/10/2007 (c.d. Parco del Tione) indicate con il numero "4": per tali attività gli interventi ammessi sono quelli di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art.3 del DPR 380/2001 senza aumento di volume e cambio di destinazione d'uso.
2. La cessazione dell'attività comporta l'automatica decadenza, senza la necessità di variazione del P.I., della disciplina riferita all'attività di cui al comma 1 e l'applicazione nelle aree interessate della disciplina di zona.

REPERTORIO NORMATIVO – Zone D

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	IF		Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Destinazione	Note
		Massimo (mc/mq)	Minimo (mc/mq)	% max	m	max				
										dell'art.49 Per ulteriori disposizioni e prescrizioni si rimanda alla specifica scheda norma dell'accordo APP/18 - DCC 87 del 26/09/2024
D/	130	1,5	=	50%	12	3 ¹	=	**	I.A.C. ²	¹ oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49 ² destinazione commerciale consentita per un massimo di 1.000 mq
D/	131	=	=	40%	12	3 ¹	=	**	C. ² D.	¹ oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49 ² destinazione commerciale con superficie di vendita consentita per un massimo di 1.500 mq

* 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

ART. 10 - Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)

omissis...

10. Al fine di determinare la dotazione minima di aree per servizi, devono essere considerati i seguenti parametri urbanistici:

- volume totale, al netto delle componenti accessorie/tecniche presenti nel progetto non rilevanti agli effetti del carico urbanistico, relativamente agli insediamenti residenziali;
- superficie territoriale di zona relativamente all'industria e artigianato;
- superficie lorda relativamente al commerciale e direzionale.

11. Le dotazioni minime di aree per servizi riguardano i servizi primari ovvero le aree a servizi direttamente riferite alle esigenze e funzioni di zona e che soddisfano esigenze di carattere primario.

La dotazione minima di aree per servizi primari è fissata nella misura di:

- relativamente alla residenza mq. 10 per abitante teorico. La capacità insediativa teorica è calcolata attribuendo ad ogni abitante teorico mc. 150 di volume totale edificabile, al netto delle componenti accessorie/tecniche presenti nel progetto non rilevanti agli effetti del carico urbanistico;
- relativamente all'industria e artigianato, mq. 10 ogni mq. 100 di superficie delle singole zone;
- relativamente al commercio e direzionale, mq. 100 ogni mq. 100 di superficie lorda;
- relativamente al turismo, mq. 15 ogni mc. 100

12. I servizi secondari comprendono le aree a servizi direttamente riferite alle esigenze e funzioni della collettività, relativamente alla residenza sono pari a mq. 20 per abitante teorico e indicati nelle tavole del P.I.

13. Il conseguimento degli standard relativi alle dotazioni minime di aree per servizi può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.

14. Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della L.R.11/2004. Le aree di cui sopra, dovranno essere comprese nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, con particolare riguardo alla circolazione degli automezzi, dei pedoni e degli accessi a spazi pubblici.
15. Le aree a parcheggio computate come standard sono esclusivamente le aree per la sosta e le aree strettamente necessarie per la manovra.
16. La dotazione minima, in termini percentuali, di aree a servizi è determinata come segue:
 - a) per la residenza (comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche) almeno il 50% a parcheggio e almeno il 30% a verde degli standard primari;
 - b) per le restanti destinazioni almeno il 50% a parcheggio e almeno il 30% a verde degli standard primari e secondari;
17. Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree a servizi di almeno 10 mq ogni abitante teorico insediabile.
18. Nel caso di insediamenti con destinazione d'uso mista devono essere comunque garantite le quantità minime di legge in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.
19. La monetizzazione delle aree a servizi è effettuata facendo riferimento al costo complessivo della realizzazione dei servizi, calcolato come valore delle aree e delle opere che su di esse devono essere realizzate. Le aree sono individuate tra quelle previste dallo strumento generale e riportate negli elaborati grafici.

omissis...

ART. 49 - Indirizzi e criteri per gli interventi di tutela idraulica

7. Nelle aree a compatibilità geologica classificate quali "idonee a condizione – IDR – aree a penalità per condizione idrogeologica" così come individuate nella Carta delle Fragilità del P.A.T., è di norma da escludere la costruzione di volumi interrati. Approfondimenti al di sotto del piano di campagna, potranno essere consentiti, nella misura massima di 3 ml, sulla base di verifiche da eseguirsi in fase di progetto, che dimostrino la compatibilità con l'ambiente idrogeologico e idraulico che individuino le modalità per garantire l'impermeabilizzazione degli interrati. In ogni caso, l'area interessata da volumi interrati non potrà superare il 50% dell'area del lotto, escludendo il sedime del fabbricato.

Le limitazioni ai volumi interrati non si applicano agli strumenti attuativi (PIRUEA, PUA, ecc) già convenzionati.

I titoli abilitativi concernenti progetti edilizi nei quali è prevista la realizzazione e di piani interrati e seminterrati sono rilasciati previa presentazione di specifica dichiarazione, da recepire espressamente nel permesso di costruire, con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento dei danni in caso di allagamento dei locali; analoga rinuncia deve essere contenuta anche nella convenzione del PUA.

omissis...

N.B.: come sopra evidenziato, nelle N.T.O. del P.I., è di particolare rilevanza è la dotazione di standard all'interno del lotto in funzione della destinazione d'uso.

5. SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI

L' aree di proprietà comunale, per la sua esatta identificazione, non necessita di essere frazionata al Catasto Terreni essendo la stessa esattamente individuata nella mappa catastale.

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

6. ANALISI DI MERCATO - PROCESSO DI VALUTAZIONE

Si premette che tale area ha destinazione artigianale-industriale-commerciale, quest'ultima per una superficie massima di 1000 m², con un rapporto di copertura del 50%.

Considerate le plurime destinazioni d'uso del lotto, ai fini valutativi si è ritenuto di considerare la destinazione maggiormente redditizia e più conveniente al miglior uso dal punto di vista dell'investitore, che presenta il massimo valore di trasformazione tra i valori di trasformazione degli usi prospettati per l'immobile (art./ind.).

L'analisi del mercato immobiliare locale, svolta con riferimento a un arco temporale estimativamente significativo, non ha consentito di individuare compravendite attendibili e comparabili di terreni edificabili analoghi per localizzazione, destinazione urbanistica e caratteristiche tecnico-edilizie.

In assenza di dati di mercato diretti idonei all'applicazione del procedimento comparativo, in coerenza con le migliori pratiche estimative nazionali e internazionali, la valutazione dell'area è stata pertanto condotta mediante procedimento di trasformazione.

Con perizia del 23 agosto del 2018, tale area veniva valutata ad un prezzo di € 400.00,00 (quattrocentomila/00) pari a € 172,86/m²;

Tale valutazione è stata effettuata in parte attraverso il metodo di confronto di mercato (MCA) quale procedura comparativa nella compravendita di immobili simili ed in parte attraverso il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito (o metodo finanziario o stima analitica o stima reddituale-DCFA-DISCOUNTED CASH FLOW ANALYSIS) che si fonda sulla capitalizzazione del reddito di un immobile con l'uso di un saggio di sconto.

Tale procedimento di stima si applica quando in un segmento di mercato in cui non esistono immobili simili a quello da stimare (data l'assenza di lotti aventi la specifica destinazione urbanistica commerciale), oppure quando pur essendovi immobili simili non si sono verificati scambi e conseguentemente non possono essere rilevati i prezzi di mercato.

Inoltre, secondo i dati rilevati dall'OMI, di seguito individuati sia per l'attività commerciale che produttiva (per quest'ultima sono stati estrapolati i soli dati riferiti alla frazione nord di Dossobuono, non essendo presenti dati relativi a tale destinazione nella zona produttiva del Capoluogo) nel periodo 2019-2025, entrambi i valori delle rispettive destinazioni sono immutati, a riprova della stagnazione ovvero della crisi di tale settore di mercato (2023-2024: -2,6%):

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: VERONA
Comune: VILLAFRANCA DI VERONA
Fascia/zona: Centrale/COMPARTI EDIFICATI A RIDOSSO DEL CENTRO STORICO E ZONE LIMITROFE
Codice di zona: B2
Microzona catastale n.: 3
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1250	1800	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: VERONA
Comune: VILLAFRANCA DI VERONA
Fascia/zona: Centrale/COMPARTI EDIFICATI A RIDOSSO DEL CENTRO STORICO E ZONE LIMITROFE
Codice di zona: B2
Microzona catastale n.: 3
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1250	1800	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

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

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Capannoni tipici	OTTIMO	580	850	L	3,4	4,2

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: VERONA
Comune: VILLAFRANCA DI VERONA
Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONI DI DOSSOBUONO, ALPO E RIZZA
Codice di zona: E3
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Capannoni tipici	OTTIMO	580	850	L	3,4	4,2



3.4 L'andamento nelle principali città

Con riferimento alle città con popolazione superiore ai 250 mila abitanti, per la tipologia negozi sono riportati nella Tabella 20 i dati rilevati nel 2024 di NTN, IMI, quotazione media e indice territoriale, quest'ultimo calcolato sulla base della quotazione media nazionale dei capoluoghi (1.945 €/m²).

In termini di volumi scambiati, rispetto al 2023, nelle due metropoli di Milano e Roma si registra una contrazione nel mercato dei negozi con Milano che segna una flessione prossima ai 5 punti percentuali e Roma un calo del 4,2%. Migliori i risultati delle altre grandi città: spicca Torino che con circa 1.300 NTN fa registrare una crescita superiore al 20%, seguono i rialzi di Bari (+32,4%), Venezia (+23,1%), e Catania (+20,9%) seppure riferiti a volumi inferiori. In contrazione i mercati Palermo, Roma e **Verona**.

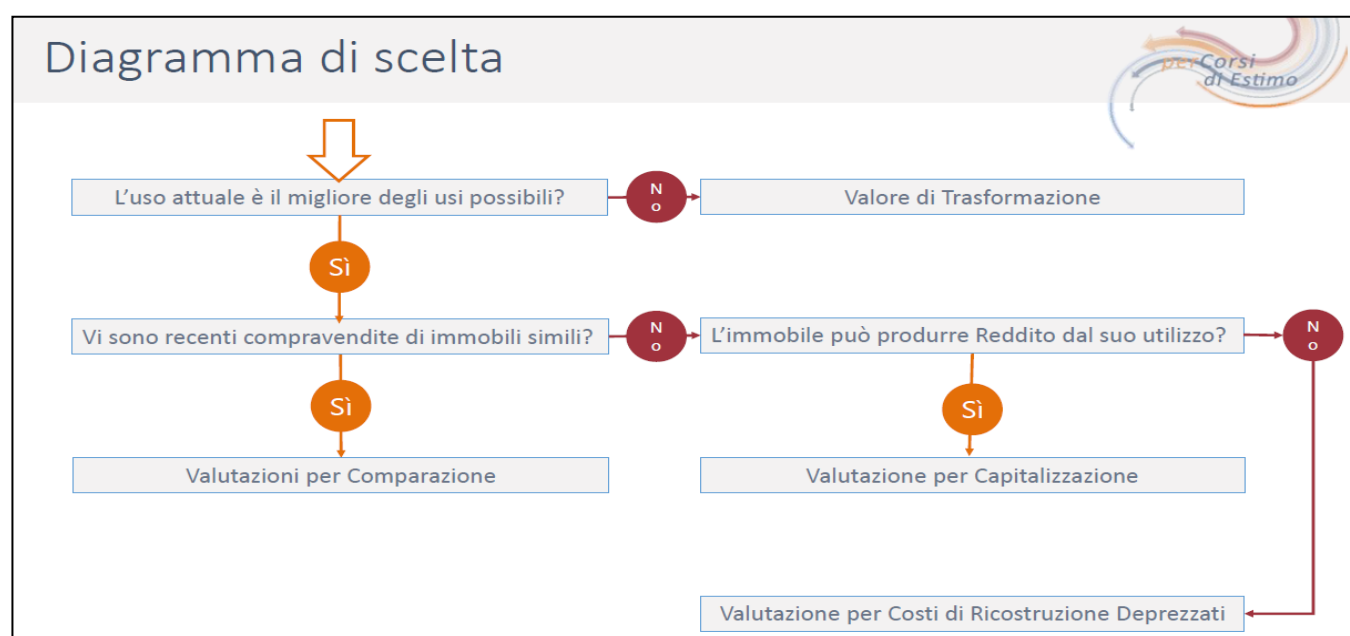
In termini di IMI, Milano perde il primato di mercato più dinamico a favore di Torino che nel 2024 risulta l'unica città con IMI che si porta al 3,6% in rialzo 0,7 punti percentuali rispetto al 2023. La diminuzione degli scambi porta il valore dell'IMI di Milano al 2,9%; i mercati urbani meno dinamici sono, di contro, quelli delle città di Napoli, Palermo e Roma poco sotto il 2%.

Le quotazioni dei negozi registrate nella maggior parte delle realtà analizzate, seguono in termini di variazione la tendenza dei volumi con l'eccezione di Milano dove a fronte del calo degli scambi i valori esibiscono un aumento che raggiunge quasi il 5%. All'inverso l'aumento dei volumi a Firenze e Genova non corrisponde ad un aumento delle quotazioni medie che risultano in discesa. A fronte dell'espansione del mercato di Torino i valori risultano in aumento del 2,5%. In valore assoluto Venezia e Milano restano le città più care con la quotazione unitaria media oltre i 4 mila €/m², mentre a Roma il valore unitario medio è intorno ai 2.300 €/m².

Tabella 20: NTN, IMI, quotazione media, variazione annua e indice territoriale città con più di 250 mila ab. – Negozi

Comuni	NTN 2024	Var % NTN 2024/2023	IMI 2024	Diff IMI 24-23	Quotazione media Negozi 2024 (€/m ²)	Var % quotazione 2024/2023	Indice territoriale
Bari	331	32,4%	2,49%	0,62	1.756	-1,6%	90,3
Bologna	414	5,0%	2,71%	0,14	2.359	0,0%	121,2
Catania	348	20,9%	2,21%	0,39	1.686	0,1%	86,6
Firenze	435	0,9%	2,28%	0,03	2.168	-1,2%	111,4
Genova	502	3,0%	2,09%	0,07	1.641	-0,9%	84,4
Milano	1.725	-4,8%	2,96%	-0,11	4.258	4,6%	218,9
Napoli	914	5,0%	1,95%	0,10	2.549	2,7%	131,0
Palermo	495	-3,9%	1,94%	-0,08	1.188	-0,2%	61,1
Roma	2.297	-4,2%	1,98%	-0,07	2.245	-1,3%	115,4
Torino	1.285	21,7%	3,59%	0,67	1.515	2,5%	77,9
Venezia	322	23,1%	2,41%	0,46	4.779	0,0%	245,7
Verona	189	-2,8%	2,13%	-0,02	1.915	-2,6%	98,4

Pertanto, per quanto sopra esposto, in assenza di dati di mercato idonei all'applicazione del procedimento comparativo, in coerenza con le migliori pratiche estimative nazionali e internazionali, al fine di pervenire alla valutazione dell'area viene pertanto condotta mediante l'adozione in parte, attraverso il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito (o metodo finanziario o stima analitica o stima reddituale-DCFA-DISCOUNTED CASH FLOW ANALYSIS) che si fonda sulla capitalizzazione del reddito di un immobile con l'uso di un saggio di sconto ed in parte, attraverso il metodo di confronto di mercato (MCA) quale procedura comparativa nella compravendita di immobili simili.



*da perCorsiEstimo

Tale procedimento di stima si applica quando in un segmento di mercato in cui non esistono immobili simili a quello da stimare (data l'esigua presenza di lotti aventi la specifica destinazione urbanistica commerciale), oppure quando pur essendovi immobili simili non si sono verificati scambi e conseguentemente non possono essere rilevati i prezzi di mercato.

Il valore dell'area edificabile viene quindi determinato quale valore residuo risultante dalla differenza tra il valore di mercato dei fabbricati ipotizzati a regime e il complesso dei costi necessari alla loro realizzazione, assumendo l'area nello stato libero e secondo la disciplina urbanistica vigente.

$$V_A = V_E - C_C$$

dove **VE** è il valore dell'immobile da edificare (area e fabbricato) e con **CC** il costo di costruzione/trasformazione che comprende i costi diretti e indiretti e il profitto normale dell'impresa o delle imprese definite dal sistema organizzativo ordinario (promotore, costruttore, ecc.).

Come premesso, in merito al processo di valutazione, inizialmente vengono analizzati i prezzi di mercato di unità immobiliari commerciali nuove o di recente realizzazione nella medesima zona, ritenuti rappresentativi del segmento di mercato di riferimento e successivamente, viene simulato l'intero processo di sviluppo edilizio, tenendo conto dei costi di costruzione, degli oneri diretti e indiretti, degli oneri di urbanizzazione, dei tempi di realizzazione e dell'utile ordinario dell'operatore immobiliare.


Il calcolo analitico del procedimento adottato è sviluppato e documentato nell'elaborato di calcolo di seguito indicato.

La definizione del valore del futuro immobile da realizzare sul compendio in oggetto (**Ve**), avviene attraverso la **Diretta Capitalizzazione** di cui alla seguente formulazione:

Valore da Diretta Capitalizzazione

Reddito
Saggio di capitalizzazione

A tal fine, data la destinazione commerciale del compendio in esame, consentita per una superficie massima di 1000 m² , sono stati reperiti i canoni di alcuni negozi posti in prossimità del subject individuati, attraverso l'indagine di siti immobiliari nazionali (*idealista.it-immobiliare.it*):

AFFITTI			
comparabile	1	2	3
sito web	idealista.it	idealista.it	idealista.it
	n.i.	61076553	EK-124504513
ubicazione	Via Adamello	Via Madonnina 32	Via Cavalieri di Vittorio V.
canone mese	3600	2800	2500
superficie	450	375	200
parcheggi- p.auto			75
stato di manutenzione	buono	buono	buono
data annuncio mesi	1	4	3

tenuto conto :

- dell'andamento del mercato immobiliare che soffre per la provincia di Verona, di un calo dei prezzi del 2,6% ;
- della percentuale della scontistica da applicare sui valori offerti:

PREVISIONI

“Guardando al futuro, - conclude **Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa** - le previsioni indicano una modesta crescita dell’economia del Paese. Si auspica un possibile recupero dei consumi nella seconda metà dell’anno, grazie all’arrivo di turisti. In generale ci aspettiamo un recupero delle compravendite di negozi (da +5% a +7%) e un lieve calo per i capannoni. **Per questi ultimi si prevede un recupero di prezzi e locazioni (da 0% a +2%) e un calo dal -2% a 0% per negozi e uffici”.**

PREZZI E CANONI DI LOCAZIONE

CAPANNONI
da 0% a +2%

NEGOZI E UFFICI
da -2% a 0%

COMPRAVENDITE

CAPANNONI
da -2% a 0%

UFFICI
da -3% a -5%

NEGOZI
da +5% a +7%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Fonte: Gruppo Tecnocasa

attraverso l' omogenizzazione dei suddetti parametri, otteniamo il seguente canone mensile medio, pari a € 8,00/m²:

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	via Adamello	Via Madonnina	Via Cav.d.Vittorio V.	Via Belgio	Via
Distanza dal soggetto di stima	10	1	0,5	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	negozio	negozio	negozio	negozio	---
Prezzo rilevato	3.600,00	2.800,00	2.500,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	---
Data (mesi dal rilevamento)	5	4	3	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	2,00%	2,00%	2,00%	-----	%
Prezzo adottato	3.528,00	2.744,00	2.450,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	450,00	375,00	200,00	1.157,00	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto			6		n.
Livello di piano (piano terra = 0)					n.
Servizi igienici					n.
Ascensore (no=0 / si=1)					n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo</small>	4	4	4	4	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)				0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)				0	n.

(*) indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	-2,60%	
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi	0,50	
terrazze		
logge		
cantina		
soffitta		
loc. accessori		
giardino		
autorimessa	0,50	
Giardino (€/mq.)		
Posto auto (€/cad.)		
25,00		
Livello di piano - saggio di incremento (%)		
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	8.347,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	0
	vita utile di un servizio igienico (anni)	25
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	47.000,00
	quota millesimale (‰)	0,00
	impianto ristrutturato da anni (anni)	0
	vita utile impianto ascensore (anni)	30
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	0,00
Zona - saggio di incremento (%)		
Qualità - saggio di incremento (%)		

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	450,00	Prezzo marginale	€ 7,84	Prezzo marginale assunto : € 7,32
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	375,00	Prezzo marginale	€ 7,32	
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	200,00	Prezzo marginale	€ 12,25	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	1.157,00			

MCA (V.2.2) - Richiedente : COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA - Tecnico : - Data :

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	7,64	5,95	5,31
Superficie principale/ragguagliata (*)	7,32	7,32	7,32
Superficie balconi	3,66	3,66	3,66
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	3,66	3,66	3,66
Posto auto	25,00	25,00	25,00
Servizi igienici	8.347,00	8.347,00	8.347,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	3.528,00	2.744,00	2.450,00
Data	-38,22	-23,78	-15,93
Superficie principale/ragguagliata (*)	5.173,35	5.722,15	7.002,69
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	-150,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	8.663,13	8.442,37	9.286,76

Soggetto di stima :	
<u>Prezzo corretto medio</u>	<u>8.797,00 €.</u>
Sup. comm.le	1.157,00 mq.
Valore a mq.	8,00 €/mq.

applicando tale valore alla superficie del subject che, in base al rapporto di copertura dell'area, risulta al 50% pari a 1157 m², dei quali consentiti ai fini commerciali sono da considerarsi 1000 m², ottenendo una rendita annuale di:

$$R = € 8,00/m^2 \times 1041,30 m^2 * = € 9.256 \times 12 \text{ mesi} = \mathbf{€ 99.964,80}$$

* superficie netta (superf.lorda ridotta del 10%)

Per risalire successivamente al saggio di capitalizzazione, utilizziamo la seguente formulazione

$$\frac{r}{1-(1+r)^{-n}} = r^*$$

considerando il saggio del 3,44% indicato dall'ABI :

TASSI DI INTERESSE SUI PRESTITI BANCARI

6. A novembre 2025:

- il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è calato al 3,30% (3,31% nel mese precedente; 4,42% a dicembre 2023);
- il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è calato al 3,44% (3,52% nel mese precedente; 5,45% a dicembre 2023);
- il tasso medio sul totale dei prestiti (quindi sottoscritti negli anni) è stato il 3,96% (come nel mese precedente; cfr. Tabella 3).

e considerando il contratto di locazione di durata 9+9 anni (data la particolarità del bene oggetto di valutazione per le sue dimensioni) applicando la sopra citata formula, si risale alla definizione del saggio di capitalizzazione, pari a 7,544% che, nel rispetto delle best practices estimative, è ricaduta sul saggio di *band of investment* tramite la formula :

$$i = r^* \cdot M + e \cdot (1-M)$$

dove **r*** rappresenta il saggio di capitalizzazione del mutuo assunto al 3,44%, **M** il rapporto tra somma mutuata (60%) ed il valore di mercato presunto dell'immobile .

In prima analisi si rende necessario procedere alla Individuazione dei seguenti i seguenti comparabili :

VENDITE			
comparabile	1	2	3
sito web	immobiliare.it	immobiliare.it	immobiliare.it
codice dell'annuncio	MG20250401-1	61145298	EK-123553465
ubicazione	Via Quadrato 4b	Pzza Villafranchetta 1	Via Portogallo 3
prezzo	500000	690000	382000
superficie negozio	357	380	404
bagni	2	1	1
data annuncio mesi	6	3	4
stato manutenzione	buono	normale	buono

e dalla omogeneizzazione dei dati sopra indicati:

Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach - MCA)

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione					Via
Distanza dal soggetto di stima	10	1	0,5	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	negozio	negozio	negozio	negozio	---
Prezzo rilevato	500.000,00	690.000,00	382.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	---
Data (mesi dal rilevamento)	6	3	4	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	2,00%	2,00%	2,00%	-----	%
Prezzo adottato	490.000,00	676.200,00	374.360,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	357,00	380,00	404,00	1.157,00	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto					n.
Livello di piano (piano terra = 0)					n.
Servizi igienici					n.
Ascensore (no=0 / si=1)					n.
Manutenzione (1-2 - 3 - 4 - 5) <small>1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo</small>					n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)				0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)				0	n.

(*) indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)		-2,60%	
Coefficienti di ragguaglio superfici			
balconi		0,50	
terrazze			
logge			
cantina			
soffitta			
loc. accessori			
giardino			
autorimessa		0,50	
Giardino (€/mq.)			
Posto auto (€/cad.)			
Livello di piano - saggio di incremento (%)		5,00%	
Servizi igienici			
costo a nuovo del servizio igienico (€.)		8.347,00	
vetustà dei servizi igienici (anni)		0	
vita utile di un servizio igienico (anni)		25	
Ascensore			
costo a nuovo impianto ascensore (€.)		47.000,00	
quota millesimale (‰)		0,00	
impianto ristrutturato da anni (anni)		0	
vita utile impianto ascensore (anni)		30	
Stato di manutenzione		costo per passaggio di stato (€.)	
Zona - saggio di incremento (%)			
Qualità - saggio di incremento (%)			

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	357,00	Prezzo marginale	€ 1.372,55	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	380,00	Prezzo marginale	€ 1.779,47	Prezzo marginale assunto : € 926,63
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	404,00	Prezzo marginale	€ 926,63	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	1.157,00			

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	1.061,67	1.465,10	811,11
Superficie principale/ragguagliata (*)	926,63	926,63	926,63
Superficie balconi	463,32	463,32	463,32
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	463,32	463,32	463,32
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	8.347,00	8.347,00	8.347,00
Livello di piano	24.500,00	33.810,00	18.718,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	490.000,00	676.200,00	374.360,00
Data	-6.370,00	-4.395,30	-3.244,45
Superficie principale/ragguagliata (*)	741.306,93	719.994,36	697.755,15
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	1.224.936,93	1.391.799,06	1.068.870,70

Prezzo corretto medio (€.)	1.228.536,00
-----------------------------------	---------------------

si risale al valore di mercato presunto dell'immobile da realizzarsi pari a € 1.228.536,00 .

Applicando la sopra citata formula del saggio di capitalizzazione, è possibile risalire al saggio di redditività diretta della parte autofinanziata, considerando :

- il contratto di locazione di durata 9+9 anni;
- le detrazioni relative ai costi da sostenere

Percentuali indicative di costo riferibili al reddito lordo per diverse destinazioni		
Costi	Min	Max
Quota di ammortamento	1%	3%
Spese di manutenzione	3%	8%
Spese di assicurazione	1%	2%
Spese servizi	3%	8%
Spese amministrazione	3%	4%
Spese imposte	10%	30%
Sfitto e inesigibilità	2%	12%
Interessi spese	1%	5%

Fonte: Manuale del Geometra e del Laureato Junior – Proctor Edizioni 2009

- Saggio del Mutuo (r): 3,44%
- Loan to Value (M): 60%
- % di Equity (e) : 40%

Tabella dei dati			
affitto / reddito			99.964,80
detrazioni - 24%			23.991,55
valore dell'immobile			1.228.536,00
saggio di capitalizzazione			7,54%
percentuale di finanziamento (LTV)			60,00%
tasso di interesse del mutuo			3,44%
durata del mutuo in anni			20,00
tasso di rendimento dell'investimento immobiliare			8,14%
Calcolo del saggio di capitalizzazione (i)			
saggio di capitalizzazione del mutuo $i_m = s / [1 - (1+s)^{-n}]$			0,069979626
quota di ammortamento (importo finanziato * i_m)			51.583,49
saggio di redditività diretta $i_e = (\text{reddito} - \text{quota amm.}) / (\text{Valore} - \text{imp.})$			0,049631745
tasso di capitalizzazione (Band of Investment)			7,45%
$i = M * r + (1 - M) * e$			

otteniamo il valore di diretta capitalizzazione, dell'edificio realizzabile su tale area :

Valore da Diretta Capitalizzazione	<u>Reddito</u> Saggio di capitalizzazione	€ 99.964,80	7,45%	<u>€ 1.341.172,23</u>
---	--	-------------	-------	-----------------------

Infine si perviene alla determinazione del valore dell'area, attraverso il **Valore di Trasformazione** che riguarda la differenza tra il valore di mercato dell'immobile da realizzare e il costo di trasformazione.

$$V_A = V_E - C_C$$

Se si indica con **VE** il valore dell’immobile da edificare (area e fabbricato) e con **CC** il costo di costruzione/trasformazione.

Il costo di costruzione comprende i costi diretti e indiretti e il profitto normale dell’impresa o delle imprese definite dal sistema organizzativo ordinario (promotore, costruttore, ecc.).

Nel dettaglio tale formula viene così di seguito esplicitata:

V_t = V_m-(CC+Ofa+Ut+)/(1+r)ⁿ

I costi di trasformazione sono i seguenti:

HARD COST (HC)

- **Costo tecnico di costruzione** : attraverso il programma CRESME-CINEAS si è definito costo di costruzione, per tale tipologia di edificio, in € 571,28 m², per complessivi € 643.028,38:

Localizzazione opera

ProvinciaVerona

ComuneVillafranca di Verona

Nota metodologica

Selezione dei parametri edilizi

1. Classe dimensionale

Una campata (fino a 500 mq)

Due campate (da 500 a 2.000 mq)

Più di due campate (da 2.000 a 5.000 mq)

2. Struttura

Prefabbricata CA

Struttura metallica

3. Copertura

Piana

Due falde

Shed

4. Tamponamenti esterni

Blocchi CLS

Pannelli prefabbricati CLS

Pannelli metallici

5. Rendimento energetico

Basso

Medio

Alto

Massimo

6. Altezza pilastri

Fino a 7 m

Da 8 a 10 m

Da 11 a 15 m

7. Luce trasversale

Fino a 15 m

Da 16 a 20 m

Da 21 a 55 m

8. Predisposizione carroponte

100% struttura

70% struttura

40% struttura

Non predisposto

9. Accessibilità cantiere

Normale

Penalizzante

Molto penalizzante

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”	
	RAPPORTO DI COPERTURA (valore MEDIO euro a metro quadro)			INDICE TERRITORIALE	
	40%	45%	50%	2,00 Mc/mq	3,00 Mc/mq
ZONE DI COMPLETAMENTO TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE	=====	=====	135,00	=====	=====
ZONE DI ESPANSIONE PIANI URBANISTICI ATTUATIVI NON CONVENZIONATI	=====	=====	96,00	282,00	352,00
ZONE DI ESPANSIONE PIANI URBANISTICI ATTUATIVI CONVENZIONATI	124,00	131,00	137,00	302,00	372,00

- **Interessi passivi:** tasso d’interesse applicato del **3,44%**: è stato desunto dai tassi bancari della dell’ABI (credito fondiario);
- **Oneri finanziari:** gli oneri finanziari verranno calcolati applicando alla quota parte di capitale preso a prestito la quale, ipotizzando un ricorso al credito del 60% e al capitale proprio per il restante 40% degli investimenti complessivi. Il tasso utilizzato viene dedotto dalle tabelle prodotte dall’ Associazione Bancaria Italiana (ABI) per il credito fondiario edilizio; essi sono stati determinati applicando la seguente formula:

•

$$Of = C \cdot d \cdot (q^n - 1)$$

C = capitale investito (totale costi diretti e indiretti di trasformazione);

d = percentuale di indebitamento⁷³;

qⁿ = coefficiente di attualizzazione del montante con q = (1 + r);

r = tasso di interesse sul debito;

n = tempo di maturazione dei fattori economici.

- **Utile del promotore**

Al fine di remunerare l’investimento effettuato, viene determinato nell’approccio finanziario con la seguente formula

$$r_P = R_f + Pr_{bus} + Pr_{fin} + Pr_{sis}$$

dove :

Rr = Risk free, è il tasso privo di rischio ovvero il rendimento dei titoli di stato aventi una scadenza omogenea rispetto all'orizzonte temporale di investimento che si assume al netto della ritenuta fiscale, è stato del 1,90% che si assume (dato Borsa Italiana BTP -novembre 2025-); .

Prbus = rappresenta il premio per il rischio specifico di business, ossia tipico di ogni investimento, che in questo caso è rappresentato dal rischio legato alla produzione e commercializzazione di immobili a destinazione produttiva, si ritiene di applicare un tasso di rischio pari a 5,0%,.

Prfin = rappresenta il premio per i cosiddetti rischi "finanziari" (di leva finanziaria, di liquidità e di inflazione), si adotta pari a 2,0%.

Prsis = rappresenta il premio per il rischio di "sistema" (politico ed ambientale) che nel caso specifico, con riguardo all'anno 2025, si assume pari a 1,5%.

così per una percentuale complessiva del 10,40%;

Punti	Rischio
1,5	Bassissimo
3,0	Molto basso
4,5	Basso
6,0	Appena sotto la media
7,5	Nella media
9,0	Appena sopra la media
10,5	Sensibile
12,0	Elevato
13,5	Molto elevato
15,0	Elevatissimo

Rischio	Rischio	Peso	Punti	Valore
RISCHIO PAESE	Eventi naturali	5,0%	7,5	0,38%
	Sviluppo socio demografico	10,0%	7,5	0,75%
	Sviluppo economico complessivo e attrattività internazionale	30,0%	7,5	2,25%
	Condizioni politiche, legislative, fiscali e monetarie	15,0%	7,5	1,13%
	Mercato immobiliare del comparto	40,0%	9,0	3,60%
	peso	6,0%		8,10%
RISCHIO REGIONE	Eventi naturali	5,0%	6,0	0,30%
	Sviluppo socio demografico	15,0%	6,0	0,90%
	Sviluppo economico e attrattività	35,0%	6,0	2,10%
	Mercato immobiliare del comparto	45,0%	7,5	3,38%
	peso	14,0%		6,68%
RISCHIO LOCATION	Convenienza posizione di dettaglio per tipo di bene e potenziali locatari	25,0%	6,0	1,50%
	Aspetto del quartiere e della localizzazione	15,0%	6,0	0,90%
	Qualità delle infrastrutture di trasporto dell'area e di quartiere	25,0%	9,0	2,25%
	Qualità dei servizi forniti nell'area e nel quartiere per locatari potenziali	15,0%	9,0	1,35%
	Imprevisti	20,0%	9,0	1,80%
	peso	30,0%		7,80%
RISCHIO PROPERTY	Architettura e tipologia costruttiva	20,0%	6,0	1,20%
	Dotazioni	10,0%	6,0	0,60%
	Condizioni strutturali	15,0%	4,5	0,68%
	Situazione dell'area	25,0%	7,5	1,88%
	Sostenibilità ecologica	10,0%	6,0	0,60%
	Redditività del tipo di fabbricato	20,0%	7,5	1,50%
	peso	20,0%		6,45%
RISCHIO TENANT	Situazione del locatario occupante	20,0%	7,5	1,50%
	Potenziale di crescita del canone e del valore	30,0%	7,5	2,25%
	Prospettive di rilascio	20,0%	7,5	1,50%
	Situazione di sfritto o rilascio	10,0%	9,0	0,90%
	Spese operative recuperabili o non recuperabili	10,0%	7,5	0,75%
	Utilizzabilità da parte di altri e prospettive di utilizzo	10,0%	9,0	0,90%
	Peso	30,0%		7,80%

Settore di attività (cfr. damodaran)	b levered	D/E ratio	taxes	b unlevered	Kd
Agricoltura	0,690	84,9%	13,5%	0,4	4,430
Alberghi e case da gioco	0,870	38,8%	12,5%	0,7	4,430
Estrazione metalli, cave e miniere	1,410	34,3%	9,2%	1,1	4,730
Immobiliare (acquisizione e gestione)	0,810	80,4%	11,3%	0,5	4,430
Immobiliare (amministrazione)	0,620	73,5%	13,1%	0,4	4,430
Immobiliare (costruzioni di immobili)	0,880	7,9%	16,1%	0,8	4,430
Immobiliare (operazioni di sviluppo)	0,840	89,1%	11,8%	0,5	4,430
Materiali da costruzione	0,990	26,8%	16,9%	0,8	4,430
Navale e costruzioni	2,010	72,8%	10,8%	1,3	4,730
Ospedali e strutture sanitarie	0,790	81,3%	15,2%	0,5	4,430
Petrochimico (distribuzione)	2,140	100,4%	8,4%	1,2	4,730
Petrochimico (produzione)	1,650	93,2%	4,5%	1,0	5,480
Ricreativo	0,950	30,6%	18,2%	0,8	4,430
Ristorazione	0,800	45,5%	14,7%	0,6	4,430

- **Tempistica dell'operazione:** viene qui determinato in tre anni per la redazione/approvazione progetto, inizio/fine lavori e commercializzazione del bene valutato in anni due.
- **Ricerca ordigni bellici:** Il costo per la ricerca e bonifica di ordigni bellici varia in base alla tipologia di intervento (superficiale o profonda), alla natura del terreno e all'estensione dell'area, ma in generale si attesta su cifre comprese tra:

-Attività Preliminari (indagini storiche/preliminari): Possono avere un costo inferiore, stimato intorno a 0,15-0,65 €/mq.-.

-Bonifica Superficiale (fino a 1 metro di profondità): Il costo stimato è generalmente compreso tra 0,65 €/mq e 2,50 €/mq.

-Oneri aggiuntivi: Bisogna considerare costi per la sicurezza (spesso 5% dell'importo), trasporto attrezzature e, nel caso di bonifiche subacquee, i costi si basano su tariffe diverse.

$$(2314 \text{ m}^2 * (\text{€ } 2,5 + 0,65) + 5\%) = \text{€ } 7.653,55$$

Tali prezzi sono indicativi e devono essere confermati dal "Piano di Bonifica" approvato dagli organi competenti.

Determinazione del Valore di mercato dell'area:

In funzione di quanto determinato ai precedenti punti e dalla elaborazione dei dati sopra indicati, si perviene ad un valore dell'area pari a ad **€ 385.000 (trecentottantacinquemila/00)** pari a **€ 166,37/ m²**:

Valore di Trasformazione					
Valore finale dell'intervento (ricavi attesi)			€.	1.341.172,00	
Utile imprenditoriale (20% - 25% dei ricavi)	10,40%		€.	139.481,89	
Costi :					
- costo delle opere dell'intervento			€.	641.871,00	
- sistemazioni esterne e varie (% sul costo delle opere)			€.	0,00	
- spese tecniche, progettazione, ecc. (% sul costo delle opere)			8,00%	€.	51.349,68
- altri costi (IMU-imposte di registro-ind.ordigni bellici)			€.	17.846,00	
Totale costi			€.	711.066,68	
Oneri comunali e di urbanizzazione			€.	57.126,00	
Tasso finanziario dell' operazione (r)			%	3,44	
Durata prevista dell' intervento (n)			anni	1,50	
Tempo previsto per il ritiro del titolo abilitativo ai lavori (n¹)			anni	0,50	
Valore finale dell' intervento (ricavi attesi)			€.	1.341.172,00	
a detrarre :					
- utile imprenditoriale			€.	-139.481,89	
Costo di costruzione (∑ costi + valore finale area)			€.	1.201.690,11	
a detrarre :					
- costi			€.	-711.066,68	
- oneri finanziari sui costi (totale costi * (1-(1+r) ^{n/2}))			€.	-18.000,00	
Valore area a fine lavori			€.	472.623,43	
a detrarre :					
- oneri finanziari sull'area per la durata prevista dell'intervento (Valore area iniziale * (1-(1+r) ⁿ))			€.	-23.623,43	
- Valore area iniziale (area con titolo abilitativo rilasciato)			€.	449.000,00	
a detrarre :					
- oneri comunali e di urbanizzazione			€.	-57.126,00	
- oneri fiananziari per il tempo previsto al ritiro del titolo abilitativo ai lavori (Valore area attuale * (1-(1+r) ^{n¹}))			€.	-6.874,00	
Valore area attuale			€.	385.000,00	

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, a suo tempo definita, si aggiorna quale valore complessivo dell'intero compendio in ad **€ 385.000 (trecentottantacinquemila/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, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria".

- è libero da vincoli locativi;
- non è soggetto a tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale;
- 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 variazione della destinazione 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;

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.

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



[Handwritten signature in blue ink]



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Ingresso carraio



Vista Via Pasubio-Via Belgio



lato sud

lato nord



lato est-Via Belgio

lato est-Via Belgio



lato nord-est