

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

DI UN POSTO AUTO LIMITROFO A VIA ROMA - CAPOLUOGO



Oggetto: trattasi di una porzione di un relitto di strada utilizzato come parcheggio pubblico di proprietà comunale sita a latere di Via Roma a sud del centro storico 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: 19 dicembre 2025

Data della valutazione: 23 dicembre 2025

Data del rapporto: 29 dicembre 2025

Valore: € 10.000 (diecimila/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 della richiesta pervenuta al Comune di Villafranca di Verona da parte della proprietà confinante con tale area e date la sua localizzazione e condizioni d'intorno meglio esplicitate nei seguenti paragrafi, si rende opportuno procedere ad un sua valutazione .

Premesso quanto sopra si precisa quanto segue.

-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 e precisamente la documentazione inerente i certificati di destinazione urbanistica (C.D.U.) che verrà rilasciato successivamente dall' Ufficio Urbanistica del Comune di Villafranca di Verona in cui è posto il compendio; nonche' dalla documentazione prodotta dall'ente fornitore di energia (ENEL) e precisamente :

-planimetria catastale e ortofoto;

per quanto sopra 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;
- atto/dichiarazione della provenienza;

Inoltre, 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...).

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.
- ◆ documentazione prodotta dall'Ente in merito alla corrispondenza intercorsa con la proprietà confinante.

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

L'area è situata ai margini di Via Roma nel centro abitato del capoluogo a sud nel centro storico del capoluogo, limitrofa al Castello Scaligero.

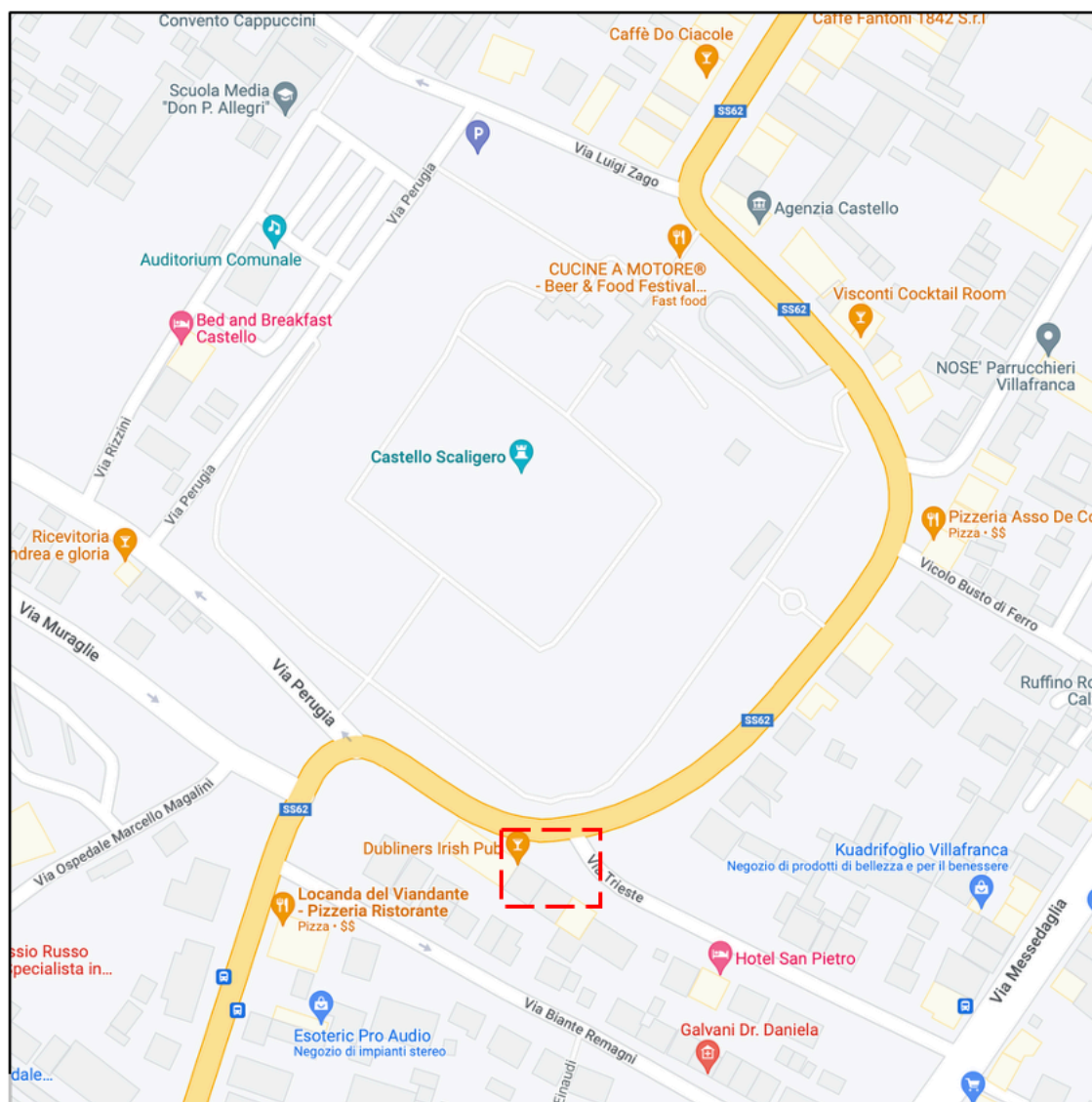
Tale area risulta derivante dal nuovo assetto stradale dato dall' intersezione di Via Roma con Via Trieste e Via Mantova di cui alla delibera della G.C.n. 71 del 26 maggio 2015 e seguenti, ed è situata tra la banchina stradale di Via Roma, la proprietà Formentini f.lli e l'incrocio con Via Trieste,

L'area ha forma rettangolare, è asfaltata , si presenta libera da costruzioni ed è delimitata a nord da un muro di contenimento in c.a., dell'altezza di circa 40/60 cm con soprastante parapetto in acciaio .

Tale stallo è posto a prosieguo degli stalli destinati a parcheggio disposti a pettine su entrambi i lati di Via Trieste, via questa che si innesta sulla rotatoria di Via Roma, ma che per uno strettissimo tratto , , va a chiudersi in uno stretto vicolo cieco, lambendo alcune proprietà private .

Tale relitto stradale ha una superficie di 21 m² ed è catastalmente censita al C.U. del Comune di Villafranca di Verona al Fg.52 mn 1271 .

Come evidenziato dalla documentazione catastale e fotografica, si evidenzia che l'accesso (che pò' avvenire esclusivamente da Via Trieste) ed il recesso da tale posto auto, risulta non solo di difficoltoso, ma comporta l'incursione in fase di manovra ,dell'autoveicolo sulla altrui proprietà privata (particella 843).





ortofoto*

*GoogleMaps

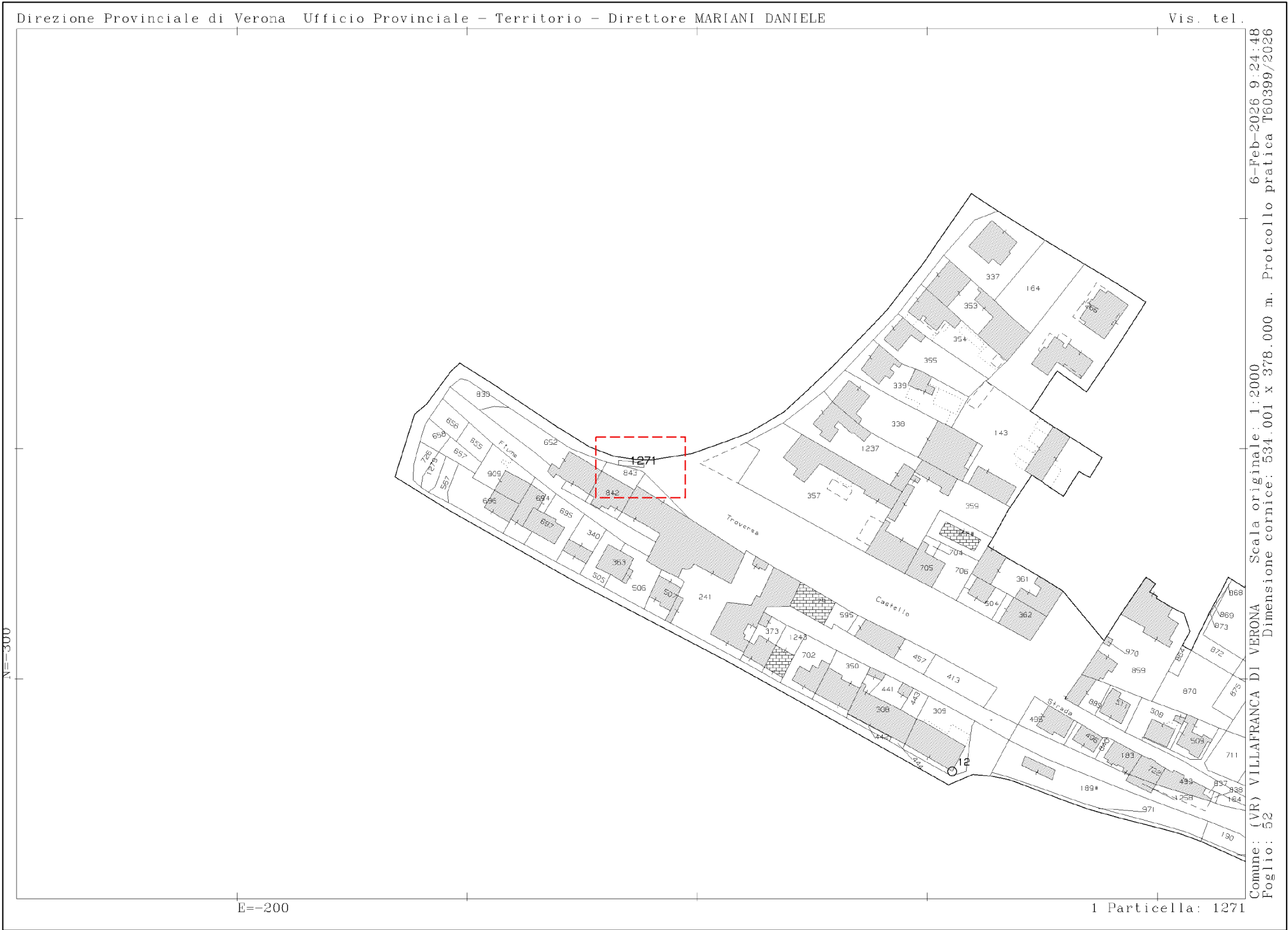
I confini dell'area sopraindicata sono i seguenti:

- a nord con strada pubblica (Via Roma)
- a est con la strada pubblica (Via Trieste);
- a ovest con strada pubblica (Via Roma)
- a sud con il mappale 842

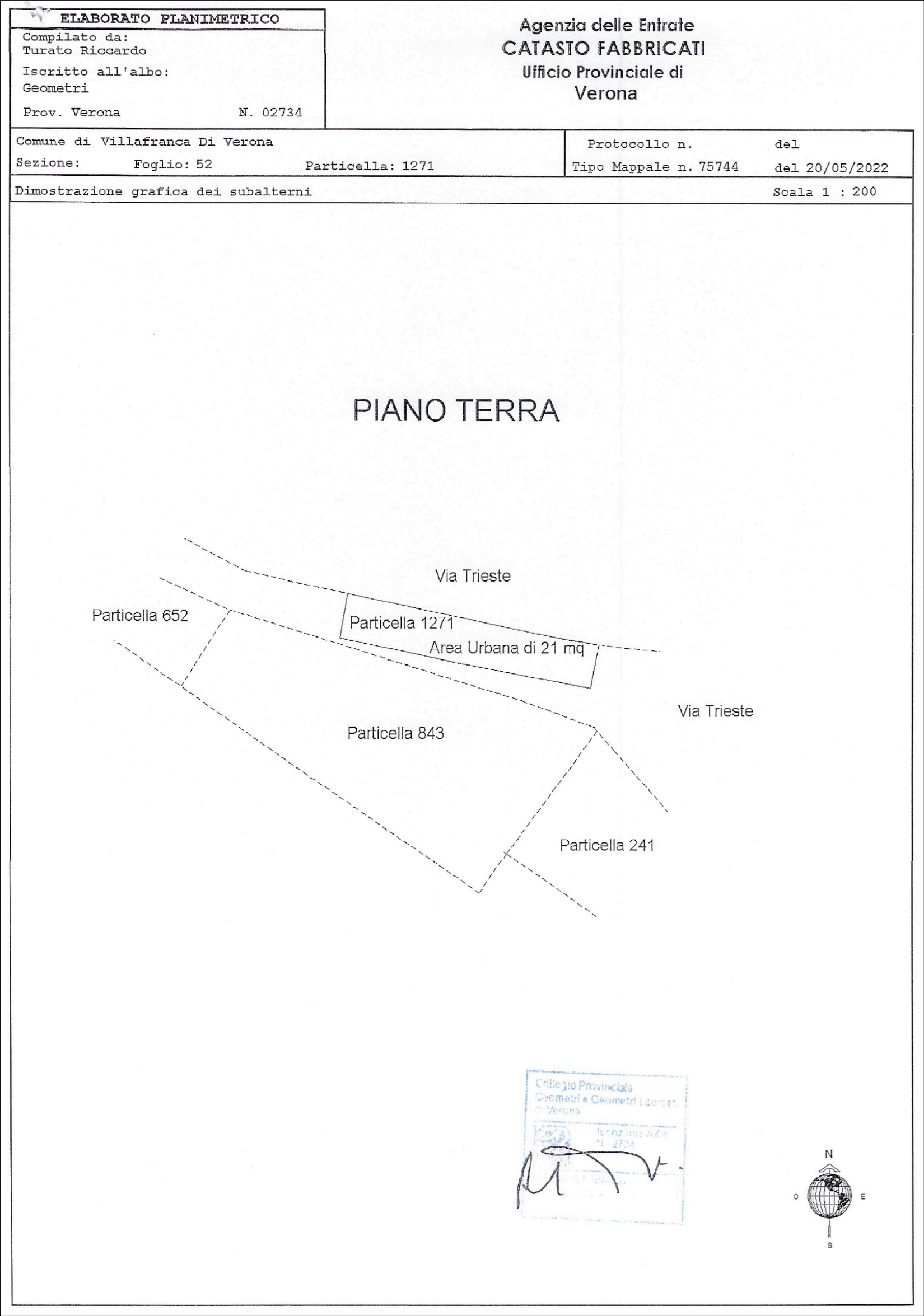


brano di mappa catastale con sormonto ortofoto*

*formaps



estratto di mappa catastale



planimetria catastale



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/01/2026

Data: 07/01/2026 Ora: 10.25.29

Segue

Visura n.: T70732 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di VILLAFRANCA DI VERONA (Codice:L949)
Catasto Fabbricati	Provincia di VERONA Foglio: 52 Particella: 1271

INTESTATO

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

Unità immobiliare dal 03/06/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		52	1271				F/1		21 m²			COSTITUZIONE del 01/06/2022 Pratica n. VR0082906 in atti dal 03/06/2022 COSTITUZIONE (n. 82906.1/2022)
Indirizzo		VIA TRIESTE n. SNC Piano T										
Notifica						Partita				Mod.58		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L949 - Foglio 52 - Particella 1271

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/05/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		52	1271				F/6					COSTITUZIONE del 20/05/2022 Pratica n. VR0075746 in atti dal 20/05/2022 (n. 75744.1/2022)
Notifica						Partita				Mod.58		

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



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/01/2026

Data: 07/01/2026 Ora: 10.25.29

Fine

Visura n.: T70732 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 20/05/2022

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		COSTITUZIONE del 20/05/2022 Pratica n. VR0075746 in atti dal 20/05/2022 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO VR0075744 DEL 20/05/2022 (n. 75744.1/2022)	

Visura telematica
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura catastale

Tale terreno è di proprietà del Comune di Villafranca di Verona pur non esistendo di fatto alcun atto di proprietà di detta area stradale ma si precisa che i tratti delle strade statali, regionali o provinciali che attraversano il centro abitato di comuni con più di diecimila abitanti sono sempre di proprietà comunale, ai sensi dell'art. 2, settimo comma, d.lgs. 30 aprile 1992 n. 285 (Codice della strada).

Il tutto come da dichiarazione prot. 0022929/2022 del 6 maggio 2022 a firma del Dirigente dell'Area Finanziaria:



COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA

AREA FINANZIARIA

37069 VILLAFRANCA DI VERONA - C.SO GARIBALDI 24 - C.F. - P.IVA 00232070235

Prot. n. 0022929/2022

Villafranca di Verona, 6 maggio 2022

OGGETTO: dichiarazione di proprietà

All' AGENZIA DELLE ENTRATE
- Ufficio del Territorio di Verona-
Via delle Coste, 10

37138 Verona

Il sottoscritto dott. Giuseppe Grasseti, in qualità di Dirigente Area Economico Finanziaria del Comune di Villafranca di Verona,

visto l'estratto di mappa del Catasto Terreno foglio 53 nel quale l'area denominata Via Trieste risulta come sedime stradale;

visto lo Stradario Comunale del 1865-1867 e successiva delibera del Consiglio Comunale n.1 del 30 gennaio 1967 ad oggetto "Classificazione delle strade comunali", da cui risulta che il relitto stradale oggetto di frazionamento a parte del sedime stradale di Via Trieste;

vista la delibera della Giunta Comunale n. 49/2014 del 28/03/2014 ad oggetto "Toponomastica. Ricognizione e precisazione toponimi delle aree di circolazione site nel territorio comunale", della quale il toponimo di Via Trieste include anche l'area oggetto dell'allegato frazionamento;

DICHIARA

che il relitto di area oggetto dell'allegato frazionamento, fa parte del sedime stradale catastalmente indicata come "Via Trieste" rientrando la stessa nel patrimonio del demanio stradale comunale.

Villafranca di Verona, li 6/05/2022



f.to IL DIRIGENTE DELL'AREA FINANZIARIA

Dott. Giuseppe Grasseti

IL DIRIGENTE
dell'AREA FINANZIARIA

Dott. Giuseppe Grasseti

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: VERONA

Comune: VILLAFRANCA DI VERONA

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

Codice zona: B2

Microzona: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

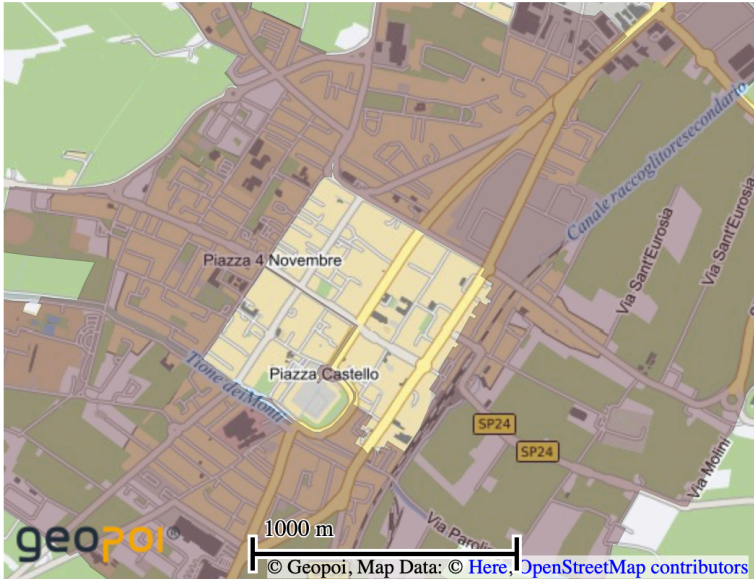
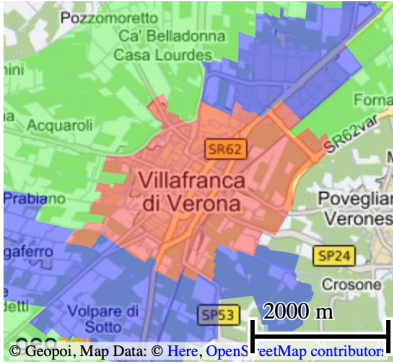
Destinazione: Residenziale

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



Fattori posizionali	Indicatore	Descrizione
Zona OMI	B2	
Fascia OMI	Centrale	
Servizi Pubblici	circostanti	scuole-servizio postale-Municipio-banche-farmacia-Comando VV.UU. - ospedale, sono posti nel raggio di circa 0,5 Km
Trasporti Pubblici	circostanti	dislocati nel centro del paese (ferrovia VR -MO-autolinea ATV-) sono posti nel raggio di circa 0,5 Km
Dotazione Parcheggi	limitrofe	l'area è ben dotata di parcheggi pubblici confinanti con la stessa
Servizi Commerciali	limitrofe	bar-pizzeria-rist. posti sono posti nel raggio di circa 0,3 Km
Verde Pubblico-Infrastrutture Sportive	limitrofe	l'area è adiacente, agli impianti sportivi pubblici (piscina-palestra-bocciodromo-campi da tennis...) sono posti a posti a circa 1 Km
Infrastrutture Viarie Principali	limitrofe	l'area è di difficile accesso da Via Trieste/Via Roma
Livello di Urbanizzazione	ottimo	l'area è posta in un'area caratterizzata da edifici residenziali

Caratteristiche proprie del terreno

Caratteristiche	Indicatore	Descrizione
Localizzazione	buona	L'area è ubicata in un contesto urbano consolidato, dove sono presenti servizi pubblici (banca-posta-farmacia-centro sociale-scuola per l'infanzia ed elementare-Municipio-Comando VV.UU.) e commerciali di quartiere
Forma	regolare	La sagoma del poligono della particella ha una forma rettangolare allungata
Giacitura	pianeggiante	
Accessibilità	ottima	L'appezzamento di terreno ha un comodo accesso diretto dalla Strada del Chiodo

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

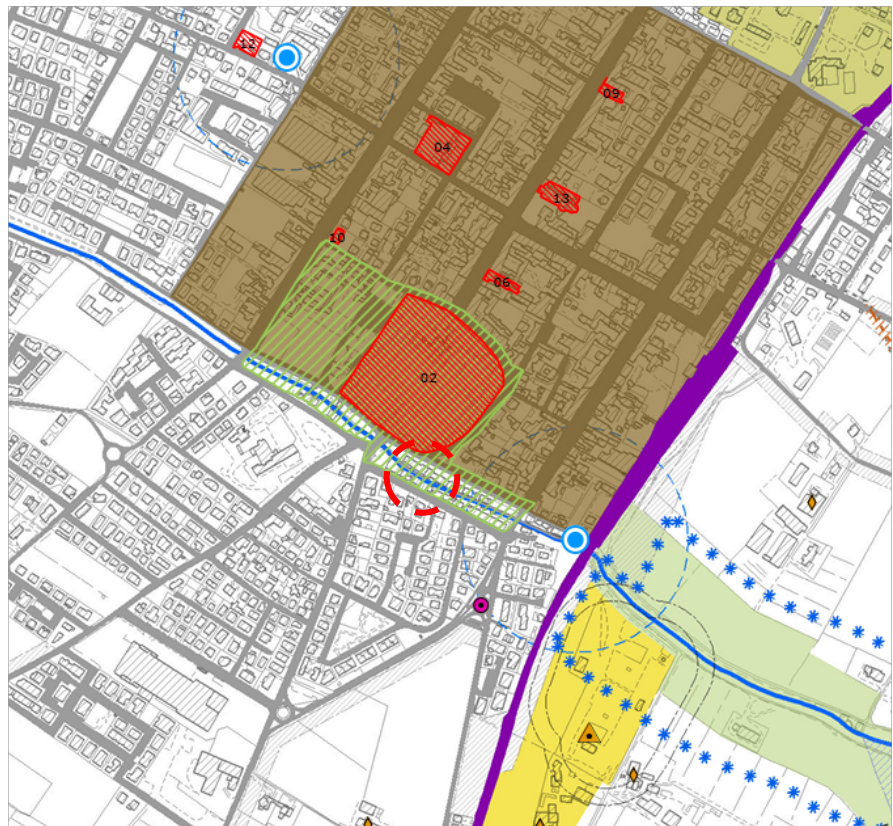
Tale terreno ricade nel vigente Piano per l'Assetto del Territorio (P.A.T.):

- Tav. 1-Carta dei Vincoli e della Pianificazione del Territorio: Vincolo paesaggistico (DLgs n.42/2004);
- Tav. 2- Carta delle Invarianti: art.4 Area circostante il Castello Scaligero;
- Tav.3 Carta delle Fragilità:art.30-Area idonea a condizione
- Tav.4a Carta degli Ambiti Territoriali Omogene (A.T.O.) n.5 Parco del Tione e del Serraglio;
- Tav.4b Carta delle Trasformabilità: art.40 Parco del Tione e del Serraglio;






e secondo il vigente Piano degli Interventi (P.I.):

- Z.T.O. B/69 :
- art.44 Aree non idonee;
- art.36 Idrografia-Fascia di rispetto -servitu' idraulica;
- art.24 Vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42/2004, art. 136 Aree di notevole interesse pubblico
- art.25 Vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42/2004, art. 142 lett. c, g - Beni Paesaggistici




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 Girottondo 11 Chiesa di San Matteo Apostolo 12 Ex poligono tiro a segno 13 Chiesa Parrocchiale dei Santi Pietro e Paolo Apostoli <i>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.</i>
Art. 9		Vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/2004) 01 Villa Mariotti 02 Castello Scaligero
Art. 9		Vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/2004) - corsi d'acqua
Art. 10		Vincolo di destinazione forestale (L.R. 52/1978)
Art. 11		Vincolo sismico - classe 3 (D.P.C.M. 3274/20036; D.C.R. 67/2003)

CENTRO STORICO

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

ALTRI ELEMENTI

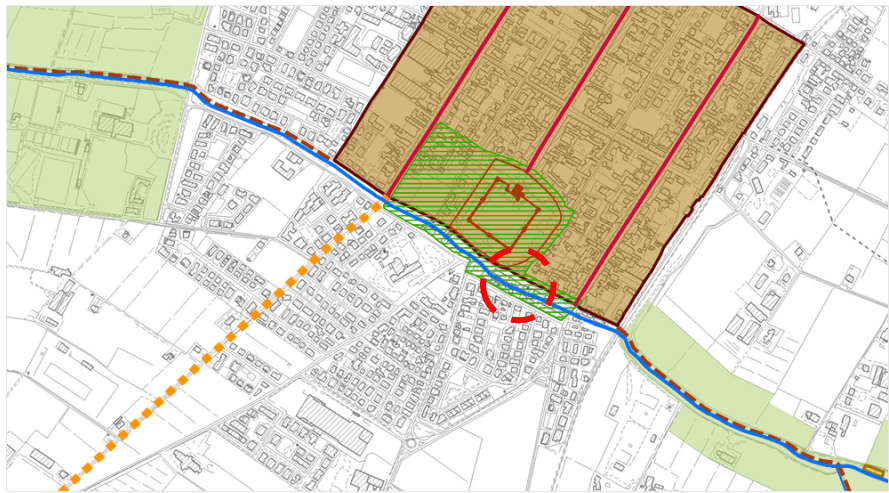
Art. 16		Fiume Tione
Art. 16		Canale e fascia di rispetto
Art. 17		Pozzo e fascia di rispetto
Art. 18		Cimitero e fascia di rispetto
Art. 24		Impianti classificati a rischio di incidente rilevante e relative aree di danno (DM 9/5/2001e art. 48 del Piano d'Area Quadrante Europa -PAQE)

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



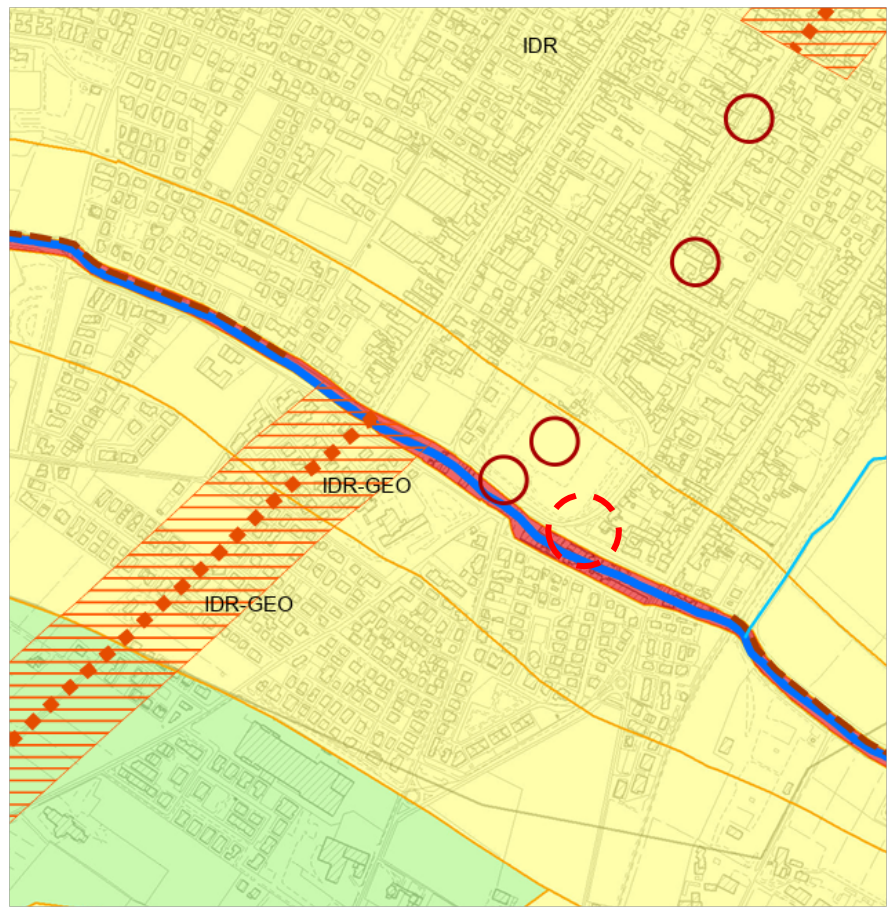
INVARIANTI DI NATURA STORICO-CULTURALE

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



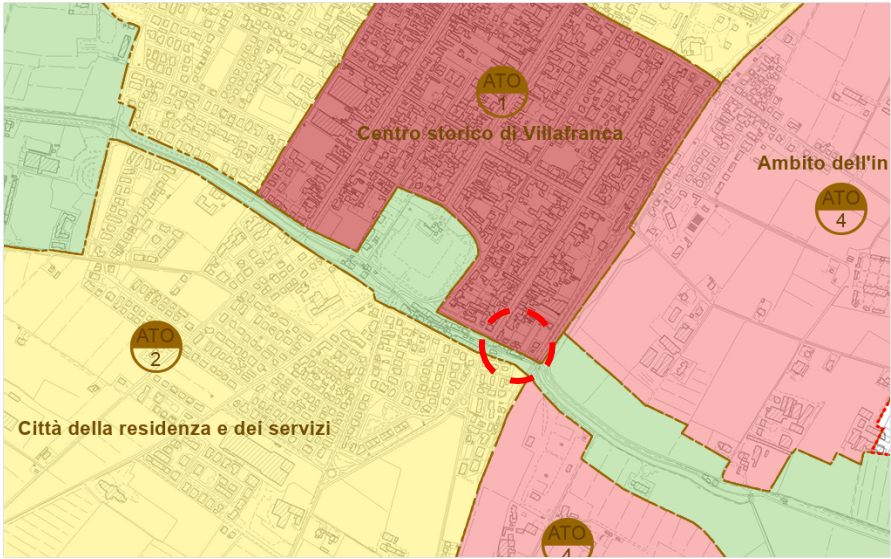
COMPATIBILITA' GEOLOGICA

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

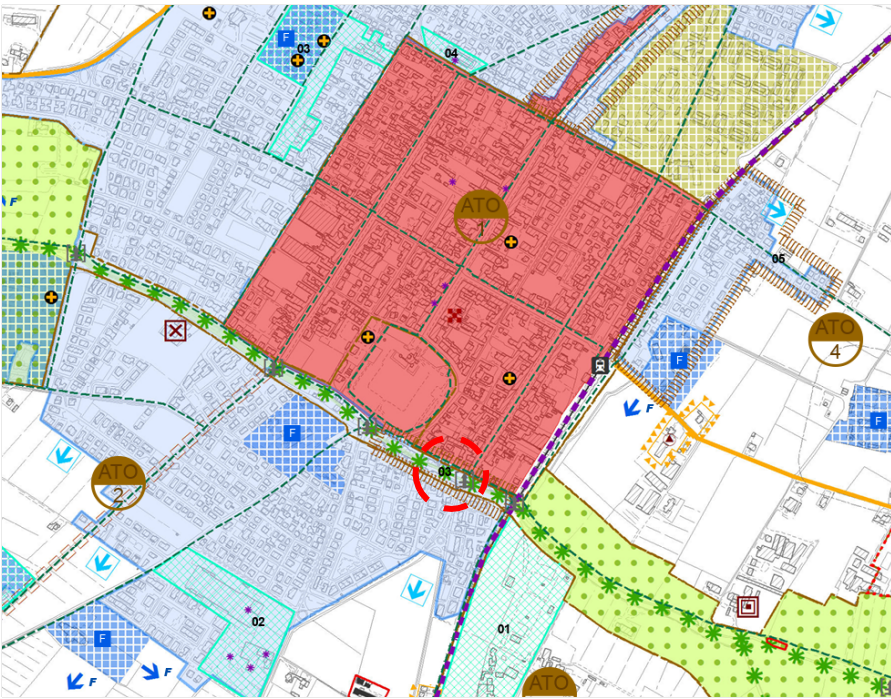
CARTA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI -
TAV 4a



INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI - ATO

Art. 40		Centro Storico di Villafranca
Art. 40		Città 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 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 <i>01 centri minori di Quaderni, Rosegafarro, 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

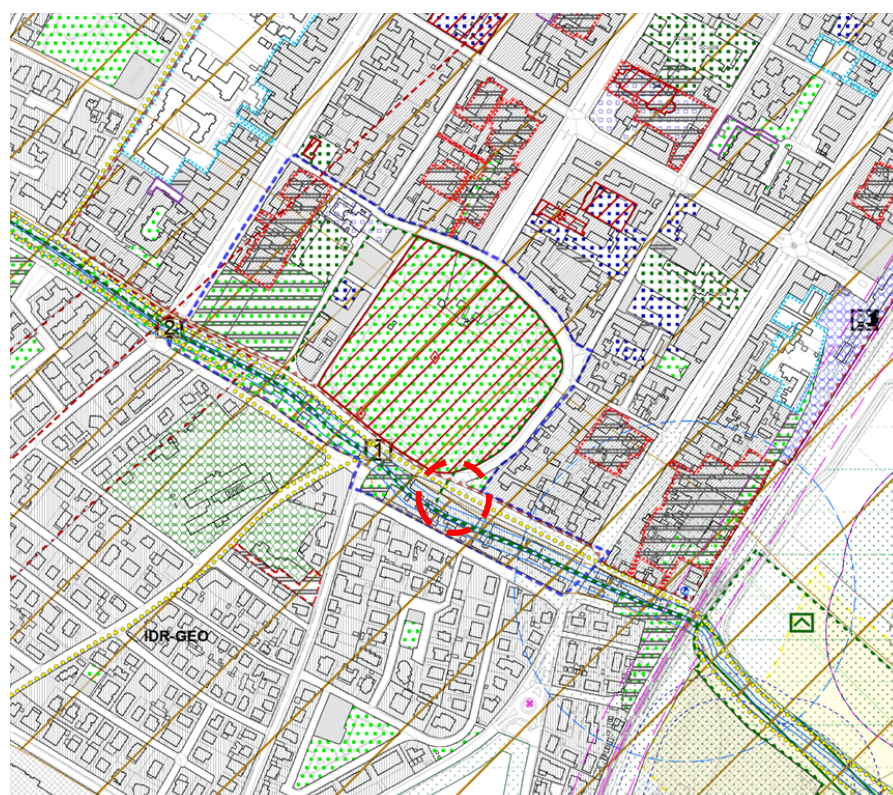
CARTA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO E DELLA RETE IDROGRAFICA ED IDRAULICA



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




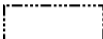

P.I.- TAV.01-03 - INTERO TERRITORIO COMUNALE CAPOLUOGO - sc 1/5000



<div> <div> <div></div> <div>Identificazione delle zone/sottozone con riferimento al Repertorio Normativo</div> </div> <div> <div></div> <div>Lotti in zona B con disciplina particolare</div> </div> <div> <div></div> <div>Zona E</div> </div> <div> <div>▲°</div> <div>Attività produttiva con scheda ai sensi della ex LR 11/87</div> </div> <div> <div>▼</div> <div>Siti con impianti di lavorazione o di trattamento rifiuti</div> </div> <div> <div></div> <div>Ambito assoggettato a PUA</div> </div> <div> <div>PUA n°</div> <div>Ambito da assoggettare a PUA</div> </div> <div> <div></div> <div>Ambiti per il miglioramento della qualità urbana</div> </div> <div> <div></div> <div>Piano di sviluppo aeroportuale - Ambito del Masterplan 2030</div> </div> <div> <div></div> <div>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,</div> </div> <div> <div>AREE PER SERVIZI PUBBLICI E/O DI INTERESSE PUBBLICO</div> <div> <div></div> <div>Sa - Aree per l'istruzione</div> </div> <div> <div></div> <div>Sb-c - Aree per attrezzature di interesse comune / civili</div> </div> <div> <div></div> <div>Sb-r - Aree per attrezzature di interesse comune / religiose</div> </div> <div> <div></div> <div>Sc - Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione</div> </div> <div> <div></div> <div>Sd - Aree a parcheggio</div> </div> <div> <div>Standard esistente</div> <div>Standard programmato</div> </div> </div> </div> <div> <div> <div>Zona</div> <div>Sottozona</div> <div>Progressivo</div> <div>Zona/Sottozona</div> </div> <div>ARTT. 56-59, 61</div> <div>ART. 58</div> <div>ART. 65</div> <div>ART. 62</div> <div>ART. 63</div> <div>ART. 64</div> <div>ARTT. 7, 8 e 10</div> <div>ARTT. 7, 8 e 10</div> <div>ART. 60</div> <div>ART. 74</div> </div>	<div> <div>AREE PER SERVIZI PUBBLICI E/O DI INTERESSE PUBBLICO</div> <div> <div></div> <div>Sa - Aree per l'istruzione</div> </div> <div> <div></div> <div>Sb-c - Aree per attrezzature di interesse comune / civili</div> </div> <div> <div></div> <div>Sb-r - Aree per attrezzature di interesse comune / religiose</div> </div> <div> <div></div> <div>Sc - Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione</div> </div> <div> <div></div> <div>Sd - Aree a parcheggio</div> </div> <div> <div></div> <div>Autorimessa pubblica interrata</div> </div> <div> <div>Standard esistente</div> <div>Standard programmato</div> </div> </div> <div> <div>ZONE F</div> <div> <div></div> <div>F1 - Ospedale</div> </div> <div> <div></div> <div>F2 - Attrezzature tecnologiche</div> </div> <div> <div></div> <div>F3 - Attività ricettive, sportive e ricreative pubblico/private di interesse collettivo</div> </div> <div> <div></div> <div>F4 - Cimiteri</div> </div> <div> <div></div> <div>F5 - Aree per servizi aeroportuali ed attività complementari</div> </div> <div> <div></div> <div>F6 - Aree militari</div> </div> <div> <div></div> <div>F7 - Aree mercatali</div> </div> <div> <div></div> <div>Aree a verde pubblico di PUA</div> </div> <div> <div></div> <div>Aree a parcheggio di PUA</div> </div> <div> <div>Servizio esistente</div> <div>Servizio programmato</div> </div> </div> <div> <div>ART. 74</div> <div>ART. 75</div> </div>
<div> <div> <div></div> <div>Limite amministrativo del Comune</div> </div> <div> <div></div> <div>Perimetro dei centri Storici</div> </div> <div> <div>Interventi edilizi</div> <div> <div>Restauero</div> <div>Ristrutturazione edilizia</div> <div>Sostituzione edilizia</div> </div> <div> <div>Ristrutturazione edilizia D1</div> <div>Ristrutturazione edilizia D2</div> </div> </div> <div> <div> <div>Corti</div> <div>Piazze</div> <div>Porticati di uso pubblico</div> </div> <div> <div>Verde privato vincolato</div> <div>Verde conseguente a funzione pubblica</div> </div> </div> <div> <div> <div>Identificazione delle zone/sottozone con riferimento al Repertorio Normativo</div> <div>Lotti in zona B con disciplina particolare</div> <div>Zona E</div> <div>n°</div> <div>Attività produttiva con scheda ai sensi della ex LR 11/87</div> <div>Siti con impianti di lavorazione o di trattamento rifiuti</div> <div>Ambito assoggettato a PUA</div> <div>Ambito da assoggettare a PUA</div> <div>Ambiti per il miglioramento della qualità urbana</div> <div>Piano di sviluppo aeroportuale - Ambito del Masterplan 2030</div> <div>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</div> </div> <div> <div> <div>Zona</div> <div>Sottozona</div> <div>Progressivo</div> <div>Zona/Sottozona</div> </div> <div>ARTT. 56-59, 61</div> <div>ART. 58</div> <div>ART. 65</div> <div>ART. 62</div> <div>ART. 63</div> <div>ART. 64</div> <div>ARTT. 7, 8 e 10</div> <div>ARTT. 7, 8 e 10</div> <div>ART. 60</div> </div> </div></div>	<div> <div>FASCE DI RISPETTO ED ELEMENTI GENERATORI DI VINCOLO</div> <div> <div></div> <div>Viabilità / Fasce di rispetto - D.Lgs. n.285/1992 e D.P.R. 495/1992</div> </div> <div> <div></div> <div>Ferrovia / Fasce di rispetto - D.P.R. 753/1980</div> </div> <div> <div></div> <div>Cimiteri / Fasce di rispetto - T.U. leggi sanitarie R.D. 1265/1934</div> </div> <div> <div></div> <div>Discariche / Fasce di rispetto</div> </div> <div> <div></div> <div>Metanodotti / Fasce di rispetto</div> </div> <div> <div></div> <div>Elettrodotti / Fasce di rispetto</div> </div> <div> <div></div> <div>Attività a Rischio di Incidente Rilevante / Fasce di rispetto - DM 09/05/2001 e D.Lgs 334/99</div> </div> <div> <div></div> <div>Idrografia / Fasce di rispetto - Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904</div> </div> <div> <div></div> <div>Servitù militare / Fasce di rispetto - DM 780 del 17/12/1979 e Legge 898 del 24/12/1976</div> </div> <div> <div></div> <div>Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico</div> </div> <div> <div></div> <div>Pozzi idropotabili / Fasce di rispetto - D.Lgs 152/2006</div> </div> <div> <div></div> <div>Ambiti di concessione di cava - L.R. 44/1982</div> </div> <div> <div>★</div> <div>Ambito di concessione di cava denominato "Quaderni" - Estinta con D.R.V. n. 285 del 10/08/2017</div> </div> <div> <div>Allevamenti</div> <div> <div></div> <div>Allevamenti zootecnici intensivi</div> </div> <div> <div></div> <div>Distanze minime reciproche dalle case sparse</div> </div> <div> <div></div> <div>Distanze minime reciproche da residenze civili concentrate (centri abitati)</div> </div> <div> <div></div> <div>Distanze minime reciproche dai limiti della zona agricola</div> </div> </div> <div> <div>ART. 29</div> <div>ART. 30</div> <div>ART. 31</div> <div>ART. 32</div> <div>ART. 33</div> <div>ART. 34</div> <div>ART. 35</div> <div>ART. 36</div> <div>ART. 37</div> <div>ART. 38</div> <div>ART. 39</div> <div>ART. 40</div> <div>ART. 41</div> </div> </div>

<div> <div> <div>Aeroporto*</div> <div>ART. 42</div> </div> <div> <div> <div>n°</div> <div>Aeroporto / Fasce di rispetto e classe di vincolo (n°)</div> </div> <div> <div></div> <div>Zona di tutela A - Piano di Rischio aeroportuale</div> </div> <div> <div></div> <div>Zona di tutela B - Piano di Rischio aeroportuale</div> </div> <div> <div></div> <div>Zona di tutela C - Piano di Rischio aeroportuale</div> </div> <div> <div></div> <div>Zona di tutela D - Piano di Rischio aeroportuale</div> </div> </div> <div> <div>*disciplina vigente da adeguare a seguito dell'approvazione delle Mappe di Vincolo ENAC adottate</div> </div> <div> <div>SISTEMA INFRASTRUTTURALE</div> <div> <div> <div></div> <div>Viabilità esistente</div> <div>ART. 76</div> </div> <div> <div></div> <div>Viabilità programmata</div> <div>ART. 76</div> </div> <div> <div></div> <div>Aree destinate ad attrezzature stradali e/o ad impianti di distribuzione carburanti</div> <div>ART. 77</div> </div> <div> <div></div> <div>Piste ciclabili esistenti e di progetto</div> <div>ART. 79</div> </div> <div> <div></div> <div>SFMR di progetto</div> <div>ART. 78</div> </div> <div> <div></div> <div>Stazione di progetto - SFMR</div> </div> <div> <div></div> <div>Stazione ferroviaria esistente da riqualificare</div> </div> </div> </div> </div>	
<div> <div>P.I.- TAV.02.04 - ZONE SIGNIFICATIVE CAPOLUOGO</div> <div>SUD CAPOLUOGO - sc 1/2000</div> </div>	

VINCOLI

	Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 - art.10 - Beni culturali	ART. 23
	Vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42/2004, art. 136 Aree di notevole interesse pubblico	ART. 24
	Vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42/2004, art. 142 lett. c, g - Beni Paesaggistici	ART. 25
	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.	ART. 26
	Area sottoposta a Piano di riqualificazione geologica-agronomica	ART. 27

FASCE DI RISPETTO ED ELEMENTI GENERATORI DI VINCOLO

	Viabilità / Fasce di rispetto - D.Lgs. n.285/1992 e D.P.R.495/1992	ART. 29
	Ferrovia / Fasce di rispetto - D.P.R. 753/1980	ART. 30
	Cimiteri / Fasce di rispetto - T.U. leggi sanitarie R.D. 1265/1934	ART. 31
	Discariche / Fasce di rispetto	ART. 32
	Metanodotti / Fasce di rispetto	ART. 33
	Elettrodotti / Fasce di rispetto	ART. 34
	Attività a Rischio di Incidente Rilevante / Fasce di rispetto - DM 09/05/2001 e D.Lgs 334/99	ART. 35
	Idrografia / Fasce di rispetto - Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904	ART. 36
	Servitù militare / Fasce di rispetto - DM 780 del 17/12/1979 e Legge 898 del 24/12/1976	ART. 37
	Impianti di comunicazione	ART. 38
	Pozzi idropotabili / Fasce di rispetto - D.Lgs 152/2006	ART. 39
	Ambiti di concessione di cava - L.R. 44/1982	ART. 40

★ Ambito di concessione di cava denominato "Quaderni" - Estinta con D.R.V. n. 285 del 10/08/2017

Allevamenti	ART. 41
-------------	---------









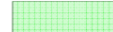
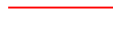


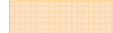

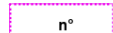


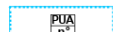




Limite amministrativo del Comune

Perimetro dei centri Storici

ART. 56




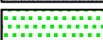


Interventi edilizi

ART. 56

	Restauro		Ristrutturazione edilizia D1
	Ristrutturazione edilizia		Ristrutturazione edilizia D2
	Sostituzione edilizia		
	Corti		Verde privato vincolato
	Piazze		Verde conseguente a funzione pubblica
	Porticati di uso pubblico		
	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
	Ambiti di attività con disciplina specifica		ART. 62
	Attività produttiva con scheda ai sensi della ex LR 11/87		ART. 63
	Siti con impianti di lavorazione o di trattamento rifiuti		ART. 64
	Ambito assoggettato a PUA		ARTT. 7, 8 e 10
	Ambito da assoggettare a PUA		ARTT. 7, 8 e 10
	Ambiti per il miglioramento della qualità urbana		ART. 60
	Piano di sviluppo aeroportuale - Ambito del Masterplan 2030		
	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		


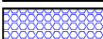
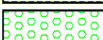

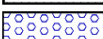




AREE PER SERVIZI PUBBLICI E/O DI INTERESSE PUBBLICO

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	
	Autorimessa pubblica interrata	

ZONE F

ART. 75

	F1 - Ospedale	
	F2 - Attrezzature tecnologiche	
	F3 - Attività ricettive, sportive e ricreative pubblico/private di interesse collettivo	
	F4 - Cimiteri	
	F5 - Aree per servizi aeroportuali ed attività complementari	
	F6 - Aree militari	
	F7 - Aree mercatali	
	Aree a verde pubblico di PUA	
	Aree a parcheggio di PUA	

SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

	Corsi d'acqua	ART. 50
	Ville Venete	ART. 51
	Strada Romana - Via Postumia artt. 8,9 e 10 delle NTA del PTCP	ART. 28
	Ambiti e siti a rischio archeologico	ART. 52
	Siti a rischio di rinvenimento archeologico	ART. 52
	Coni visuali	ART. 53
	Ambito del Parco comunale del Tione e del Serraglio	ART. 55
	Riserva naturale speciale del Parco del Tione	
	Ambito di tutela del paesaggio agrario del Parco del Tione	
	Ambito di penetrazione	
	Nodo di relazione	
	Area di sosta attrezzata	
	Edicola di S. Andrea	

omissis...

ART. 24 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42/2004, art. 136 Aree di notevole interesse pubblico

1. Ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, art.136, sono individuate le aree di notevole interesse pubblico presenti nel territorio comunale.

ART. 25 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42/2004, art. 142 lett. c, g - Beni Paesaggistici

1. lett. c – Corsi d'acqua

Ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, art.142, sono individuati e tutelati fiumi, torrenti e corsi d'acqua, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di ml. 150 ciascuna, considerati di pregio ambientale.

2. lett. G – Territori coperti da foreste e boschi

Ai sensi dell'art. 142, lett. g), del D. Lgs. 42/2004, i territori coperti da foreste e da boschi (come definiti dall'art. 14 della Legge regionale 13 settembre 1978, n. 52, "Legge Forestale Regionale", dalla L.R. 05/05 e s.m.i.), ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, sono soggetti a vincolo paesaggistico e su di essi è consentito solo il taglio colturale, la forestazione e altre opere conservative, purché autorizzate preventivamente.

Considerata la naturale dinamicità delle superfici boscate, la rappresentazione delle stesse nel P.I. ai fini del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 del D. Lgs. 42/2004 e del vincolo di destinazione forestale di cui all'art.15 della L.R. 52/78, assume esclusivamente valore ricognitivo e non costitutivo dei medesimi vincoli.

ART. 36 - Idrografia / Fasce di rispetto - Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904

1. All'interno delle fasce di servitù idraulica si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e al R.D.

17

523/1904 e relativamente alla rete irrigua consortile, le disposizioni regolamentari del Consorzio do Bonifica Veronese.

2. Qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione, con particolare riferimento a fabbricazioni, piantagioni e/o movimentazioni del terreno, depositi di materiali, all'interno della fascia di servitù idraulica di 10 ml dai cigli esistenti o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente se arginati, sarà oggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal Titolo VI (Disposizioni di Polizia idraulica) del RD n.368/04 e dal RD n.523/04, e dovrà quindi essere specificamente autorizzato dal Consorzio, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombrata da ostacoli e impedimenti al libero transito dei mezzi adibiti alla manutenzione e all'eventuale deposito di materiali di espurgo una fascia di larghezza pari a 4,00 ml; le fasce di rispetto si applicano anche alle eventuali opere insistenti nel sottosuolo.
3. Non sono consentite nuove edificazioni a distanze inferiori a 10 ml fatte salve le opere di interesse pubblico da autorizzare previo parere favorevole degli Enti competenti preposti.
4. La realizzazione di attraversamenti e, più in generale, di qualsiasi opera o intervento che possa comportare un'occupazione, anche temporanea, del sedime dei corsi d'acqua gestiti dal Consorzio, dovrà essere oggetto di specifica concessione a titolo precario.
5. Le distanze di manufatti, recinzioni, edifici e altre opere dal ciglio superiore della scarpata del corso d'acqua, o dal piede esterno dell'argine se presente, vanno computate dalla proiezione in pianta di eventuali sporgenze, aggetti o altro.
6. Per eventuali scarichi di acque trattate di qualsiasi genere in corpi idrici superficiali dovrà essere richiesta apposita concessione ai sensi della L.R. 12/2009 "Nuove norme per la Bonifica e la Tutela del Territorio" e acquisiti ulteriori atti autorizzativi di competenza di Enti, in particolare ai sensi del D.Lgs n.152/06.
7. Le superfici costituenti il sedime dei corsi d'acqua di competenza consortile e le relative fasce di rispetto non possono essere ricomprese all'interno dei perimetri dei nuovi P.U.A. o interventi di trasformazione territoriale in genere, se non al limite come aree specificatamente destinate alla tutela del corpo idrico, trasferendone la capacità edificatoria in aree contigue.

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.

CAPO II - LA STRUTTURA INSEDIATIVA RESIDENZIALE

ART. 57 - Zone "B", "C1", "C1.1"

1. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui all'art.18 e all'art.19, sono consentiti, gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento nel rispetto degli indici, dei distacchi e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone.
2. 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. 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;
3. Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento è subordinato alla:
 - a) riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso;
 - b) completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con verifica delle superfici impermeabili ed eventuale aumento delle stesse ed eliminazione delle baracche e delle preesistenze incoerenti;
 - c) sistemazione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada;
4. I parametri edilizi e in particolare gli indici di edificabilità sono riportati nel Repertorio Normativo.
5. 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.
6. Nelle zone B per gli edifici residenziali esistenti è ammesso per una sola volta l'ampliamento del volume esistente per un massimo di 150mc fino ad un massimo di 800mc, oltre agli indici nel rispetto dell'art.12.
 Oltre il massimo sono ancora ammessi "una tantum", per gli edifici residenziali di cui vengono documentate necessità di ordine igienico sanitario o tecnologico connesse con la realizzazione dei relativi impianti anche termoidrosanitari, nonché per interventi protettivi di risanamento (intercapedini e simili) o la realizzazione di garage, incrementi di volume pari al 5% e per un massimo di 50mc.
7. Nelle zone C1.1 gli edifici residenziali esistenti possono essere ampliati "una tantum" nella misura massima del 20% del volume attuale fino ad un massimo di 800mc, oltre agli indici nel rispetto dell'art.12.
 Gli edifici non necessari alla conduzione del fondo costruiti con regolare concessione edilizia, condonati o comunque realizzati prima della 765/67 possono essere riconvertiti con volumetria pari all'esistente a uso residenziale, con la possibilità di demolizione e ricostruzione nel lotto con accorpamento di corpi di fabbrica staccati, nel rispetto dell'art.12.
 In ogni caso, oltre il limite di 800 mc., è sempre necessario predisporre un P.U.A., ovvero un Permesso di Costruire Convenzionato, con apposita convenzione che prevede l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria necessaria e l'individuazione delle aree da adibire a standard primari con vincolo di destinazione ad uso pubblico e la monetizzazione delle aree da adibire a standard secondari.
8. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.

REPERTORIO NORMATIVO – Zone B

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	If	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		mq	Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
B/	052	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	053	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	054	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	055	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	056	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	057	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	058	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	059	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	060	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	061	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	062	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	063	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	064	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	065	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	066	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	067	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	068	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	069	-	2,00	0%	8,50	-			

5. SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI

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

6. PROCESSO DI VALUTAZIONE - PRESUPPOSTI DELLA VALUTAZIONE -

Essendo il bene, oggetto della presente valutazione estimativa, un bene pubblico data la sua destinazione urbanistica e il servizio pubblico a cui è vocato, lo stesso risulta di difficile comparazione con altri beni simili oggetto di precedenti compravendite ovvero dello stesso risulta un mercato assente.

Pertanto, si ritiene di utilizzare il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito (o metodo finanziario o stima analitica o stima reddituale) che si fonda sulla capitalizzazione del reddito di un immobile con l'uso di un saggio di sconto.

Questo procedimento si applica per stimare le basi del valore che considerano la capacità di generare benefici monetari di un immobile, il valore di mercato e il valore di investimento.

Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito si applica quando in un segmento di mercato non esistono immobili simili a quello da stimare, oppure quando pur essendovi immobili simili non si sono verificati scambi e conseguentemente non possono essere rilevati i prezzi di mercato.

Tale metodologia di stima risulta già applicata nella perizia di stima a mia firma, del 29 dicembre 2025, utilizzata per la valutazione di un parcheggio pubblico posto nella nuova zona produttiva della frazione di Dossobuono e che, per analogia, viene adottato nella valutazione con quello oggetto della presente stima.

Il valore così definito in tale perizia per ogni stallo, ammonta ad € 3.208,00 pari a € 284,00/m², pertanto il valore complessivo dell'area oggetto sarà di complessivi :

21,00 m² X 284 €/m²= € 5.964,00 arrotondato ad **€ 6.000,00 (seimila/00)** .

Richiamato l'art.14 comma 2 delle Norme Tecniche Operative del vigente P.I. che di seguito si riporta:

omissis....

Negli interventi residenziali di nuova costruzione e negli interventi sull'esistente, con riferimento al solo incremento di unità abitative, devono essere previsti comunque non meno di 2 posti auto per unità abitativa.

omissis...

vista la specificità del bene in considerazione della pertinenzialità dello stesso ad una unità abitativa, la localizzazione dell'area data la carenza di autorimesse/posti, si rende necessaria anche la verifica se il valore sopra determinato, risulti in linea con quanto a suo tempo deliberato con Delibera del C.C. n.75 del 20.12.2018 ad oggetto "*Monetizzazione di parcheggi privati pertinenziale di aree a servizi pubblici, verde attrezzato e parcheggi*" nella quale si individuava nell'allegata perizia, i valori degli stalli posti sul territorio comunale, differenziandone il valore in funzione della loro localizzazione individuando il valore massimo di € 8.559,97-area centro storico, per uno stallo avente dimensioni medie definite di 13,75 m².

Rapportando tale valore alla superficie in esame otteniamo un valore di (€ 8.559,97x 21,00m² /13,75 m²)
€ 13.073,40.

Evidenziando la criticità per l'accesso/recesso a tale area data la limitrofa proprietà confinante e l'insorgere, di possibili problematiche di carattere civilistico con quest'ultima, svolendo di fatto la possibilità di utilizzo di tale area, si ritiene congruo applicare al valore sopra definito di € 13.073,40, la riduzione del 20%, coefficiente correttivo applicato dall'Ente al valore IMU dei terreni edificabili di cui alla seguente tabella :

COEFFICIENTI CORRETTIVI		
N.	Situazioni di criticità	Coefficiente moltiplicativo
1	Utilizzazione edificatoria dell'area: interventi di demolizione e ricostruzione del fabbricato, interventi di ristrutturazione edilizia, interventi di recupero a norma del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 art. 3 comma 1 lettere c) – d) – f).	1,0
2	Area inserita in un contesto di corti agricole comuni a più proprietari.	0,9
3	Presenza della fascia di rispetto elettrodotto, metanodotto, idraulica, stradale, ferroviaria, cimiteriale, aeroportuale, militare, allevamenti e discariche. Aree destinate alla realizzazione di interventi di housing sociale, con alloggi da locare o vendere a canone calmierato.	0,8
4	Morfologia, ovvero configurazione del lotto tale da precluderne l'edificabilità.	0,2
5	Fondo intercluso ovvero aree oggetto di trasferimento della volumetria.	0,2 - 0,8 max in funzione della volumetria sviluppabile

allegata alla delibera della G.C. n. 243 del 10.12.2025, ottenendo un valore complessivo di € 10.458,72 arrotondato in per l'eccessiva difficoltà di utilizzo/accesso-recesso all'area, difetto ad **€ 10.000,00 (diecimila)**.

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, il prezzo di **€ 10.000,00 (diecimila)**.

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 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 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; 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, dell'immobile in oggetto 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

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



accesso al parcheggio da Via Trieste



vista verso Via Trieste