COMUNE DI VERONA 2022-UNVRCLE-0161035 - Area Edilizia - - 04/05/2022
RIPRODUZIONE CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0147066/2022 del 21/04/2022
Fascicolo 4.8 N.51/2022
Firmatario: ALESSANDRO SCARINZI

delibera 9.1 all.1

ALLEGATO 1

Comune di Verona

Estimo

Verona, 21/04/2022

Direzione
Patrimonio Espropri
c.a. Dott. Pietro Grigolo

Oggetto: Programma complesso Ex Caserma S. Marta e Passalacqua. Manifestazione d'interesse all'acquisto di area ambito F da parte dell'Università di Verona. Richiesta predisposizione perizia di stima.

In relazione alla Vostra richiesta PG. 0146923 del 21/04/2022, si trasmette perizia di stima.

Si resta a disposizione per ogni chiarimento e si porgono distinti saluti.

Il Tecnico
Geom. Livio Lorini

Estimo
Ufficio Stime
Ing. Alessandro Scarinzi
(documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i.)

Comune di Verona
Estimo Beni Pubblici
Palazzo Barbieri
P.zza Bra,1 – 37121 Verona
Tel. 045/8078698 045/8077427 Fax 045/8077636
E-Mail estimobenipubblici@comune.verona.it
Casella pec estimo@pec.comune.verona.it
www.comune.verona.it
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236
CODICE UNIVOCO UFFICIO - VG9TQY

Registro delle perizie di stima

n. 05 del 21/04/2022

VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

Modello sintetico
(ovvero modello contenente gli elementi tecnico-estimativi minimi richiesti)

Verona (VR)



Indice generale

1 Oggetto e scopo della valutazione....3
2 Ubicazione....4
3 Descrizione....5
4 Proprietà....5
5 Inquadramento urbanistico....5
6 Dati catastali....5
7 Valutazione dell'immobile....6
8 Conclusione e Indicazioni....7

SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione: acquisizione
Epoca di riferimento della valutazione: (Aprile 2022)
Data di ultimazione della valutazione: (Aprile, 2022)
Indirizzo: Area dell'ex Caserma Passalacqua- Verona
Descrizione: Piano Urbanistico Attuativo
Data di costruzione: da costruire
Consistenza:
Proprietà: Comune di Verona
Attuale uso: (residenziale, uffici etc.)
Identificativi catastali: **Fg. 164 Mn. 269/parte**

1 Oggetto e scopo della valutazione

L'area da valutare fa parte del "Programma Complesso ex Caserme S. Marta e Passalacqua", approvato con l'accordo di programma, ai sensi dell'art. 7 della L.R.V. 11/2004 e dell'art. 34 del D.Lgs 267/2000, sottoscritto in data 14 Aprile 2009 tra il Comune di Verona e Università di Verona, ratificato con deliberazione di Consiglio Comunale nr. 34 del 13 Maggio 2009 ed è compresa nell'ambito F del PUA Campus Universitario.

Si evidenzia che l'acquisto dell'area da parte dell'Università degli Studi con una proposta di nuova destinazione "aule didattiche, uffici amministrativi ed alloggi per visiting professor" seppur classificabile quale servizio, non corrisponde a quella indicata nel PUA.

Tale circostanza comporta una variazione del Programma complesso in oggetto, senz'altro attuabile attraverso un accordo ex art. 7 L.R. 11/2004 e art. 34 del D.Lgs. 267/2000.

In sede di accordo potrà essere prevista, oltre alla nuova destinazione, anche la maggiore altezza.

2 Ubicazione

Nella descrizione dell'ubicazione devono essere contenuti almeno questi elementi:

- quartiere Veronetta;
- Programma Complesso





3 Descrizione

La descrizione del bene da valutare deve contenere i seguenti punti:

per un fabbricato o un'unità immobiliare

Per un'area edificabile o con suscettività edificatoria:

- L'area è di configurazione poligonale piana;
- nessun utilizzo allo stato attuale;
- nel prestigioso ambito monumentale del Campo Marzo, entro cui il nuovo edificio verrebbe insidiato, è in atto un programma complesso di trasformazione e rigenerazione urbana. La nuova struttura si colloca nelle previsioni progettuali già autorizzate , in posizione baricentrica rispetto al grande ambito dell'ex caserma Passalacqua, a pochi passi dal monumentale complesso architettonico della Provianda e prospiciente il grande parco urbano, in corso di esecuzione.
- L'area è fornita di numerosi accessi pedonali che veicolari.

4 Proprietà

L'area in oggetto è di proprietà Comunale al 100%.

5 Inquadramento urbanistico

Vedasi CDU allegato.

6 Dati catastali

L'area risulta così accatastata:

al C.T. di Verona

Foglio 164 Mapp. 269/parte

(Allegato 1 – Copia delle visure catastali, estratto di mappa e planimetrie)

7 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Il più probabile valore dell'area di proprietà del Comune di Verona, ricadente nel P.U.A. di iniziativa pubblica per la realizzazione del programma complesso delle ex Caserme S.Marta e Passalacqua è pari ad €/mq 350,00 (Trecentocinquanta/00).

PRESUPPOSTI DELLA VALUTAZIONE:

- l'ubicazione entro la zona di Veronetta ;
- l'appartenenza del lotto ad un comparto di ristrutturazione urbanistica;
- la destinazione futura d'uso e la tipologia specifica dell'immobile;
- il soggetto che ne diverrà futuro proprietario, ossia l'Università degli Studi di Verona, la quale in quanto pubblica amministrazione è finalizzata al perseguimento di finalità di pubblico interesse;
- i prezzi correnti di mercato per aree aventi caratteristiche stereometrici e tipologie simili e/o assimilabili.

Elementi principali:
epoca di riferimento Aprile 2022
consistenza ragguagliata (virtualizzata)
mercato omogeneo di riferimento
beni affini
prezzo unitario rilevato dal mercato

Procedimento di stima:

$Vm_b = v_0 * S_p$ € 598.500,00 = €/mq 350,00* mq 1710

Dove:
Vm_b = valore di mercato del bene oggetto di stima
v_0 = valore unitario di mercato preso a riferimento
S_p = superficie ragguagliata del bene oggetto di stima

NB: è escluso il ricorso ai dati medi forniti dai borsini immobiliari.

8 Conclusione e Indicazioni

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, in:

€ 598.500,00 (cinquecentonovantottomilacinquecento/00)

Verona, data del protocollo

Il tecnico

Geom. Livio Lorini

Estimo
Il Responsabile
Ing. Alessandro Scarinzi
(documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. 82/2005 s.m.i.)

Ultima planimetria in atti
Data: 21/04/2022 - n. T214406 - Richiedente: SCRLSN93C31D548Z
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia delle Entrate

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di Verona

Scheda 1	Scala 1: 2000

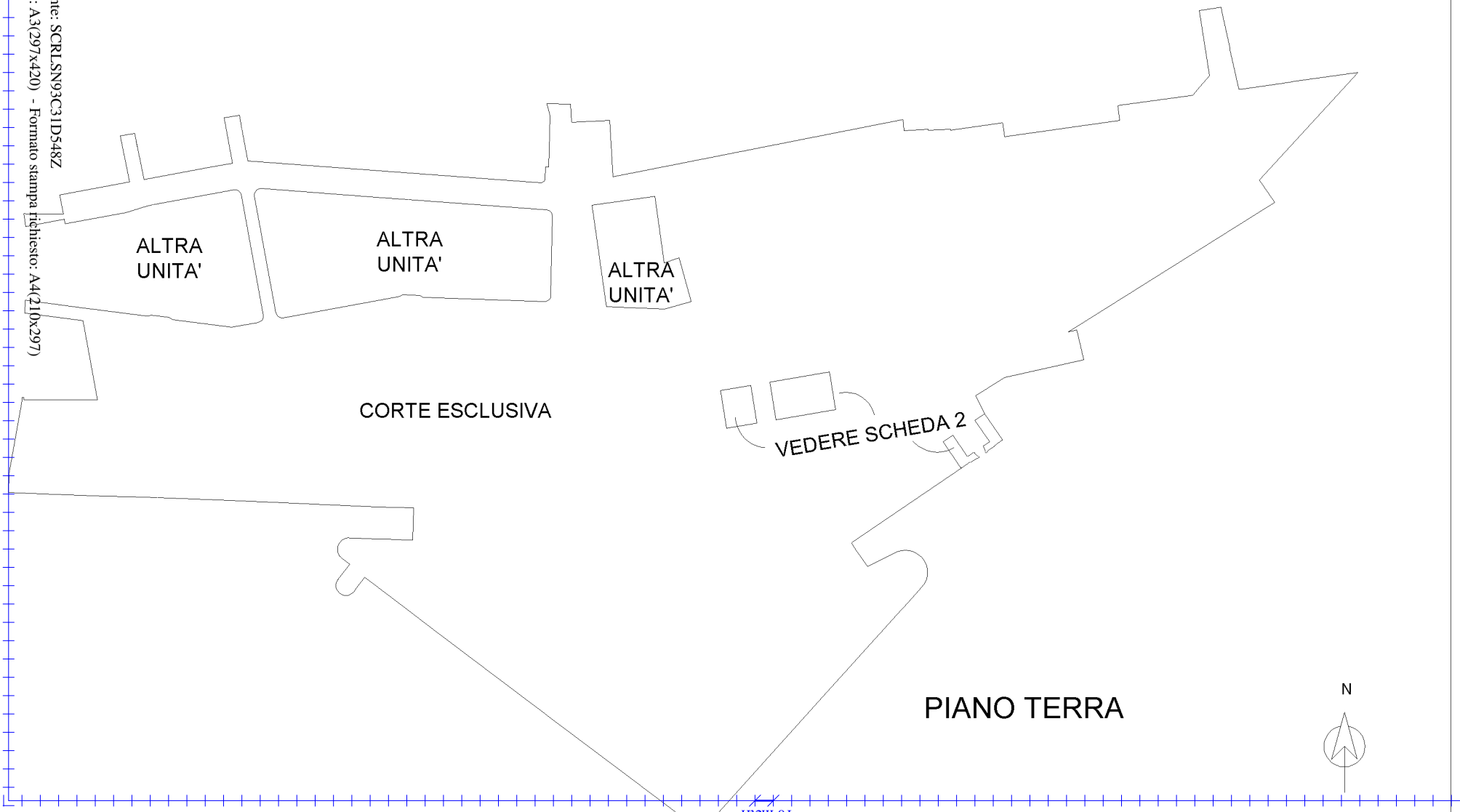
Dichiarazione protocollo n. VR0063008 del 03/03/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Verona

Via Francesco Torbido civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 164
Particella: 269
Subalterno: 2

Compilata da:
Strazieri Damiano
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Verona N. 2512



Data: 21/04/2022 - n. T214406 - Richiedente: SCRLSN93C31D548Z

Ultima planimetria in atti
Data: 21/04/2022 - n. T214406 - Richiedente: SCRLSN93C31D548Z
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia delle Entrate

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di Verona

Scheda 2	Scala 1: 500

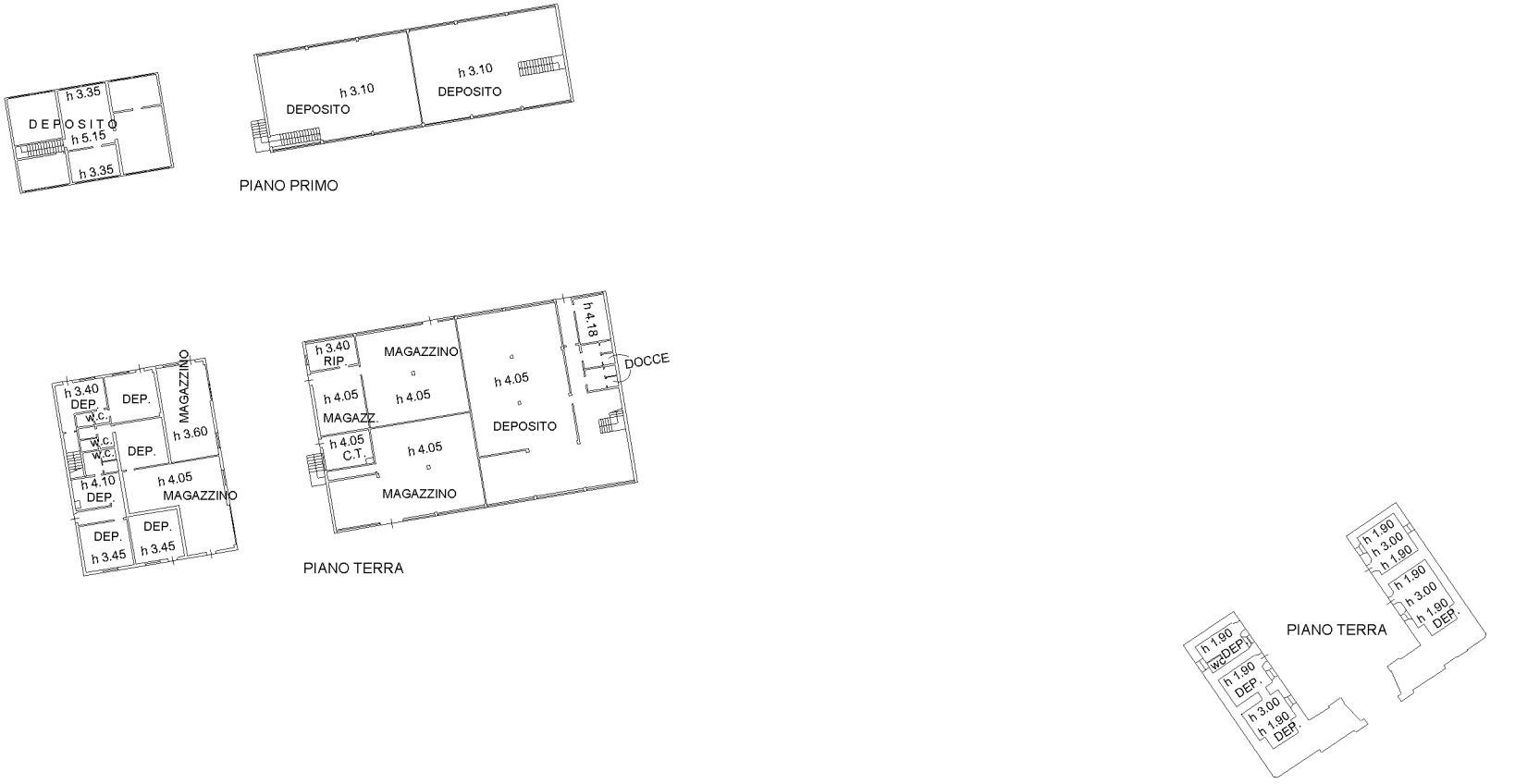
Dichiarazione protocollo n. VR0063008 del 03/03/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Verona

Via Francesco Torbido civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 164
Particella: 269
Subalterno: 2

Compilata da:
Strazieri Damiano
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Verona N. 2512



Data: 21/04/2022 - n. T214406 - Richiedente: SCRLSN93C31D548Z

Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **21/04/2022**
Ora: **12:51:23**
Numero Pratica: **T212324/2022**
Pag: **1 - Fine**

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **21/04/2022**

Immobile di catasto terreni | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/04/2022

Dati identificativi: Comune di **VERONA (L781B) (VR)** Sezione **VERONA SUD**
Foglio **164** Particella **269**

Classamento:

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**
Superficie: **128.945 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 12/11/2021 Pratica n. VR0166032 in atti dal 12/11/2021 presentato il 12/11/2021 (n. 166032.1/2021)

Dati identificativi

Comune di **VERONA (L781B) (VR)**
Sezione **VERONA SUD**
Foglio **164** Particella **269**
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati
Comune di **VERONA (L781) (VR)**
Foglio **164** Particella **269**

Variazione del 30/05/2007 Pratica n. VR0268993 in atti dal 30/05/2007 (n. 268993.1/2007)

Dati di classamento

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**
Superficie: **128.945 m²**

FRAZIONAMENTO del 12/11/2021 Pratica n. VR0166032 in atti dal 12/11/2021 presentato il 12/11/2021 (n. 166032.1/2021)

Visura telematica esente per fini istituzionali

COMUNE DI VERONA
RIPRODUZIONE CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0105861/2022 del 22/03/2022
Fascicolo 6.2 N.144/2022
Firmatario: ERNESTO CANEVA

Comune di Verona

Pianificazione e Progettazione Urbanistica

Fasc. 06.02 / 144 / 2022

OGGETTO: Certificazione urbanistica

Vista l'istanza presentata in data 16.03.2022 P.G. n° 97374
da ESTIMO BENI PUBBLICI,
finalizzata ad ottenere la certificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 6.6.2001 n. 380 dell'area individuata nell'allegata planimetria e che il richiedente dichiara censita nel Catasto di Verona al foglio 164 mapp. n. 269/p -

- Viste le previsioni urbanistiche vigenti, riguardanti l'area interessata
- Rilevato che , ai sensi dell'art. 03 NTO / PI comma 1 *"Il PI, nella diversa articolazione regolativa, operativa e programmatica, attua le direttive, le prescrizioni ed i vincoli del PAT"* e comma 2 "*Per effetto di quanto previsto dal comma 1, anche con riferimento all'art. 21 nonies della legge 241/1990, il PI costituisce l'unico quadro di riferimento operativo per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica e per l'accertamento di conformità degli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale"*

SI CERTIFICA

che le aree indicate nell'allegata planimetria ricadono nell'Accordo di programma ex art. 7 L.R. 11/2004 e art. 34 D.Lgs. 267/2000 ad oggetto **Programma Complesso ex Caserme S. Marta e Passalacqua** n° 7130124, ratificato con Delibera del Consiglio Comunale n° 34 del 13/05/2009 convenzionato con atto notaio Maria Teresa Battista rep. n° 376 del 10/02/2012, prorogato ai sensi dell'art. 20 comma 11 L.R. n. 11/2004 con D.G.C. 150 del 20.05.2019,
efficace alla data di approvazione del PI, pertanto ai sensi dell'art. 181 comma 3 NTO/PI:
"Fermi i casi di decadenza di cui al precedenti commi 1. e 2., gli Accordi di Programma, i PIRUEA, i PUA ed i PEEP approvati e convenzionati nei termini di cui al precedente comma 2 o anteriormente alla data di efficacia del presente PI:
a) conservano efficacia per il tempo previsto dalle leggi vigenti che li disciplinavano al momento dell'approvazione o restano disciplinati dalle condizioni o dai termini eventualmente più brevi inseriti negli accordi o nelle clausole pattizie inserite nelle convenzioni stipulate;
b) rimane fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti, le prescrizioni urbanistico-edilizie, gli standards, gli indici stereometrici e le eventuali clausole pattizie stabilite nell'accordo e/o nella convenzione o nel piano; .....
g) possono essere oggetto di variante nei termini di efficacia di cui al precedente punto a); in tal caso se la variante non incide sulle previsioni quantitative originariamente approvate, alla medesima si applica la disciplina urbanistica previgente.
4. Restano disciplinate dalle norme speciali che li riguardano le convenzioni, gli atti unilaterali d'obbligo e le clausole pattizie stipulate per effetto di disposizioni speciali in materia di edilizia economica popolare, ERS, ERP, piani per gli insediamenti produttivi, Consorzio ZAI, ecc.
.....
5. Nei casi di decadenza o di inefficacia di cui ai commi 1 e 2, si applicano le previsioni regolative del PI. In mancanza di previsioni specifiche del PI regolativo, sugli edifici esistenti si applicano le disposizioni dell'art. 114.
....."

Comune di Verona
Pianificazione e Progettazione Urbanistica
Via Pallone, 9 – 37121 Verona
Tel. 045 8077535 – fax 045 8077511
E-mail urbanistica@comune.verona.it
Casella PEC urbanistica@pec.comune.verona.it
www.comune.verona.it
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236
CODICE UNIVOCO UFFICIO V65U24

Comune
di Verona

Si segnala che in data 28 luglio 2021 con D.C.C. n° 42 è stata adottata la variante n° 29 al P.I. e che la stessa è esecutiva a far data dal 14 settembre 2021.

La classificazione di ZTO (Zona Territoriale Omogenea, ai sensi del D.M. 1444/68) è desumibile dalla tabella indicata nell'*art. 06 "Corrispondenza dei Tessuti Insediativi alla classificazione del DI n. 1444/68"* delle NTO/PI.
Premesso che le aree a sede stradale non ricadono nelle ZTO di tipo A,B,C,D, si precisa che per l'area in oggetto la corrispondenza con la classificazione del DM 1444/68 è la ZTO " A ".

Per effetto di quanto disposto dagli artt. 25 e 26 delle NTO/PI la rappresentazione dei vincoli e fasce di rispetto, sotto i profili localizzativo e dimensionale, hanno esclusivamente carattere ricognitivo; si richiamano in particolare le limitazioni alla trasformabilità derivanti dall'applicazione dei seguenti articoli: *57,tutela del paesaggio e 58,rete ecologica.*

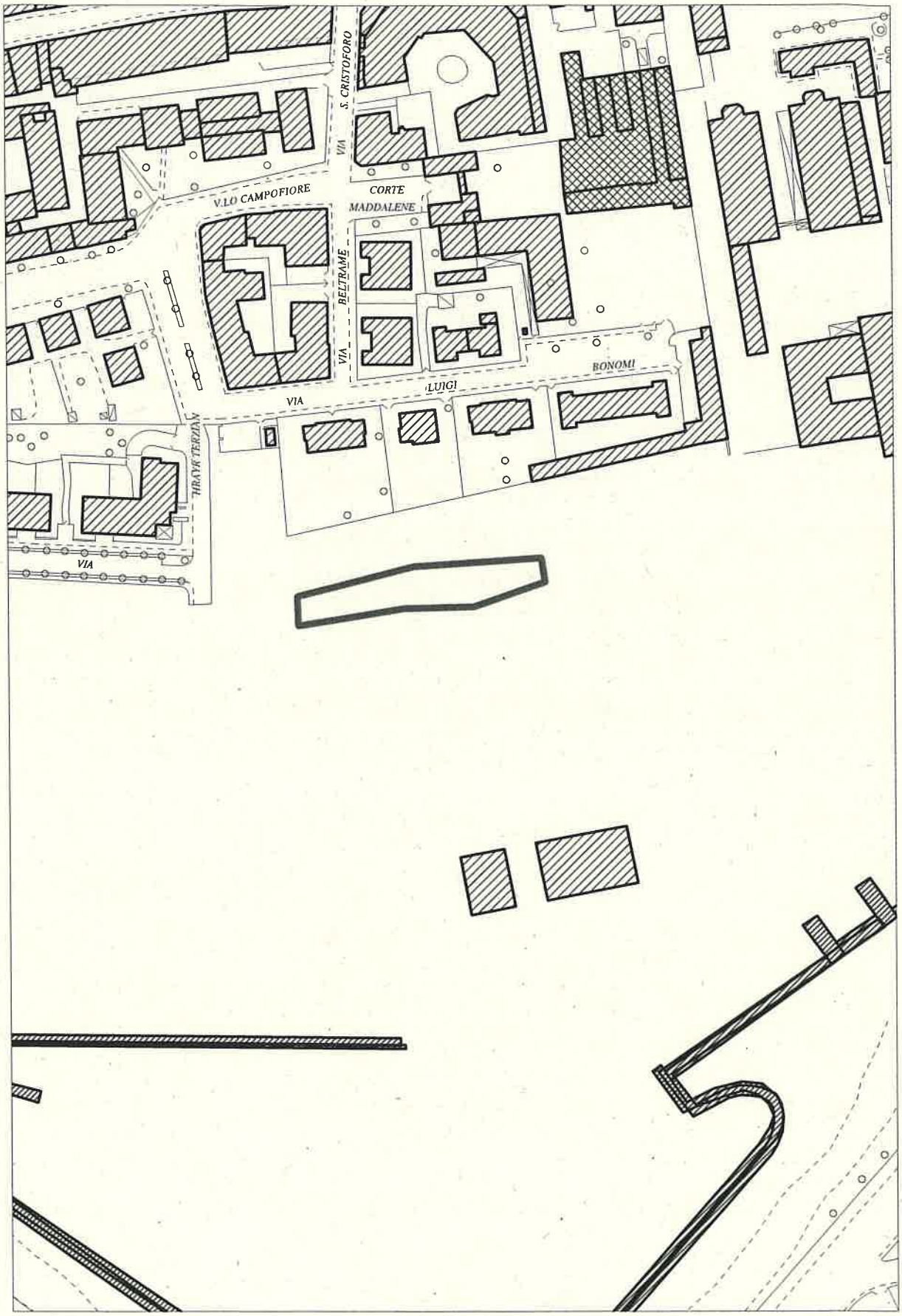
Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del suo rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 comma 1-bis Legge 69/2009 e s.m.i. gli elaborati tecnici del PI ed eventuali varianti sono integralmente pubblicati nel Sito Informatico del Comune di Verona e liberamente consultabili.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi. (L. 183/2011 art. 15)

Verona 22.03.2022

Il Funzionario Delegato
Dott. Ernesto Caneva

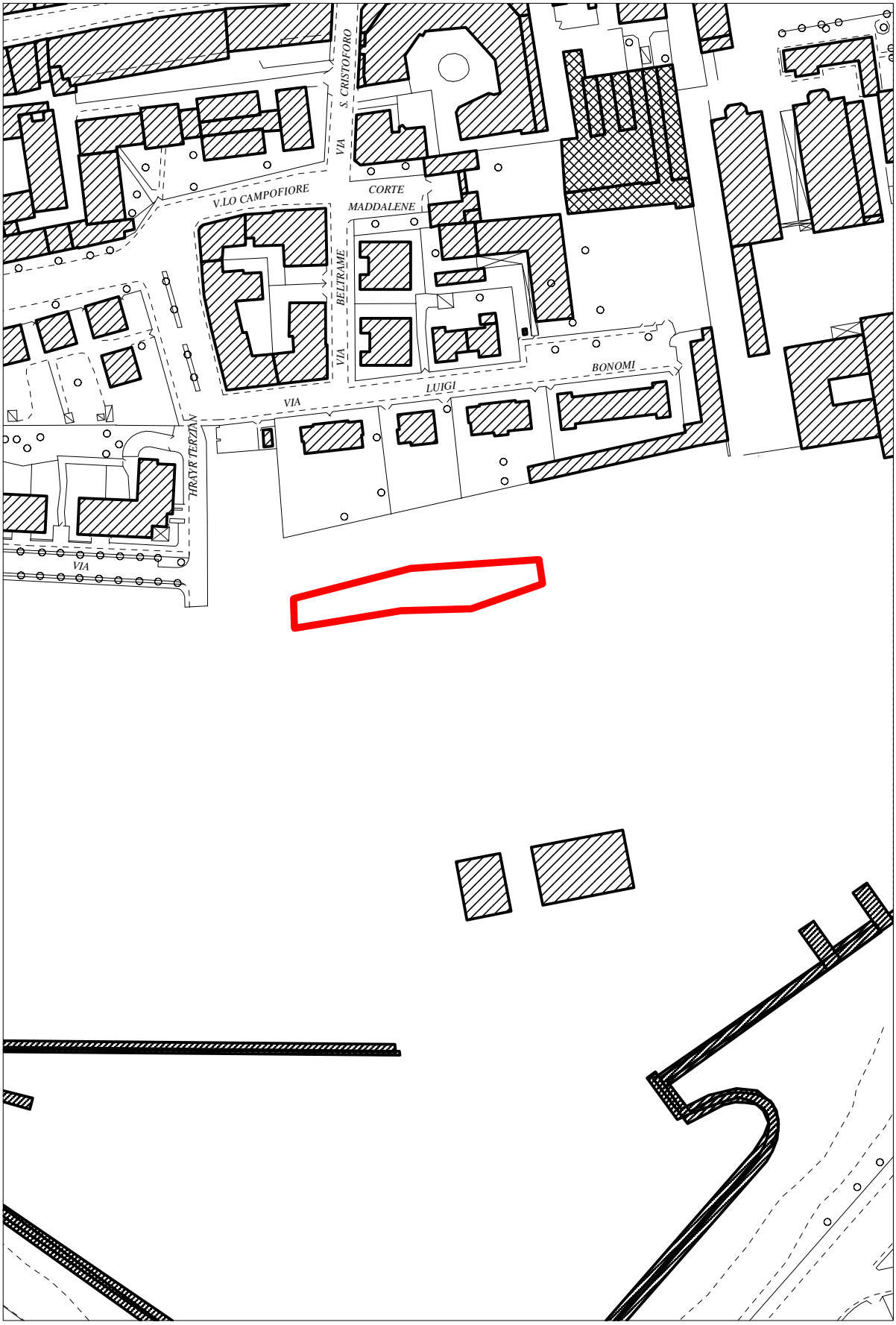
Comune di Verona
Pianificazione e Progettazione Urbanistica
Via Pallone, 9 – 37121 Verona
Tel. 045 8077535 – fax 045 8077511
E-mail urbanistica@comune.verona.it
Casella PEC urbanistica@pec.comune.verona.it
www.comune.verona.it
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236
CODICE UNIVOCO UFFICIO V65U24



SCALA 1 : 2.000

50 0 50 100 150

METRI



SCALA 1 : 2.000

50 0 50 100 150

METRI

Comune di Verona

Pianificazione e Progettazione Urbanistica

OGGETTO: Certificazione urbanistica.

In allegato alla presente si invia la Certificazione urbanistica richiesta.

Si rende noto che con DCC 42 del 28.07.2021, efficace dal 14.07.2021, è stata adottata la Variante 29 al Piano degli Interventi.

Per l'ambito d'interesse relativo al CDU allegato, la Variante 29 non ha apportato modifiche alla destinazione urbanistica.

Tuttavia la Variante 29 adottata ha apportato delle modifiche alle Norme Tecniche Operative (NTO).

Le NTO modificate sono consultabili ai seguenti link:

- NTO Testo coordinato ed integrato con le modifiche apportate dalla variante n. 29 al PI:

https://file.comune.verona.it/opendata/urbanistica/TRASPARENZA-PI/Dcc-42-2021/PDF/NTO.PDF

- NTO Testo con evidenziate le modifiche, le aggiunte e le cancellazioni:

https://file.comune.verona.it/opendata/urbanistica/TRASPARENZA-PI/Dcc-42-2021/PDF/NTO-CONFRONTO.PDF

Verona 22.03.22

Il Funzionario Delegato
Dott. Ernesto Caneva

Comune di Verona
Pianificazione e Progettazione Urbanistica
Via Pallone, 9 – 37121 Verona
Tel. 045 8077535 – fax 045 8077511
E-mail urbanistica@comune.verona.it
Casella PEC urbanistica@pec.comune.verona.it
www.comune.verona.it
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236
CODICE UNIVOCO UFFICIO V65U24