

Studio Tecnico
Geom. Gian Carlo Algarvia
Via dell'Artigliere, 16 - Tel. 0442 27430
37045 LEGNAGO (Verona)
C.F.: LGR GCR 55D04 E512Z
Partita IVA 03958980231

Spett.

COMUNE DI LEGNAGO

OGGETTO: Lotto di terreno con fabbricati denominato "CORTE FREGNO", sito in
Comune di Legnago Via Boara e distinto in Catasto al NCT fog. 82 mapp.12 – 83 – 86
e NCEU fog. 82 mapp. 86 sub 1- 3- 4- 6

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto geom. Algarvia Gian Carlo nato a Legnago il 04.04.1955 c.f. LGR GCR 55D04 E512Z, con sede in Legnago Via Dell'Artigliere 16, regolarmente iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona al n.1466, per incarico ricevuto dal Comune di Legnago, dopo essersi recato sul posto e dopo aver effettuato le indagini necessarie, espone quanto segue.

UBICAZIONE / IDENTIFICAZIONE

L'immobile oggetto di stima si trova in frazione Vangadizza di Legnago Via Boara, in particolare all'inizio della "Valle Boara", in zona aeroporto ed è denominato "CORTE FREGNO".

E' catastalmente distinto al NCT del Comune di Legnago al fog. 82

mapp. 12	di mq.	176	incolto prod	di classe U	RD€ 0.00	RA€ 0.08
mapp. 83	di mq.	313	seminativo	di classe 1	RD€ 2.67	RA€ 2.18
mapp. 86	di mq.	12.503	Ente Urbano (T.M. del 19.07.2019)			

=====
totali mq. 12.992 catastali.

E' distinto in parte anche al NCEU al Fog. 82 mapp. 86 sub 1- 3- 4- 6 con categoria "unità collabenti"

Si fa presente che la situazione catastale è stata aggiornata recentemente ed il mappale n. 86 Ente Urbano, deriva dalla fusione degli ex mapp. 1 e 2; inoltre si fa presente che l'ultima variazione catastale al NCEU ha soppresso il sub 2 costituendo il sub 6, mentre nell'elaborato planimetrico per mero refuso grafico, tale unità è rimasta indicata come sub 2.

Esso confina a nord con Via Boara, a Est con acque pubbliche "Scolo Di Mezzo", a Sud con mapp. 84 del fog. 82, a Ovest con Via Boara. Le sue coordinate cartesiane sono: Nord 45.137149, Est 11.290853.

In pratica si trova a 5 Km. dalla frazione di Vangadizza, nel bel mezzo delle "Valli Grandi Veronesi". La zona è interessante per gli amatori, dal punto di vista storico-ambientale e faunistico, ma il paesaggio è piatto, non fosse altro per la vicinanza alla ombreggiata "ciclabile del Bussè" che collega la zona a Legnago e la vicinanza all'aeroporto turistico privato che può essere motivo di attrazione per gli "addetti ai lavori", ma anche di disturbo per chi cerca la quiete assoluta e la tranquillità della campagna.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dei vigenti PAT e PI comunali, l'area si trova inserita in Zona Agricola Fascia di Rispetto Fluviale "Decreto Galasso" ed in particolare:

- **ai sensi del nuovo PAT approvato**, tavola delle invariante, ricade in "ambito delle corti rurali" con "corti rurali-edifici con grado di protezione" per una superficie pari a circa mq. 7.092 ed in zona "ambito paesaggistico delle bonifiche" per circa mq. 5.900, mentre nella tavola delle trasformabilità, ricade in "tessuto urbano consolidato con manufatti rurali" per l'intera superficie.

- **ai sensi del vigente Piano Degli Interventi approvato** ricade per una superficie di mq. 7.092 in zona "A2 di interesse culturale e ambientale" corti rurali vincolate ex LR. 24/85 con la scheda n. 55, mentre ricade per una superficie di circa mq. 5.900 in zona "servizi e impianti di interesse comune n. 93 aeroporto turistico".

Per quanto riguarda le possibilità di intervento ai fini di un recupero e/o eventuale ampliamento dei fabbricati, nonché alle destinazioni d'uso in essi ammesse, ci si rifà a quanto previsto dagli artt. 55 del PAT e 10 punto 4, 11 e 12 delle Norme Tecniche Operative del PI approvato, nonché alla scheda della "corte rurale n 55", ed ancora alla Legge "Piano Casa" che nell'insieme riassumendo prescrivono, dopo il riconoscimento della condizione di fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo, in parte la demolizione senza ricostruzione ed in parte il restauro conservativo, con destinazioni che vanno, nelle varie percentuali, dalla residenza, al commercio, al ricettivo, all'artigianato di servizio, ecc., purché non in contrasto con i caratteri morfologici, ambientali, ecc. ecc.

DESCRIZIONE

In generale si tratta di una vecchia corte con fabbricati rurali dismessi da tempo immemorabile e fatiscenti, con aia in calcestruzzo e con terreno cortilivo destinato a prato naturale. Alcuni fabbricati nel loro intero (ad esempio il fabb. C della allegata planimetria) o porzioni di fabbricato, sono già

crollati a terra o in fase di crollo, per cui in un ipotetico riutilizzo della corte occorre considerare l'onere della rimozione totale. Tale necessità reale è anche rafforzata dalle indicazioni del PI elencate nella scheda della corte 55, dove per questi fabbricati e/o porzioni, prescrive la “demolizione senza ricostruzione”, mentre per il resto obbliga ad un “restauro conservativo”: il che è importante e condivisibile dal punto di vista del valore ambientale-filosofico, ma meno per quello economico, viste le condizioni dei fabbricati stessi.

In particolare,

- **il fabbricato** identificato nella allegata planimetria con la **lettera “A”**, è una ex stalla-fienile con antistante portico e pollaio. Ha forma pressochè quadrata e compatta, con piccola appendice costituita da ex ripostiglio e pollaio. Ha altezza di due piani fuori terra nella zona stalla-fienile e di un piano, abbastanza alto nella zona portico. Ha struttura portante in pilastri di mattoni pieni delle dimensioni di cm 50 x 50, tamponamento perimetrale in muratura di mattoni pieni dello spessore variabile da cm. 15 a cm. 25. Il tetto ha struttura portante in travi e correnti in legno con sovrastante tavolato in tavelle di cotto e superiore manto di copertura in coppi. Il tutto si trova in condizioni di manutenzione pessime e staticamente precarie (il tetto del ripostiglio-pollaio è già crollato)

Le dimensioni sono: superficie coperta mq. 203,96; volume mc. 1.278, 95.

Per questo fabbricato la scheda del PI prevede il “restauro conservativo”.

- Il fabbricato “B” è costituito dalla ex casa di abitazione (B1) con annesso magazzino (B2).

Ha forma complessiva rettangolare e la parte che **era destinata ad abitazione (B1)** si distingue per la forma quadrata a palazzetto di due piani abbastanza alti, più granaio con cornice lavorata in mattoni e tetto a padiglione.

Le condizioni di manutenzione, viste dall'esterno, sono pessime: infissi fatiscenti nonché rotti da atti di vandalismo, tetto visivamente da rifare con cornice sconnessa e già mancante in qualche punto ed evidenti avvallamenti sulle falde. La struttura portante è in muratura di mattoni pieni con evidenti crepe e umidità da risalita. Non si può verificare lo stato delle solette ma si può immaginare, visto lo stato esterno dell'insieme che strutturalmente ci sia tutto da rifare.

Le dimensioni sono: superficie coperta mq. 90, 09; volume mc. 763, 96 .

Per questa porzione la scheda del PI prevede il “restauro conservativo”.

- **Il magazzino (B2)**, posto in adiacenza alla casa, ha struttura portante in muratura di mattoni pieni e pilastri sempre in mattoni pieni con tetto a due falde in legno e coppi.

Si trova in condizioni statiche precarie, con tetto già crollato per metà ed il resto pericolante, murature fuori piombo ed in precario equilibrio, non è prudente avventurarsi all'interno (vedi foto).

Le dimensioni di questa porzione sono: sup. coperta mq. 172, 66; volume mc. 761, 33 .

Per questa porzione la scheda del PI prevede il "restauro conservativo".

- Esiste poi nelle vicinanze del fabbricato "B" e in vicinanza al ciglio dello Scolo Di Mezzo una **latrina semi-crollata** della superficie coperta di mq. 6, 00 e volume di mc. 12, 20 .

- **Per quanto riguarda il fabbricato "C"**, si tratta di un ex essiccatoio che è crollato quasi completamente e dove al suo interno è cresciuta vegetazione spontanea che già supera la linea dell'ipotetico tetto.

Esso ha una superficie coperta di mq. 267, 84 per un volume immaginabile di mc. 1.861, 49. Per questo fabbricato la scheda di P.I. prevede la "demolizione senza ricostruzione".

STIMA

A parere del sottoscritto, il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è dato non tanto dall'effettiva estensione del lotto e tanto meno dal valore strutturale dei fabbricati che viste le condizioni è pari a zero, ma dal valore potenziale dell'insieme: cioè dalla possibilità di ricavare mc. 2.800 di costruito, con le destinazioni ammissibili dalla pianificazione comunale nonché ipoteticamente interessanti e appetibili per la zona nella quale l'immobile si trova, dopo che sia stata riconosciuta la condizione di annessi non più funzionali alla conduzione del fondo e dopo che siano state operate le dovute demolizioni.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso realmente ipotizzabili per il riutilizzo di questo immobile, fatta anche un'indagine di mercato e sentiti vari operatori immobiliari della zona, sembra che nonostante tutte quelle ammesse dal PAT e PI, le uniche che trovano maggior riscontro potrebbero essere la residenza assieme all'agriturismo.

Alla luce di tutto ciò, il sottoscritto ritiene che il metodo di stima migliore per la ricerca del più probabile valore di mercato sia quello "dei comparabili", cioè andare alla ricerca di un valore di mercato certo di immobile recentemente compravenduto, per poi compararlo alla situazione specifica oggetto di stima , (non esistendo storia di compravendite di immobili identici e con medesime caratteristiche).

Pertanto:

1- Per ricavare un volume pari a mc. 2.800 da destinare a residenza e attività ricettive/ristorative, occorrerebbe acquistare un lotto di terreno che in centro alla frazione di Vangadizza e con un indice

di fabbricabilità medio di 1.5 mc. per mq. pari alla superficie complessiva di mq. 1.867 che moltiplicato per un prezzo medio risaputo di € 120 al mq., darebbe un totale di € 224.040.

2- A questo punto occorre apportare un aggiustamento sul valore per trasportare questo ipotetico lotto di terreno, dal centro di Vangadizza (servito di tutte le principali strutture nonché di sottoservizi, luce, gas, acqua, scarichi e vicinissimo a Legnago), all'inizio di Via Boara zona Aeroporto. Ad avviso del sottoscritto, anche tenendo conto che alcune attività sono preferibili in aperta campagna, occorre comunque applicare un abbattimento del 45 %, pertanto € 224.040 – 45 % = € 123.222.

3- Ora però, per compararlo completamente all'ipotetico lotto libero pronto all'intervento, occorre demolire le parti crollate e/o con obbligo di demolizione e smaltire le macerie in discarica. Il costo per tale operazione sarà il seguente:

- Demolizione e trasporto in discarica di fabbricati completi o porzioni di fabbricato, con struttura mista, mattoni – legno – cemento – ferro, calcolati vuoto per pieno e compreso ogni onere

$$\text{mc. } 2.635 \times 13.00 \text{ €/mc.} = \text{€ } 34.255,00$$

- Costo smaltimento discarica

$$\text{mc. } 2.635 \text{ fabb. vuoto per pieno} \times 25 \% = \text{mc. } 658,75 \text{ di macerie}$$

$$\text{mc. } 658,75 \text{ macerie} \times 1.300 \text{ Kg/mc.} = \text{Kg. } 856.375 \times 0.016 \text{ €/Kg.} = \text{€ } 13.702,00$$

$$\text{Totale oneri di demolizione} = \text{€ } 47.957,00$$

(senza considerare la rimozione dell'aia in cls. che potrebbe servire per qualche attività all'esterno)

Alla fine, il nostro ipotetico lotto che consente la costruzione/recupero di pari volume, avrà un valore di mercato di € 123.222,00 - € 47.957,00 = € 75.265,00 che si arrotondano ad € 75.000.

Il sottoscritto ritiene pertanto, fatte tutte le considerazioni sopra esposte **che l'immobile oggetto di stima** costituito da fabbricati fatiscenti con cortile di pertinenza, sito in Vangadizza di Legnago Via Boara e distinto al NCT fog. 82 mapp. 12 – 83 – 86 ed al NCEU foglio 82 mapp. 86 sub 1- 3- 4- 6, alla data odierna, **abbia un valore di mercato pari ad € 75.000,00 (diconsi euro settacinquemila/00).**

Si ricorda infine che ai fini dell'alienabilità:

- è verificata la regolarità urbanistica, in quanto i fabbricati esistenti sono stati costruiti ante 67" e la rappresentazione grafica catastale corrisponde allo stato di fatto;

- mentre dovrà essere concluso favorevolmente il procedimento di cui all'art. 12 del DL. 22.01.2004 n. 42 (codice dei beni culturali e del paesaggio), trattandosi di immobile appartenente a ente pubblico con più di settanta anni.

Tanto doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto, ringrazia ed ossequia.

Legnago, li 28/10/2019

il tecnico

geom. Algarvia Gian Carlo



- Allegati: - Aerofoto
- Estratto di mappa
 - Visure catastali
 - Estratto del PAT
 - Estratto del PI
 - Normativa di riferimento PAT e PI
 - Foto
 - Rilievo fabbricati

AEROFOTO



.....

.....

N=-6600

E=5900

ESTRATTO DI MAPPA

Comune di Legnago

Fog. 82 scala 1:2000

Direzione Provinciale di Verona Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore SANIN EGON

Vis. tel. (0.90 euro)



1 Particella: 12



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/08/2019 - Ora: 11.56.43 Fine
Visura n.: T55815 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/08/2019

Dati della richiesta	Comune di LEGNAGO (Codice: E512) Provincia di VERONA
Catasto Terreni	Foglio: 82 Particella: 83

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito
1	82	83			SEMINATIVO 1	03 13	IB11A; BMD	Dominicale Euro 2,67 Agrario Euro 2,18	FRAZIONAMENTO del 24/11/2016 protocollo n. VR0191904 in atti dal 24/11/2016 presentato il 24/11/2016 (n. 191904.1/2016)
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Partita</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> </table>								Partita	
Partita									

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI LEGNAGO CON SEDE IN LEGNAGO	00597030238*	(1) Proprieta' per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/08/2019

Data: 23/08/2019 - Ora: 11.58.15 Fine
Visura n.: T56227 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LEGNAGO (Codice: E512)
Catasto Terreni	Provincia di VERONA Foglio: 82 Particella: 12

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha arc ca	Deduz		Reddito
1	82	12	-	-	INCOLT PROD	01 76	BIIA; BMD	Agrario Euro 0,08 L. 158	Impianto meccanografico del 17/04/1987
Notifica				Partita		1300			

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE
	COMUNE DI LEGNAGO CON SEDE IN LEGNAGO	VOLTURA D'UFFICIO del 10/05/1999 in atti dal 10/05/1999 Registrazione: (n. 3935.13/1999)	
1			00597030238*
DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta per 1000/1000	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Dati della richiesta

Catasto: FABBRICATI
 Comune: LEGNAGO (E512) (VR)
 Foglio: 82
 Particella: 86

Elenco Unità Immobiliari Individuate											
N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
1	82	86					C				VIA BOARA, SNC Piano T-1 - 2
2	82	86	1		F/2		C				VIA BOARA, SNC Piano T-1
3	82	86	2		F/2		C				VIA BOARA, SNC Piano T
4	82	86	3		F/2		A				VIA BOARA, SNC Piano T
5	82	86	4		F/2		A				VIA BOARA, SNC Piano T
6	82	86	5		F/2		A				VIA BOARA, SNC Piano T
7	82	86	6		F/2		A				VIA BOARA, SNC Piano T

Unità immobiliari n. 7 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/08/2019

Data: 23/08/2019 - Ora: 11.59.05 Fine
Visura n.: T56457 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LEGNAGO (Codice: E512)	
Catasto Terreni	Provincia di VERONA Foglio: 82 Particella: 86	

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	
1	82	86		-	ENTE URBANO	1 25 03		Dominicale Agrario
Notifica				Partita		1		
Annotazioni								
di immobile: comprende il fig. 82 n. 1								

Mappati Fabbricati Correlati
Codice Comune E512 - Sezione - SezUrb - Foglio 82 - Particella 86

Unità immobiliari n. 1
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 19/10/2019 - Ora: 12.01.03 Fine
Visura n.: T24220 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/10/2019

Dati della richiesta	Comune di LEGNAGO (Codice: E512)
Catasto Fabbricati	Provincia di VERONA Foglio: 82 Particella: 86 Sub.: 3

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbana	82	86	3	Cens.	Zona	unità collabenti			Catastale		COSTITUZIONE del 10/11/2017 protocollo n. VR0162604 in atti dal 13/11/2017 COSTITUZIONE (n. 3955.1/2017)
Indirizzo: VIA BOARA SNC piano: 1-1;												

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI LEGNAGO CON SEDE IN LEGNAGO		00597030238*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 10/11/2017 protocollo n. VR0162604 in atti dal 13/11/2017 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3955.1/2017)				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E512 - Sezione - Foglio 82 - Particella 86

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/10/2019

Data: 19/10/2019 - Ora: 12.00.14 Fine
Visura n.: T24116 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LEGNAGO (Codice: E512)
Catasto Fabbricati	Provincia di VERONA
Unità immobiliare	Foglio: 82 Particella: 86 Sub.: 1

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		82	86	1			unità collabenti					COSTITUZIONE del 10/11/2017 protocollo n. VR0162604 in atti dal 13/11/2017 COSTITUZIONE (n. 3955.1/2017)
Indirizzo VIA BOARA SNC piano: 1-1-2;												

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI LEGNAGO CON SEDE IN LEGNAGO	00597030238*	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 10/11/2017 protocollo n. VR0162604 in atti dal 13/11/2017 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3955.1/2017)			

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E512 - Sezione - Foglio 82 - Particella 86

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 19/10/2019 - Ora: 12.02.14 Fine
Visura n.: T24365 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/10/2019

Dati della richiesta	Comune di LEGNAGO (Codice: E512)
Catasto Fabbricati	Provincia di VERONA Foglio: 82 Particella: 86 Sub.: 6

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	82	82	86	6			unità collabenti					DEMOLIZIONE PARZIALE del 29/08/2019 protocollo n. VR0122138 in atti dal 29/08/2019 DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 46747.1/2019)
Indirizzo: VIA BOARA SNC piano: T.												

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI LEGNAGO CON SEDE IN LEGNAGO		CODICE FISCALE	(1) Proprieta' per 1000/1000
			00597030238*	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E512 - Sezione - Foglio 82 - Particella 86

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/10/2019

Data: 19/10/2019 - Ora: 12.01.37 Fine
Visura n.: T24294 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LEGNAGO (Codice: E512)
Catasto Fabbricati	Provincia di VERONA
Unità immobiliare	Foglio: 82 Particella: 86 Sub.: 4

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	82	86	4	Cens.	Zona	unità collabenti					COSTITUZIONE del 10/11/2017 protocollo n. VR0162604 in atti dal 13/11/2017 COSTITUZIONE (n. 3955.1/2017)
Indirizzo: VIA BOARA SNC piano: I.												

INTESTATO

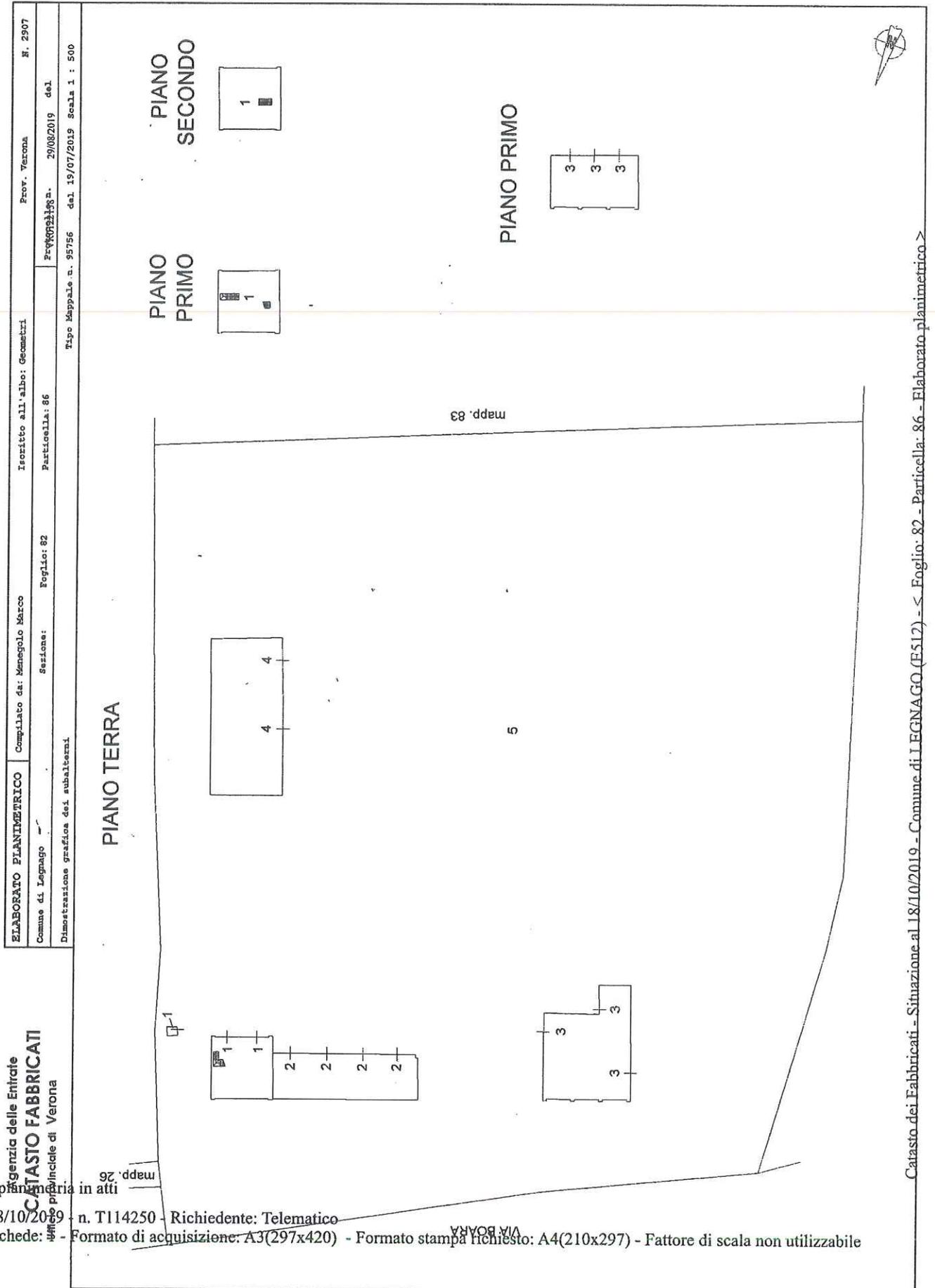
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI LEGNAGO CON SEDE IN LEGNAGO		00597030238*	(1) Proprieta per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 10/11/2017 protocollo n. VR0162604 in atti dal 13/11/2017 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3955.1/2017)				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E512 - Sezione - Foglio 82 - Particella 86

Unità immobiliari n. 1
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



ELABORATO PLANIMETRICO		Completato da: Menegolo Marco		Prov. Verona		N. 2907	
Comune di Legnago		Foglio: 82		Particella: 86		29/08/2019	
Seduzione:		Tipo Mappale n. 95756		Scala 1 : 500		dal	
Dimostrazione grafica dei subalterni.							

Ultima planimetria in atti
 Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di Verona

Data: 18/10/2019 - n. T114250 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Direzione Provinciale di Verona

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: LEGNAGO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

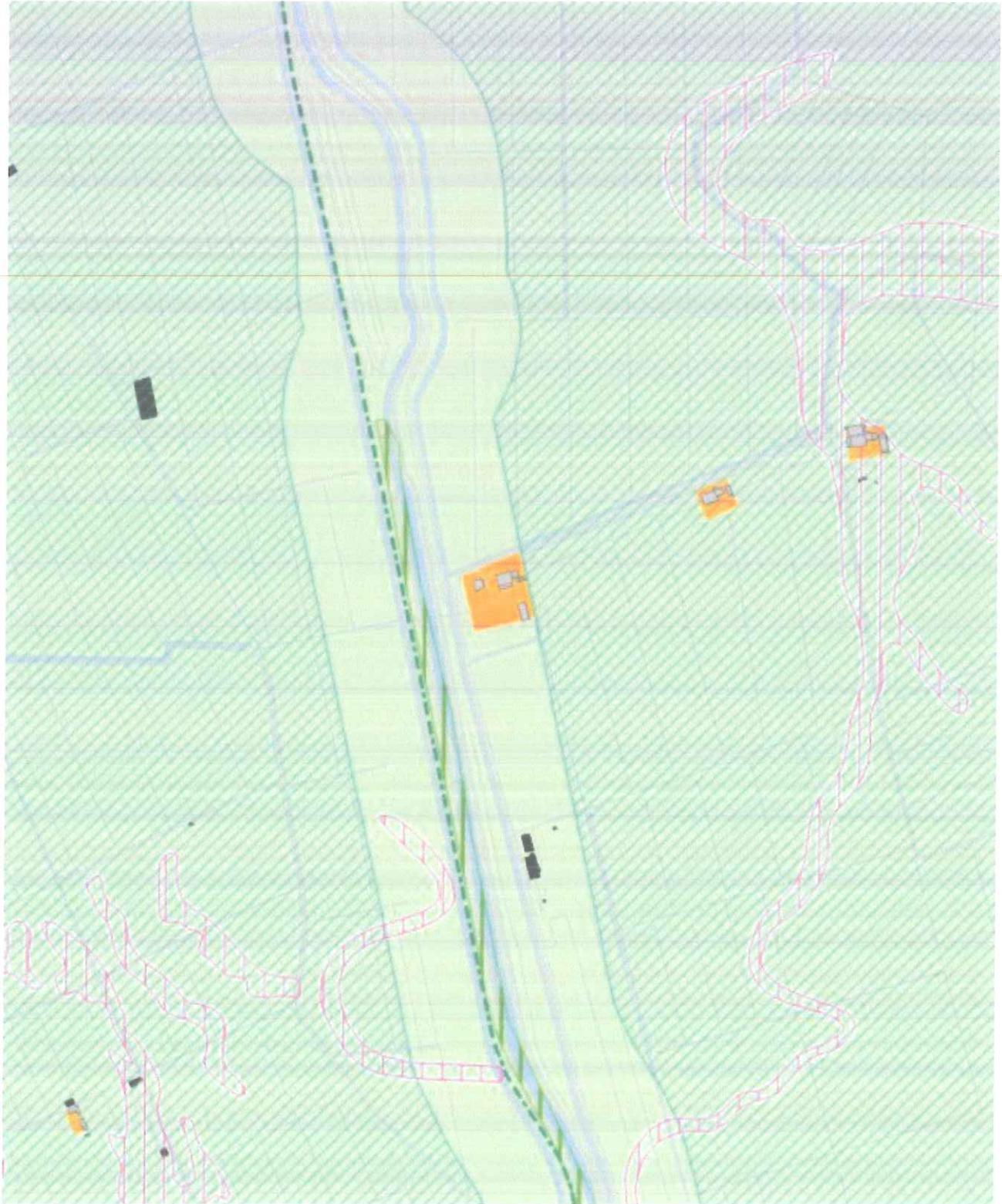
Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
LEGNAGO			82	86		95756	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	via boara	SNC	T-1 2			UNITA' COLLABENTI	
2						SOPPRESSO	
3	via boara	SNC	T-1			UNITA' COLLABENTI	
4	via boara	SNC	T			UNITA' COLLABENTI	
5	via boara		T			B.C.N.C., CORTE COMUNE AI SUB 1-3-4-6	
6	via boara	SNC	T			UNITA' COLLABENTI	

Unità immobiliari n. 6

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

P.A.T. INVARIANTI



LEGENDA P.A.T. TAVOLA INVARIANTI

 Percorsi ciclabili PAT Monumenti botanici Aree golenali

INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE

 Aree boschive o destinate a rimboscimento Aree di Rinaturalizzazione PTCP

INVARIANTI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE

 Centri Storici Ambito delle Corti Rurali Corti rurali - Edifici con grado di protezione Edifici di pregio Architettonico Ville Venete Vincolo monumentale Strade Lombardo-Venete

P.A.T. TRASFORMABILITA'



LEGENDA P.A.T. TAVOLA TRASFORMABILITA'



Opere incongrue



Attrezzature di rilevanza strategica



Attrezzature di rilevanza strategica esistenti



Area produttiva di interesse provinciale - PTCP



Ambito produttivo di interesse provinciale con potenzialità di sviluppo strategico - PTCP



Grande struttura di vendita - PTCP



Centri Storici



Ville venete



Manufatti Rurali



Strutture di valore monumentale-testimoniale

SISTEMA AMBIENTALE



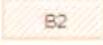
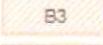
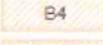
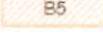
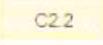
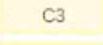
Aree agricole

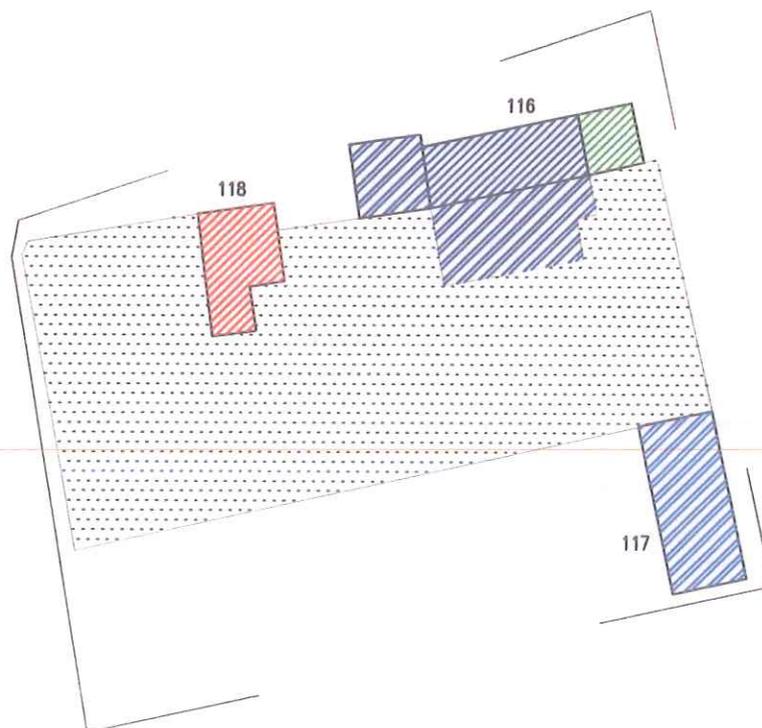
Ambiti da tutelare e valorizzare



Ambiti per la formazione di parchi e riserve naturali

LEGENDA P. I.

LEGENDA		N.T.O.
	Confine comunale	
ZONE A: DI INTERESSE CULTURALE E AMBIENTALE		
	Centro Storico	Art. 18
	Zona A1	Art. 18
	Zona A2	Art. 18
	Edifici vincolati ex LR 24/85	Art. 18
	Corti rurali vincolate ex LR 24/85	Art. 18
ZONE B: A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E MISTA, DI INTEGRAZIONE E COMPLETAMENTO		
	B1: zone edificate saturate	Art. 20
	B2: zone di completamento ad alta densità	Art. 21
	B3: zone di completamento a media densità	Art. 21
	B4: zone di completamento a bassa densità	Art. 21
	B5: aree edificate o in corso di attuazione all'interno di Piani Attuativi approvati	Art. 22
ZONE C: A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E MISTA, DI NUOVO IMPIANTO E TRASFORMAZIONE		
	C2.1: zone di nuovo impianto del capoluogo	Art. 23
	C2.2: zone di nuovo impianto delle frazioni	Art. 23
	C3: zone residenziali in ambiti di riqualificazione urbanistica	Art. 24
	C4: zone residenziali in ambiti PEEP	Art. 25
	C5: zone miste soggette a Piani di Recupero	Art. 26
	C1.S: residenziale rurale in ambiti di edificazione diffusa	Art. 27
ZONE D: A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA, DI COMPLETAMENTO E DI NUOVO IMPIANTO		
		



TIPOLOGIE

	Casa padronale
	Residenze per lavoratori salariati
	Stalla-fienile
	Barchessa
	Teza - deposito attrezzi
	Essiccatoio tabacco
	Magazzino
	Cappella
	Torre colombaia

CATASTO AUSTRIACO

MODALITA' DI INTERVENTO

	Restauro
	Risanamento conservativo
	Ristrutturazione con vincolo parziale
	Ristrutturazione totale (edilizia)
	Manutenzione ordinaria e straordinaria
	Demolizione senza ricostruzione
	Mantenimento o ripristino della pavimentazione in cotto
	Mantenimento dell'unitarietà dello spazio aperto non pavimentato
	Risanamento e ripristino della muratura di cinta in mattoni
	Mantenimento e risanamento accessi
	Giardino da mantenere

PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI INTERVENTO

117 : L'intervento di demolizione è suggerito dato lo stato di conservazione dell'edificio; non è tuttavia impedito il Risanamento Conservativo dello stesso.

tenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché quanto specificamente stabilito dal PRG, previa autorizzazione da parte dell'autorità preposta quando richiesta.

Gli interventi laddove ammissibili devono garantire la protezione e la conservazione dei caratteri dell'impianto originario; definire il rapporto con le aree scoperte circostanti l'immobile; prevedere il mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico documentale caratterizzanti il sito.

Articolo 55. MANUFATTI RURALI

Nella "Carta delle Trasformabilità" sono indicati 167 manufatti rurali, corrispondenti alle zone A2 del PRG. Tra i 167 manufatti rurali sono incluse, oltre alle 16 Ville Venete di cui all'articolo 54 delle NTA, anche le 64 corti rurali schedate dal PRG e normate dal Capitolo VI delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Il PAT conferma gli obiettivi del PRG per detti ambiti ed in particolare evidenzia quanto ai successivi commi.

Direttive

Gli interventi di recupero dei manufatti rurali devono essere finalizzati al mantenimento, restauro e valorizzazione degli elementi che li caratterizzano. Gli interventi devono essere compatibili con i caratteri morfologici e tipologici esistenti. Sono oggetto di tutela tutti gli elementi che fanno riferimento al complesso rurale originario: corpi di fabbrica, murature, elementi edilizi puntuali (pozzi, portali, ecc.), piazze, strade e percorsi storici, ecc.

Il PI rivede il censimento e le schede dei 167 manufatti rurali del PRG, aggiornando i gradi di protezione assegnati e le prescrizioni per gli interventi ammissibili. A seguito di rilevazione specifica, se necessario, ridetermina anche l'elenco o ridefinisce le perimetrazioni dei manufatti.

Prescrizioni

Il PI definisce i riusi funzionali dei manufatti rurali compatibili con le tipologie ed i caratteri edilizi storici degli edifici e relativi spazi scoperti, in generale comprendenti le seguenti destinazioni d'uso: residenze, servizi pubblici o privati, attività turistico - ricettive, attività culturali e connesse al tempo libero, pubblici esercizi, studi professionali, attività artigianali di servizio e simili, se compatibili per natura, dimensioni ed effetti sull'ambiente.

In attesa di formazione del PI, sono consentiti cambi di destinazione d'uso compatibili con le tipologie ed i caratteri edilizi storici dei manufatti tutelati, nelle modalità stabilite dall'articolo 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG; per annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo si intendono quelli individuati nell'apposito elaborato N4 e gli edifici con destinazione d'uso non agricola realizzati in zona rurale mediante apposito titolo edilizio regolarmente rilasciato in applicazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale.

Articolo 56. STRUTTURE DI VALORE MONUMENTALE-TESTIMONIALE

Allegato A alle NTO - Intervento nelle zone A1, A2 e sugli edifici meritevoli di tutela

**CAPITOLO II - ZONE A2 - CULTURALI E AMBIENTALI IN ZONA AGRICOLA -
DISCIPLINA SPECIFICA**

Art. 10 - Definizioni

1. Il P.I. individua gli edifici e le corti rurali di interesse storico-culturale e documentario ricadenti in zona agricola e il sistema tipologico di riferimento. Gli edifici e le corti sono individuate con apposita simbologia e numerate nella cartografia di piano.
2. Gli edifici e le corti rurali e le aree scoperte di pertinenza individuate che costituiscono l'ambito tipologico di riferimento devono essere interessati da interventi di recupero, finalizzati al mantenimento, restauro e valorizzazione degli elementi tipologici e morfologici che le caratterizzano. Gli interventi di recupero devono essere compatibili con il grado di permanenza dei caratteri morfologici ed edilizi e di conservazione tipologica esistente. Sono oggetto di tutela tutti gli elementi edilizi e morfologici che fanno riferimento al complesso rurale originario: corpi di fabbrica, murature, elementi edilizi puntuali (pozzi, portali, ecc.) piazze, strade e percorsi storici, ecc.
3. Agli edifici isolati è stato assegnato un grado di protezione, riportato nelle schede di analisi (Vedi schede B-S) alla quale corrispondono le modalità d'intervento di cui all'art. 4 delle presenti norme, secondo la tabella riportata nell'elaborato n. 5 "Schede edifici meritevoli di tutela".
4. Per le corti rurali invece la relativa disciplina d'uso e di intervento è riportata nelle schede normative (elab. 4 "Schede corti Rurali") di cui costituiscono parte integrante. Nelle schede normative è prescritta per ciascun edificio la modalità d'intervento, a seconda del grado di permanenza dei caratteri architettonici, tipologici, morfologici e ambientali, di cui all'art. 4, integrate dalle prescrizioni di cui ai successivi artt. 11 e 12.

Art. 11 - Destinazioni d'uso

1. Per le corti e gli edifici in zona agricola e le aree comprese all'interno degli ambiti morfologici di riferimento sono consentite destinazioni d'uso che siano compatibili con le tipologie ed i caratteri edilizi storici degli edifici rurali e ambientali degli spazi scoperti.
2. Per le case padronali e le residenze dei salariati non sono ammesse attività artigianali incompatibili con la residenza.
3. I cambiamenti di destinazione d'uso e relativi interventi sono consentiti previa redazione di un progetto inquadrato nel complesso dell'unità tipologica di riferimento, presentato dal proprietario dell'unità interessata dall'intervento. Il progetto deve essere corredato da una relazione tecnica che illustri gli effetti della nuova attività sulle opere di urbanizzazione primaria esistenti (rete viaria, parcheggi, trattamento reflui etc.) e gli interventi da realizzare in funzione del cambio di destinazione d'uso.

Art. 12 - Modalità d'intervento e prescrizioni particolari

1. In tutti gli edifici ricadenti nelle zone A2 sono sempre ammessi gli interventi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. Gli interventi possono interessare anche singoli corpi edilizi compresi all'interno della Corte.
2. Negli edifici per i quali sono prescritti interventi di risanamento conservativo sono ammessi i seguenti interventi, a complemento e specificazione di quanto prescritto dal grado di protezione 1:
 - a) chiusura totale o parziale degli archi, delle logge e delle aperture originarie con serramenti a larga specchiatura, purché l'infilso non sia visibile dall'esterno;



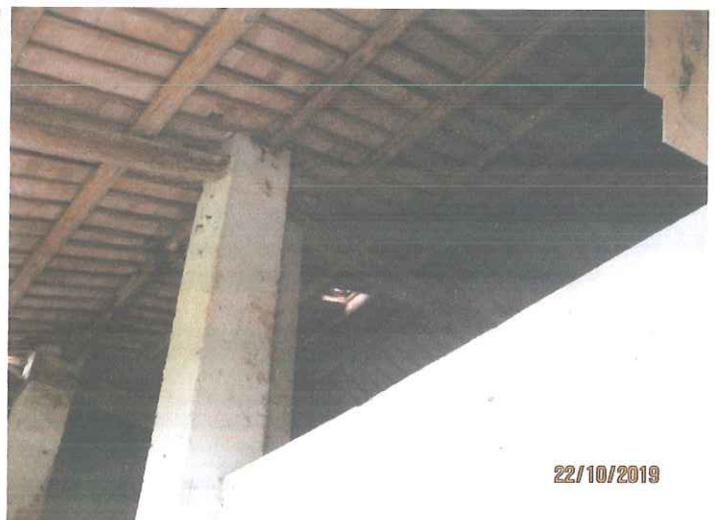
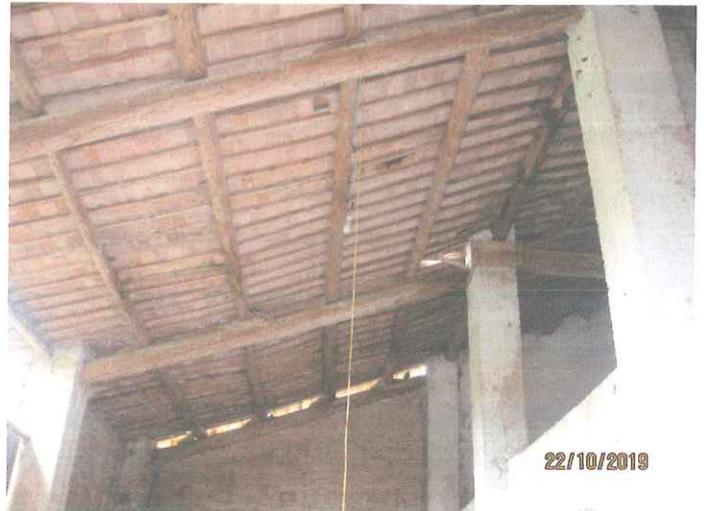
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Panoramica





Fabbricato A



Fabbricato B



Fabbricato C

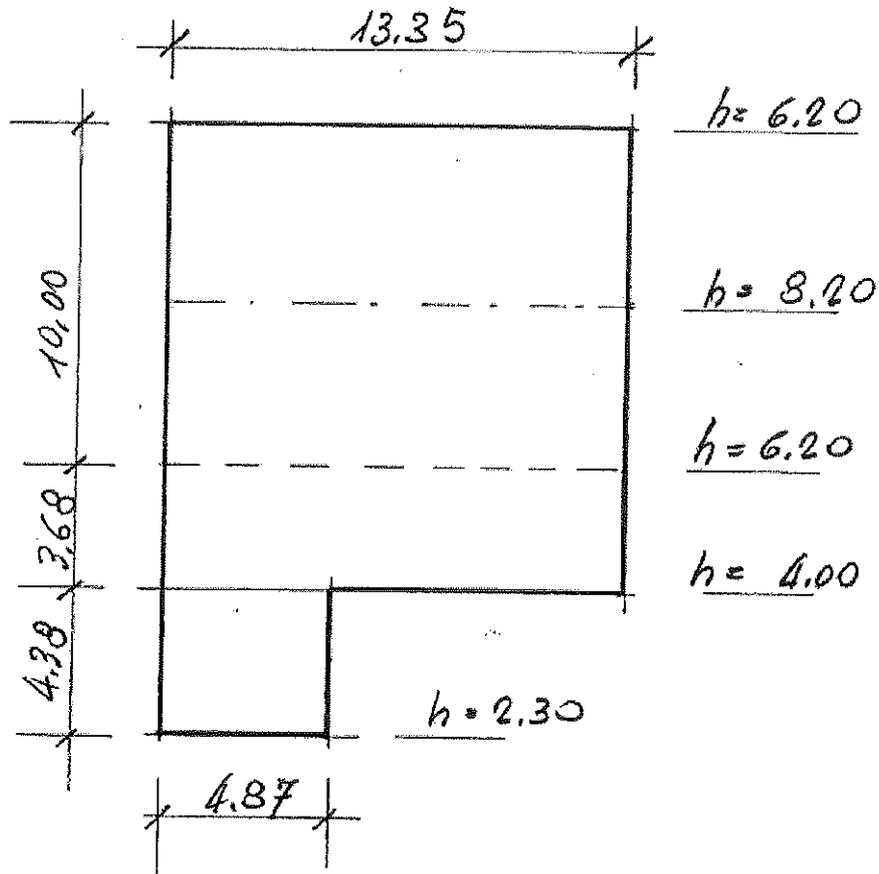


Latrina esterna



RILIEVO FABBRICATI

FABBRICATO "A"



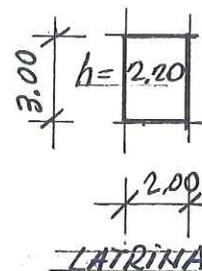
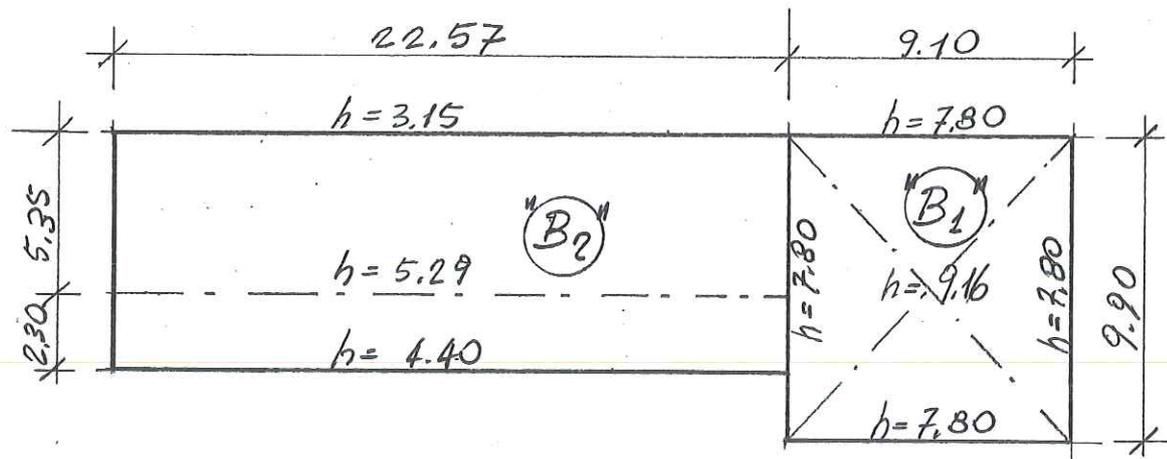
Calcolo superficie coperta e volume

13.35 x 10.00 = mq.	133.50 x h media	7.20 = mc.	961.20
13.35 x 3.68 = mq.	49.13 x h media	5.10 = mc.	250.56
4.87 x 4.38 = mq.	21.33 x h media	3.15 = mc.	67.19

=====
totali mq. 203.96

=====
totali mc. 1.278,95

FABBRICATO "B"



Calcolo superficie coperta e volume

B1

$$9.10 \times 9.90 = \text{mq. } 90.09 \times h \text{ media } 8.48 = \text{mc. } 763.96$$

B2

$$22.57 \times 5.35 = \text{mq. } 120.75 \times h \text{ media } 4.22 = \text{mc. } 509.57$$

$$22.57 \times 2.30 = \text{mq. } 51.91 \times h \text{ media } 4.85 = \text{mc. } 251.76$$

=====
totali mq. 172.66

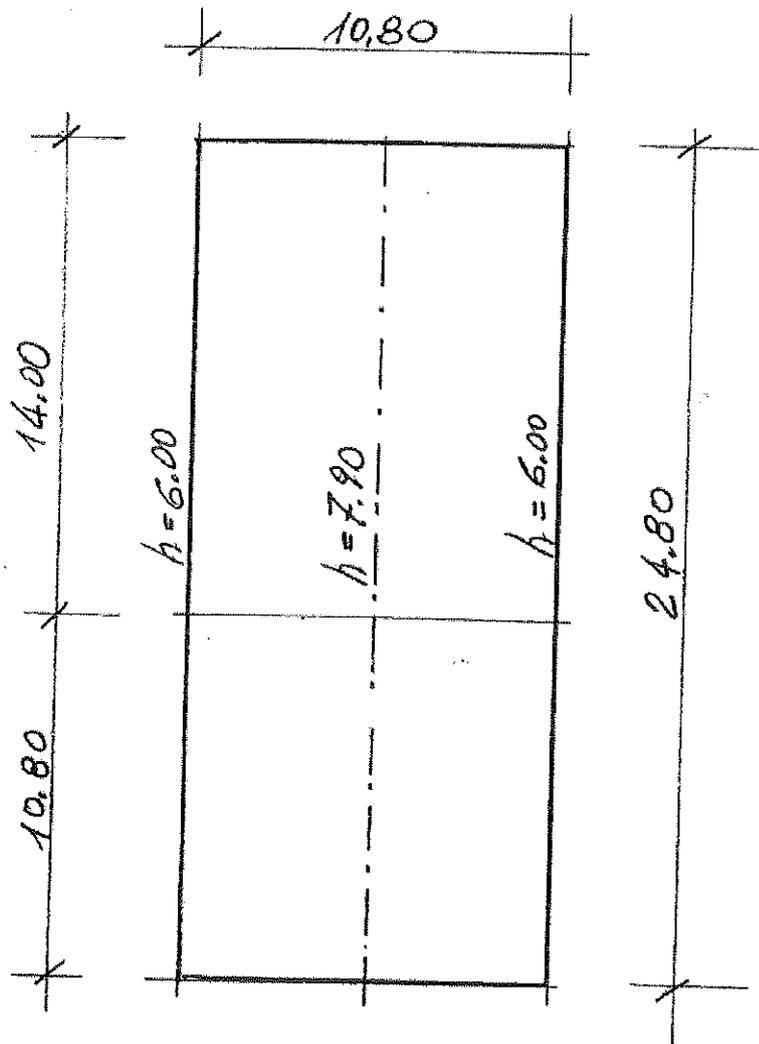
=====
totali mc. 761.33

latrina

$$2.00 \times 3.00 = \text{mq. } 6.00 \times h \text{ } 2.20 =$$

mc. 12.20

FABBRICATO "C"



Calcolo superficie coperta e volume

$$10,80 \times 24,80 = \text{mq. } 267,84 \times h \text{ media } 6,95 = \text{mc. } 1.861,49$$

