



COMUNE DI BELFIORE

Provincia di Verona

Piazza della Repubblica, 10 – 37050 - Belfiore (VR)
tel. 045/6145011 - fax 045/6149016
codice fiscale 83000210233 – partita IVA 00935880237
PEC: belfiore.vr@pec.wmail.it – sito web: www.comune.belfiore.vr.it
Codice Univoco Ufficio 45ZUTZ

SETTORE TECNICO

PERIZIA DI STIMA

**PERIZIA DI STIMA DELL'AREA RESIDENZIALE UBICATA IN VIA
AMBROSINI A BELFIORE (VR) - CATASTO TERRENI COMUNE DI
BELFIORE - FOGLIO N. 11 - MAPPALE N. 395 (parte)**

Belfiore, li 06.10.2020

Ufficio Tecnico Comunale
Il Responsabile Area Tecnica
geom. Marco Anderloni



RELAZIONE GIURATA DI STIMA

Valutazione del terreno sito nel Comune di Belfiore in Via Claudio Ambrosini, censito al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Belfiore al Fg. n. 11 – mappale n. 395 (parte)

Il sottoscritto geom. Marco Anderloni, nato a Charleroi (B) il 16 febbraio 1959, in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica Comunale, domiciliato per la carica presso la sede del Comune di Belfiore, legalmente autorizzato a rappresentarlo in questo atto in virtù del Decreto Sindacale n. 03 del 01.02.2018, conformemente all'incarico ricevuto con Delibera di Giunta Comunale n° 06 del 30.01.2018, esecutiva ai sensi di Legge, ha provveduto a redigere la presente Relazione di Stima dell'immobile di seguito meglio specificato:

a) porzione di terreno della superficie catastale di circa **mq. 80,00**, censita al Nuovo Catasto Terreni del **Comune di Belfiore al Foglio n. 11 mappale n. 395 (parte)** e sita in Via Ambrosini.

1. Sopralluogo, descrizione e consistenza

Il sottoscritto ha effettuato, presso l'immobile interessato, una attenta verifica della configurazione geometrica al fine di valutare la corrispondenza con gli elaborati tecnici e catastali agli atti, per definire tutti gli elementi significativi che possono concorrere alla determinazione di un obiettivo giuridico di stima del bene come di seguito indicato.

Il Terreno in oggetto è costituito dai seguenti mappali catastali:

N.C.T. Comune di Belfiore - Foglio n. 11 mappale n. 395 (parte) – superficie catastale di circa **mq. 80,00** di forma rettangolare con il lato minore di circa mt. 4,00, confinante a sud con vie pubbliche ed a nord con altre proprietà private, il lato maggiore di circa mt. 20,00, confinante a est con proprietà private ed ad ovest con via pubbliche ed attualmente si presenta come un'area libera marginale alla strada di quartiere.

2. Individuazione catastale

L'area in oggetto risulta censita al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Belfiore come di seguito elencato:

Nuovo Catasto Terreni di Belfiore

Foglio	Mappale	Qualità/Classe	Superficie	R.D.	R.A.
11	395 (parte)	Frutteto 1	3103	68,07	36,86

Intestataro : Comune di Belfiore con sede in Belfiore - C.F. 83000210233 - proprietà per 1000/1000. Voltura in atti dal 09.06.1994 rep. n. 56198 - Rogante Notaio Mastelli – Soave – **Atto in data 02.10.1990 rep. n. 56.198 registrato a Soave il 15.10.19901 al n. 891 mod. 1V e trascritto a Verona il 09.01.1991 ai nn. 26.858 R.G. e 20.250 R.P.**

3. Confini

L'area in oggetto risulta essere confinante con gli immobili a seguito elencati:

Lato Nord	-	Particelle censite al Foglio 11	-	m.n.	1355.
Lato Est	-	Particelle censite al Foglio 11	-	m.n.	398.
Lato Sud	-	Particelle censite al Foglio 11	-	m.n.	395 strada pubblica.
Lato Ovest	-	Particelle censite al Foglio 11	-	m.n.	395 strada pubblica.



4. Individuazione urbanistica

L'immobile oggetto di stima è così individuato nello strumento urbanistico comunale:

a) Il Piano degli Interventi Variante n. 2, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 29.11.2019, in attuazione del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI), approvato dalla Regione Veneto con Delibera di Giunta Regionale n. 4152 del 18.12.2007, individua il terreno come **Ambito Residenziale Consolidato C1, situata nell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) 7D – Zona territoriale Omogenea C "Ambito residenziale consolidato di recente formazione "(centro abitato).**

5. Considerazioni preliminari

In riferimento a quanto espresso nei punti precedenti e sulla base delle informazioni assunte e del sopralluogo effettuato, si formulano le seguenti considerazioni.

Ai fini edilizio-urbanistici l'area è edificabile secondo i parametri indicati dall'art. 72 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi Variante n. 2 con i seguenti indici:

- rapporto di copertura fino al 35% della superficie;
- altezza massima fino a mt. 10,00;
- edificabilità fondiaria fino a 2 mc/mq.

L'area può avere delle limitazioni all'edificabilità per la presenza lungo i lati Nord di preesistenti costruzioni prossime a confine, prive di pareti finestrate.

L'area in parola è stata oggetto di procedura per l'alienazione a seguito di previsione con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 20.01.2017 (Piano delle alienazioni e valorizzazioni), con perizia di stima in data 03.10.2017 ed indizione procedura di gara con determinazione n. 193/2017 e determinazione n.22 del 31.01.2018 di presa d'atto di gara deserta.

L'area in sede di perizia di stima del 03.10.2017 era stata valutata del valore unitario pari ad €/mq. 195,00 (centonovantacinque/00).

In data maggio 2018 erano in pubblicazione negli annunci immobiliari di Belfiore (Via San Rocchetto) le proposte per la vendita di un terreno edificabile residenziale di mq. 2.024,00 al prezzo di € 212.000,00 per un valore unitario pari ad €/mq. 105,00 avente le simili caratteristiche urbanistiche **"Tessuto residenziale Considerato T2" (ex zona B del P.R.G.).**

Vista la procedura di alienazione avviata con Determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n. 121 del 03.10.2019, esecutiva ai sensi di Legge, in esecuzione della Delibera di Giunta Comunale n. 83 del 20.12.2018 (Approvazione perizia di stima asseverata) con la quale era stato disposto di procedere ad asta pubblica relativa alla vendita del lotto di terreno di proprietà comunale definito al Catasto Terreni del Comune di Belfiore al Foglio n. 11 – mappale n. 398 per una superficie di mq. 514,00 per un importo a base d'asta di €. 82.240,00 , ossia al prezzo unitario di **€/mq. 160,00.**

Vista la procedura di alienazione conclusa con Determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n. 148 del 21.11.2019, esecutiva ai sensi di Legge, con la quale veniva aggiudicata definitivamente l'asta pubblica ad unico e definitivo incanto per la vendita della proprietà comunale dell'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Belfiore al Foglio n. 11 – mappale n. 398 per una superficie di mq. 514,00 per un prezzo offerto pari ad €/mq. **161,05** (centosessantauno/05).

6. Il più probabile valore di mercato

Si definisce il più probabile valore di mercato di un bene quello a cui si perviene comparando i prezzi noti del libero mercato, condizionato dalla domanda e dall'offerta, con il bene oggetto di stima. Questo metodo che consente di prevedere la convertibilità del bene da stimare in moneta, permette di determinare il più probabile valore, ed è dominato dalle leggi che regolano il mercato immobiliare.



7. Criterio di stima

Il criterio di stima che il sottoscritto ritiene più idoneo da adottare per la specifica tipologia del bene immobile è quella del "più probabile valore di mercato" di aree similari, possibilmente limitrofe, compravendute, tenendo conto dell'accessibilità, conformazione, posizione rispetto ai centri urbani, caratteristiche tipologiche e possibilità di trasformazione.

Ciò premesso la stima dei beni immobili basa i suoi principi di valutazione sulla comparazione, sull'obiettività, sulle possibilità di utilizzo e sul periodo, che si concretizzano in un "prezzo", da intendersi come rapporto tra bene e moneta, che consente di determinare il valore di mercato dell'immobile.

8. Valutazione di stima

Il sottoscritto ponendo alla stima diretta l'immobile sopra descritto, tenuto presente le qualità intrinseche ed estrinseche del bene, la sua ubicazione, caratteristiche geometriche e consistenza, effettuate indagini indirette di mercato immobiliare, sentito in merito operatori del settore, ritiene che il valore da attribuire al mq del terreno in oggetto sia il seguente più probabile valore medio di mercato per le aree residenziali in Comune di Belfiore:

€/mq 160,00 (centosessanta/00)

Il valore al mq moltiplicato per la superficie del terreno attribuisce all'area in oggetto il seguente valore complessivo di mercato:

€/mq 160,00 x 80,00 = € 12.800,00. (dodicimilaottocento/00)

9. Completamento opere di urbanizzazione

Per il completamento delle opere di urbanizzazione della Via Ambrosini, lungo il fronte del mappale n. 398, è stato quantificato l'importo dei lavori da eseguire a carico dell'acquirente dell'area in parola in €. **10.038,64** come risulta dalla documentazione progettuale allegata alla presente perizia. A seguito dell'avvenuto collaudo tecnico-amministrativo le opere di urbanizzazione diverranno proprietà dell'Amministrazione Comunale.

10. Conclusioni

In definitiva, esaminata tutta la documentazione, assunte le necessarie informazioni, eseguiti gli opportuni sopralluoghi, lo scrivente geom. Marco Anderloni ha espletato completamente l'incarico a lui conferito.

In fede

Belfiore, lì 06.10.2020

Il Tecnico Incaricato
Il Responsabile dell'Area Tecnica
geom. Marco Anderloni



Allegati :

- Mappa catastale scala 1:2000
- Visura catastale Foglio n. 11 mappale n. 395
- Estratto di Google Maps
- Certificato di destinazione urbanistica
- Computo metrico estimativo opere urbanizzazione
- Schema grafico intervento completamento opere urbanizzazione



VERBALE DI ASSEVERAMENTO CON GIURAMENTO

L'anno **2020** il giorno **06** (sei) del mese di **Ottobre** presso il Comune di Belfiore (VR) avanti al sottoscritto Avv. Alessio Albertini in qualità di Sindaco del Comune di Belfiore (VR) è personalmente e spontaneamente comparso il geom. Marco Anderloni identificato con documento Carta di Identità n° **AS149633** rilasciato dal Comune di San Martino Buon Albergo, Funzionario Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Belfiore, il quale chiede di asseverare con giuramento la perizia che precede.

Rivolte al perito le ammonizioni di Legge ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p. , gli viene data lettura della formula:

"Consapevole delle responsabilità che con il giuramento assumete davanti a Dio ed agli uomini, giurate di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni che vi sono state affidate al solo scopo di fare conoscere la verità, null'altro che la verità".

Al che il perito presta giuramento ripetendo le parole:

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di fare conoscere la verità, null'altro che la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia per gli usi consentiti dalla legge.

Il Perito
geom. Marco Anderloni



Il Sindaco
Avv. Alessio Albertini



Cognome **ANDERLONI**
 Nome **MARCO**
 nato il **16/02/1959**
 (atto n. **3** p. **II** s. **B**)
 a **CHARLEROI (BI)**
 Cittadinanza **ITALIANA**
 Residenza **S. MARTINO B.A.**
 Via **VIA PASUBIO 22**
 Stato civile **---**
 Professione **IMPIEGATO**

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura **1.70**
 Capelli **brizzolati**
 Occhi **castani**
 Segni particolari **NESSUNO**



Firma del titolare *[Signature]*
 SAN MARTINO B.A. ALBERGO 25/10/2011

Impronta del dito indice sinistro

COMUNE DEL SINDACO
 Il Funzionario Incaricato
[Signature]



SCADE IL 04/10/2021
 DIRITTI EURO 10,59

AS 2149633



IPZS SpA - OFFICINA CV - ROMA

REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI
 SAN MARTINO B.A. ALBERGO

CARTA D'IDENTITA'
 N° AS 2149633

DI
 ANDERLONI
 MARCO

N--1400

E--5000



I Particella: 395



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/09/2020

Dati della richiesta	Comune di BELFIORE (Codice: A737)		
Catasto Terreni	Provincia di VERONA		
	Foglio: 11 Particella: 395		

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito	
1	11	395		-	FRUTTETO 1	31 03	BTIF; DS3R	Dominicale Euro 68,07 L. 131.800	Agrario Euro 36,86 L. 71.369	FRAZIONAMENTO del 24/05/1990 in atti dal 20/11/1992 (n. 928.1/1990)
Notifica				Partita		2504				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI FISCALE
1	COMUNE DI BELFIORE con sede in BELFIORE ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/10/1990 Voltura in atti dal 09/06/1994 Repertorio n.: 56198 Rogante: MASTELLI Sede: SOAVE Registrazione: UR Sede: SOAVE n: 891 del 15/10/1990 (n. 9824.1/1990)	83000210233* CODICE FISCALE
DIRITTI E ONERI REALI		(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Dati cartografici ©2020 ,Dati cartografici ©2020

10 m



COMUNE DI BELFIORE

Provincia di Verona
P.IVA 00935880237 C.F. 83000210233

Ufficio Tecnico

Prot. n. 6859

Belfiore, 17.09.2020

Oggetto: **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Su richiesta del Sindaco del Comune di Belfiore, **Avv. ALESSIO ALBERTINI**, domiciliato per la carica in Belfiore, Piazza della Repubblica 10, per i terreni catastalmente individuati nel Comune di Belfiore al Fg. 11 ai mappali come sotto specificati;

Visto il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) approvato con la conferenza dei servizi del 06.12.2007;

Visto il Piano degli Interventi (P.I.) approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 22 del 29.09.2009;

Visto il Piano degli Interventi (P.I.) - 2° fase - approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 15 del 24.09.2013;

Vista la variante 2) al Piano degli Interventi (P.I.) approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 29.11.2019;

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 comma 2, del T.U. 380/2001 (ex art. 18 - comma 2 - della legge 28/02/85 n° 47);

C E R T I F I C A - V A R I A N T E 2 P . I . A P P R O V A T A

1) Che i terreni censiti nel Comune di Belfiore, **fg. N° 11**, mapp. **N° 395 parte** rientra nelle seguenti zone urbanistiche:

- P.I. vigente: sottozona omogenea **"C1 residenziale di recente formazione"**;
- PATI vigente: Ambito Territoriale Omogeneo **(ATO) n. 7D "Consolidato Belfiore"**.

5

Le rispettive prescrizioni urbanistiche relative alle zone omogenee sopra elencate sono riportate nelle allegate n° fotocopie.

Si rilascia il presente C.D.U. in carta resa legale per gli usi consentiti dalla Legge.



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Geom. Marco Anderloni

Destinazioni superfici scoperte:

- a colture o giardini minimo 60%;
- a passaggi pavimentati massimo 40%.

Nel caso che l'intervento interessi un lotto su cui insistono più edifici, i suddetti parametri dovranno essere verificati sull'insieme degli edifici stessi, compresi quelli sui quali non si interviene.

Frazionamenti di lotti al fine di scorporare anche catastalmente dall'intervento edifici sui quali non si interviene sono possibili, purché agli edifici scorporati venga attribuita un'area di pertinenza, in rapporto alla loro consistenza volumetrica, tale da mantenere il rispetto degli indici suddetti.

Nel tessuto residenziale consolidato è sempre possibile la ricomposizione di volumi esistenti, nel rispetto delle norme relative alle distanze, purché non siano relativi ad attività produttive da bloccare, nel qual caso la riconversione ad uso residenziale di tali volumetrie è subordinato a piano attuativo e solo dopo il trasferimento dell'attività esistente, nonché con il limite di edificabilità fondiario di mc/mq 2.00.

ART. 72 AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO DI RECENTE FORMAZIONE – C1

Il Tessuto residenziale consolidato di recente formazione, considerato Zona Territoriale Omogenea C ai sensi del D.M. 1444/1968 (parificato alla zona C1 del precedente P.R.G.), è un tessuto con prevalente destinazione residenziale formatosi recentemente.

Funzioni ammissibili

Nel tessuto residenziale consolidato recente sono ammessi edifici destinati a:

- residenza,
- artigianato di servizio,
- attività terziarie in genere.

Per l'artigianato di servizio si intendono le attività di riparazione e/o produzione di beni o servizi direttamente collegati con la residenza quali:

- Servizi alla persona e all'igiene alla persona:

- odontotecnici;
- ottici;
- parrucchieri;
- barbieri;
- estetisti;
- pedicure, manicure;
- altri servizi per l'igiene personale;

- Servizi all'abbigliamento:

- calzolai;
- sarti;
- pellicciai;
- lavanderie (non industriali);

- Servizi dell'alimentazione:

- produzione di pasta fresca;
- rosticcerie, friggitorie;
- fornai;
- pasticcerie;
- pizza da asporto;
- gelatai;
- pizzerie e trattorie;

- Altri servizi:

- scuola guida;
- gioielliere, riparazione orologi;

ATO 7D

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO	SOTTOINSIEME MISTO A DOMINANZA RESIDENZIALE	ATO 7D CONSOLIDATO BELFIORE
--------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------	---------------------------------------

1. Identificazione

Superficie territoriale: mq. 1.018.557,00

L'A.T.O. 7D - CONSOLIDATO BELFIORE - che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo" e al sottoinsieme "misto a dominanza residenziale", comprende l'impianto compatto dell'area urbana di Belfiore, periferica ai due nuclei distinti di centro storico ricadenti nell'A.T.O. 6D (interesse culturale).

L'A.T.O. è delimitato a nord dall'asse viario di connessione territoriale della nuova "Porcilana" che lo separa dall'A.T.O. 1D (pianura nord), ad est dall'insediamento produttivo storico di Belfiore sviluppatosi lungo Viale del Lavoro, in cui insistono importanti attività logistiche e lavorative (A.T.O. 8D), a sud dall'originario tracciato storico della "Porcilana" che separa l'A.T.O. in oggetto dall'A.T.O. 6D (interesse culturale) e dagli A.T.O. 3D (pianura est) e 5D (transizione), ad ovest dall'ambito di transizione (5D), filtro di mediazione tra territorio aperto e area urbana.

All'interno dell'ambito trovano localizzazione servizi a scala comunale (attuali impianti sportivi) e alcune attività produttive non compatibili con la residenza e quindi da rilocalizzare in zona propria in sede di P.I.

Accessibilità

L'accessibilità all'A.T.O. è garantita da nord mediante i raccordi di viabilità extra-urbana con la S.S 11 "Verona-Vicenza", da nord-ovest attraverso la connessione territoriale della nuova "Porcilana" che consente un agevole collegamento con i limitrofi Comuni dell'est Veronese e della città di Verona, da est tramite la S.P. n.38 Porcilana che attraversa orizzontalmente l'A.T.O. e che per buona parte lo delimita con l'A.T.O. 6D (interesse culturale).

2. Obiettivi locali

2.1 - Ambiente

- sistemazione a verde attrezzato della fascia territoriale attraversata dallo scolo Serego, con elementi di arredo, quinte arboree e percorsi ciclo-pedonali, nel quadro di un'ulteriore valorizzazione complessiva del territorio comunale;
- trasferimento degli attuali impianti sportivi prospicienti Viale del Lavoro su area a nord della connessione territoriale della nuova

4. Dimensionamento

<i>Carico insediativo aggiuntivo</i>			<i>Standard urbanistici richiesti</i>	
			<i>mq/abitante</i>	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	92.100	10	20

<i>Abitante teorico</i>	mc. 150
--------------------------------	----------------

Residenti	1.276
ab. teorici aggiunti	614
<i>Totale</i> <i>ab. teorici</i>	2.088

<i>Standard urbanistici richiesti</i>	
<i>aree per servizi aggiuntive</i>	mq 18.420
<i>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</i>	mq 62.640

<i>Carico insediativo aggiuntivo</i>		
<i>Commerciale/direzionale</i>	S.l.p.	
	mq	6.105
<i>Industria e artigianato</i>	Superficie di zona	
	mq	

<i>Standard urbanistici richiesti</i>	
<i>Standard</i>	100mq/100mq S.l.p
<i>aree per servizi aggiuntive</i>	mq 6.105
<i>Standard</i>	10mq/100mq
<i>aree per servizi aggiuntive</i>	mq



COMUNE DI BELFIORE

PROVINCIA DI VERONA

PI

**PIANO DEGLI INTERVENTI
VARIANTE N. 2**

Elaborato:

2 a

Scala:

1:2.000

LEGENDA



Confine comunale



ATO

SISTEMA DEI VINCOLI



Vincolo paesaggistico I



Vincolo monumentale I



Vincolo monumentale I



Contesti figurativi e per

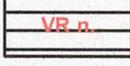


Sito di Importanza Cor



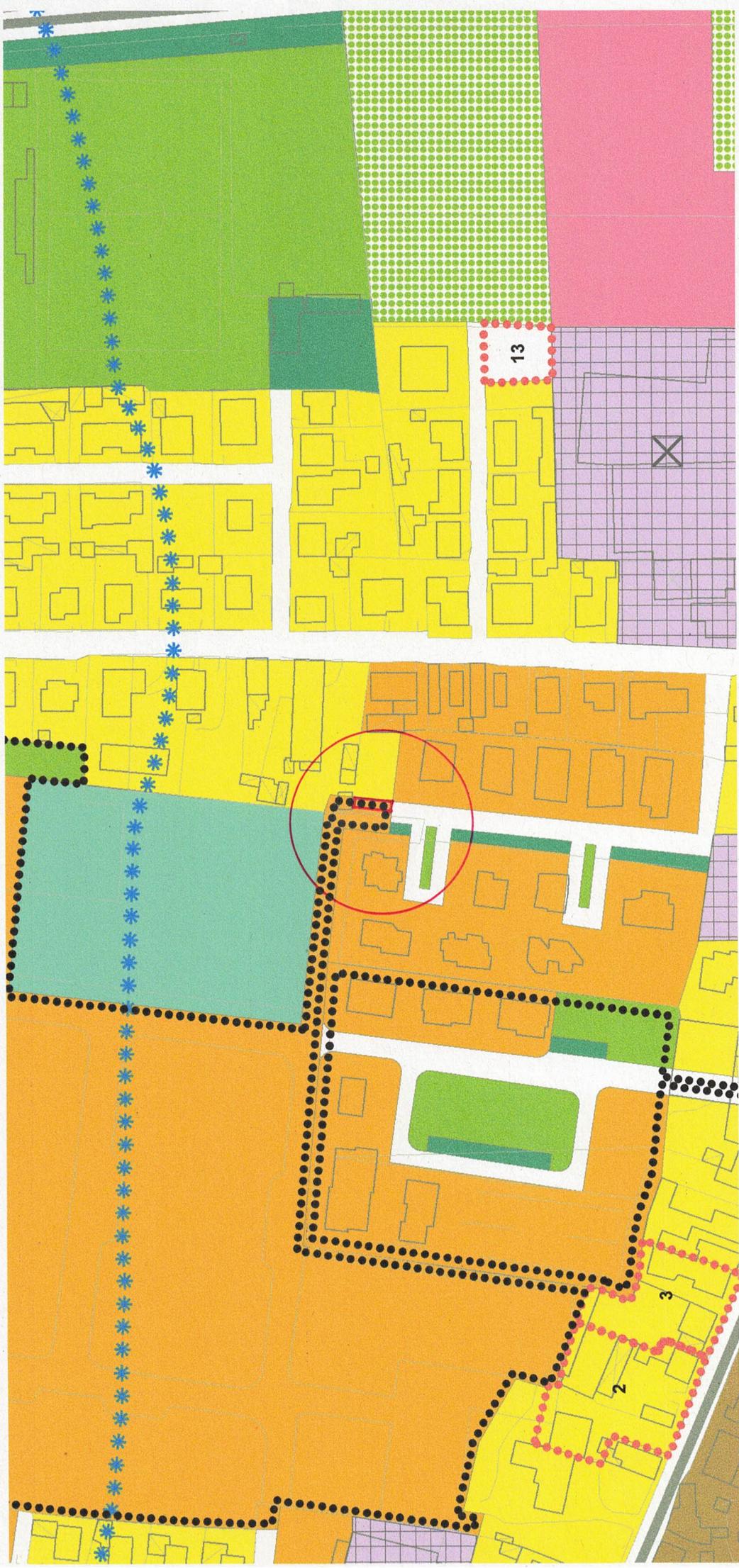
SISTEMA INSEDIATIVO

Ambiti consolidati

-  A - centro storico
-  A1 - centro storico
-  B - residenziale di completamento
-  C1 - residenziale di recente formazione
-  D1.1 - produttivo consolidato
-  D1.2 - produttivo consolidato
-  D1.3 - produttivo derivante da ex PRG
-  D4 - agroindustriale
-  D11 - produttivo normato con LR 11/87
-  Attività produttiva isolata da ampliare - art. 33 LR 11/2003
-  Verde privato

Aree di trasformazione







COMUNE DI BELFIORE
Provincia di Verona

PIANO DEGLI INTERVENTI VARIANTE N° 2



ELABORATO 3

NORME TECNICHE OPERATIVE (NTO)

(REV8)

SINDACO
Alessio Albertini

UFFICIO TECNICO
Marco Anderloni
Graziana Tondini

PROGETTISTA
Giulio Saturni



Destinazioni superfici scoperte:

- a colture o giardini minimo 60%;
- a passaggi pavimentati massimo 40%.

Nel caso che l'intervento interessi un lotto su cui insistono più edifici, i suddetti parametri dovranno essere verificati sull'insieme degli edifici stessi, compresi quelli sui quali non si interviene.

Frazionamenti di lotti al fine di scorporare anche catastalmente dall'intervento edifici sui quali non si interviene sono possibili, purché agli edifici scorporati venga attribuita un'area di pertinenza, in rapporto alla loro consistenza volumetrica, tale da mantenere il rispetto degli indici suddetti.

Nel tessuto residenziale consolidato è sempre possibile la ricomposizione di volumi esistenti, nel rispetto delle norme relative alle distanze, purché non siano relativi ad attività produttive da bloccare, nel qual caso la riconversione ad uso residenziale di tali volumetrie è subordinato a piano attuativo e solo dopo il trasferimento dell'attività esistente, nonché con il limite di edificabilità fondiario di mc/mq 2.00.

ART. 72 AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO DI RECENTE FORMAZIONE – C1

Il Tessuto residenziale consolidato di recente formazione, considerato Zona Territoriale Omogenea C ai sensi del D.M. 1444/1968 (parificato alla zona C1 del precedente P.R.G.), è un tessuto con prevalente destinazione residenziale formatosi recentemente.

Funzioni ammissibili

Nel tessuto residenziale consolidato recente sono ammessi edifici destinati a:

- residenza,
- artigianato di servizio,
- attività terziarie in genere.

Per l'artigianato di servizio si intendono le attività di riparazione e/o produzione di beni o servizi direttamente collegati con la residenza quali:

- Servizi alla persona e all'igiene alla persona:

- odontotecnici;
- ottici;
- parrucchieri;
- barbieri;
- estetisti;
- pedicure, manicure;
- altri servizi per l'igiene personale;

- Servizi all'abbigliamento:

- calzolai;
- sarti;
- pellicciai;
- lavanderie (non industriali);

- Servizi dell'alimentazione:

- produzione di pasta fresca;
- rosticcerie, friggitorie;
- fornai;
- pasticcerie;
- pizza da asporto;
- gelatai;
- pizzerie e trattorie;

- Altri servizi:

- scuola guida;
- gioielliere, riparazione orologi;



- studi e laboratori fotografici;
- decorazione ceramiche;
- decorazioni artistiche;
- pulizia animali;
- taxi noleggio con conducente;
- riparazione cicli;
- riparazione elettrodomestici;
- Servizi alle imprese:
 - contabilità e consulenza;
 - servizi tecnici;
 - traduttori;
 - disegnatori tecnici;
 - pubblicità;
 - consulenza organizzativa;
 - servizi di informatica;
 - servizi di noleggio (con esclusione di deposito).

Modi di intervento

Sono ammessi interventi di qualunque tipo sugli edifici esistenti, compresa la demolizione con o senza ricostruzione.

Sono ammesse nuove costruzioni sia sulle aree residue, che su quelle liberate tramite demolizioni.

Modalità di intervento

Gli interventi nel tessuto residenziale consolidato recente si attuano con autorizzazione o concessione diretta, in ragione delle loro caratteristiche.

Parametri di intervento

Nel tessuto residenziale consolidato recente sono fissati i seguenti parametri di intervento:

- rapporto di copertura fino al 35%
- altezza massima fino a ml 10.00
- indice di edificabilità fondiario fino a mc/mq 2.00

Destinazioni superfici scoperte:

- a colture o giardini minimo 60%;
- a passaggi pavimentati massimo 40%.

Nel caso che l'intervento interessi un lotto su cui insistono più edifici, i parametri suddetti dovranno essere verificati sull'insieme degli edifici stessi, compresi quelli sui quali non si interviene.

Frazionamenti di lotti al fine di scorporare anche catastalmente dall'intervento edifici sui quali non si interviene sono possibili, perché agli edifici scorporati venga attribuita un'area di pertinenza, in rapporto alla loro consistenza volumetrica, tale da mantenere il rispetto degli indici suddetti.





COMUNE DI BELFIORE

Provincia di Verona

Piazza della Repubblica, 10 – 37050 - Belfiore (VR)
tel. 045/6145011 - fax 045/6149016
codice fiscale 83000210233 – partita IVA 00935880237
PEC: belfiore.vr@pec.wmail.it – sito web: www.comune.belfiore.vr.it
Codice Univoco Ufficio 45ZUTZ

SETTORE TECNICO

**Intervento per il completamento delle opere di urbanizzazione in
Via Ambrosini nel comune di Belfiore (VR)**

Computo metrico estimativo

Belfiore, li 17.09.2020

Il Responsabile Area Tecnica
del Comune di Belfiore
geom. Marco Anderloni



cod	DESCRIZIONE	Unità	Quantità	Prezzo unitario	Importo parziale
1	<p>E.02.04a</p> <p>Scavo a sezione obbligata, eseguito con uso di mezzo meccanico, di materie di qualsiasi natura e consistenza asciutte, bagnate o melmose, eseguito anche in presenza di acqua con battente massimo di cm 20, esclusa la roccia da mina ma compresi i trovanti rocciosi e i relitti di murature fino a m! 0,50. Sono inoltre compresi: la demolizione delle normali sovrastrutture tipo pavimentazioni stradali o simili. Sono compresi: l'onere per il carico in alto, la movimentazione nell'ambito del cantiere dei materiali provenienti dagli scavi ed il relativo carico su automezzo meccanico ed il trasporto a discarica con relativi oneri. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito.</p> <p>Scavo</p> <p>Parcheggio = 45,00 mq x 0,65 m = 29,25 mc Marciapiede = 41,00 mq x 0,65 m = 26,65 mc</p>	€/mc	55,90	9,03	504,78
2	<p>Fornitura e posa in opera geotessuto per strato separatore filtrante drenante, in geotessile tessuto non tessuto in polipropilene o in poliestere 100%, steso su piani di sbancamento orizzontali o inclinati, con giunti opportunamente sagomati. Compreso ogni onere inerente, misurazione della superficie reale esclusi sormonti e risvolti dei quali si è tenuto conto nella formulazione del prezzo. Il geotessuto dovrà avere la caratteristica minima del peso di 300 gr/mq.</p> <p>geotessuto 300 gr/mq</p> <p>Parcheggio = 45,00 mq Marciapiede = 41,00 mq</p>	€/mq	86,00	2,40	206,40
3	<p>Fornitura, stesa e compattazione secondo le linee di progetto, di materiale frantumato riciclato 0/100, proveniente dalla demolizione e macinazione di inerti, sassi, mattoni o laterizi vari, calcestruzzo, da utilizzare come materiale di riporto per la formazione del piano di posa del sottofondo stradale, secondo le modalità prescritte dalla D.L., comunque con spessore mai inferiore ai 10 cm., compreso ogni altro onere, misurata in opera a spessore reso costipato. Il materiale posato dovrà garantire un modulo di deformazione misurato con prova di piastra, mai inferiore a 600 dN/cmq. Il materiale dovrà essere fornito pulito ed omogeneo, quindi privo di pezzi di legno, di ferro, di carta, di</p>				



	<p>nylon, ecc e avere caratteristiche di miscelazione e composizione analoghe per tutta la fornitura. Il materiale dovrà provenire esclusivamente da impianto di riciclaggio autorizzato e dovrà essere certificato come rispondente alla normativa in vigore. Alla fine della messa in opera dello strato di materiale indicato dovrà essere eseguito a cura e spese della ditta fornitrice una serie di prove di piastra in numero minimo di una ogni 200 mt. di strada in punti a scelta della Direzione lavori.</p> <p>materiale riciclato 0/100</p> <p>Parcheggio = 45,00 mq x 0,10 m = 4,50 mc Marcia piede = 41,00 mq x 0,10 m = 4,10 mc</p>				
		€/mc	8,60	21,00	180,60
4	<p>E.3.9</p> <p>Formazione di sottofondo con materiale arido naturale proveniente da cava, "tout venant", delle dimensioni comprese fra 30mm e 100mm, di adeguato fuso granulometrico atto a favorire il miglior costipamento, debitamente compattato con appositi mezzi meccanici, il tutto per garantire un modulo di deformazione Md non minore di 1500 dN/cmq,</p> <p>Tout-Venant misurato a spessore reso costipato</p> <p>Parcheggio = 45,00 mq x 0,30 m = 13,50 mc Marcia piede = 41,00 mq x 0,30 m = 12,30 mc</p>	€/mc	25,80	30,17	778,39
5	<p>E.3.11</p> <p>Formazione di strato superficiale in misto granulare stabilizzato con legante naturale, compresa la fornitura dei materiali di apporto e la vagliatura per raggiungere la idonea granulometria, acqua, prove di laboratorio, lavorazione e costipamento dello strato con idonee macchine, compresi ogni fornitura, lavorazione ed onere per dare il lavoro eseguito a regola d'arte, secondo le modalità prescritte nel capitolato speciale d'appalto, misurato in opera dopo costipamento. stabilizzato naturale 0/30 misurato a spessore reso costipato</p> <p>Stabilizzato 0/25 misurato a spessore reso costipato</p> <p>Parcheggio = 45,00 mq x 0,10 m = 4,50 mc Marcia piede = 41,00 mq x 0,20 m = 8,20 mc</p>	€/mc	12,70	24,96	315,72
6	<p>F.13.10.c</p> <p>Conglomerato bituminoso per strato di collegamento (BYNDER), confezionato a caldo in idonei impianti con la composizione indicata dal capitolato speciale, con bitume di prescritta penetrazione, posto in opera con idonee macchine finitrici, cilindrato con rulli statici da 5 a 14 tonn. (secondo lo spessore) od equivalenti rulli vibranti, compreso nel prezzo ogni materiale, lavorazione ed onere per dare il lavoro compiuto a perfetta regola</p>				



	<p>d'arte; anche con eventuale spessore variabile per raggiungere particolari configurazioni superficiali o raccordi alla viabilità ordinaria, è pure compresa nel prezzo la scarifica o la fresatura dello stabilizzato precedentemente steso fino al piano stradale e la stesa di emulsione bituminosa nei punti di attacco con la vecchia pavimentazione, il tutto con spessore reso 7 cm.</p> <p>Bynder a spessore reso costipato 10 cm</p> <p>Parcheggio = 45,00 mq</p>	€/mq	45,00	15,19	683,55
7	<p>F.13.13.a</p> <p>Fornitura e posa di conglomerato bituminoso per manto di usura 0/8, confezionato a caldo in idonei impianti e fornito in cantiere alla temperatura mai inferiore a 150 °C, con la composizione indicata dal capitolato speciale o generale d'appalto, con bitume di prescritta penetrazione in ragione del 6% sul peso del materiale inerte, da porre in opera con idonee macchine finitrici.</p> <p>conglomerato bituminoso 0/8 tappeto d'usura da 4 cm</p> <p>Parcheggio = 45,00 mq</p>	€/mq	45,00	5,67	255,15
8	<p>F.13.17</p> <p>Massetto di calcestruzzo vibrato, confezionato con inerti di sabbia e pietrisco o ghiaia o pietrisco di frantoio, con idonea proporzione granulometrica, dosato con q.li 3,00 di cemento tipo 325 per m! reso, dato in opera rifinito con lisciatura o frattazzatura a cemento. E' compreso l'armatura in ferro con rete elettrosaldata a maglia 20x20 da mm 6 del peso di kg 2,29 al mq e quanto altro occorre per dare l'opera finita.</p> <p>Soletta spessore 12 cm</p> <p>Marciapiede = 41,00 mq</p>	€/mq	41,00	26,75	1.096,75
9	<p>F.11.01.c</p> <p>Fornitura e posa in opera di cordolo in elementi prefabbricati cls delle dimensioni di cm 12-15/25. E' compreso la fornitura e posa in opera degli elementi, gli sfridi, i pezzi speciali, l'allettamento su fondazione in calcestruzzo, compresa nel prezzo, ed il rinfianco laterale. E' inoltre compresa idonea fondazione in calcestruzzo cementizio Rck 25 Mpa delle dimensioni di cm 30x20, compreso il relativo scavo con mezzo meccanico e trasporto a rifiuti i materiali di risulta ed ogni altro onere necessario per dare l'opera completa in ogni sua parte</p> <p>Cordolo</p> <p>Lunghezza = 30,00 ml</p>	€/ml	30,00	27,01	810,30
10	F.13.28.04				



	Pavimentazione per esterni in masselli in cls, autobloccanti (tipo betonella), forniti e posti in opera su idoneo strato di sabbia o di ghiaia. Sono compresi : la costipazione con piastra vibrante e la sigillatura con sabbia fina. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita Autobloccanti	€/mq	41,00	27,00	1.107,00
11	Rimozione e spostamento del palo di illuminazione pubblica esistente, compresi i n. 2 pozzetti di derivazione e di allaccio. E' compreso inoltre la realizzazione del nuovo basamento 80x80x100 in cls rck 250 di fondazione del palo. palo di illuminazione	cad	1	2.000,00	2.000,00
12	<p>SEGNALETICA ORIZZONTALE A VERNICE RIFRANGENTE POST SPRUZZATA PER STRISCE DI LARGHEZZA 15 cm - Fornitura e posa in opera di vernice rifrangente post spruzzata di qualsiasi colore su superfici stradali, costituita dalle strisce longitudinali con vernice spartitraffico con resina acrilica a base di solvente. La segnaletica orizzontale di nuovo impianto o diripasso sarà costituita da strisce rifrangenti longitudinali o trasversali rette o curve, semplici o affiancate, continue o discontinue, eseguita con vernice acrilica a solvente, di qualsiasi colore, compreso ogni onere per nolo di attrezzature, forniture di materiale, tracciamento, anche in presenza di traffico, la pulizia e la preparazione delle zone di impianto prima della posa, l'installazione ed il mantenimento della segnaletica di cantiere regolamentare, il pilotaggio del traffico ed ogni altro onere per un lavoro eseguito a perfetta regola d'arte. Le caratteristiche fotometriche, colorimetriche, di resistenza al derapaggio e di durabilità dovranno essere conformi alle prescrizioni generali previste dalla norma UNI EN 1436/08 e a quanto riportato nella tabella in calce al presente capitolato tecnico. Per ogni metro lineare effettivamente ricoperto. I prodotti utilizzati dovranno possedere caratteristiche conformi ai requisiti prestazionali richiesti dalle Norme Tecniche e nella normativa vigente. La voce di prezzo comprende inoltre la segnalazione delle aree di lavoro per tutta la durata del cantiere secondo le vigenti normative e le prescrizioni contenute negli elaborati progettuali e le disposizioni impartite dall'Ufficio di Direzione Lavori e gli eventuali oneri occorrenti per la regolamentazione o le interruzioni del traffico durante le operazioni lavorative.</p> <p>Linee di margine stradale + linee parcheggio</p> <p>Lunghezza = 50,00 ml</p>	€/ml	50,00	2,00	100,00



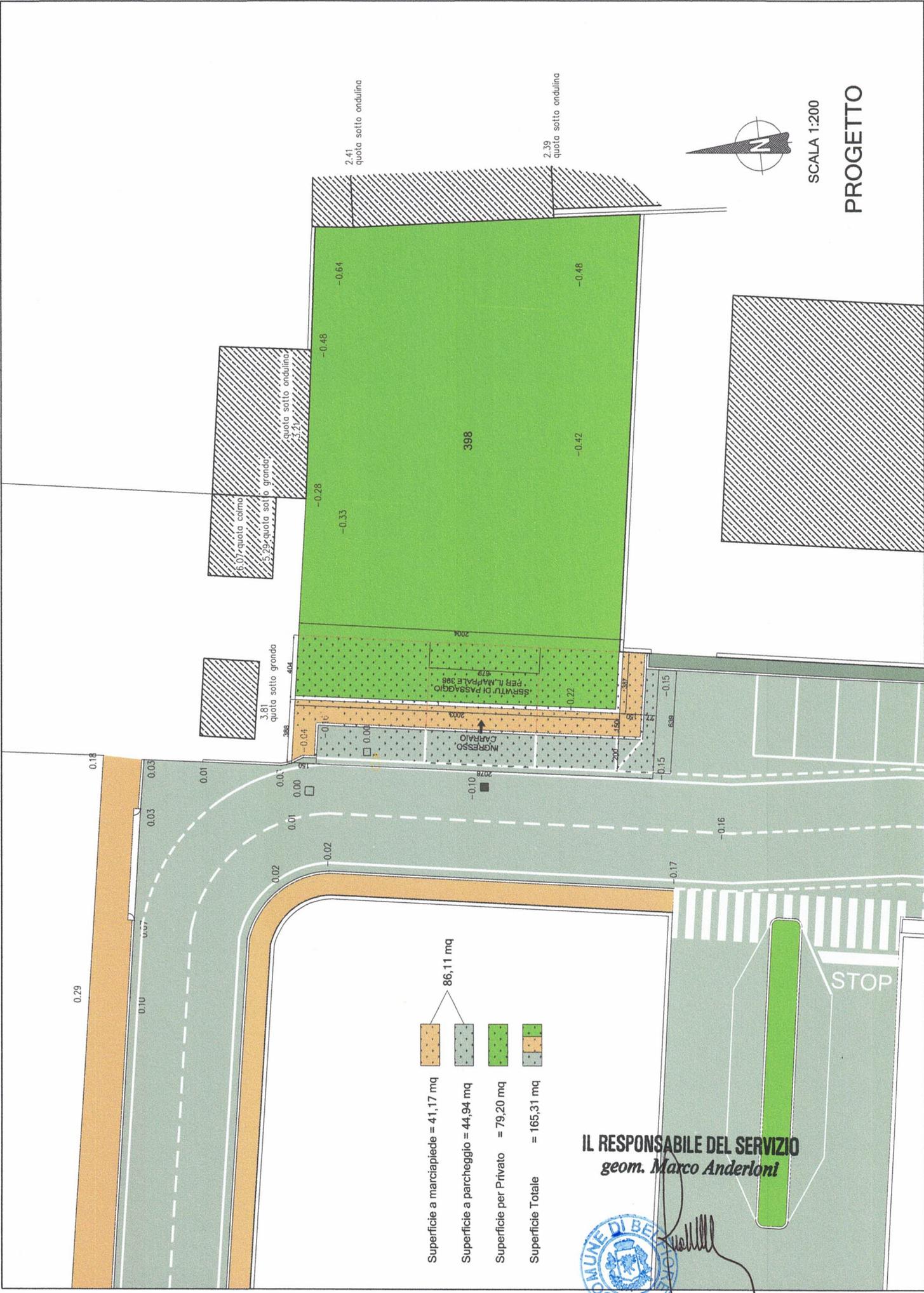
13	<p>Allestimento cantiere stradale e movieri Allestimento cantiere stradale. Importo a corpo comprensivo, per l'intera durata dei lavori previsti dal progetto, di: - fornitura ed installazione di segnaletica specifica e di segnalazione sia diurna che notturna, e/o per l'eventuale segnalazione di viabilità alternativa, compresa quella che dovesse rendersi necessaria o essere richiesta in sede di rilascio dell'autorizzazione da parte del competente ufficio di Polizia Municipale; - oneri per la movimentazione ed il riposizionamento di segnaletica ed impianti sulla base del continuo avanzamento del cantiere stradale; - movieri per collaborazione a terra nella manovra dei veicoli e mezzi d'opera, per la pulizia sede stradale in prossimità dell'area di cantiere e per la gestione del traffico, dotati di paletta bicolore, ricetrasmittente e dei necessari DPI; - nolo, posizionamento e spostamento dei semafori provvisori per la regolamentazione del traffico durante le varie fasi di lavoro; - specifica segnaletica orizzontale e verticale per deviazione del traffico veicolare a seguito della chiusura totale o parziale di un'arteria viaria; - cancellazione della segnaletica orizzontale provvisoria con vernice nera e rimozione di tutta la segnaletica verticale provvisoria installata. Per l'intera durata dei lavori.</p> <p>Allestimento cantiere stradale</p>	a corpo	1,00	500,00	500,00
14	TOTALE LAVORI				8.538,64
15	Spese tecniche compresa Sicurezza				1.500,00
16	TOTALE GENERALE				10.038,64



[Handwritten signature]

SCALA 1:200

PROGETTO



	86,11 mq
	
	
	
	
Superficie a marciapiede = 41,17 mq	
Superficie a parcheggio = 44,94 mq	
Superficie per Privato = 79,20 mq	
Superficie Totale = 165,31 mq	

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
geom. Marco Anderloni



Handwritten signature of Marco Anderloni