



Comune di
Isola Rizza

Provincia di
Verona

II PI

Elaborato



Scala



Schedature Edifici Non Funzionali



GRUPPO DI LAVORO

Ufficio Tecnico Comunale
Geom. Stefano Zanchi

Istruttori Amministrativi
Arch. Dennis Galeazzi
Arch. Tanja Zuliani

Progettista Incaricato
Arch. Emanuela Volta

Elaborazione grafica
Dott. Pian. Andrea Bertanzon

Collaboratore
Arch. Eliana Alberti

Comune di Isola Rizza
Sindaco Vittoria Calò

Progettista incaricata
Arch. Emanuela Volta



Manifestazione di interesse n° 4

Prot. 7210 del 20/09/2024

Prot. 9072 del 06/11/2025

Viene richiesta la trasformazione cambio d'uso da agricolo a residenziale del piano terra di fabbricato di proprietà in quanto magazzino agricolo non funzionale attualmente con superficie pari a 42,50 mq, mentre la limitrofa porzione attualmente a residenziale ha superficie pari a 270,20 mq. Il volume esistente è pari a 798,85 mc e si chiede ampliamento di 140 mc al fine di ottenere 938,90 mc a destinazione residenziale.

Individuazione catastale: Foglio n. 21 map. 56

Indirizzo: Via Casari, 1033

Manifestazione di interesse n° 19

Prot. 8860 del 19/11/2024

Viene chiesta la possibilità di fare il cambio d'uso del fabbricato ex agricolo a residenziale per ricavare due unità immobiliari all'interno dell'ambito di edificazione diffusa di Via Bovolino. Il fabbricato, oggi dismesso, presenta superficie coperta pari a 100,70mq, insistente su lotto di 1040 mq, con volume pario a 680,34 mc. Si chiede di recuperare tutta la volumetria esistente e di convertirla in residenziale con la realizzazione di due unità immobiliare oltre a parcheggio scoperto di pertinenza di 70 mq.

Individuazione catastale: Foglio n. 6 map. 539 sub 2

Indirizzo: Via Bovolino

Manifestazione di interesse n° 20

Prot. 8889 del 19/11/2024

Viene chiesto il riconoscimento di fabbricato non più funzionale alla conduzione del fondo, per edificio inserito in ambito di edificazione diffusa. Il fabbricato attualmente ha destinazione d'uso a deposito prodotti con superficie totale pari a 205 mq; si chiede demolizione e ricostruzione con variazione di sedime mantenendo invariato il volume pari a 800 mc da destinarsi a residenza.

Individuazione catastale: Foglio n. 8 mapp. 119 – 215

Indirizzo: Via San Salvaro, 612

Manifestazione di interesse n° 21

Prot. 8951 del 21/11/2024

Prot. 9477 del 17/11/2025

Viene chiesta la possibilità di fare il cambio d'uso a residenziale del piano terra del fabbricato entro l'ambito di edificazione diffusa di Via Muselle, con la possibilità di attuare una ristrutturazione parziale dell'immobile in oggetto. Il fabbricato presenta una superficie coperta di 144 mq, la porzione oggetto di richiesta presenta volume pari a 106.33 mc (35,68*2,98h).

Individuazione catastale: Foglio n. 11 map. 271 sub 2

Indirizzo: Via Muselle, 798

Manifestazione di interesse n° 28

Prot. 9112 del 10/11/2025

Viene chiesto il riconoscimento di fabbricato non più funzionale alla conduzione del fondo attualmente a destinazione d'uso magazzino con volume pari a 700 mc. Si chiede cambio d'uso a residenziale e la possibilità di attuare un intervento edilizio diretto di demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime a parità di volume o intervento di ristrutturazione totale

Individuazione catastale: Foglio n. 15 mapp. 431

Indirizzo: Via Casotti, 1337

SCHEDATURA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N° 4_2 PIANO DEGLI INTERVENTI

Schedatura dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo
PIANO DEGLI INTERVENTI COMUNE DI ISOLA RIZZA

RILEVAZIONE DEI FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA AGRICOLA (scheda d'indagine)

Azienda agricola ancora in attività:

Denominazione Ditta (se ancora in attività): _____

Sede ditta: Via_____

Loc. _____

CAP _____ Città _____ Provincia _____

Tel _____ Cell: _____

Mail: _____

Sede Legale: Via_____

Loc. _____

CAP _____ Città _____ Provincia _____

Tel _____ Cell: _____

Mail: _____

Proprietario non titolare di Azienda agricola:

Nome e Cognome: GIAMPIETRO ZANONCELLO_____

Residente in Via/Piazza_____

Loc. _____ CAP _____

Città _____ Provincia _____ Tel _____

Cell: _____ Mail: _____

INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICTATI

Superficie totale della Ditta Proprietaria (se ancora in attività): _____

Numero corpi aziendali: _____ di cui nel Comune: _____

Proprietario non titolare di Azienda agricola

Destinazione d'uso originale		Superficie totale del fabbricato (mq)	Superficie non più funzionale all'azienda agricola (mq)	Estremi catastali	
				Foglio	Mappale
1	Abitazione	270,20		21	56
2	Stalla				
3	Deposito Prodotti (Specificare il tipo di materiale depositato)				
4	Ricovero macchine ed attrezzi	42,50	42,50	21	56
5	Cantina				
6	Altro				

INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI

EPOCA DI COSTRUZIONE:

- 1 - *prima del 1945*
- 2 - *tra il 1946 e il 1967*
- 3 - *tra il 1968 e il 1984*
- 4 - *dopo il 1985*

GRADO DI CONSERVAZIONE

- 1 - *buono*
- 2 - *discreto*
- 3 - *scadente*
- 4 - *pessimo*

NUMERO PIANI _____ 2 _____

TIPO DI INTERVENTO

- Ristrutturazione parziale*
- Demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime*
- Demolizione e ricostruzione con variazione di sedime*
- Ristrutturazione totale*
- Sostituzione edilizia*
- Creazione sottotetto*
- Ampliamento planimetrico*
- Ristrutturazione con ampliamento*
- Trasposizione con aumento di volume*
- Cambio d'uso***

CONSI STENZA DEL FABBRI CATO

- volume esistente mc: _____ 798,85 (RESIDENZIALE) _____*
- volume in aumento mc: _____ 140 _____*
- volume totale mc: _____ 938,90 _____*

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE

_____MI STA: RESIDENZIALE ED AGRICOLA_____

DESTINAZIONE D'USO RICHIESTA

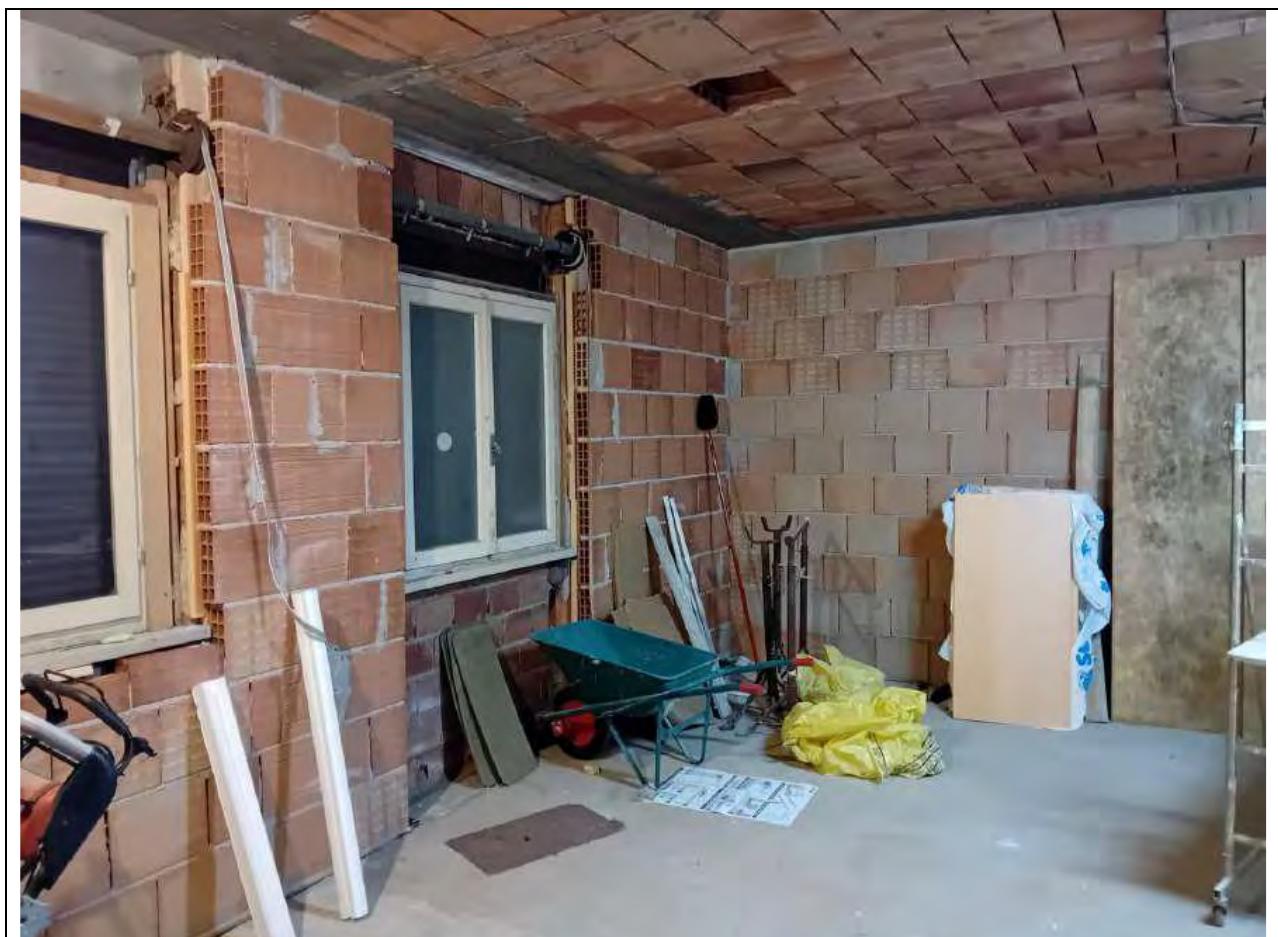
destinazioni d'uso residenziali;

- strutture ricettive a conduzione familiare tipo *Bed and Breakfast*, ecc.;
- *Country house, locande*;
- *attività di ristorazione*;
- fabbricati finalizzati alla promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali e attività di commercio legate all'attività florovivaista;
- piccole lavorazioni artigianali di servizio, di artigianato artistico, non nocive né inquinanti e compatibili con l'uso agricolo e residenziale, limitatamente ai piani terra dei fabbricati, con un volume massimo di 1001 mc., una superficie utile di calpestio di 251 mq., un indice di copertura inferiore a 0,50 mc/mq;
- depositi – depositi edili
- attività di commercio connesse con l'attività agricola;
- accessori alla residenza (garage, cantina, ripostiglio)
- uffici pubblici e privati;
- studi professionali e le attività compatibili con le zone residenziali (ammesse su tutti i piani, ma a condizione che implichino esigenze distributive assimilabili a quelle residenziali)
- attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio

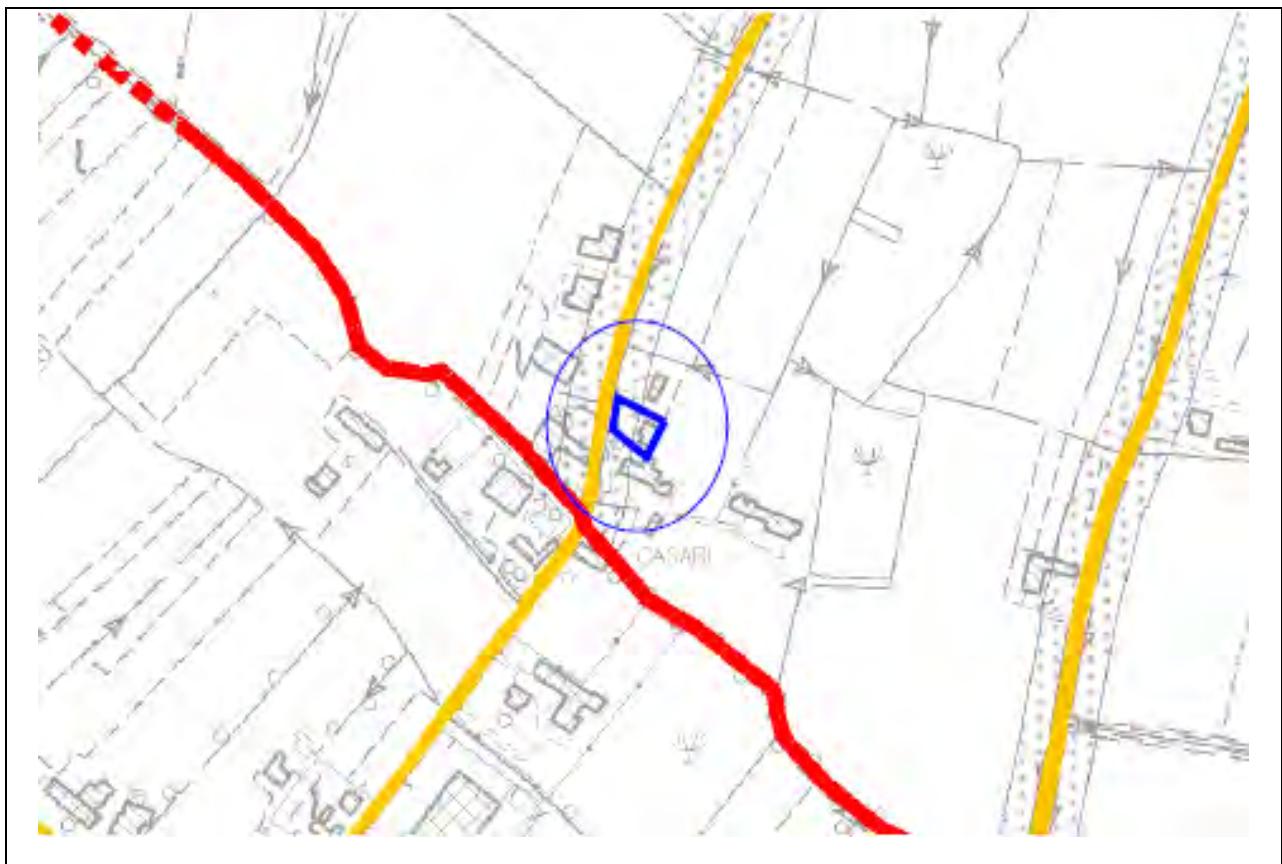
MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato
- piano di recupero
- *Intervento edilizio diretto*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ESTRATTO PAT VIGENTE



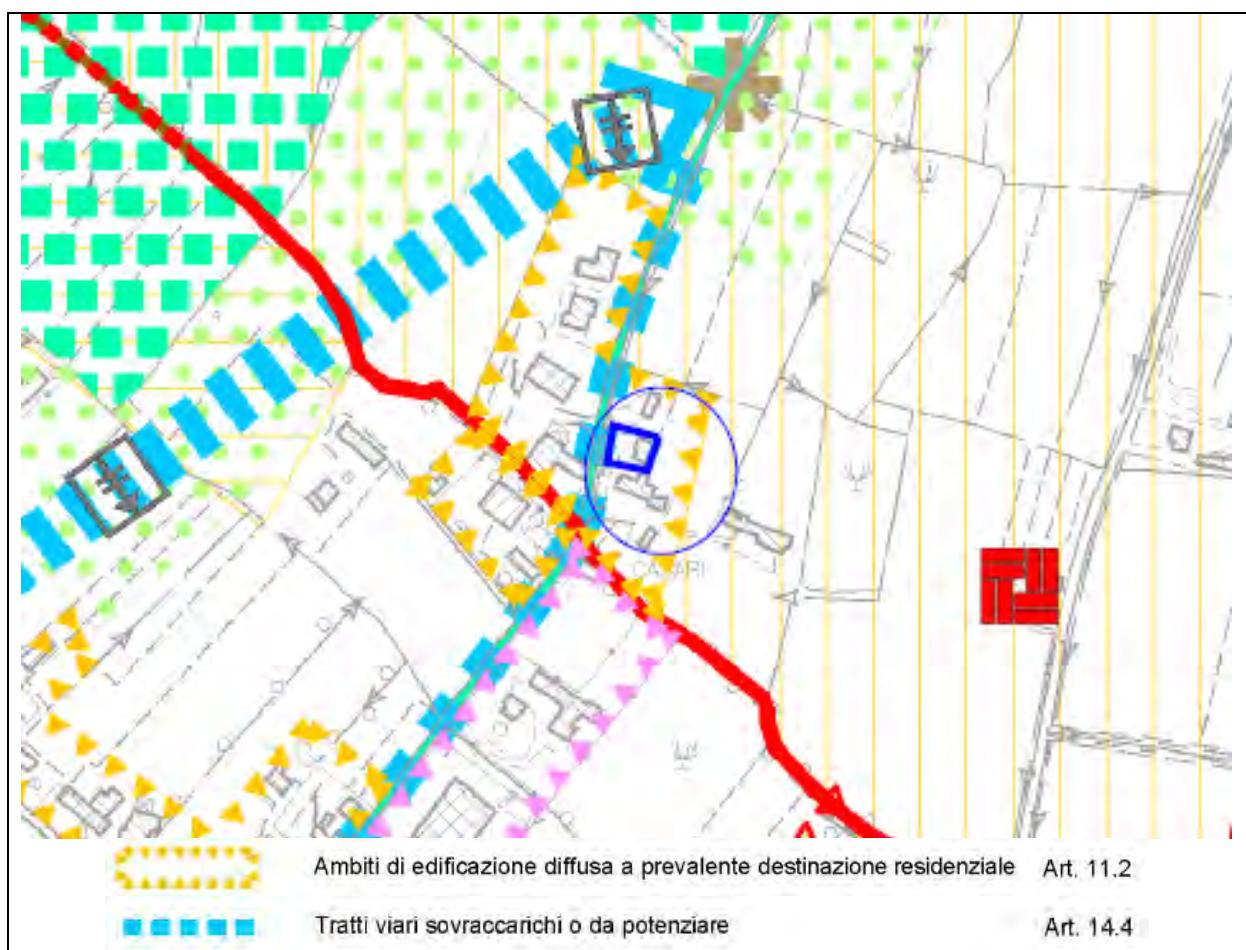
Estratto Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale



Estratto Tav. 2 – Carta delle Invarianti

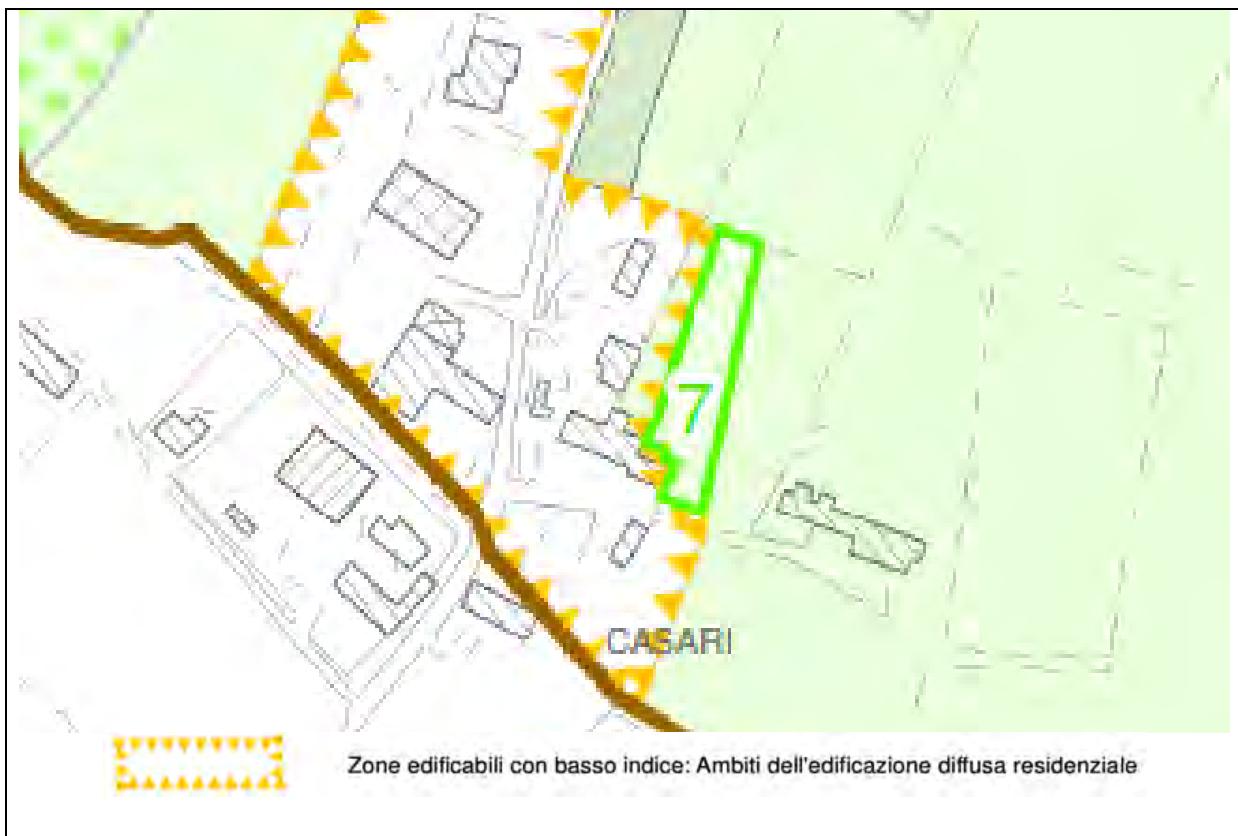


Estratto Tav. 3 – Carta delle Fragilità



Estratto Tav. 4 – Carta della Trasformabilità

ESTRATTO PI VI GENTE



ESTRATTO PI VARIANTE



**Studio Tecnico p.a. Diego Zanin
Via Santa Teresa 5, 37135 Verona. Tel. 339.8515160
e-mail diego@studiozanin.it**

Relazione Tecnica Agronomica, volta a dimostrare la “non funzionalità alle esigenze dell’azienda agricola” di un immobile esistente in zona agricola via Casari 2 Comune di Isola Rizza (VR).

Ditta: Zanoncello Gianpietro

Premessa

Per incarico ricevuto dal Sig. Zanoncello Gianpietro quale proprietario, io sottoscritto Diego Zanin iscritto al Collegio dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati della Provincia di Verona al n. 649, procederò a redigere una relazione volta a dimostrare la non funzionalità alle esigenze di un fondo agricolo, di un immobile esistente sito in Comune Isola Rizza (VR), via Casari n° 2.

Intestazione e generalità della proprietà

Il Sig. Zanoncello Gianpietro è divenuto proprietario dell’immobile oggetto della presente pratica con atto di donazione Notaio Marino Nicola in data 21/06/2010 repertorio 5671.

Originariamente il fabbricato è stato censito catastalmente in data 10/01/1992 intestato al Sig. Zanoncello Remo (padre dell’attuale proprietario). A seguito dell’apertura della successione di Zanoncello Remo in data 01/09/1995 il bene è stato regolarmente intestato agli eredi Zanoncello Giancarlo, Gianpietro, Roberto e la coniuge Faustini Maria.

L'attuale intestazione viene di seguito riportata:

- Zanoncello Gianpietro nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], proprietà 100%

Descrizione dell'immobile e della situazione

Identificazione catastale:

Catasto Terreni:

Comune di Isola Rizza, foglio 21

m.n. 56 ente urbano

Catasto Fabbricati:

Comune di Isola Rizza foglio 21

m.n. 56 sub 5 cat. C/2 (una porzione)

Destinazione e Consistenza:

Il fabbricato è stato costruito nel 1981 ed è stato censito catastalmente nel 1992.

La destinazione è in parte residenziale e in parte ad uso deposito.

Originariamente l'intero piano terra era adibito a deposito magazzino.

Il fabbricato è oggi interessato da lavori di ristrutturazione autorizzati con Permesso di Costruire n° 19/2024 che prevedono, nel rispetto delle normative urbanistiche vigenti, il cambio d'uso di una porzione di rustico al piano terra in residenza.

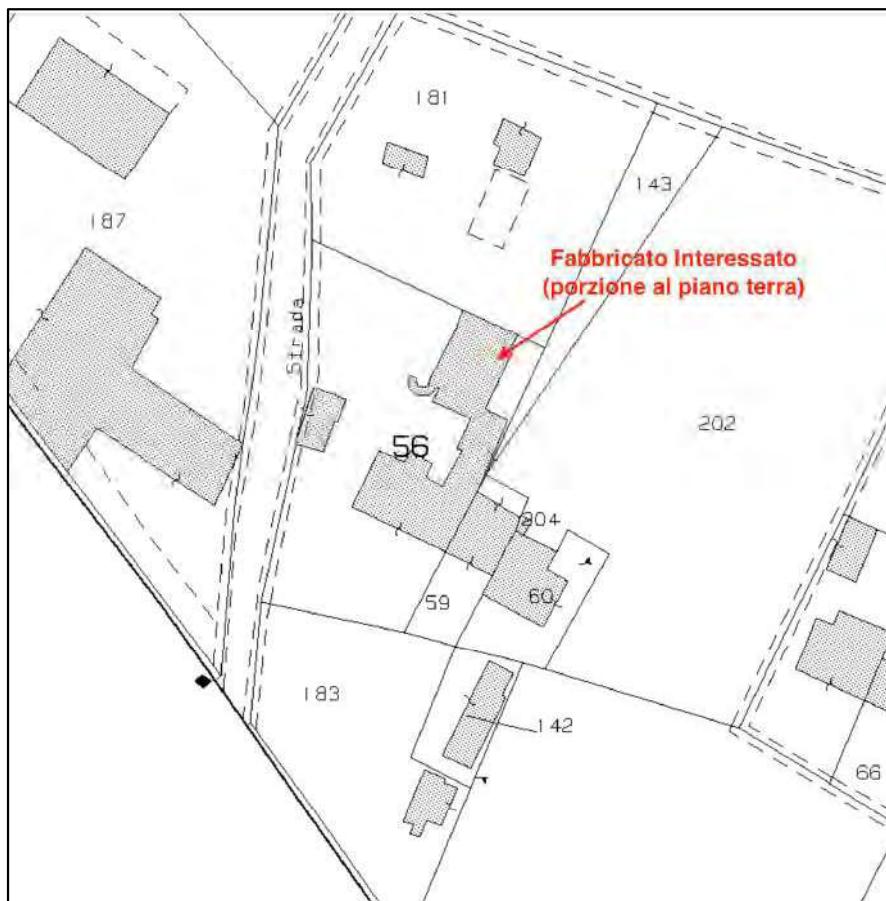
La porzione oggetto della presente valutazione è quella a deposito al piano terra ancora residua da quanto previsto dal progetto sopracitato a firma del geom. Davide Trevisani.

Come rilevato dal progetto, la superficie ancora rustica è di circa mq. 43 salvo più precisi in sede progettuale successiva.

FOTO SATELLITARE



MAPPA CATASTO TERRENI Isola Rizza foglio 21mn 56



PLANIMETRIA U.I. CATASTO FABBRICATI Isola Rizza foglio 21mn 56 sub 5

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS. TT. EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Pianimetria di u.u. in Comune di... **ISOLA RIZZA**, via CASARI civ. 2

MOD. B/1 (CEU)
LIRE 250

COMUNE DI ISOLA RIZZA
FOGLIO 21 MAPPALE 56
SUB. 5

PIANO TERRA

SCALA DI 1:200

ORIENTAMENTO

Dichiarazione di N.C. Compilata dal **ING. TEINI FRANCESCO** (Titolo, cognome e nome)

Riservato all'ufficio

Scalino 1 - Formato di acquisizione A/110/297 - Formato stampa codicato A/110/299
n. 20 sub. 5 dat. 05/12/91

L'elenco di Isola Rizza si trova al n. 00110205 - Comune di ISOLA RIZZA (S) = Foglio 21 - Particolare 56 - Sub. 5 - Pianta 1/200

Da verifiche fatte presso il registro imprese della CCIAA di Verona, con visure storiche, l'attuale proprietario Zanoncello Gianpietro, risulta non svolgere e non aver mai svolto attività agricola. Risulta svolgere in società con i fratelli attività di impresa edile artigiana denominata "F.lli Zanoncello s.n.c di Zanoncello Roberto & C." P. Iva 02237540238, n° REA VR-225172. Come dichiarato neppure il padre Remo ha mai svolto attività agricola. L'attività agricola alla quale era probabilmente collegata la costruzione esistente originaria, poi ampliata, è pertanto antecedente alla proprietà della famiglia Zanoncello. Se ne deduce che nessuna attività imprenditoriale agricola è mai stata svolta successivamente al 1980.

Estratto progetto PDC 19/2024 le cui opere sono in corso di esecuzione



Conclusion

Dall'analisi della situazione di fatto e della documentazione acquisita, tenuto conto di quanto sopra illustrato, posso senza dubbio affermare che il fabbricato sopra descritto non è più funzionale all'attività agricola a partire dagli anni '80.

Verona lì 05/11/2025

p.a. Diego Zanin



Allegati: documentazione fotografica, visura catastale storica Catasto Fabbricati

**Allegato
documentazione fotografica**



Allegato

Visura catastale storica


Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 04/11/2025 Ora: 11.51.34 Segue
Visura n.: T279009 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 04/11/2025

Dati della richiesta	Comune di ISOLA RIZZA (Codice:E358) Provincia di VERONA Foglio: 21 Particella: 57									
Catasto Terreni										

Numero di mappa soppresso dal 11/01/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	Dominicale	Agrario	
1	21	57	-	SOPPRESSO	00 00						TIPO MAPPALE del 05/09/1991 Pratica n. VR0004193 in atti dal 11/01/2005 ATTO IN DEROGA (n. 7567.I/1991)
Notifica						Partita					
Annotazioni	di studio: UNITA ALLA PLLA 56										

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili
Foglio 21 Particella 56 ; Foglio 21 Particella 58 ; Foglio 21 Particella 144 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	Dominicale	Agrario	
1	21	57	-	FABB RURALE	03 23						Impianto meccanografico del 15/03/1980
Notifica						Partita	2388				

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


Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 04/11/2025 Ora: 11.51.34 Fine
Visura n.: T279009 Pag: 2

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 04/11/2025

Situazione degli intestati dal 09/01/1995

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	ZANONCELLO Giancarlo nato a	ZANONCELLO Gianpietro nato a	ZANONCELLO Roberto nato a		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 2/9 fino al 05/09/1991
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 2/9 fino al 05/09/1991
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 2/9 fino al 05/09/1991
4	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 3/9 fino al 05/09/1991
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/01/1995 - UR Sede VERONA (VR) Registrazione Volume 707 n. 63 registrato in data 10/07/1995 - SUCCIN Morte di ZANONCELLO REMO Volturno n. 6838.1/1995 - Pratica n. 28281 in atti dal 09/08/2001				

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	ZANONCELLO Remo nato a				
1	ZANONCELLO Remo nato a	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare fino al 09/01/1995
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 15/03/1980				

Visura telematica
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

 Direzione Provinciale di Verona Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali	<div style="text-align: right; margin-bottom: 5px;"> Data: 05/11/2025 Ora: 11.17.40 Segue Visura n.: T252299 Pag: 1 </div> <p style="text-align: center;">Visura storica per immobile</p> <p style="text-align: center;">Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2025</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; padding: 5px;"> Dati della richiesta Comune di ISOLA RIZZA (Codice:E358) Provincia di VERONA Foglio: 21 Particella: 144 Catasto Terreni </td> <td style="width: 90%;"></td> </tr> </table> <p>Numero di mappa soppresso dal 26/07/2012</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">N.</th> <th colspan="5">DATI IDENTIFICATIVI</th> <th colspan="4">DATI CLASSAMENTO</th> <th colspan="2">DATI DERIVANTI DA</th> </tr> <tr> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>Sub</th> <th>Porz</th> <th>Qualità Classe</th> <th>Superficie(m²)</th> <th>Deduz</th> <th>Reddito</th> <th>Dominicale</th> <th>Agrario</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>21</td> <td>144</td> <td></td> <td>- SOPPRESSO</td> <td>00 00</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Notifica</td> <td colspan="5"></td> <td>Partita</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Annotationi</td> <td colspan="10">di immobile: PARTICELLA INTERESSATA DA IMMOBILE URBANO NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL DL 78/2010 - AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DEL TM DOVRA' ASSUMERE L'IDENTIFICATIVO GIA' UTILIZZATO AL CEU</td> </tr> </tbody> </table> <p>La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili Foglio 21 Particella 181 ;</p> <p>Situazione dell'unità immobiliare dal 24/11/2011</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">N.</th> <th colspan="5">DATI IDENTIFICATIVI</th> <th colspan="4">DATI CLASSAMENTO</th> <th colspan="2">DATI DERIVANTI DA</th> </tr> <tr> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>Sub</th> <th>Porz</th> <th>Qualità Classe</th> <th>Superficie(m²)</th> <th>Deduz</th> <th>Reddito</th> <th>Dominicale</th> <th>Agrario</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>21</td> <td>144</td> <td></td> <td>- FU D ACCERT</td> <td>17 66</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Notifica</td> <td colspan="5"></td> <td>Partita</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Annotationi</td> <td colspan="10">di immobile: PARTICELLA INTERESSATA DA IMMOBILE URBANO NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL DL 78/2010 - AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DEL TM DOVRA' ASSUMERE L'IDENTIFICATIVO GIA' UTILIZZATO AL CEU</td> </tr> </tbody> </table> <p>Visura storica per immobile</p> <p style="text-align: center;">Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2025</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; padding: 5px;">  Direzione Provinciale di Verona Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali </td> <td style="width: 80%; padding: 5px; vertical-align: top;"> <div style="text-align: right; margin-bottom: 5px;"> Data: 05/11/2025 Ora: 11.17.40 Segue Visura n.: T252299 Pag: 2 </div> <p style="text-align: center;">Visura storica per immobile</p> <p style="text-align: center;">Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2025</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; padding: 5px;"> Dati della richiesta Comune di ISOLA RIZZA (Codice:E358) Provincia di VERONA Foglio: 21 Particella: 144 Catasto Terreni </td> <td style="width: 90%;"></td> </tr> </table> <p>Situazione dell'unità immobiliare dal 08/03/2007</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">N.</th> <th colspan="5">DATI IDENTIFICATIVI</th> <th colspan="4">DATI CLASSAMENTO</th> <th colspan="2">DATI DERIVANTI DA</th> </tr> <tr> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>Sub</th> <th>Porz</th> <th>Qualità Classe</th> <th>Superficie(m²)</th> <th>Deduz</th> <th>Reddito</th> <th>Dominicale</th> <th>Agrario</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>21</td> <td>144</td> <td></td> <td>- VIGNETO</td> <td>U</td> <td>17 66</td> <td></td> <td>Euro 22,35</td> <td>Euro 12,77</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Notifica</td> <td colspan="5"></td> <td>Partita</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Annotationi</td> <td colspan="10">di studio: VARIAZIONE CULTURALE EX D.L. N. 26/2006 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO</td> </tr> </tbody> </table> <p>Situazione dell'unità immobiliare dal 11/01/2005</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">N.</th> <th colspan="5">DATI IDENTIFICATIVI</th> <th colspan="4">DATI CLASSAMENTO</th> <th colspan="2">DATI DERIVANTI DA</th> </tr> <tr> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>Sub</th> <th>Porz</th> <th>Qualità Classe</th> <th>Superficie(m²)</th> <th>Deduz</th> <th>Reddito</th> <th>Dominicale</th> <th>Agrario</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>21</td> <td>144</td> <td></td> <td>- SEMINATIVO</td> <td>2</td> <td>17 66</td> <td></td> <td>Euro 17,79</td> <td>Euro 8,66</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Notifica</td> <td colspan="5"></td> <td>Partita</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Annotationi</td> <td colspan="10">di studio: VARIA CON LA PLLA 56</td> </tr> </tbody> </table> <p>Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:21 Particella:57 ; Foglio:21 Particella:58 ; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:21 Particella:56 ;</p> <p>Situazione dell'unità immobiliare dal 29/01/1991</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; padding: 5px;">  Direzione Provinciale di Verona Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali </td> <td style="width: 80%; padding: 5px; vertical-align: top;"> <div style="text-align: right; margin-bottom: 5px;"> Data: 05/11/2025 Ora: 11.17.40 Segue Visura n.: T252299 Pag: 3 </div> <p style="text-align: center;">Visura storica per immobile</p> <p style="text-align: center;">Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2025</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; padding: 5px;"> Dati della richiesta Comune di ISOLA RIZZA (Codice:E358) Provincia di VERONA Foglio: 21 Particella: 144 Catasto Terreni </td> <td style="width: 90%;"></td> </tr> </table> <p>Situazione dell'unità immobiliare dal 29/01/1991</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">N.</th> <th colspan="5">DATI IDENTIFICATIVI</th> <th colspan="4">DATI CLASSAMENTO</th> <th colspan="2">DATI DERIVANTI DA</th> </tr> <tr> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>Sub</th> <th>Porz</th> <th>Qualità Classe</th> <th>Superficie(m²)</th> <th>Deduz</th> <th>Reddito</th> <th>Dominicale</th> <th>Agrario</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>21</td> <td>144</td> <td></td> <td>- SEMINATIVO</td> <td>2</td> <td>26 80</td> <td></td> <td>Euro 26,99 L. 52.260</td> <td>Euro 13,15 L. 25.460</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Notifica</td> <td colspan="5"></td> <td>Partita</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Annotationi</td> <td colspan="10">FRAZIONAMENTO del 29/01/1991 in atti dal 30/09/1991 (n. 202,1/1991)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:21 Particella:55 ; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:21 Particella:143 ;</p> </td> </tr> </table> </td></tr></table>	Dati della richiesta Comune di ISOLA RIZZA (Codice:E358) Provincia di VERONA Foglio: 21 Particella: 144 Catasto Terreni		N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	Dominicale	Agrario	1	21	144		- SOPPRESSO	00 00						Notifica						Partita					Annotationi	di immobile: PARTICELLA INTERESSATA DA IMMOBILE URBANO NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL DL 78/2010 - AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DEL TM DOVRA' ASSUMERE L'IDENTIFICATIVO GIA' UTILIZZATO AL CEU										N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	Dominicale	Agrario	1	21	144		- FU D ACCERT	17 66						Notifica						Partita					Annotationi	di immobile: PARTICELLA INTERESSATA DA IMMOBILE URBANO NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL DL 78/2010 - AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DEL TM DOVRA' ASSUMERE L'IDENTIFICATIVO GIA' UTILIZZATO AL CEU										 Direzione Provinciale di Verona Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali	<div style="text-align: right; margin-bottom: 5px;"> Data: 05/11/2025 Ora: 11.17.40 Segue Visura n.: T252299 Pag: 2 </div> <p style="text-align: center;">Visura storica per immobile</p> <p style="text-align: center;">Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2025</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; padding: 5px;"> Dati della richiesta Comune di ISOLA RIZZA (Codice:E358) Provincia di VERONA Foglio: 21 Particella: 144 Catasto Terreni </td> <td style="width: 90%;"></td> </tr> </table> <p>Situazione dell'unità immobiliare dal 08/03/2007</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">N.</th> <th colspan="5">DATI IDENTIFICATIVI</th> <th colspan="4">DATI CLASSAMENTO</th> <th colspan="2">DATI DERIVANTI DA</th> </tr> <tr> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>Sub</th> <th>Porz</th> <th>Qualità Classe</th> <th>Superficie(m²)</th> <th>Deduz</th> <th>Reddito</th> <th>Dominicale</th> <th>Agrario</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>21</td> <td>144</td> <td></td> <td>- VIGNETO</td> <td>U</td> <td>17 66</td> <td></td> <td>Euro 22,35</td> <td>Euro 12,77</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Notifica</td> <td colspan="5"></td> <td>Partita</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Annotationi</td> <td colspan="10">di studio: VARIAZIONE CULTURALE EX D.L. N. 26/2006 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO</td> </tr> </tbody> </table> <p>Situazione dell'unità immobiliare dal 11/01/2005</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">N.</th> <th colspan="5">DATI IDENTIFICATIVI</th> <th colspan="4">DATI CLASSAMENTO</th> <th colspan="2">DATI DERIVANTI DA</th> </tr> <tr> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>Sub</th> <th>Porz</th> <th>Qualità Classe</th> <th>Superficie(m²)</th> <th>Deduz</th> <th>Reddito</th> <th>Dominicale</th> <th>Agrario</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>21</td> <td>144</td> <td></td> <td>- SEMINATIVO</td> <td>2</td> <td>17 66</td> <td></td> <td>Euro 17,79</td> <td>Euro 8,66</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Notifica</td> <td colspan="5"></td> <td>Partita</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Annotationi</td> <td colspan="10">di studio: VARIA CON LA PLLA 56</td> </tr> </tbody> </table> <p>Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:21 Particella:57 ; Foglio:21 Particella:58 ; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:21 Particella:56 ;</p> <p>Situazione dell'unità immobiliare dal 29/01/1991</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; padding: 5px;">  Direzione Provinciale di Verona Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali </td> <td style="width: 80%; padding: 5px; vertical-align: top;"> <div style="text-align: right; margin-bottom: 5px;"> Data: 05/11/2025 Ora: 11.17.40 Segue Visura n.: T252299 Pag: 3 </div> <p style="text-align: center;">Visura storica per immobile</p> <p style="text-align: center;">Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2025</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; padding: 5px;"> Dati della richiesta Comune di ISOLA RIZZA (Codice:E358) Provincia di VERONA Foglio: 21 Particella: 144 Catasto Terreni </td> <td style="width: 90%;"></td> </tr> </table> <p>Situazione dell'unità immobiliare dal 29/01/1991</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">N.</th> <th colspan="5">DATI IDENTIFICATIVI</th> <th colspan="4">DATI CLASSAMENTO</th> <th colspan="2">DATI DERIVANTI DA</th> </tr> <tr> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>Sub</th> <th>Porz</th> <th>Qualità Classe</th> <th>Superficie(m²)</th> <th>Deduz</th> <th>Reddito</th> <th>Dominicale</th> <th>Agrario</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>21</td> <td>144</td> <td></td> <td>- SEMINATIVO</td> <td>2</td> <td>26 80</td> <td></td> <td>Euro 26,99 L. 52.260</td> <td>Euro 13,15 L. 25.460</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Notifica</td> <td colspan="5"></td> <td>Partita</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Annotationi</td> <td colspan="10">FRAZIONAMENTO del 29/01/1991 in atti dal 30/09/1991 (n. 202,1/1991)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:21 Particella:55 ; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:21 Particella:143 ;</p> </td> </tr> </table>	Dati della richiesta Comune di ISOLA RIZZA (Codice:E358) Provincia di VERONA Foglio: 21 Particella: 144 Catasto Terreni		N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	Dominicale	Agrario	1	21	144		- VIGNETO	U	17 66		Euro 22,35	Euro 12,77		Notifica						Partita					Annotationi	di studio: VARIAZIONE CULTURALE EX D.L. N. 26/2006 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO										N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	Dominicale	Agrario	1	21	144		- SEMINATIVO	2	17 66		Euro 17,79	Euro 8,66		Notifica						Partita					Annotationi	di studio: VARIA CON LA PLLA 56										 Direzione Provinciale di Verona Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali	<div style="text-align: right; margin-bottom: 5px;"> Data: 05/11/2025 Ora: 11.17.40 Segue Visura n.: T252299 Pag: 3 </div> <p style="text-align: center;">Visura storica per immobile</p> <p style="text-align: center;">Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2025</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; padding: 5px;"> Dati della richiesta Comune di ISOLA RIZZA (Codice:E358) Provincia di VERONA Foglio: 21 Particella: 144 Catasto Terreni </td> <td style="width: 90%;"></td> </tr> </table> <p>Situazione dell'unità immobiliare dal 29/01/1991</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">N.</th> <th colspan="5">DATI IDENTIFICATIVI</th> <th colspan="4">DATI CLASSAMENTO</th> <th colspan="2">DATI DERIVANTI DA</th> </tr> <tr> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>Sub</th> <th>Porz</th> <th>Qualità Classe</th> <th>Superficie(m²)</th> <th>Deduz</th> <th>Reddito</th> <th>Dominicale</th> <th>Agrario</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>21</td> <td>144</td> <td></td> <td>- SEMINATIVO</td> <td>2</td> <td>26 80</td> <td></td> <td>Euro 26,99 L. 52.260</td> <td>Euro 13,15 L. 25.460</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Notifica</td> <td colspan="5"></td> <td>Partita</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Annotationi</td> <td colspan="10">FRAZIONAMENTO del 29/01/1991 in atti dal 30/09/1991 (n. 202,1/1991)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:21 Particella:55 ; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:21 Particella:143 ;</p>	Dati della richiesta Comune di ISOLA RIZZA (Codice:E358) Provincia di VERONA Foglio: 21 Particella: 144 Catasto Terreni		N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	Dominicale	Agrario	1	21	144		- SEMINATIVO	2	26 80		Euro 26,99 L. 52.260	Euro 13,15 L. 25.460		Notifica						Partita					Annotationi	FRAZIONAMENTO del 29/01/1991 in atti dal 30/09/1991 (n. 202,1/1991)									
Dati della richiesta Comune di ISOLA RIZZA (Codice:E358) Provincia di VERONA Foglio: 21 Particella: 144 Catasto Terreni																																																																																																																																																																																																																																																																																														
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA																																																																																																																																																																																																																																																																																				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	Dominicale	Agrario																																																																																																																																																																																																																																																																																				
1	21	144		- SOPPRESSO	00 00																																																																																																																																																																																																																																																																																									
Notifica						Partita																																																																																																																																																																																																																																																																																								
Annotationi	di immobile: PARTICELLA INTERESSATA DA IMMOBILE URBANO NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL DL 78/2010 - AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DEL TM DOVRA' ASSUMERE L'IDENTIFICATIVO GIA' UTILIZZATO AL CEU																																																																																																																																																																																																																																																																																													
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA																																																																																																																																																																																																																																																																																				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	Dominicale	Agrario																																																																																																																																																																																																																																																																																				
1	21	144		- FU D ACCERT	17 66																																																																																																																																																																																																																																																																																									
Notifica						Partita																																																																																																																																																																																																																																																																																								
Annotationi	di immobile: PARTICELLA INTERESSATA DA IMMOBILE URBANO NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL DL 78/2010 - AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DEL TM DOVRA' ASSUMERE L'IDENTIFICATIVO GIA' UTILIZZATO AL CEU																																																																																																																																																																																																																																																																																													
 Direzione Provinciale di Verona Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali	<div style="text-align: right; margin-bottom: 5px;"> Data: 05/11/2025 Ora: 11.17.40 Segue Visura n.: T252299 Pag: 2 </div> <p style="text-align: center;">Visura storica per immobile</p> <p style="text-align: center;">Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2025</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; padding: 5px;"> Dati della richiesta Comune di ISOLA RIZZA (Codice:E358) Provincia di VERONA Foglio: 21 Particella: 144 Catasto Terreni </td> <td style="width: 90%;"></td> </tr> </table> <p>Situazione dell'unità immobiliare dal 08/03/2007</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">N.</th> <th colspan="5">DATI IDENTIFICATIVI</th> <th colspan="4">DATI CLASSAMENTO</th> <th colspan="2">DATI DERIVANTI DA</th> </tr> <tr> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>Sub</th> <th>Porz</th> <th>Qualità Classe</th> <th>Superficie(m²)</th> <th>Deduz</th> <th>Reddito</th> <th>Dominicale</th> <th>Agrario</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>21</td> <td>144</td> <td></td> <td>- VIGNETO</td> <td>U</td> <td>17 66</td> <td></td> <td>Euro 22,35</td> <td>Euro 12,77</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Notifica</td> <td colspan="5"></td> <td>Partita</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Annotationi</td> <td colspan="10">di studio: VARIAZIONE CULTURALE EX D.L. N. 26/2006 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO</td> </tr> </tbody> </table> <p>Situazione dell'unità immobiliare dal 11/01/2005</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">N.</th> <th colspan="5">DATI IDENTIFICATIVI</th> <th colspan="4">DATI CLASSAMENTO</th> <th colspan="2">DATI DERIVANTI DA</th> </tr> <tr> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>Sub</th> <th>Porz</th> <th>Qualità Classe</th> <th>Superficie(m²)</th> <th>Deduz</th> <th>Reddito</th> <th>Dominicale</th> <th>Agrario</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>21</td> <td>144</td> <td></td> <td>- SEMINATIVO</td> <td>2</td> <td>17 66</td> <td></td> <td>Euro 17,79</td> <td>Euro 8,66</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Notifica</td> <td colspan="5"></td> <td>Partita</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Annotationi</td> <td colspan="10">di studio: VARIA CON LA PLLA 56</td> </tr> </tbody> </table> <p>Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:21 Particella:57 ; Foglio:21 Particella:58 ; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:21 Particella:56 ;</p> <p>Situazione dell'unità immobiliare dal 29/01/1991</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; padding: 5px;">  Direzione Provinciale di Verona Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali </td> <td style="width: 80%; padding: 5px; vertical-align: top;"> <div style="text-align: right; margin-bottom: 5px;"> Data: 05/11/2025 Ora: 11.17.40 Segue Visura n.: T252299 Pag: 3 </div> <p style="text-align: center;">Visura storica per immobile</p> <p style="text-align: center;">Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2025</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; padding: 5px;"> Dati della richiesta Comune di ISOLA RIZZA (Codice:E358) Provincia di VERONA Foglio: 21 Particella: 144 Catasto Terreni </td> <td style="width: 90%;"></td> </tr> </table> <p>Situazione dell'unità immobiliare dal 29/01/1991</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">N.</th> <th colspan="5">DATI IDENTIFICATIVI</th> <th colspan="4">DATI CLASSAMENTO</th> <th colspan="2">DATI DERIVANTI DA</th> </tr> <tr> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>Sub</th> <th>Porz</th> <th>Qualità Classe</th> <th>Superficie(m²)</th> <th>Deduz</th> <th>Reddito</th> <th>Dominicale</th> <th>Agrario</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>21</td> <td>144</td> <td></td> <td>- SEMINATIVO</td> <td>2</td> <td>26 80</td> <td></td> <td>Euro 26,99 L. 52.260</td> <td>Euro 13,15 L. 25.460</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Notifica</td> <td colspan="5"></td> <td>Partita</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Annotationi</td> <td colspan="10">FRAZIONAMENTO del 29/01/1991 in atti dal 30/09/1991 (n. 202,1/1991)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:21 Particella:55 ; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:21 Particella:143 ;</p> </td> </tr> </table>	Dati della richiesta Comune di ISOLA RIZZA (Codice:E358) Provincia di VERONA Foglio: 21 Particella: 144 Catasto Terreni		N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	Dominicale	Agrario	1	21	144		- VIGNETO	U	17 66		Euro 22,35	Euro 12,77		Notifica						Partita					Annotationi	di studio: VARIAZIONE CULTURALE EX D.L. N. 26/2006 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO										N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	Dominicale	Agrario	1	21	144		- SEMINATIVO	2	17 66		Euro 17,79	Euro 8,66		Notifica						Partita					Annotationi	di studio: VARIA CON LA PLLA 56										 Direzione Provinciale di Verona Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali	<div style="text-align: right; margin-bottom: 5px;"> Data: 05/11/2025 Ora: 11.17.40 Segue Visura n.: T252299 Pag: 3 </div> <p style="text-align: center;">Visura storica per immobile</p> <p style="text-align: center;">Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2025</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; padding: 5px;"> Dati della richiesta Comune di ISOLA RIZZA (Codice:E358) Provincia di VERONA Foglio: 21 Particella: 144 Catasto Terreni </td> <td style="width: 90%;"></td> </tr> </table> <p>Situazione dell'unità immobiliare dal 29/01/1991</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">N.</th> <th colspan="5">DATI IDENTIFICATIVI</th> <th colspan="4">DATI CLASSAMENTO</th> <th colspan="2">DATI DERIVANTI DA</th> </tr> <tr> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>Sub</th> <th>Porz</th> <th>Qualità Classe</th> <th>Superficie(m²)</th> <th>Deduz</th> <th>Reddito</th> <th>Dominicale</th> <th>Agrario</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>21</td> <td>144</td> <td></td> <td>- SEMINATIVO</td> <td>2</td> <td>26 80</td> <td></td> <td>Euro 26,99 L. 52.260</td> <td>Euro 13,15 L. 25.460</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Notifica</td> <td colspan="5"></td> <td>Partita</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Annotationi</td> <td colspan="10">FRAZIONAMENTO del 29/01/1991 in atti dal 30/09/1991 (n. 202,1/1991)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:21 Particella:55 ; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:21 Particella:143 ;</p>	Dati della richiesta Comune di ISOLA RIZZA (Codice:E358) Provincia di VERONA Foglio: 21 Particella: 144 Catasto Terreni		N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	Dominicale	Agrario	1	21	144		- SEMINATIVO	2	26 80		Euro 26,99 L. 52.260	Euro 13,15 L. 25.460		Notifica						Partita					Annotationi	FRAZIONAMENTO del 29/01/1991 in atti dal 30/09/1991 (n. 202,1/1991)																																																																																																																											
Dati della richiesta Comune di ISOLA RIZZA (Codice:E358) Provincia di VERONA Foglio: 21 Particella: 144 Catasto Terreni																																																																																																																																																																																																																																																																																														
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA																																																																																																																																																																																																																																																																																				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	Dominicale	Agrario																																																																																																																																																																																																																																																																																				
1	21	144		- VIGNETO	U	17 66		Euro 22,35	Euro 12,77																																																																																																																																																																																																																																																																																					
Notifica						Partita																																																																																																																																																																																																																																																																																								
Annotationi	di studio: VARIAZIONE CULTURALE EX D.L. N. 26/2006 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO																																																																																																																																																																																																																																																																																													
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA																																																																																																																																																																																																																																																																																				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	Dominicale	Agrario																																																																																																																																																																																																																																																																																				
1	21	144		- SEMINATIVO	2	17 66		Euro 17,79	Euro 8,66																																																																																																																																																																																																																																																																																					
Notifica						Partita																																																																																																																																																																																																																																																																																								
Annotationi	di studio: VARIA CON LA PLLA 56																																																																																																																																																																																																																																																																																													
 Direzione Provinciale di Verona Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali	<div style="text-align: right; margin-bottom: 5px;"> Data: 05/11/2025 Ora: 11.17.40 Segue Visura n.: T252299 Pag: 3 </div> <p style="text-align: center;">Visura storica per immobile</p> <p style="text-align: center;">Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2025</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; padding: 5px;"> Dati della richiesta Comune di ISOLA RIZZA (Codice:E358) Provincia di VERONA Foglio: 21 Particella: 144 Catasto Terreni </td> <td style="width: 90%;"></td> </tr> </table> <p>Situazione dell'unità immobiliare dal 29/01/1991</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">N.</th> <th colspan="5">DATI IDENTIFICATIVI</th> <th colspan="4">DATI CLASSAMENTO</th> <th colspan="2">DATI DERIVANTI DA</th> </tr> <tr> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>Sub</th> <th>Porz</th> <th>Qualità Classe</th> <th>Superficie(m²)</th> <th>Deduz</th> <th>Reddito</th> <th>Dominicale</th> <th>Agrario</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>21</td> <td>144</td> <td></td> <td>- SEMINATIVO</td> <td>2</td> <td>26 80</td> <td></td> <td>Euro 26,99 L. 52.260</td> <td>Euro 13,15 L. 25.460</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Notifica</td> <td colspan="5"></td> <td>Partita</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Annotationi</td> <td colspan="10">FRAZIONAMENTO del 29/01/1991 in atti dal 30/09/1991 (n. 202,1/1991)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:21 Particella:55 ; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:21 Particella:143 ;</p>	Dati della richiesta Comune di ISOLA RIZZA (Codice:E358) Provincia di VERONA Foglio: 21 Particella: 144 Catasto Terreni		N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	Dominicale	Agrario	1	21	144		- SEMINATIVO	2	26 80		Euro 26,99 L. 52.260	Euro 13,15 L. 25.460		Notifica						Partita					Annotationi	FRAZIONAMENTO del 29/01/1991 in atti dal 30/09/1991 (n. 202,1/1991)																																																																																																																																																																																																																																													
Dati della richiesta Comune di ISOLA RIZZA (Codice:E358) Provincia di VERONA Foglio: 21 Particella: 144 Catasto Terreni																																																																																																																																																																																																																																																																																														
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA																																																																																																																																																																																																																																																																																				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	Dominicale	Agrario																																																																																																																																																																																																																																																																																				
1	21	144		- SEMINATIVO	2	26 80		Euro 26,99 L. 52.260	Euro 13,15 L. 25.460																																																																																																																																																																																																																																																																																					
Notifica						Partita																																																																																																																																																																																																																																																																																								
Annotationi	FRAZIONAMENTO del 29/01/1991 in atti dal 30/09/1991 (n. 202,1/1991)																																																																																																																																																																																																																																																																																													



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/11/2025 Ora: 11.17.40 Segue
Visura n.: T252299 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2025

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

Situazione degli intestati dal 21/06/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ZANONCELLO Gianpietro nato a [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 26/07/2012
DATI DERIVANTI DA	Atto del 21/06/2010 Pubblico ufficiale MARINO NICOLA Sede BOVOLONE (VR) Repertorio n. 5671 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 16363.2/2010 Reparto PI di VERONA in atti dal 07/07/2010		

Situazione degli intestati dal 21/06/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ZANONCELLO Giancarlo nato a [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/9 in regime di separazione dei beni fino al 21/06/2010
2	ZANONCELLO Giampietro nato a [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/9 in regime di separazione dei beni fino al 21/06/2010
3	ZANONCELLO Roberto nato a [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/9 in regime di separazione dei beni fino al 21/06/2010
DATI DERIVANTI DA	Atto del 21/06/2010 Pubblico ufficiale MARINO NICOLA Sede BOVOLONE (VR) Repertorio n. 5671 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 16362.1/2010 Reparto PI di VERONA in atti dal 07/07/2010		

Situazione degli intestati dal 09/01/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ZANONCELLI Giancarlo nato a [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 2/9 fino al 21/06/2010
2	ZANONCELLI Giampietro nato a [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 2/9 fino al 21/06/2010
3	ZANONCELLI Roberto nato a [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 2/9 fino al 21/06/2010
4	FAUSTINI Mario nato a [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 3/9 fino al 21/06/2010
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/01/1995 - UR Sede VERONA (VR) Registrazione Volume 707 n. 63 registrato in data 10/07/1995 - SUCCIN MORTE DI ZANONCELLO REMO Volturno n. 6838.1/1995 - Pratica n. 28281 in atti dal 09/08/2001		

Situazione degli intestati dal 29/01/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BEDENDO Guerrino nato a [REDACTED]	[REDACTED]	(3) Comproprietario fino al 08/09/1966
2	ZANONCELLO Remo nato a [REDACTED]	[REDACTED]	(3) Comproprietario fino al 08/09/1966

DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 29/01/1991 in atti dal 30/09/1991 (n. 202.1/1991)



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/11/2025 Ora: 11.17.40 Fine
Visura n.: T252299 Pag: 4

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2025

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

Situazione degli intestati relativa ad atto del 08/09/1966 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ZANONCELLO Remo nato a [REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare fino al 09/01/1995

DATI DERIVANTI DA Atto del 08/09/1966 - Volturno n. 4585.3/1991 in atti dal 01/07/1994

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Dominicale	Reddito	Agrario	
1	21	55		-	SEMINATIVO 2	30 04		L. 58.578	L. 28.538		Impianto meccanografico del 15/03/1980
							Partita	2396			

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2025

Data: 05/11/2025 Ora: 17:46:57 Segue
Visura n.: T670346 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ISOLA RIZZA (Codice:E358) Provincia di VERONA Foglio: 21 Particella: 56 Sub.: 5
-----------------------------	---

INTESTATO

1 ZANONCELLO Gianpietro nato a SAN PIETRO DI MORUBIO (VR) il 20/11/1966	ZNNGPT66S201105L*	(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
---	-------------------	---

Unità immobiliare dal 09/11/2015

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		21	56	5			C/2	3	96 m ²	Totale: 116 m ² Euro 49,58	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo											
Notifica											Partita 491 Mod.58 290
Annotazioni											di studio: bncn 8

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E358 - Foglio 21 - Particella 56

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/01/1992

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		21	56	5			C/2	3	96 m ²	Euro 49,58 L. 96,00	CLASSAMENTO del 10/01/1992 in atti dal 05/05/1998 IN DATA 21/04/98 (n. 122/1992)
Indirizzo											
Notifica											Partita 491 Mod.58 290
Annotazioni											di studio: bncn 8

Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi CatastaliVisura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2025Data: 05/11/2025 Ora: 17:46:57 pag: 2 Segue
Visura n.: T670346 Pag: 2

Annotazioni	di studio: bncn 8
-------------	-------------------

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E358 - Foglio 21 - Particella 56

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/01/1992

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		21	56	5							COSTITUZIONE del 10/01/1992 in atti dal 29/01/1992 (n. 122/1992)
Indirizzo											
Notifica											Partita 491 Mod.58 290
Annotazioni											di studio: bncn 8

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

Situazione degli intestati dal 21/06/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ZANONCELLO Gianpietro nato a [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
	Atto del 21/06/2010 Pubblico ufficiale MARINO NICOLA Sede BOVOLONE (VR) Repertorio n. 5671 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 16363.2/2010 Reparto PI di VERONA in atti dal 07/07/2010		

Situazione degli intestati dal 21/06/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ZANONCELLO Giancarlo nato a [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/9 in regime di separazione dei beni fino al 21/06/2010
2	ZANONCELLO Giampiero nato a [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/9 in regime di separazione dei beni fino al 21/06/2010
3	ZANONCELLO Roberto nato a [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/9 in regime di separazione dei beni fino al 21/06/2010



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/11/2025 Ora: 17:46,57 Fine
Visura n.: T670346 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2025

DATI DERIVANTI DA		Atto del 21/06/2010 Pubblico ufficiale MARINO NICOLA Sede BOVOLONE (VR) Repertorio n. 5671 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. I6362.I/2010 Reparto PI di VERONA in atti dal 07/07/2010		
-------------------	--	--	--	--

Situazione degli intestati dal 09/01/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FAUSTINI Maria nata a [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 3/9 fino al 21/06/2010
2	ZANONCELLO Giancarlo nato a [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 2/9 fino al 21/06/2010
3	ZANONCELLO Giampietro nato a [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 2/9 fino al 21/06/2010
4	ZANONCELLO Roberto nato a [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 2/9 fino al 21/06/2010

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/01/1995 - UR Sede VERONA (VR) Registrazione Volume 707 n. 63 registrato in data 10/07/1995 - SUCC. DI ZANONCELLO REMO Volturno n. 10889,1/1995 - Pratica n. 233279 in atti dal 26/09/2000

Situazione degli intestati dal 10/01/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ZANONCELLO Remo nato a [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà fino al 09/01/1995

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 10/01/1992 in atti dal 29/01/1992 (n. 122.I/1992)

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

SCHEDATURA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N° 19_2 PIANO DEGLI INTERVENTI

Schedatura dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo
PIANO DEGLI INTERVENTI COMUNE DI ISOLA RIZZA

RILEVAZIONE DEI FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA
AGRICOLA
(scheda d'indagine)

Azienda agricola ancora in attività:

Denominazione Ditta (se ancora in attività): _____

Sede ditta: Via_____

Loc. _____

CAP _____ Città _____ Provincia _____

Tel _____ Cell: _____

Mail: _____

Sede Legale: Via_____

Loc. _____

CAP _____ Città _____ Provincia _____

Tel _____ Cell: _____

Mail: _____

Proprietario non titolare di Azienda agricola:

Nome e Cognome: ZOTO ANISA _____

Residente in Via/Piazza _____

Loc. _____ CAP _____

Città _____ Provincia _____ Tel _____

Cell: _____ Mail: _____

INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI

Superficie totale della Ditta Proprietaria (se ancora in attività): _____

Numero corpi aziendali: _____ di cui nel Comune: _____

Proprietario non titolare di Azienda agricola

Destinazione d'uso originale		Superficie totale del fabbricato (mq)	Superficie non più funzionale all'azienda agricola (mq)	Estremi catastali	
				Foglio	Mappale
1	Abitazione				
2	Stalla				
3	Deposito Prodotti (Specificare il tipo di materiale depositato)				
4	Ricovero macchine ed attrezzi				
5	Cantina				
6	Altro EX MAGAZZINO – STALLA AGRICOLA	100,70	100,70	6	539 SUB 2

INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRI CATI

EPOCA DI COSTRUZIONE:

- 1 - **PRIMI DEL '900**
- 2 - tra il 1946 e il 1967
- 3 - tra il 1968 e il 1984
- 4 - dopo il 1985

GRADO DI CONSERVAZIONE

- 1 - buono
- 2 - discreto
- 3 - scadente
- 4 - pessimo

NUMERO PIANI _____ 2

TIPO DI INTERVENTO

- *Ristrutturazione parziale*
- *Demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime*
- *Demolizione e ricostruzione con variazione di sedime*
- *Ristrutturazione totale*
- *Sostituzione edilizia*
- *Creazione sottotetto*
- *Ampliamento planimetrico*
- *Ristrutturazione con ampliamento*
- *Trasposizione con aumento di volume*
- ***Cambio d'uso***

CONSI STENZA DEL FABBRI CATO

- *volume esistente mc: _____ 680.34_____*
- *volume in aumento mc: _____*
- *volume totale mc: _____ 680.34_____*

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE

DESTINAZIONE D'USO RICHIESTA

- ***destinazioni d'uso residenziali;***
- *strutture ricettive a conduzione familiare tipo Bed and Breakfast, ecc.;*
- *Country house, locande;*
- *attività di ristorazione;*
- *fabbricati finalizzati alla promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali e attività di commercio legate all'attività florovivaista;*
- *piccole lavorazioni artigianali di servizio, di artigianato artistico, non nocive né inquinanti e compatibili con l'uso agricolo e residenziale, limitatamente ai piani terra dei fabbricati, con un volume massimo di 1001 mc., una superficie utile di calpestio di 251 mq., un indice di copertura inferiore a 0,50 mc/mq;*
- *depositi – depositi edili*
- ***attività di commercio connesse con l'attività agricola;***
- *accessori alla residenza (garage, cantina, ripostiglio)*
- *uffici pubblici e privati;*
- *studi professionali e le attività compatibili con le zone residenziali (ammesse su tutti i piani, ma a condizione che implichino esigenze distributive assimilabili a quelle residenziali)*
- *attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio*

MODALITÀ ATTUATIVE

- *piano attuativo convenzionato*
- *piano di recupero*
- *Intervento edilizio diretto*

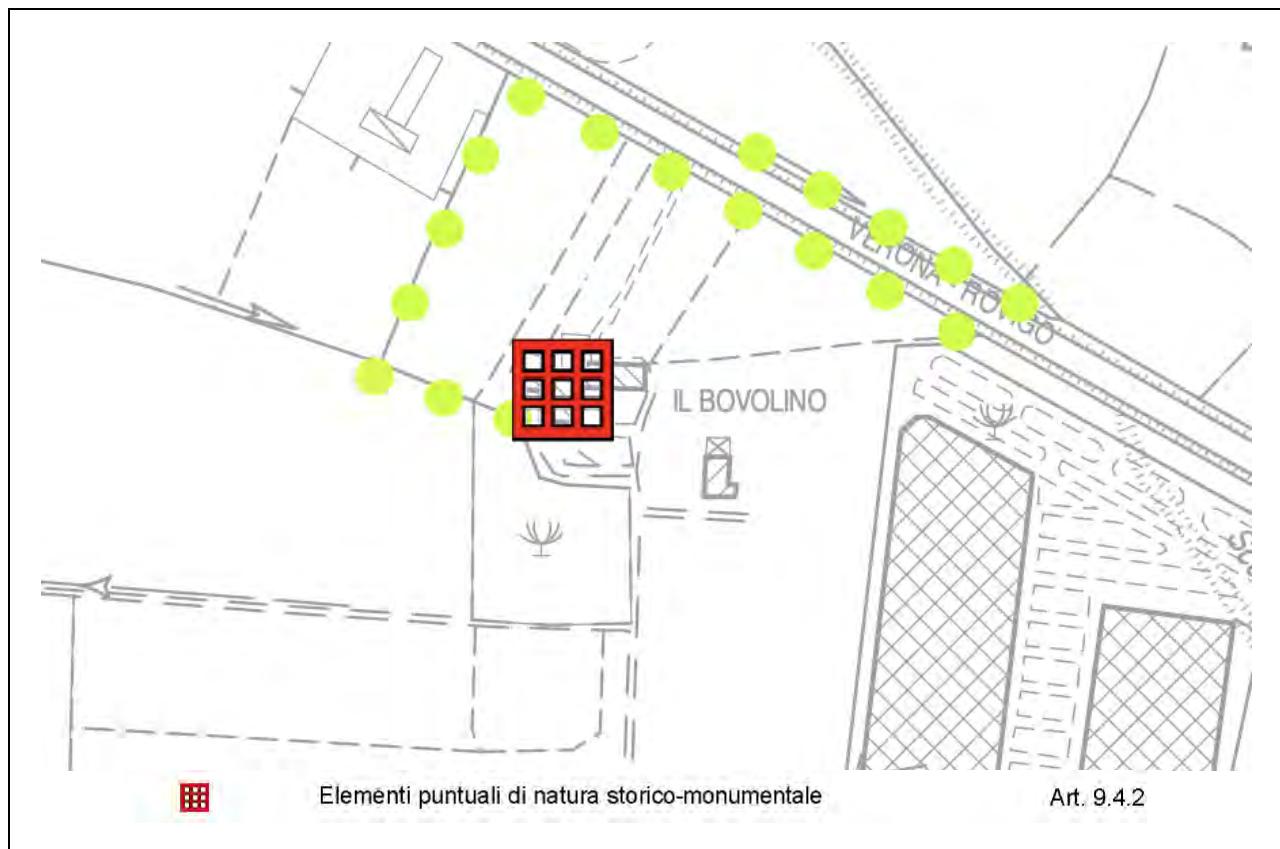
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ESTRATTO PAT VI GENTE



Estratto Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale



Estratto Tav. 2 – Carta delle Invarianti



Estratto Tav. 3 – Carta delle Fragilità



Estratto Tav. 4 – Carta della Trasformabilità

ESTRATTO PI VI GENTE



ESTRATTO PI VARIANTE



COMUNE DI ISOLA RIZZA

PROVINCIA DI VERONA

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Di sintesi relativa alla manifestazione di interesse per il cambio d'uso in residenziale di un fabbricato agricolo dismesso ex rustico (magazzino – stalla) non più funzionale al fondo agricolo su immobile sito in Isola Rizza via Bovolino censito al Fgl. 6 particella 539, sub 2 (C1 magazzino) di proprietà Zoto Anisa

Il tecnico



il proprietario

A blue ink signature.

Isola Rizza lì 14/11/2024

- **Premessa**

La presente richiesta di manifestazione vuole proporre la riqualificazione di un fabbricato dismesso non più funzionale al fondo agricolo, posto in un contesto di fabbricato a schiera, costituito da tre unità immobiliari, sempre di proprietà, di cui due civili abitazioni (sub 3-4) e un annesso rustico (ex magazzino-stalla agricola) sub 2, soggetto a cambio di destinazione d'uso, il tutto contiguo con altri fabbricati sia residenziale che magazzino di altre proprietà.

La proprietà è ubicata in Isola Rizza via Bovolino sn. raggiungibile tramite uno stradello privato (altra proprietà) con diritto di passo che si sviluppa da via Bovolino verso Nord per circa 300 ml. e termina proprio con la proprietà in questione.

Il fabbricato esistente ex magazzino-stalla di vecchia costruzione anni 1900 circa, (presente in mappa d'impianto), realizzato in mattone pieno, con solaio interpiano in legno e copertura in legno e coppi, serramenti in legno e vetro singolo, pavimento interno misto battuto cls e terreno, privo di ogni finitura storica – architettonica, veniva utilizzato come piccola stalla per ricovero animali a soddisfare le esigenze della famiglia agricola, il magazzino serviva al deposito di attrezzi da lavoro.

Ad oggi tale fabbricato risulta dismesso e fatiscente e necessita di una ristrutturazione importante, e visto, che vengono meno i requisiti di ruralità, e la presenza di altri fabbricati contigui, ad uso civile abitazioni, si intende richiedere il recupero e la trasformazione della volumetria esistente (sub 2) in volumetria residenziale per il ricavo di due unità residenziali.

Tutto il progetto prevede uno studio armonico dal punto di vista urbanistico che si integri perfettamente con il contesto della zona rurale e quindi saranno mantenute le caratteristiche costruttive con forme semplici e regolari, poco articolate nel rispetto dei caratteri insediativi dei fabbricati limitrofi e della zona agricola.

L'area non presenta sotospese:

line elettrica passante a ridosso del fabbricato con possibilità di allaccio contatore posto a pochi metri dal fabbricato;
pozzo esistente per approvvigionamento idrico;
gas metano non presente;
fognatura comunale non presente, possibilità di fare sub-irrigazione.

- **Inquadramento urbanistico**

L'ambito interessato alla proposta di variante al PI con riqualificazione edilizia ed ambientale, si trova a Sud-Ovest rispetto al centro paese, in via Bovolino sn, da cui l'area ha attualmente accesso tramite stradello privato.

Gli immobili sono censiti al fgl. 6 particella 539, sub 2 (C1 magazzino) soggetto a cambio d'uso, sub 3-4 (A2 abitazioni di tipo economico) non soggetti a richiesta e sub 6 (corte BCNC au sub 2-3-4).

L'immobile ricade in zona agricola "E2" come da PI tav_1.2 zonizzazione sud.

Costruzione ante '67, presente in mappa d'impianto primi del '900, non ha titoli edilizi e non vi sono stati interventi tali per cui da presentare un titolo edilizio, privo di valore storico-monumentale, non ricadente nelle corti rurali.

Nel PATI ricade in:

Tav_1 a Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale: area priva di vincoli;
Tav_2 a Carta delle invarianti: elementi puntuali di natura storico-monumentali art. 9.4.2;
Tav_3 a Carte delle fragilità: area idonea art. 10.1.1;
Tav_4 a Carta della trasformabilità: ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale art. 11.2

- **Indicazione dei principali parametri dimensionali**

Superficie territoriale (lotto mapp. 539) dell'ambito d'intervento richiesto è : 1040,00 mq.,

Superficie coperta fabbricato soggetto a richiesta cambio d'uso: 100,70 mq.

Volumetria esistente: 680,34 mc.

H. in gronda fabbricato: 6,05 mt.

H. in colmo fabbricato: 7,72 mt.

Ricavo sup. a parcheggio per mq. 70

Nello stato di progetto con cambio d'uso si richiede di recuperare tutta la volumetria esistente e superficie coperta e convertirla in residenziale

ALLEGATI

ORTOFOTO



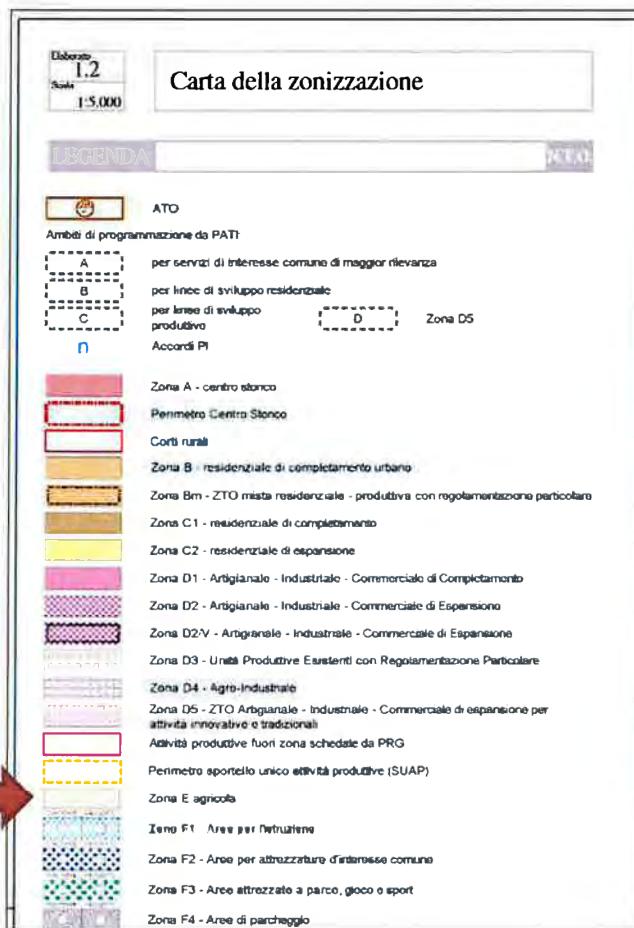
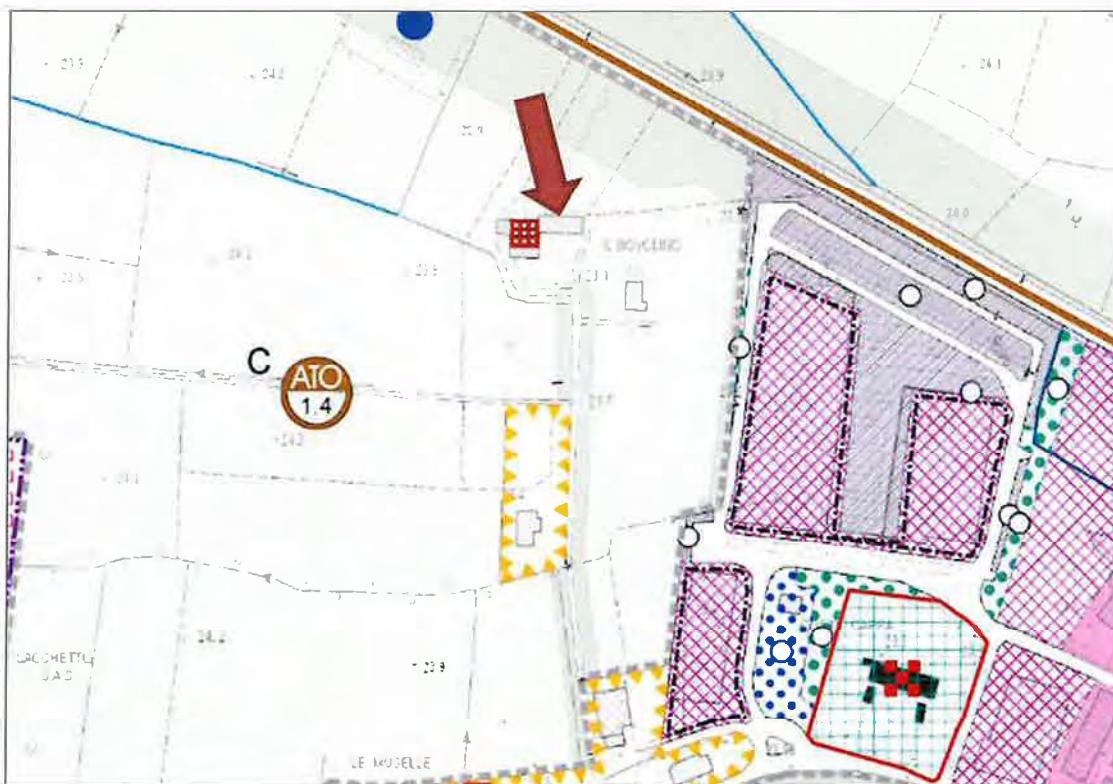
FOTO DA CORTE SUD



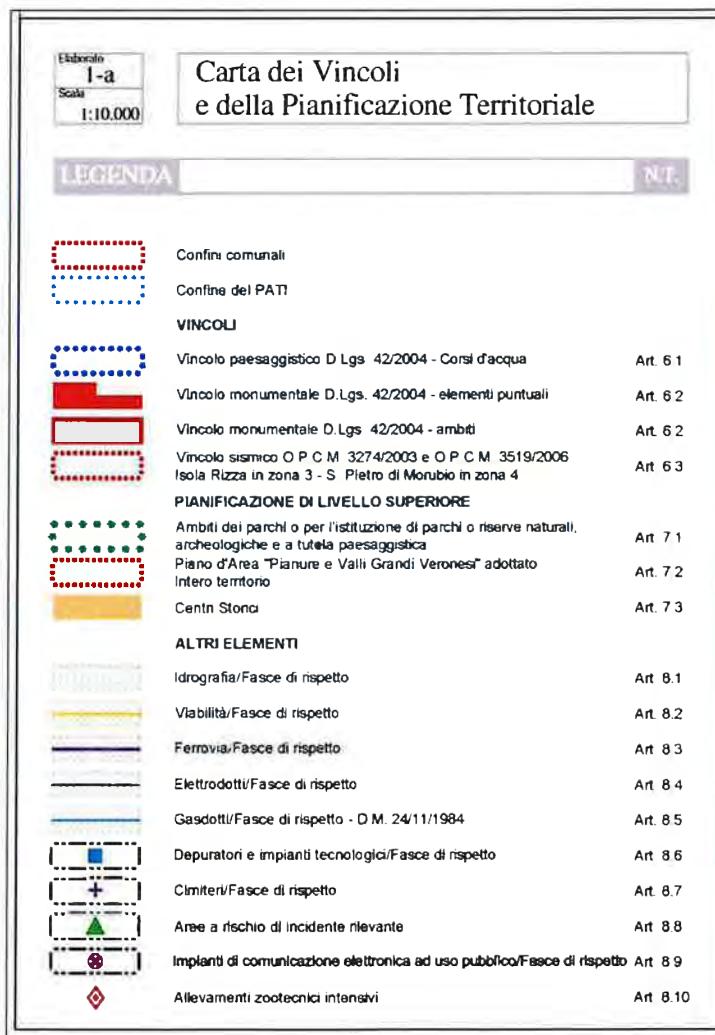
FOTO DA VISTA NORD



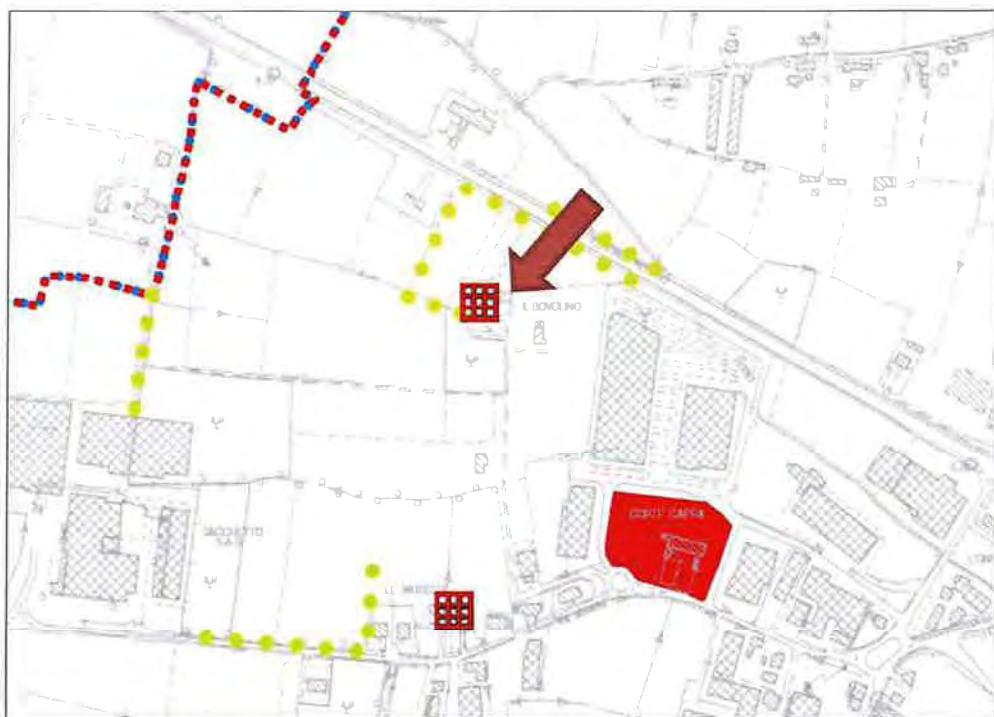
TAV_1.2 PI VIGENTE “ZONIZZAZIONE SUD”



TAV_ 1.a CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

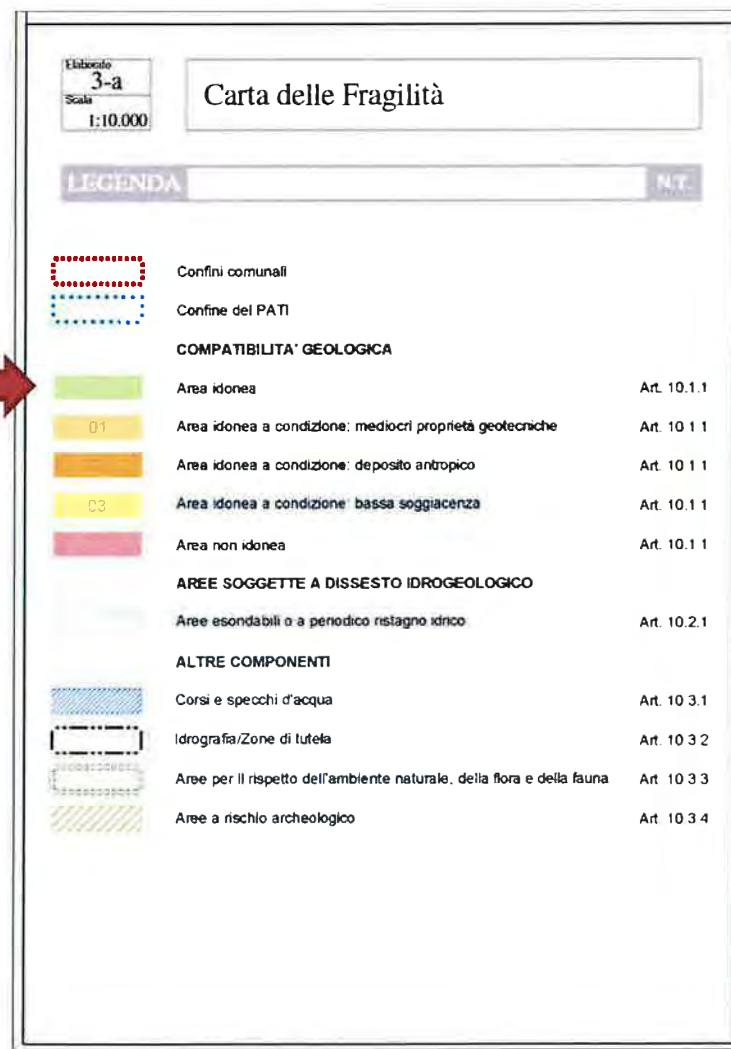


TAV_2.a CARTA DELLE INVARIANTI

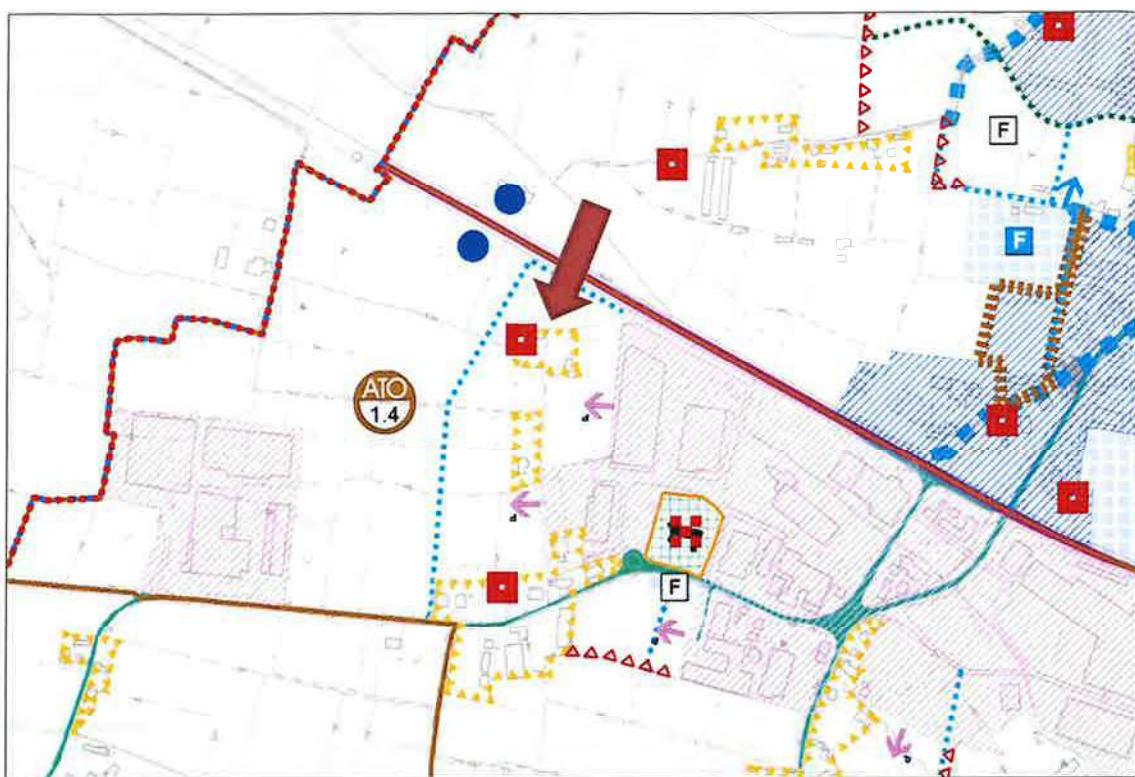


Elaborato: 2-a		Carta delle Invarianti			
Scala 1:10.000		NT			
LEGENDA					
	Confini comunali				
	Confine del PATI				
INVARIANTI DI NATURA GEOLOGICA					
	Paleoselvae	Art. 9.1.1			
INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA					
	Ambiti di natura paesaggistica	Art. 9.2.1			
	Filari alberati e siepi campestri	Art. 9.2.2			
	Giardini e parchi storici	Art. 9.2.3			
	Giardino Botanico di San Pietro	Art. 9.2.4			
INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE					
	Ambiti di natura ambientale	Art. 9.3.1			
Corsi e specchi d'acqua principali					
INVARIANTI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE					
	Ambiti di natura storico-monumentale	Art. 9.4.1			
	Elementi puntuali di natura storico-monumentale	Art. 9.4.2			
INVARIANTI DI NATURA AGRICOLO-PRODUTTIVA					
	Aree ad elevata utilizzazione agricola	Art. 9.5.1			

TAV_3.a CARTA DELLE FRAGILITÀ'



TAV_4.a CARTA DELLA TRSFORMABILITA'





ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Fgl.6 mapp. 539 sub 2



 Agenzia Entrate

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 14/11/2024

Data: 14/11/2024 Ora: 18:31:25 pag: 1 Segue

Dati della richiesta Fabbricati siti nel comune di ISOLA RIZZA (E358) provincia VERONA
Soggetto individuato ZOTO Anisa (CE: ZTONSA95R62Z100T) nata in ALBANIA (EE) il 22/10/1995

I. Immobili siti nel Comune di ISOLA RIZZA (Codice E358). Catasto dei Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI											DATI DI CLASSAMENTO		ALTRI INFORMAZIONI		
N.	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivi anti da	Dati Ulteriori		
1		6	539	2			C/2	1	132m ²	Totale: 125 m ²	Euro 49,77	VIA BOVOLINO n. 3/0 Piano 1-1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Anotazione		
2		6	539	3			A/3	4	7,5 vani	Totale: 163 m ² Totale escluse aree scoperte**: 163 m ²	Euro 406,71	VIA BOVOLINO n. 590 Piano T-1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Notifica Annotazione		
3		6	539	4			A/3	2	4,5 vani	Totale: 94 m ² Totale escluse aree scoperte**: 94 m ²	Euro 178,95	VIA BOVOLINO n. 570 Piano T-1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione		

Immobile I: **Annotazione:** di stadio: c.c. 13646139 precisaz. nr. civico -classamento e rendita validati

Immobile 2: Notifica: Notifica effettuata con protocollo n. VR0019602 del 24.01.2012

Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701.94) - c.c. 13646142 precisaz. nr. civico

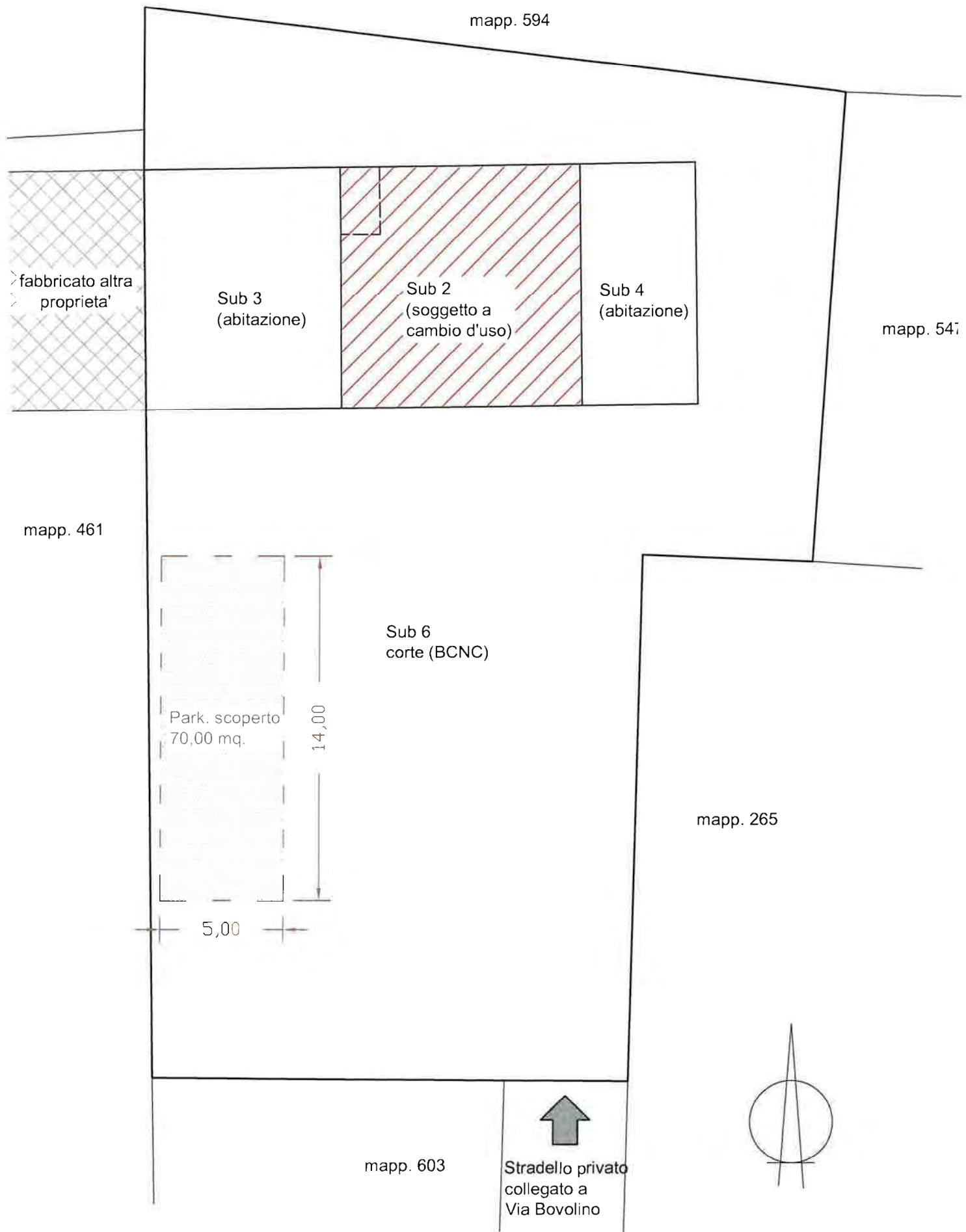
Immobile 3: **Annotazione:** di studio: c.c. 13646139 precisaz. nr. civico -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 12 m² 132 Rendita: Euro 635,43

Intestazione degli immobili indicati al n.1

X	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà 1)
1	ZOTO Anna		
DATI DERIVANTI DA		Atto del 25/10/2024 Pubblico ufficiale SARULLO FRANCESCO Sede ZEVIO (VR) Repertorio n. 16663 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 32140.1.1.2024 Reparto PI di VERONA in atti dal 24/10/2024	

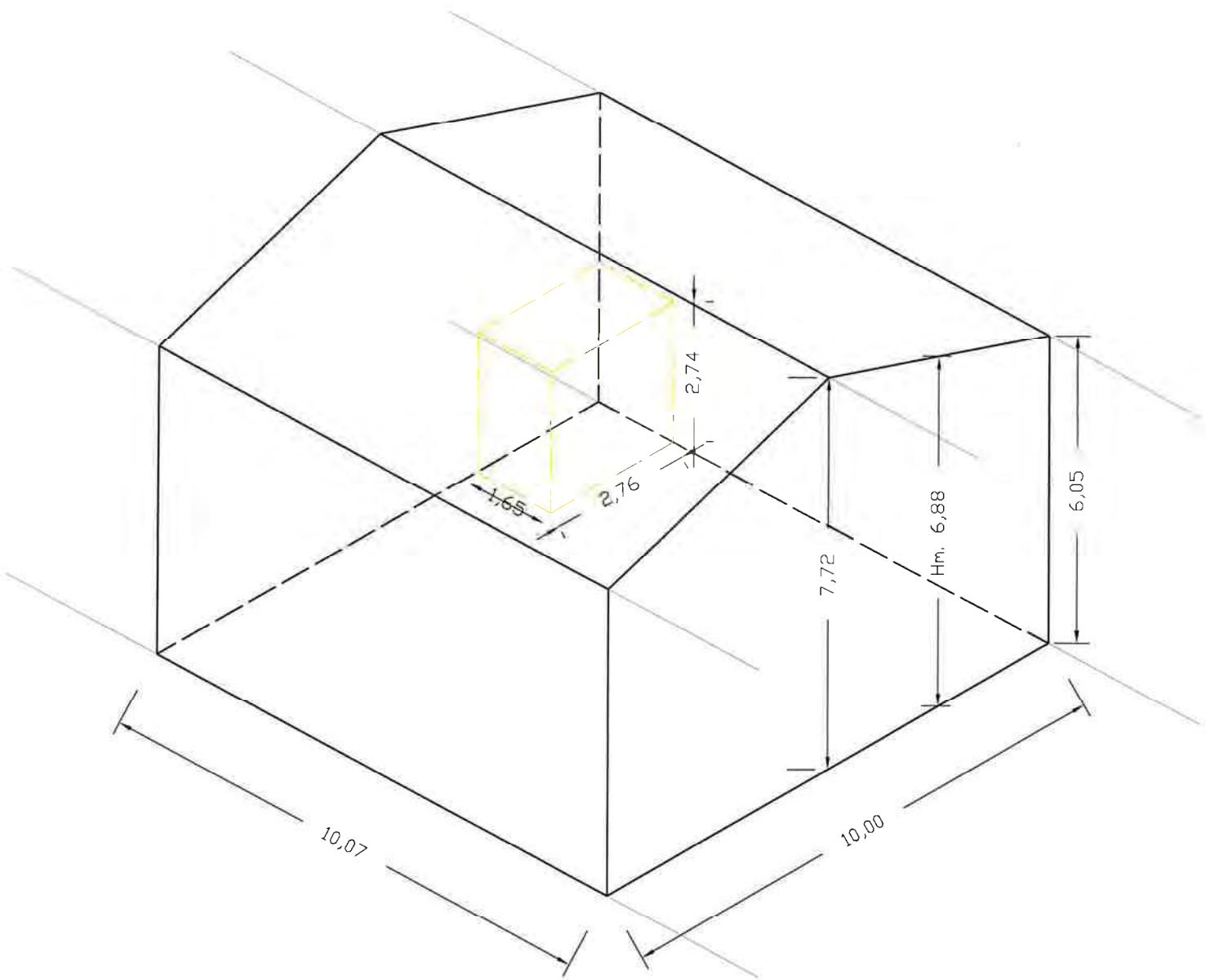
PLANIMETRIA GENERALE



PLANIMETRIA EX RUSTICO NON PIU' FUNZIONALE AL FONDO



PLANI-VOLUMETRICO



CALCOLO DATI URBANISTICI

sup. Coperta:

$$10,07 \times 10,00 = 100,70 \text{ mq.}$$

Volumetria:

$$(100,70 \times \text{hm. } 6,88) - [(2,76 \times 1,65) \times \text{h. } 2,74] = \\ (692,82 - 12,48) = 680,34 \text{ mc.}$$

Sup. Park:

$$14,00 \times 5,00 = 70,00 \text{ mq.} > \frac{1}{10} \text{ mq/mc}$$

SCHEDATURA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N° 20_2 PIANO DEGLI INTERVENTI

Schedatura dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo
PIANO DEGLI INTERVENTI COMUNE DI ISOLA RIZZA

RILEVAZIONE DEI FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA
AGRICOLA
(scheda d'indagine)

Azienda agricola ancora in attività:

Denominazione Ditta (se ancora in attività): _____

Sede ditta: Via_____

Loc. _____

CAP _____ Città _____ Provincia _____

Tel _____ Cell: _____

Mail: _____

Sede Legale: Via_____

Loc. _____

CAP _____ Città _____ Provincia _____

Tel _____ Cell: _____

Mail: _____

Proprietario non titolare di Azienda agricola:

Nome e Cognome: LAURA ADELE ORTOLANI _____

Residente in Via/Piazza _____

Loc. _____ CAP _____

Città _____ Provincia _____ Tel _____

Cell: _____ Mail: _____

INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI

Superficie totale della Ditta Proprietaria (se ancora in attività): _____

Numero corpi aziendali: _____ di cui nel Comune: _____

Proprietario non titolare di Azienda agricola

Destinazione d'uso originale		Superficie totale del fabbricato (mq)	Superficie non più funzionale all'azienda agricola (mq)	Estremi catastali	
				Foglio	Mappale
1	Abitazione				
2	Stalla				
3	Deposito Prodotti (Specificare il tipo di materiale depositato)	205	205	8	119 - 215
4	Ricovero macchine ed attrezzi				
5	Cantina				
6	Altro				

INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI

EPOCA DI COSTRUZIONE:

- 1 - *prima del 1945*
- 2 - *tra il 1946 e il 1967*
- 3 - *tra il 1968 e il 1984*
- 4 - *dopo il 1985*

GRADO DI CONSERVAZIONE

- 1 - *buono*
- 2 - *discreto*
- 3 - *scadente*
- 4 - *pessimo*

NUMERO PIANI ____ 2 _____

TIPO DI INTERVENTO

- Ristrutturazione parziale*
- Demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime*
- Demolizione e ricostruzione con variazione di sedime*
- Ristrutturazione totale*
- Sostituzione edilizia*
- Creazione sottotetto*
- Ampliamento planimetrico*
- Ristrutturazione con ampliamento*
- Trasposizione con aumento di volume*
- Cambio d'uso*

CONISISTENZA DEL FABBRI CATO

- volume esistente mc: ____ 800 _____*
- volume in aumento mc: _____*
- volume totale mc: ____ 800 _____*

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE

____ DEPOSITO _____

DESTINAZIONE D'USO RICHIESTA

destinazioni d'uso residenziali;

- *strutture ricettive a conduzione familiare tipo Bed and Breakfast, ecc.;*
- *Country house, locande;*
- *attività di ristorazione;*
- *fabbricati finalizzati alla promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali e attività di commercio legate all'attività florovivaista;*
- *piccole lavorazioni artigianali di servizio, di artigianato artistico, non nocive né inquinanti e compatibili con l'uso agricolo e residenziale, limitatamente ai piani terra dei fabbricati, con un volume massimo di 1001 mc., una superficie utile di calpestio di 251 mq., un indice di copertura inferiore a 0,50 mc/mq;*
- *depositi – depositi edili*
- *attività di commercio connesse con l'attività agricola;*
- *accessori alla residenza (garage, cantina, ripostiglio)*
- *uffici pubblici e privati;*
- *studi professionali e le attività compatibili con le zone residenziali (ammesse su tutti i piani, ma a condizione che implichino esigenze distributive assimilabili a quelle residenziali)*
- *attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio*

MODALITÀ ATTUATIVE

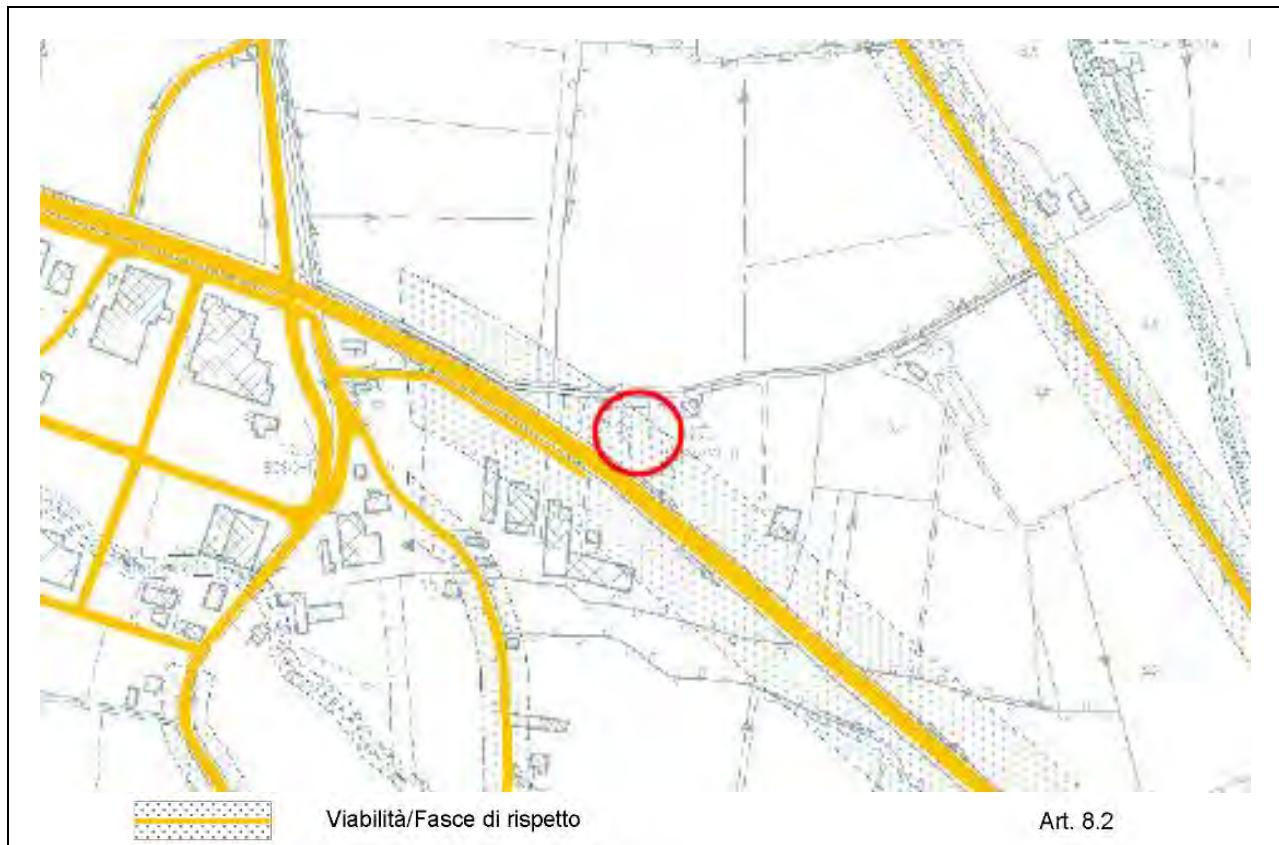
- *piano attuativo convenzionato*
- *piano di recupero*
- Intervento edilizio diretto***

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

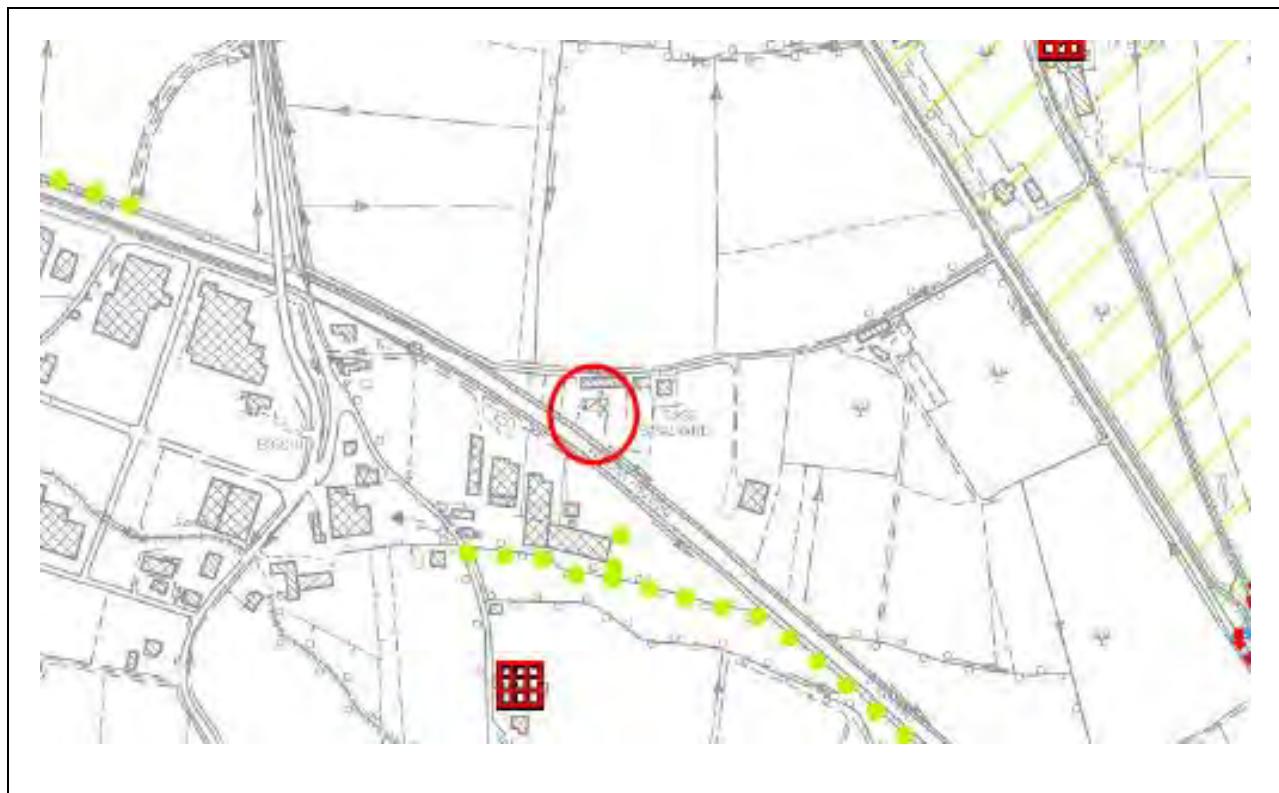




ESTRATTO PAT VI GENTE



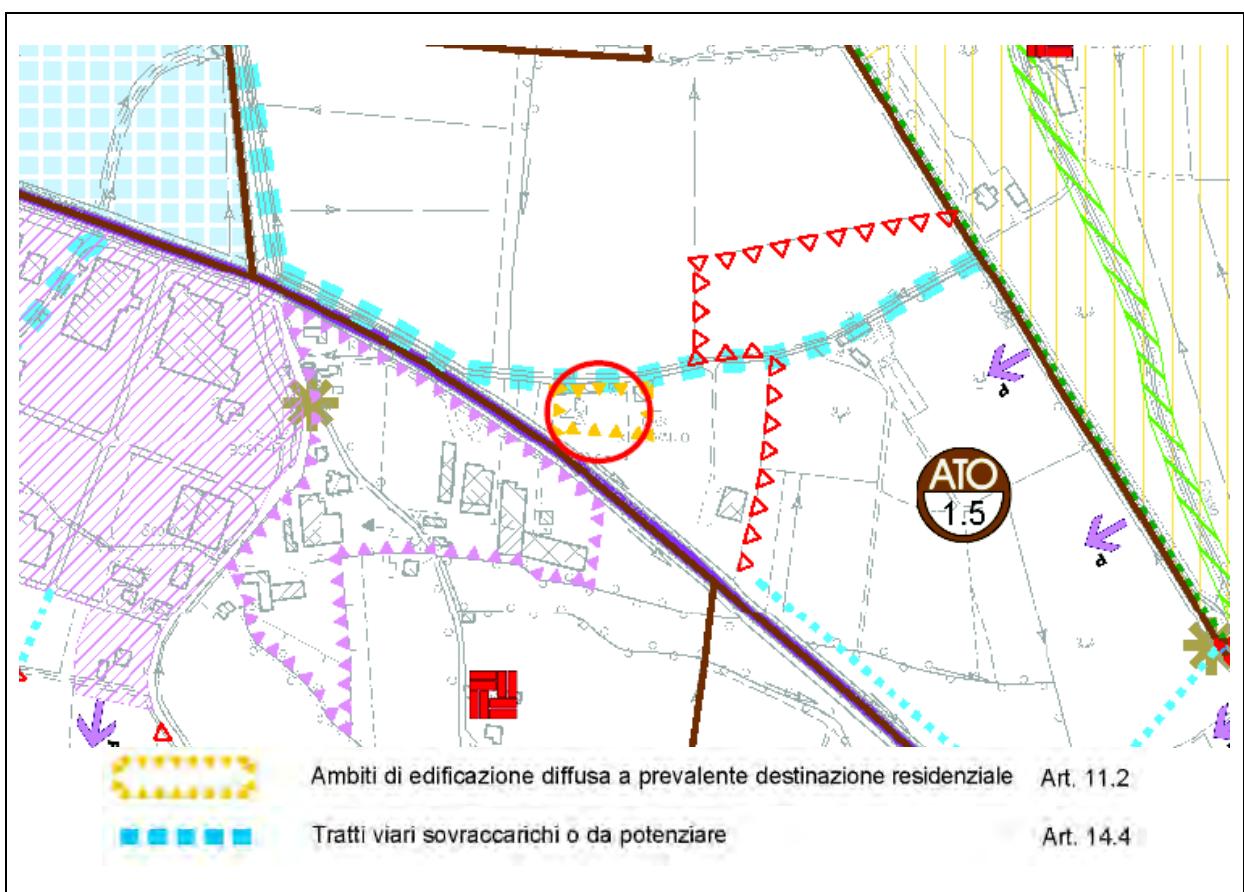
Estratto Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale



Estratto Tav. 2 – Carta delle Invarianti

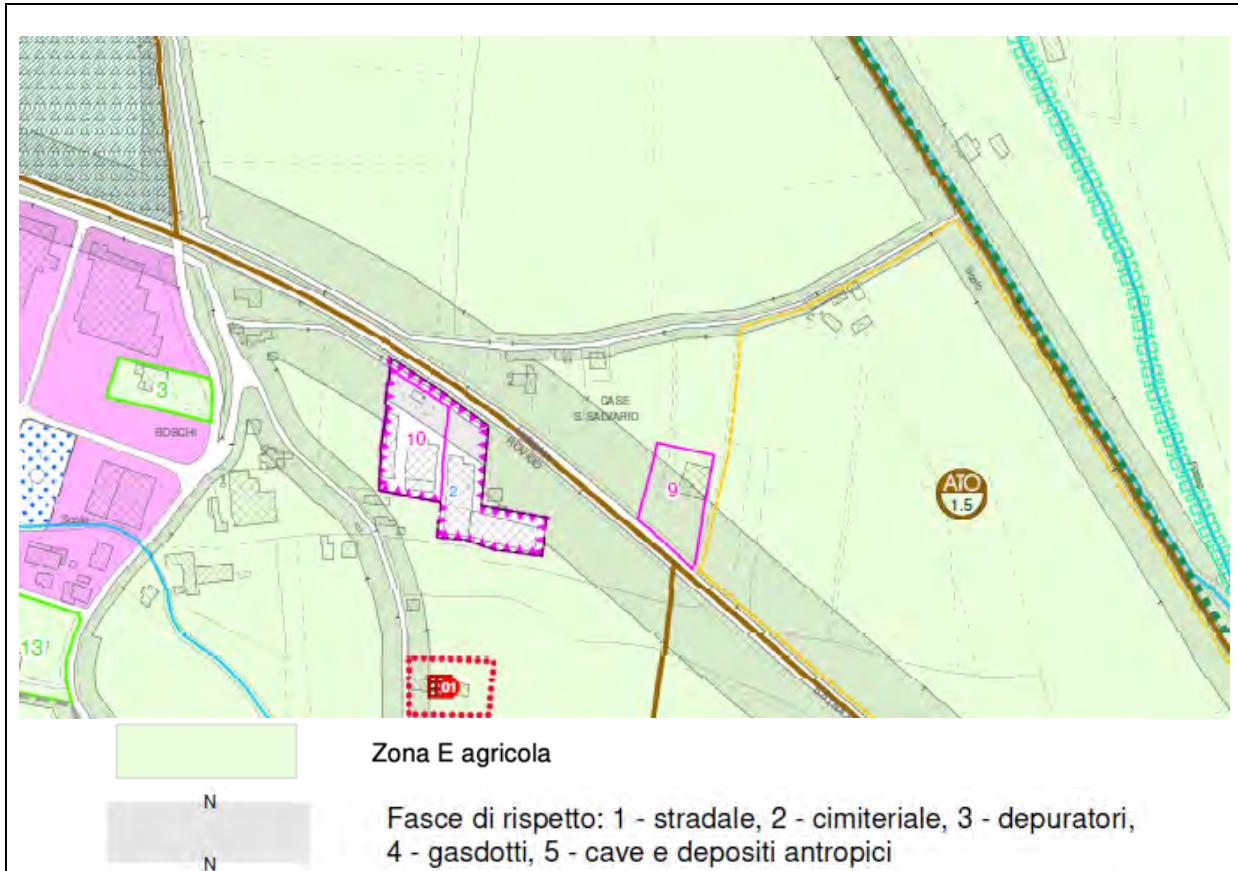


Estratto Tav. 3 – Carta delle Fragilità



Estratto Tav. 4 – Carta della Trasformabilità

ESTRATTO PI VI GENTE



ESTRATTO PI VARIANTE



Provincia di
Verona

Comune di
Isola Rizza

SOGGETTO RICHIEDENTE:
Ortolani Laura Adele

*37050 • Isola Rizza (VR)
Via San Salvaro n. 612*

OGGETTO:

***RELAZIONE AGRONOMICA INERENTE L' ATTESTAZIONE
DI MANCANZA
NESSO FUNZIONALE TRA
FONDO RUSTICO E IMMOBILE***

Dr. Agr. Emanuele Montemezzi

Via Brancon, n. 73 A
37054 • NOGARA (VR)
cel. 338 8721985

e-mail: emanuele.montemezzi@tiscali.it

C. Fiscale MNTMLL 74C19 F918K • P.Iva 0377 2180 232

Ordine dei Dr. Agronomi e Dr. Forestali di Vr., albo iscrizione n° 440

Isola Rizza (VR), 21 novembre 2025





INDICE

<i>Capitolo</i>	<i>pag.</i>
1. <i>indice</i>	02
2. <i>premessa</i>	03
3. <i>soggetto richiedente</i>	03
4. <i>riferimenti normativi</i>	03
5. <i>localizzazione, dati catastali e breve descrizione del fabbricato</i>	04
6. <i>verifica di mancanza conduzione del fabbricato da parte di imprenditore agricolo</i>	04
7. <i>conclusioni: verifica e attestazione della mancanza di connessione (nesso) funzionale tra il fabbricato e il fondo agricolo</i>	07
8. <i>allegati</i>	09



2. PREMESSA

Il sottoscritto Dr. Agr. Emanuele Montemezzi, iscritto al n. 440 all'albo professionale dei dottori agronomi e dottori forestali della Provincia di Verona, è incaricato dalla sig.ra Ortolani Laura Adele residente in [REDACTED] proprietaria dell'immobile ad uso agricolo sito in Isola Rizza via San Salvaro n. 612,

di redigere la presente relazione agronomica al fine di verificare e attestare la mancanza di connessione (nesso) funzionale tra l'immobile di proprietà identificato catastalmente nel Comune di Isola Rizza (VR), foglio n. 8, mappali n. 119-215 e un eventuale fondo agricolo.

3. SOGGETTO RICHIEDENTE

Ortolani Laura Adele, nata a [REDACTED], residente in [REDACTED]
[REDACTED], cod. fiscale: [REDACTED]
titolare dell'immobile di proprietà identificato catastalmente nel Comune di Isola Rizza (VR), foglio n. 8, mappali n. 119-215.

4. RIFERIMENTI NORMATIVI

La normativa che regola l'edificabilità nelle zone agricole è contenuta all'interno della Legge Regionale n.11 del 23 aprile 2004 e successive modifiche.

In particolare l'art. 44 di tale legge considera ammissibili nelle zone agricole esclusivamente gli interventi edili che risultano funzionali all'esercizio dell'attività agricola, quindi correlati sia all'attività principale (coltivazione, allevamento, silvicoltura) che ad attività connesse (agriturismo, fattorie didattiche, trasformazione prodotti agricoli, ecc).

L'art. 44 comma 5 indica che "gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti in zona agricola sono disciplinati dal PAT e dal PI ai sensi dell'articolo 43. Sono sempre consentiti, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e successive modificazioni, nonché l'ampliamento di edifici da destinarsi a case di abitazione,

La previsione relativa alla perdita del nesso funzionale tra un fabbricato rurale e il fondo trova riscontro sempre nell'art. 44, comma 5, della Legge Regionale del Veneto 23 aprile 2004, n. 11 ("Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio").

Questo articolo, in sostanza, disciplina gli interventi nelle zone agricole.

In particolare, il comma 5, come modificato da leggi successive (ad esempio la L.R. 5 aprile 2013, n. 4), stabilisce i criteri per la modifica della destinazione d'uso di fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo.

Punti Chiave Riferiti alla Perdita del Nesso Funzionale:



1. Articolo di Riferimento:

- art. 44, comma 5, della L.R. 11/2004.

2. Concetto di Fabbricato non più Funzionale:

- sebbene la Legge Regionale 11/2004 sia la norma principale, la sua applicazione concreta e la definizione dei criteri per stabilire quando un edificio abbia perduto il nesso funzionale concreto ed attuale con le esigenze dell'azienda agricola sono spesso demandate agli strumenti di pianificazione comunale (come il Piano degli Interventi - PI) e a specifici provvedimenti attuativi della Giunta Regionale (come indicato anche dall'Art. 43, comma 2, lettera d)).

- un documento di indirizzo, come citato nei risultati di ricerca, definisce gli "edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola" come costruzioni legittimamente edificate in funzione dell'attività agricola, che:

- hanno perso il nesso funzionale concreto ed attuale con le esigenze dell'azienda agricola.

Un caso esplicativo della perdita del nesso funzionale è quando non esiste più un fondo rustico e, conseguentemente, un'azienda agricola (fabbricati non più appartenenti ad un'azienda agricola) o quando i fabbricati non vengono più utilizzati per le mutate necessità produttive o l'obsolescenza tecnica.

5. LOCALIZZAZIONE, DATI CATASTALI E BREVE DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

A seguito sopralluogo effettuato in data 14/11/2025 ore 15:40 si è rilevata la presenza di un fabbricato identificato catastalmente nel Comune di Isola Rizza (VR), foglio n. 8, mappali n. 119 sub 2 – 215 sub 2.

Il fabbricato risulta dismesso, pericolante e fatiscente.
Trattasi di un ex fienile con relativo soppalco.

All'interno del fabbricato si è rilevato un deposito di materiale vegetale residuo di potatura e rama-glia varia.

Il fabbricato risulta in stato di abbandono con possibilità di cedimento strutturale delle strutture portanti e del tetto.

Il fabbricato non può essere utilizzato per svolgere attività agricola visto le condizioni di pericolosità di crollo strutturale.

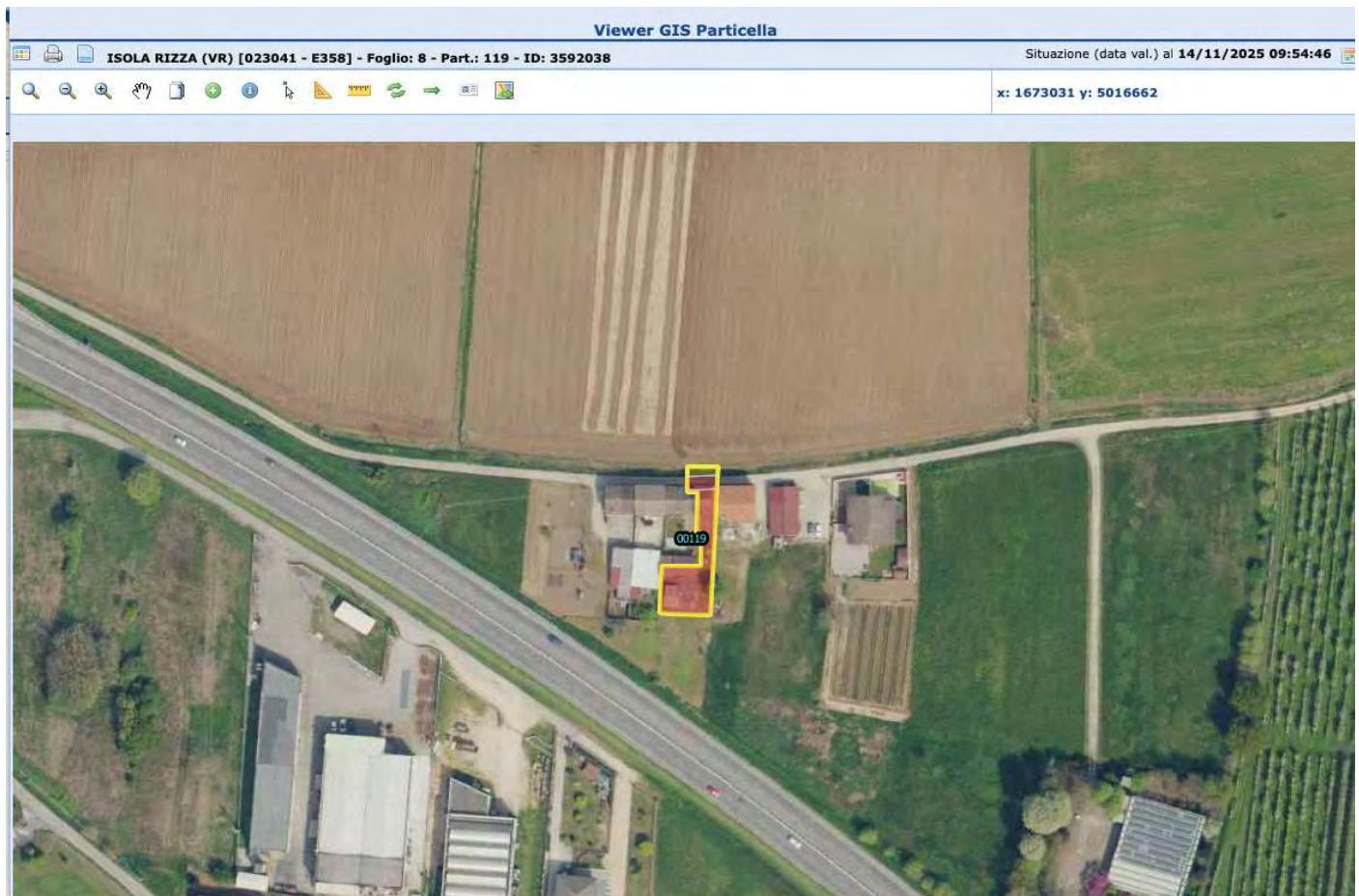
6. VERIFICA DI MANCANZA CONDUZIONE DEL FABBRICATO DA PARTE DI IMPRENDITORE AGRICOLO

A seguito del sopralluogo, è stato verificato se il fabbricato oggetto della relazione fosse condotto da imprenditore agricolo (IAP imprenditore agricolo professionale, CD coltivatore diretti, imprenditore agricolo non IAP e CD).



Per effettuare tale verifica si è proceduto tramite il sito dell'Avepa a verificare se il mappale su cui insiste il fabbricato fosse condotto da una azienda agricola.

Come risulta dalla foto allegata si evidenzia che il mappale non risulta in conduzione a nessun soggetto (azienda agricola o imprenditore agricolo).





ISOLA RIZZA (VR) [023041 - E358] - Foglio: 8 - Part.: 119 - ID: 3592038 Situazione (data val.) al 14/11/2025 09:54:46
x: 1673093 y: 5016707

INFO Particella

Elenco modifiche Codice Sezione ISOLA RIZZA (VR) [023041 - E358]
Foglio 8 Part. 119 ID Part. 3592038

Data Validità
 Data lavorazione
 Timeline

14/11/2025 09:55

Conduttori

Pz.	Block	Edita	Soggetto	Cod. esterno	Titolo	Dal Al	Sup. Cond. (Mq)
Nessun dato trovato							

Lavorazioni

- REFRESH 2018
- REFRESH 2021

Proprietari

Pz.	Block	Edita	Soggetto	Cod. esterno	Titolo	Dal Al	Sup. Prop. (Mq)
Nessun dato trovato							

Conduttori storici

Escludi condutture aperte/chiuse nello stesso giorno

Pz.	Block	Edita	Soggetto	Cod. esterno	Titolo	Data inizio	Data fine
Nessun dato trovato							

Proprietari storici

Escludi proprietà aperte/chiuse nello stesso giorno

Pz.	Block	Edita	Soggetto	Cod. esterno	Titolo	Data inizio	Data fine
Nessun dato trovato							

Info GIS

Info Rapide:

Descr.
Estremi: E358 - fg. 8 - pt. 119
Suolo: 318 (439 mq.)

Pagina non disponibile

ISOLA RIZZA (VR) [023041 - E358] - Foglio: 8 - Part.: 119 - ID: 3592038 Situazione (data val.) al 14/11/2025 09:54:46
x: 1673092 y: 5016747

INFO Particella

Elenco modifiche Codice Sezione ISOLA RIZZA (VR) [023041 - E358]
Foglio 8 Part. 119 ID Part. 3592038

Data Validità
 Data lavorazione
 Timeline

14/11/2025 09:55

Campagna: 2025

Appezzamenti dichiarati

Codice dichiarato	Sup. Util. (mq)
Nessun dato trovato	

Lavorazioni

- REFRESH 2018
- REFRESH 2021

Info GIS

Info Rapide:

Descr.
Estremi: E358 - fg. 8 - pt. 119
Suolo: 318 (439 mq.)



Inoltre in sede di sopralluogo la proprietaria sig.ra Ortolani Laura Adele ha indicato che non svolge nessuna attività agricola.

Da un controllo sull'anagrafe Avepa non risulta nessuna azienda agricola con codice fiscale appartenente alla sig.ra Ortolani Laura Adele.

7. CONCLUSIONI: VERIFICA E ATTESTAZIONE DELLA MANCANZA DI CONNESSIONE (NESSO) FUNZIONALE TRA IL FABBRICATO E IL FONDO AGRICOLO

Come descritto al capitolo 4 (riferimenti normativi), la LR. 11/04 prevede che un fabbricato per essere definito rurale (agricolo) debba avere un rapporto di connessione (nesso funzionale) con un fondo agricolo coltivato da un imprenditore agricolo (IAP, CD, imprenditore agricolo non IAP e non CD)

In sede di sopralluogo e a seguito delle verifiche effettuate,

e considerato inoltre che le norme di attuazione dell'attuale strumento urbanistico vigente del Comune di Isola Rizza, all' art. 36 comma 10 indica: "la variazione di destinazione d'uso di costruzioni esistenti è subordinata all'attestazione di un agronomo iscritto all'albo che accerti la mancanza di un nesso funzionale del manufatto con la conduzione del fondo..)"

si ritiene che per

il fabbricato identificato catastalmente nel Comune di Isola Rizza (VR), foglio n. 8, mappali n. 119-215,

di proprietà della sig.ra Ortolani Laura Adele

VI SIA MANCANZA DI NESSO FUNZIONALE IN QUANTO NON ESISTENTE UN FONDO AGRICOLO

Vi sono inoltre le seguenti motivazioni :

1. il fabbricato risulta pericolante e non può essere utilizzato per attività agricole
2. allo stato attuale risulta non esistere un fondo agricolo che determini la connessione funzionale con il fabbricato oggetto della presente relazione
3. parte proprietaria non risulta essere imprenditrice agricola o IAP (imprenditore agricolo professionale) o CD (coltivatore diretto iscritto all'inps sezione speciale agricoltura)
4. parte proprietaria non risulta avere in conduzione fondi di natura agricola
5. il mappale su cui insiste il fabbricato oggetto della presente relazione non risulta essere condotto da nessuna azienda agricola (imprenditore agricolo, IAP, coltivatore diretto).

Alla luce degli elementi tecnici e agronomici descritti, il **fabbricato oggetto della presente relazione si ritiene abbia perso irreversibilmente la sua funzione di strumentalità agricola e dei requisiti di ruralità ai fini urbanistici.**



Nogara (VR), il 21 novembre 2025

Il tecnico Dr. Agronomo
Montemezzi Emanuele

8. ALLEGATI

- rilevazione fotografica georeferenziata sopralluogo
- visure catastali
- estratto di mappa



rilevazione fotografica georeferenziata sopralluogo





14 nov 2025, 15:40:40
Via San Salvaro 620
37050 Isola Rizza Veneto
Italia



14 nov 2025, 15:40:43
Via San Salvaro 620
37050 Isola Rizza Veneto
Italia





14 nov 2025, 15:41:48
Via San Salvaro 620
37050 Isola Rizza Veneto
Italia



14 nov 2025, 15:41:49
Via San Salvaro 620
37050 Isola Rizza Veneto
Italia





14 nov 2025, 15:41:54
Via San Salvaro 620
37050 Isola Rizza Veneto
Italia



14 nov 2025, 15:43:27
SS 434
37050 Isola Rizza Veneto
Italia







Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/11/2025
Ora: 10:44:07
Numero Pratica: T111683/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/11/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/11/2025

Dati identificativi: Comune di **ISOLA RIZZA (E358) (VR)**

Foglio 8 Particella **119** Subalterno **2**

Classamento:

Rendita: **Euro 56,41**

Categoria **C/2^a**, Classe **2**, Consistenza **127 m²**

Indirizzo: VIA SAN SALVARO Piano T-1

Dati di superficie: Totale: **149 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/11/2006 Pratica n. VR0289776 in atti dal 08/11/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 50302.1/2006)

Annotazioni: CLASSAMENTO E RENDITA RETTIFICATI (D.M. 701/94)

> Dati identificativi

Comune di **ISOLA RIZZA (E358) (VR)**

Foglio 8 Particella **119** Subalterno **2**

VARIAZIONE del 25/10/2006 Pratica n. VR0272694 in atti dal 25/10/2006 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 48918.1/2006)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **ISOLA RIZZA (E358) (VR)**

Foglio 8 Particella **119**

> Indirizzo

VIA SAN SALVARO Piano T-1

VARIAZIONE del 25/10/2006 Pratica n. VR0272694 in atti dal 25/10/2006 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 48918.1/2006)



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/11/2025
Ora: 10:44:08
Numero Pratica: T111683/2025
Pag: 2 - Fine

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 56,41**
Categoria **C/2^{a)}**, Classe **2**, Consistenza **127 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/11/2006
Pratica n. VR0289776 in atti dal 08/11/2006

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 50302.1/2006)

Annotazioni: CLASSAMENTO E RENDITA RETTIFICATI
(D.M. 701/94)

Notifica effettuata con protocollo n. VR0179775 del
04/11/2016

> Dati di superficie

Totale: **149 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
25/10/2006, prot. n. VR0272694

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. ORTOLANI Laura Adele (CF [REDACTED])

nata a [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 20/04/2023 Pubblico ufficiale MARINO
NICOLA Sede BOVOLONE (VR) Repertorio n. 16231 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 13197.1/2023 Reparto PI di VERONA in atti dal
05/05/2023

Visura telematica

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/11/2025
Ora: 10:45:03
Numero Pratica: T112312/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/11/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/11/2025

Dati identificativi: Comune di **ISOLA RIZZA (E358) (VR)**

Foglio 8 Particella **215** Subalterno **2**

Classamento:

Rendita: **Euro 37,70**

Categoria **C/2^a**, Classe **1**, Consistenza **100 m²**

Indirizzo: VIA SAN SALVARO Piano T-1

Dati di superficie: Totale: **120 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: COSTITUZIONE del 30/10/2006 Pratica n. VR0279066 in atti dal 30/10/2006 COSTITUZIONE (n. 4424.1/2006)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati identificativi

Comune di **ISOLA RIZZA (E358) (VR)**

Foglio 8 Particella **215** Subalterno **2**

COSTITUZIONE del 30/10/2006 Pratica n. VR0279066
in atti dal 30/10/2006 COSTITUZIONE (n. 4424.1/2006)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **ISOLA RIZZA (E358) (VR)**

Foglio 8 Particella **215**

> Indirizzo

VIA SAN SALVARO Piano T-1

COSTITUZIONE del 30/10/2006 Pratica n. VR0279066
in atti dal 30/10/2006 COSTITUZIONE (n. 4424.1/2006)



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/11/2025
Ora: 10:45:03
Numero Pratica: T112312/2025
Pag: 2 - Fine

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 37,70**
Categoria **C/2^{a)}**, Classe 1, Consistenza **100 m²**

COSTITUZIONE del 30/10/2006 Pratica n. VR0279066
in atti dal 30/10/2006 COSTITUZIONE (n. 4424.1/2006)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati di superficie

Totale: **120 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
30/10/2006, prot. n. VR0279066

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. ORTOLANI Laura Adele (CF [REDACTED])

nata a [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 20/04/2023 Pubblico ufficiale MARINO
NICOLA Sede BOVOLONE (VR) Repertorio n. 16231 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 13197.2/2023 Reparto PI di VERONA in atti dal
05/05/2023

Visura telematica

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

Direzione Provinciale di Verona Ufficio Provinciale Territorio - Direttore MARLANI DANIELE
Comune di Isola Rizza Prot. n. 0009687 del 22-11-2025 Cat. 6 Clas. 3

Vis. tel



SCHEDATURA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N° 21_2 PIANO DEGLI INTERVENTI

Schedatura dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo
PIANO DEGLI INTERVENTI COMUNE DI ISOLA RIZZA

RILEVAZIONE DEI FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA
AGRICOLA
(scheda d'indagine)

Azienda agricola ancora in attività:

Denominazione Ditta (se ancora in attività): SOCIETÀ AGRICOLA SEMPLICE POLI

GIANANTONIO E STEFANO

Sede ditta: Via_____

Loc. _____

CAP _____ Città _____ Provincia_____

Tel _____ Cell: _____

Mail: _____

Sede Legale: Via_____

Loc. _____

CAP _____ Città _____ Provincia_____

Tel _____ Cell: _____

Mail: _____

Proprietario non titolare di Azienda agricola:

Nome e Cognome: _____

Residente in Via/Piazza_____

Loc. _____ CAP _____

Città _____ Provincia _____ Tel _____

Cell: _____ Mail: _____

INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICTI

Superficie totale della Ditta Proprietaria (se ancora in attività): ____ 500 MQ _____

Numero corpi aziendali: NESSUN CORPO FONDIARIO____ di cui nel Comune: ____ 0 _____

Proprietario non titolare di Azienda agricola

Destinazione d'uso originale		Superficie totale del fabbricato (mq)	Superficie non più funzionale all'azienda agricola (mq)	Estremi catastali	
				Foglio	Mappale
1	Abitazione				
2	Stalla				
3	Deposito Prodotti (Specificare il tipo di materiale depositato) _____				
4	Ricovero macchine ed attrezzi	144	35.68	11	271 sub 2
5	Cantina				
6	Altro				

INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRI CATI

EPOCA DI COSTRUZIONE:

- 1 - *prima del 1945*
- 2 - *tra il 1946 e il 1967*
- 3 - *tra il 1968 e il 1984*
- ✓ 4 - *dopo il 1985*

GRADO DI CONSERVAZIONE

- ✓ 1 - *buono*
- 2 - *discreto*
- 3 - *scadente*
- 4 - *pessimo*

NUMERO PIANI _____ 1 (P.T.) _____

TIPO DI INTERVENTO

- ✓ *Ristrutturazione parziale*
- *Demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime*
- *Demolizione e ricostruzione con variazione di sedime*
- *Ristrutturazione totale*
- *Sostituzione edilizia*
- *Creazione sottotetto*
- *Ampliamento planimetrico*
- *Ristrutturazione con ampliamento*
- *Trasposizione con aumento di volume*
- ✓ ***Cambio d'uso***

CONSI STENZA DEL FABBRI CATO

- *volume esistente mc: _____ 106,33*
- *volume in aumento mc: _____*
- *volume totale mc: _____ 106,33*

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE

_____ DEPOSITO AGRICOLO _____

DESTINAZIONE D'USO RICHIESTA

/ destinazioni d'uso residenziali;

- strutture ricettive a conduzione familiare tipo *Bed and Breakfast*, ecc.;
- *Country house, locande*;
- attività di ristorazione;
- fabbricati finalizzati alla promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali e attività di commercio legate all'attività florovivaista;
- piccole lavorazioni artigianali di servizio, di artigianato artistico, non nocive né inquinanti e compatibili con l'uso agricolo e residenziale, limitatamente ai piani terra dei fabbricati, con un volume massimo di 1001 mc., una superficie utile di calpestio di 251 mq., un indice di copertura inferiore a 0,50 mc/mq;
- depositi – depositi edili
- attività di commercio connesse con l'attività agricola;
- accessori alla residenza (garage, cantina, ripostiglio)
- uffici pubblici e privati;
- studi professionali e le attività compatibili con le zone residenziali (ammesse su tutti i piani, ma a condizione che implichino esigenze distributive assimilabili a quelle residenziali)
- attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio

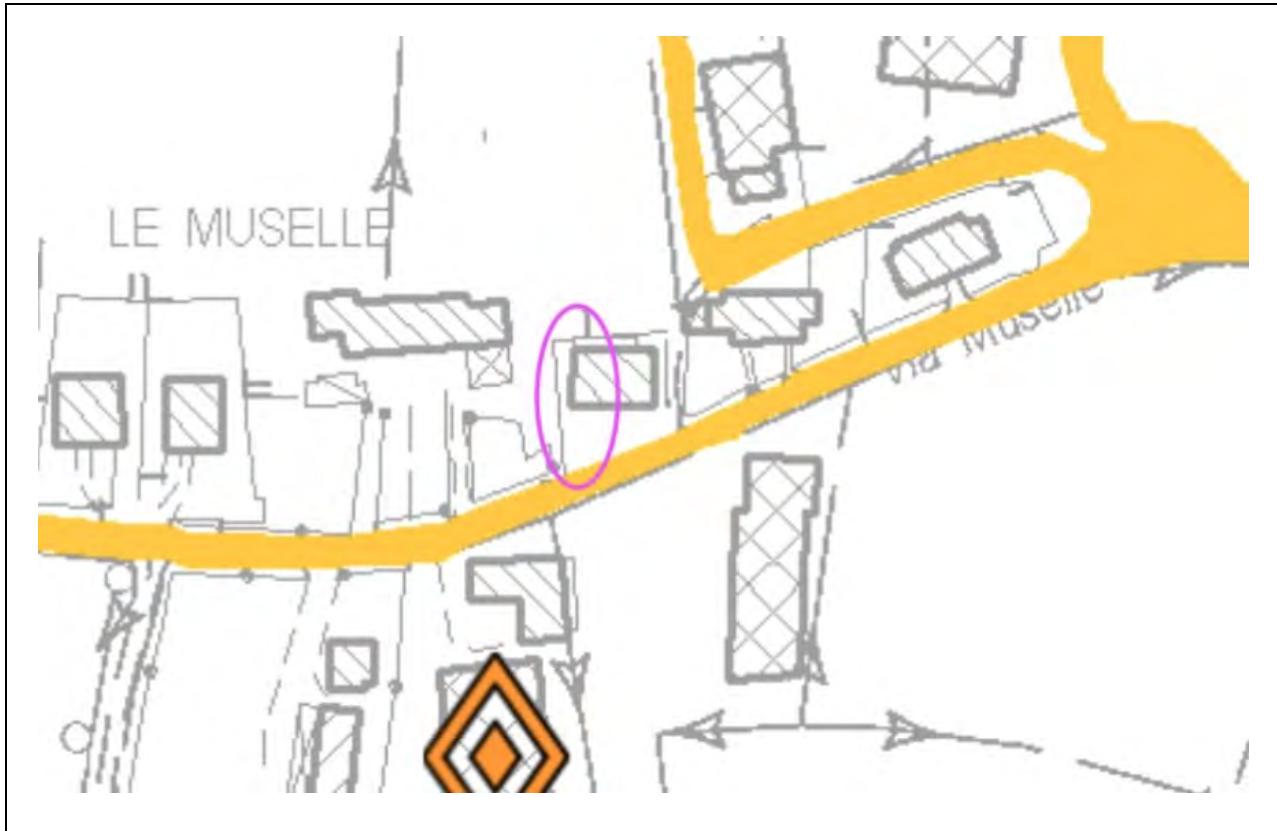
MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato
- piano di recupero
- / Intervento edilizio diretto

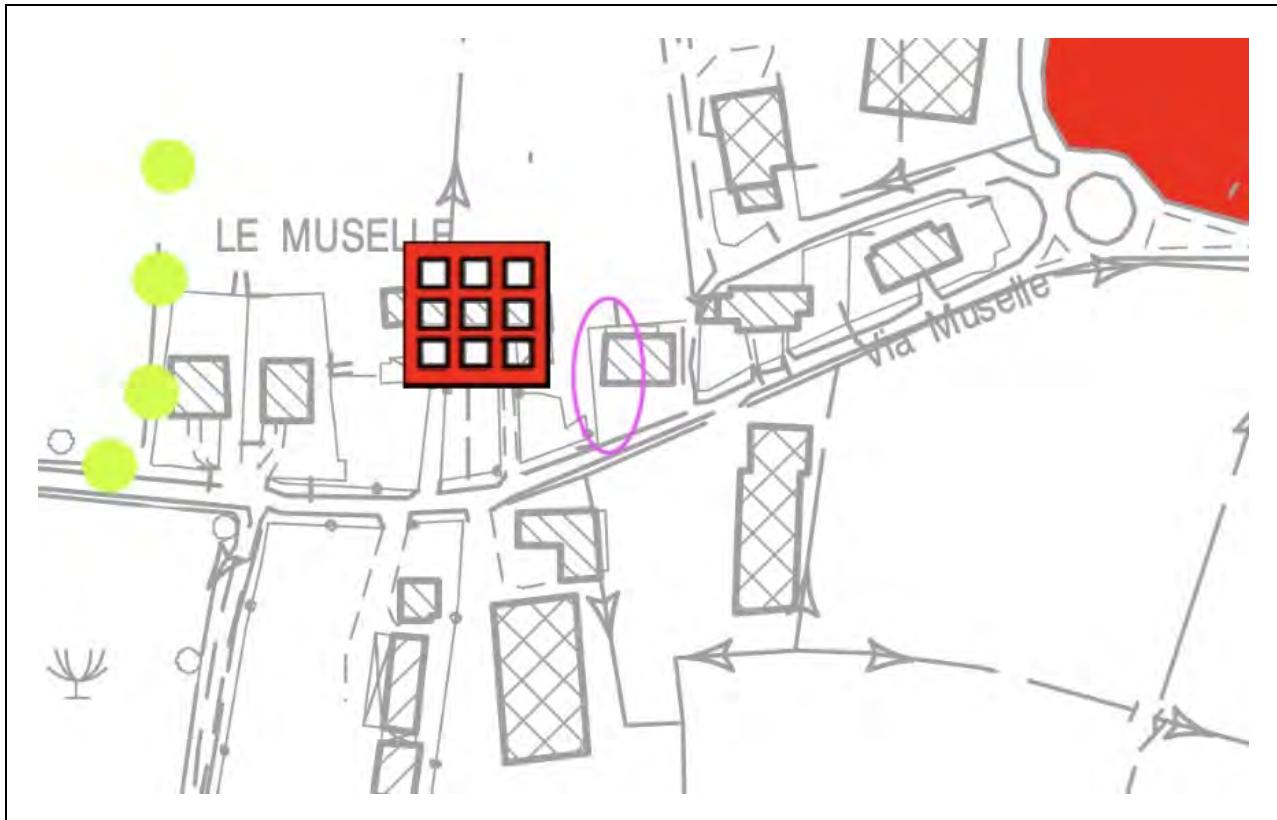
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



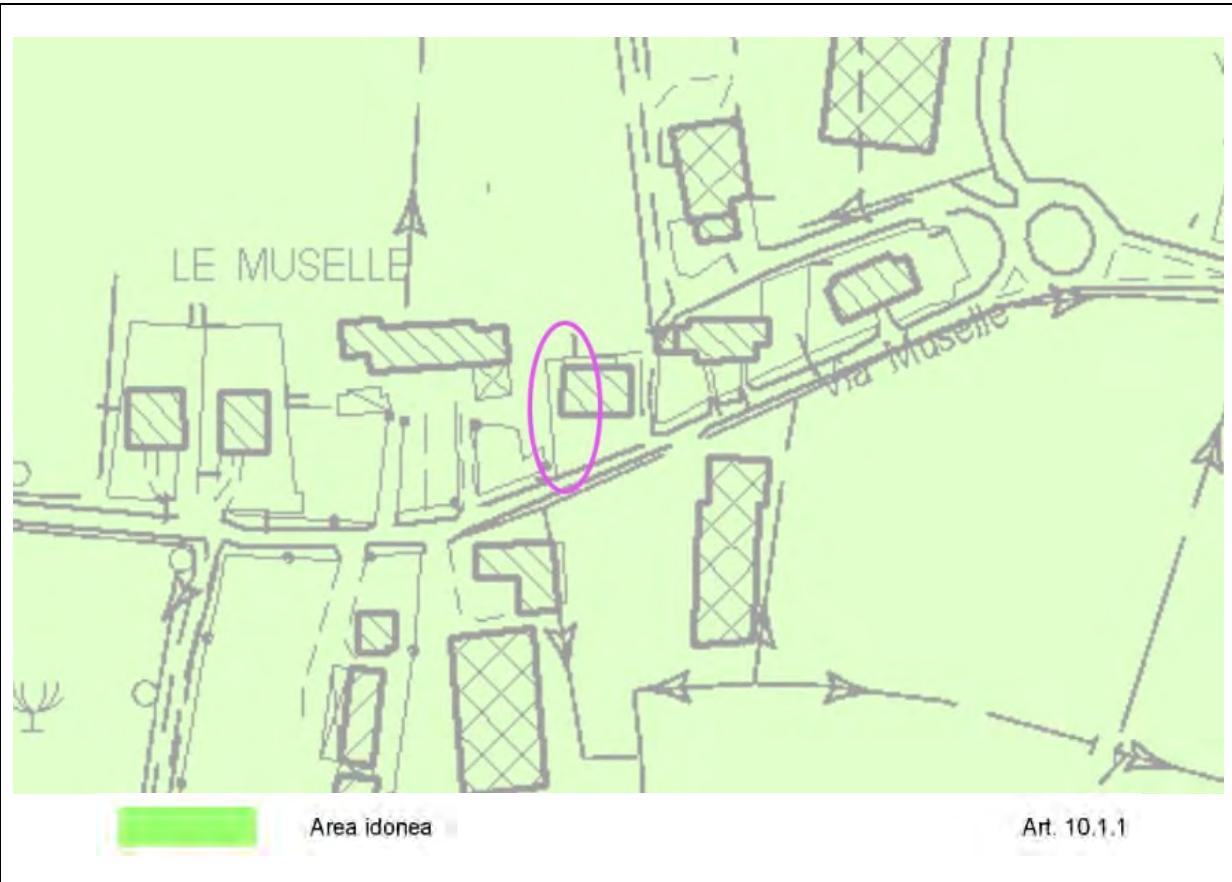
ESTRATTO PAT VI GENTE



Estratto Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale



Estratto Tav. 2 – Carta delle Invarianti

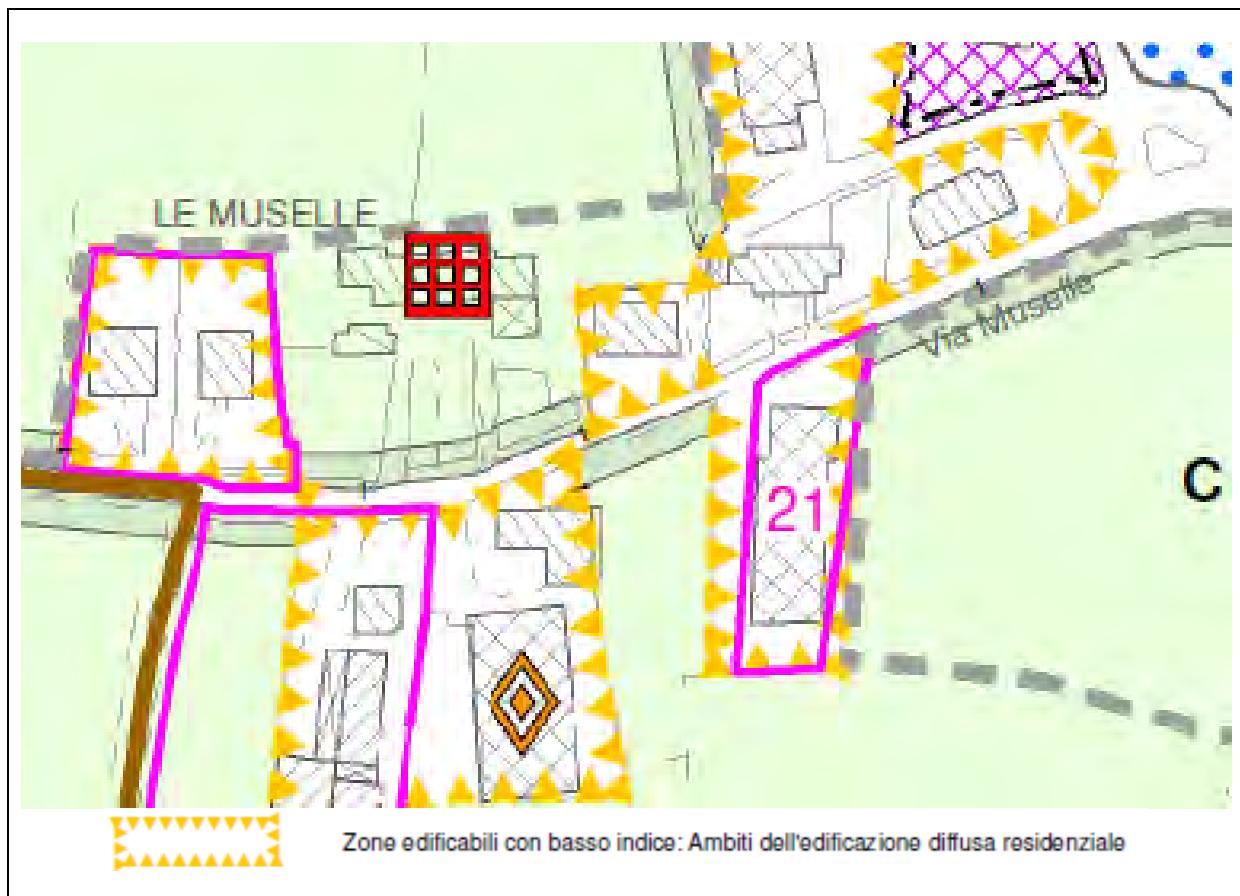


Estratto Tav. 3 – Carta delle Fragilità

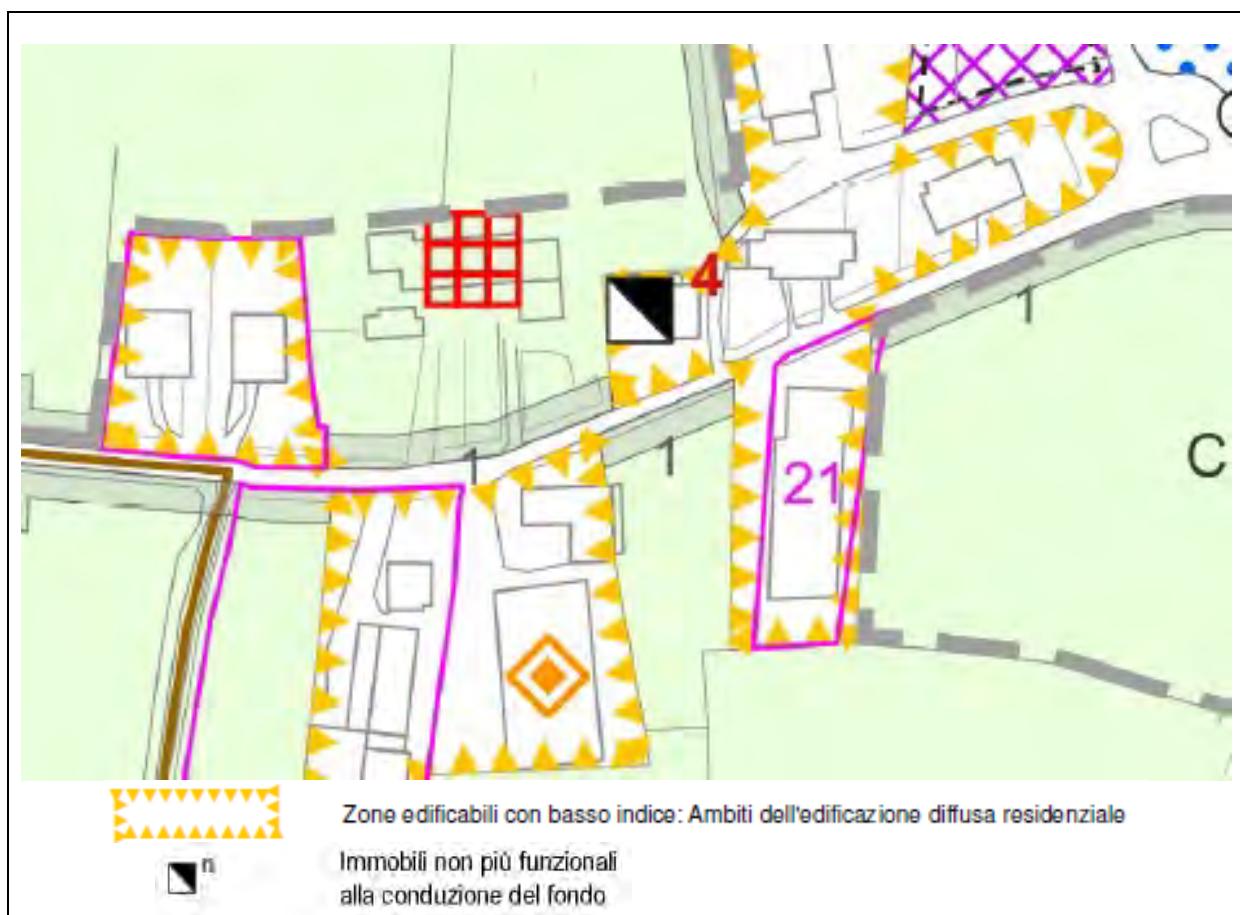


Estratto Tav. 4 – Carta della Trasformabilità

ESTRATTO PI VI GENTE



ESTRATTO PI VARI ANTE



Comune di Isola Rizza

Provincia di Verona

**VERIFICA DI NON FUNZIONALITÀ ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI UN IMMOBILE SITO
IN VIA MUSELLE A ISOLA RIZZA**

**VERIFICA DI NON FUNZIONALITÀ
ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA**

Proprietari

Poli Gianantonio e
Rossignoli Monica

Il Tecnico

(Luca Crema, dottore agronomo)



Verona 10/11/2025

Indice

1	Premessa	2
2	Immobili di cui si chiede il “RICONOSCIMENTO DI NON FUNZIONALITA”	2
2.1	Descrizione e titolarità dell’immobile	2
2.2	Individuazione catastale e urbanistica	4
2.3	Titoli in base ai quali sono state concesse le strutture	4
3	Motivi per ritenere le strutture non più funzionali	4

1 PREMESSA

Il sottoscritto Luca Crema, dottore agronomo, iscritto all'Ordine Professionale dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Verona al numero 239, sono stato incaricato di predisporre la presente relazione per la verifica di “**non funzionalità**” all’attività agricola di una struttura, sita in Via Muselle nel Comune di Isola Rizza (VR).

In seguito all’incarico ricevuto ho:

- acquisito la documentazione necessaria per l’individuazione catastale dell’immobile;
- verificato la presenza di titoli abilitativi rilasciati per la struttura oggetto di valutazione e l’epoca di realizzazione;
- verificato se tale struttura sia condotta da un’azienda agricola.

Quanto sopra mi consente di disporre dei principali elementi necessari per poter esprimere il “giudizio di non funzionalità” di seguito riportato.

Il sottoscritto redige la presente esclusivamente in funzione di quanto contenuto nelle dichiarazioni verbali e documentali rilasciate dal tecnico progettista; in funzione di ciò verrà espresso un parere sull’ammissibilità tecnica e normativa di quanto richiesto.

2 IMMOBILI DI CUI SI CHIEDE IL “RICONOSCIMENTO DI NON FUNZIONALITA”

2.1 Descrizione e titolarità dell’immobile

L’unità edilizia oggetto di valutazione si localizza in Via Muselle nel Comune di Isola Rizza in posizione centro-occidentale del territorio comunale. L’immobile è parte di una struttura edilizia risalente alla fine degli anni ’90, di cui il piano terra veniva utilizzato in parte come deposito delle produzioni di campo e in altra parte delle macchine e attrezzature agricole; al piano primo della stessa gli spazi sono destinati a residenza (sub1).

La struttura, nel suo complesso, si sviluppa pertanto su due piani; una porzione al piano

Fig. 1: Individuazione struttura su foto aerea e catastale



terra della stessa (sub 2) è oggetto della presente valutazione di non funzionalità (Fig. 2). Gli

spazi disponibili su tale livello (stato concessionato) e oggetto di verifica di non funzionalità all'attività agricola sono di 46,45 mq adibiti a magazzino attrezzi, e 42,7 mq destinati a deposito prodotti agricoli. Gli ulteriori spazi sono rappresentati da un ingresso (sub 3 di 19,30 mq), un servizio igienico (6,86 mq) e un locale tecnico (5,6 mq) che ospita la centrale termica.

La proprietà dell'immobile risulta divisa in parti uguali tra il sig. Poli Gianantonio e la signora Rossignoli Monica, per la verifica della quale si rimanda al certificato catastale (All. 1) della presente nota.

Il sig. Poli Gianantonio ha svolto sino al 2021 attività agricola nella *Società agricola semplice Poli Gianantonio e Stefano*, di cui era parte sociale. Tale società è in corso di chiusura, infatti non risulta più condurre alcun terreno ma dispone soltanto di una struttura agricolo-produttiva utilizzata per il deposito delle macchine e attrezzature che venivano impiegate per la coltivazione del fondo negli anni passati. Questa struttura trova identificazione catastale al foglio 6, mappale 266 del Comune di Isola Rizza (Fig. 3) e presenta una superficie complessiva di 500 mq, spazio più che sufficiente ad ospitare l'intero parco macchine e attrezzature ancora in capo alla società agricola suddetta, ma che l'azienda intende presto vendere per poi procedere alla cessazione dell'attività.

A fronte della situazione aziendale sopra descritta l'azienda non necessita di ulteriori spazi né per il deposito delle macchine e attrezzature aziendali, in quanto già sufficientemente soddisfatti dagli spazi disponibili nella struttura localizzata al mappale 266, né di spazi per il deposito delle produzioni di campo, in quanto l'azienda non dispone più di alcun fondo coltivato.

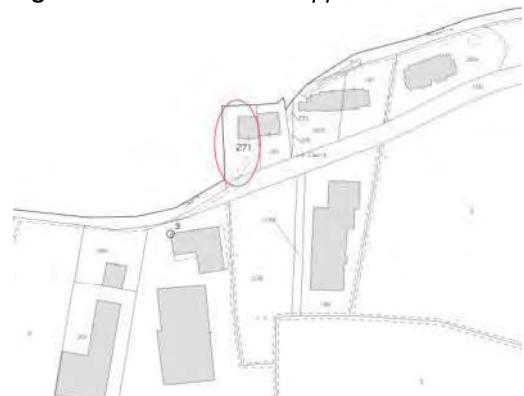
Fig. 2: Planimetria catastale sub2**Fig. 3: Individuazione della struttura aziendale adibita a deposito macchine/attrezzi**

2.2 Individuazione catastale e urbanistica

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Isola Rizza al foglio 11 particella n. 271 sub 2 (Fig. 4).

Sotto il profilo urbanistico, la struttura risulta ricadere in *Zone edificabili con basso indice: Ambiti dell'edificazione diffusa¹*, di cui all'art. 18 delle NTO del P.I. (Fig. 5).

Fig. 4: Individuazione su mappa catastale



2.3 Titoli in base ai quali sono state concesse le strutture

L'immobile è stato realizzato attraverso C.E. n. 40/95 del 19/09/1995 e successiva variante approvata dalla Commissione edilizia in data 12/01/1996. L'immobile ha ottenuto l'agibilità in data 09/12/1997.

Fig. 5: Individuazione dell'immobile su P.I.



3 MOTIVI PER RITENERE LE STRUTTURE NON PIÙ FUNZIONALI

A seguito delle verifiche effettuate, è emerso che:

- Gli attuali proprietari dell'immobile non esercitano più attività agricola, la società agricola di cui fa ancora parte il sig. Poli Gianantonio è in corso di chiusura e non conduce più alcun fondo rustico;
- la struttura oggetto di valutazione non è stata concessa in affitto/uso a nessun'altra azienda agricola e quindi non risulta condotta.

La funzionalità di un fabbricato, compreso in zona agricola, deve essere valutata in relazione al fondo agricolo al quale il fabbricato è connesso, in mancanza di quest'ultimo, tale funzionalità viene a mancare. Il fondo rustico a cui il fabbricato era funzionalmente asservito ad oggi non esiste più, ed è pertanto venuto meno l'originario collegamento funzionale con lo stesso. L'unico legame attualmente rilevabile con il settore primario è la destinazione urbanistica della zona.

¹ (...)intesi quali aggregati edilizi in ambiente rurale, in parte già identificati dal PATI e non in contrasto con l'uso agricolo del territorio (estratto art. 18 NTO P.I.)

Luca Crema, dottore agronomo

A seguito delle analisi condotte, la struttura oggetto di valutazione può essere considerata “**non più funzionale**” e può esserne consentito un utilizzo diverso da quello agricolo, purché l’attività/destinazione prevista sia compatibile con la zona agricola in cui si colloca.

Verona, 10.11.2025

Il Tecnico
Luca Crema, dottore agronomo



Allegati

All. 1 – Visura catastale – Comune di Isola Rizza, foglio 11, mappale 271 sub2;

All. 2 – Documentazione fotografica.

All.1 – Visura catastale



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/11/2025 Ora: 15.35.20

Segue

Visura n.: T429440 Pag: 1

Pag. 1

Visura storica per immobile

Dati della richiesta	Comune di ISOLA RIZZA (Codice:E358) Provincia di VERONA
Catasto Fabbricati	Foglio: 11 Particella: 271 Sub.: 2

INTESTATE

1	POLI Gianantonio nato a		(1) Proprieta' 500/1000
2	ROSSIGNOLI Monica nata a		(1) Proprieta' 500/1000

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E358 - Foglio 11 - Particella 271

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/11/2012

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	11	271	2			C/2	3	101 m²		Euro 52,16	VARIAZIONE del 07/11/2012 Pratica n. VR0335543 in atti dal 07/11/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 57419.1/2012)
Indirizzo		VIA MUSELLE Piano T									
Notifica					Partita		Mod.58				

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/11/2025

Annotazioni	di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralita' con domanda prot. n. vr0425044 del 04/11/2011 -classamento e rendita validati
-------------	--

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune E358 - Foglio 11 - Particella 271

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/09/2006

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		11	271	2			C/2	3	101 m ²		Euro 52,16	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/09/2006 Pratica n. VR0217350 in atti dal 05/09/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 42713.1/2006)
Indirizzo		VIA MUSELLE Piano T										
Notifica						Partita					Mod.58	
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/08/2006

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		11	271	2			C/2	3	101 m ²		Euro 52,16	COSTITUZIONE del 10/08/2006 Pratica n. VR0202017 in atti dal 10/08/2006 COSTITUZIONE (n. 3468.1/2006)
Indirizzo		VIA MUSELLE Piano T										
Notifica						Partita					Mod.58	
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

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

Situazione degli intestati dal 10/08/2006

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI	
1	POLI Gianantonio nato a [REDACTED]				[REDACTED]				(I) Proprieta' 500/1000	
2	ROSSIGNOLI Monica nata a [REDACTED]				[REDACTED]				(I) Proprieta' 500/1000	

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/11/2025

DATI DERIVANTI DA

COSTITUZIONE del 10/08/2006 Pratica n. VR0202017 in atti dal 10/08/2006 COSTITUZIONE (n. 3468.1/2006)

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

All.2 - Documentazione fotografica

Fig. 6: Individuazione dei punti di ripresa fotografica









SCHEDATURA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N° 28_2 PIANO DEGLI INTERVENTI

Schedatura dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo
PIANO DEGLI INTERVENTI COMUNE DI ISOLA RIZZA

RILEVAZIONE DEI FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA
AGRICOLA
(scheda d'indagine)

Azienda agricola ancora in attività:

Denominazione Ditta (se ancora in attività): _____

Sede ditta: Via_____

Loc. _____

CAP _____ Città _____ Provincia _____

Tel _____ Cell: _____

Mail: _____

Sede Legale: Via_____

Loc. _____

CAP _____ Città _____ Provincia _____

Tel _____ Cell: _____

Mail: _____

Proprietario non titolare di Azienda agricola:

Nome e Cognome: _____ LAAROUSSI NAJAT _____

Residente in Via/Piazza _____

Loc. _____ CAP _____

Città _____ Provincia _____ Tel _____

Cell: _____ Mail: _____

INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI

Superficie totale della Ditta Proprietaria (se ancora in attività): _____

Numero corpi aziendali: _____ di cui nel Comune: _____

Proprietario non titolare di Azienda agricola

Destinazione d'uso originale		Superficie totale del fabbricato (mq)	Superficie non più funzionale all'azienda agricola (mq)	Estremi catastali	
				Foglio	Mappale
1	Abitazione				
2	Stalla				
3	Deposito Prodotti (Specificare il tipo di materiale depositato)				
4	Ricovero macchine ed attrezzi	110 (PT) 85 (P1)	110 (PT) 85 (P1)	15	431
5	Cantina				
6	Altro				

INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI

EPOCA DI COSTRUZIONE:

- 1 - *prima del 1945*
- 2 - *tra il 1946 e il 1967*
- 3 - *tra il 1968 e il 1984*
- 4 - *dopo il 1985*

GRADO DI CONSERVAZIONE

- 1 - *buono*
- 2 - *discreto*
- 3 - *scadente*
- 4 - *pessimo*

NUMERO PIANI _____

TIPO DI INTERVENTO

- Ristrutturazione parziale*
- Demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime*
- Demolizione e ricostruzione con variazione di sedime*
- Ristrutturazione totale*
- Sostituzione edilizia*
- Creazione sottotetto*
- Ampliamento planimetrico*
- Ristrutturazione con ampliamento*
- Trasposizione con aumento di volume*
- Cambio d'uso***

CONSI STENZA DEL FABBRI CATO

- volume esistente mc: __700_____*
- volume in aumento mc: _____*
- volume totale mc: __700_____*

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE

DESTINAZIONE D'USO RICHIESTA

 **destinazioni d'uso residenziali;**

- strutture ricettive a conduzione familiare tipo *Bed and Breakfast*, ecc.;
- *Country house, locande*;
- *attività di ristorazione*;
- fabbricati finalizzati alla promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali e attività di commercio legate all'attività florovivaista;
- piccole lavorazioni artigianali di servizio, di artigianato artistico, non nocive né inquinanti e compatibili con l'uso agricolo e residenziale, limitatamente ai piani terra dei fabbricati, con un volume massimo di 1001 mc., una superficie utile di calpestio di 251 mq., un indice di copertura inferiore a 0,50 mc/mq;
- depositi – depositi edili
- attività di commercio connesse con l'attività agricola;
- accessori alla residenza (garage, cantina, ripostiglio)
- uffici pubblici e privati;
- studi professionali e le attività compatibili con le zone residenziali (ammesse su tutti i piani, ma a condizione che implichino esigenze distributive assimilabili a quelle residenziali)
- attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio

MODALITÀ ATTUATIVE

-  piano attuativo convenzionato
-  piano di recupero
-  Intervento edilizio diretto

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



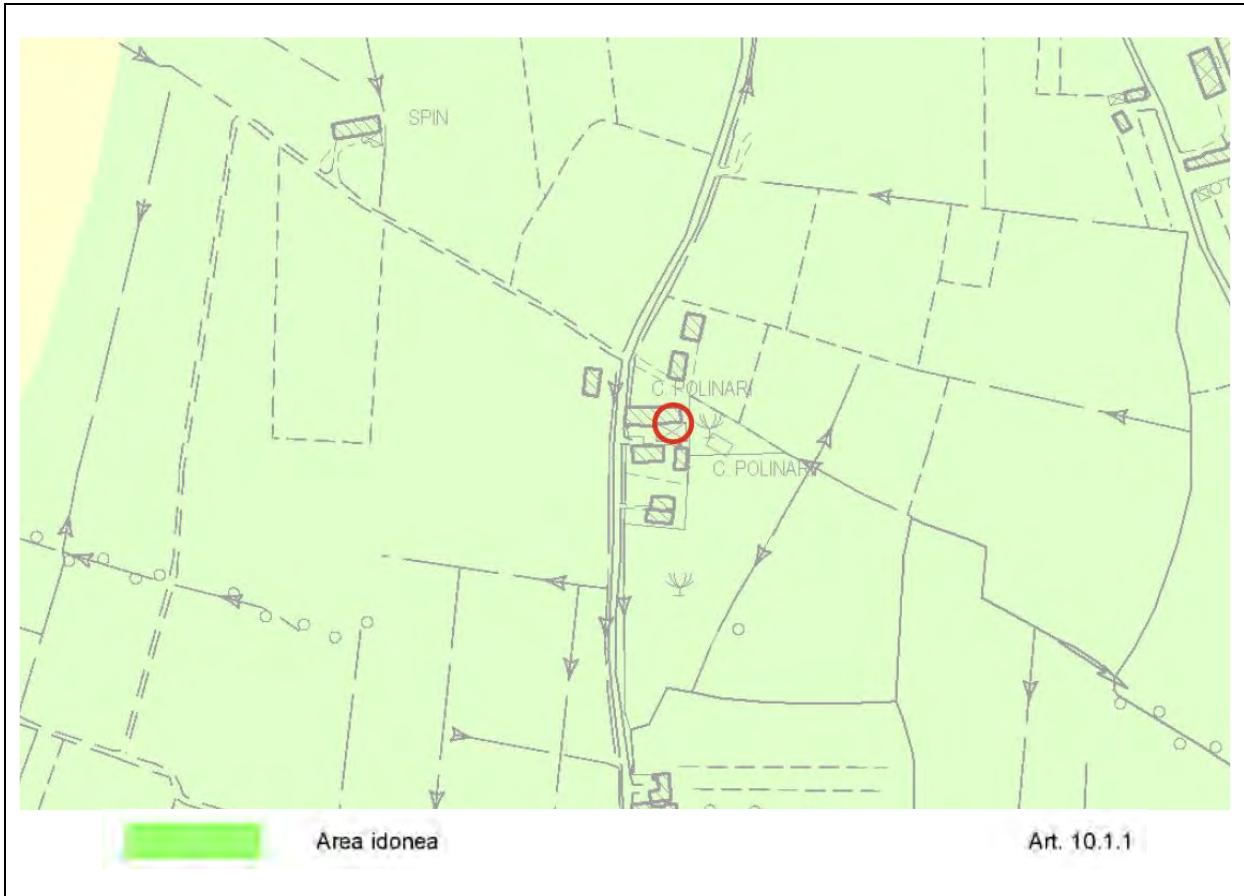
ESTRATTO PAT VI GENTE



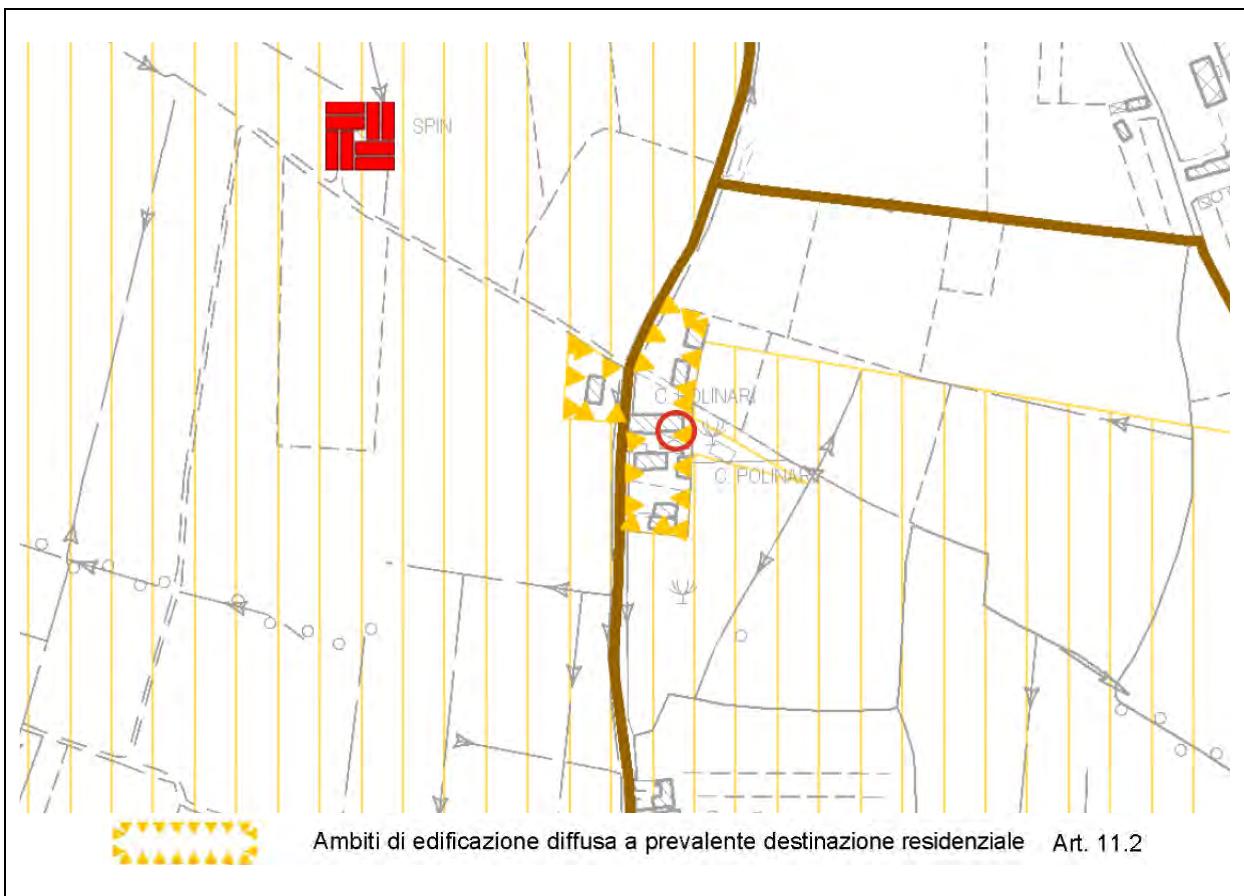
Estratto Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale



Estratto Tav. 2 – Carta delle Invarianti



Estratto Tav. 3 – Carta delle Fragilità



Estratto Tav. 4 – Carta della Trasformabilità

ESTRATTO PI VI GENTE



ESTRATTO PI VARIANTE



Comune di Isola Rizza

Provincia di Verona

**VERIFICA DI NON FUNZIONALITÀ ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI UN IMMOBILE SITO
IN VIA CASOTTI A ISOLA RIZZA**

**VERIFICA DI NON FUNZIONALITÀ
ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA**

Richiedente

Laaroussi Najat

Il Tecnico

(Luca Crema, dottore agronomo)



Verona 06/11/2025

Indice

1	Premessa	2
2	Immobili di cui si chiede il “RICONOSCIMENTO DI NON FUNZIONALITA”	2
2.1	Descrizione e titolarità dell’immobile	2
2.2	Individuazione catastale e urbanistica	3
2.3	Titoli in base ai quali sono state concesse le strutture	3
3	Motivi per ritenere le strutture non più funzionali	3

1 PREMESSA

Il sottoscritto Luca Crema, dottore agronomo, iscritto all'Ordine Professionale dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Verona al numero 239, sono stato incaricato di predisporre la presente relazione per la verifica di “**non funzionalità**” all’attività agricola di una struttura, sita in Via Casotti nel Comune di Isola Rizza (VR).

In seguito all’incarico ricevuto ho:

- acquisito la documentazione necessaria per l’individuazione catastale dell’immobile;
- verificato la presenza di titoli abilitativi rilasciati per la struttura oggetto di valutazione e l’epoca di realizzazione;
- verificato se tale struttura sia condotta da un’azienda agricola.

Quanto sopra mi consente di disporre dei principali elementi necessari per poter esprimere il “giudizio di non funzionalità” di seguito riportato.

Il sottoscritto redige la presente esclusivamente in funzione di quanto contenuto nelle dichiarazioni verbali e documentali rilasciate dal tecnico progettista; in funzione di ciò verrà espresso un parere sull’ammissibilità tecnica e normativa di quanto richiesto.

2 IMMOBILI DI CUI SI CHIEDE IL “RICONOSCIMENTO DI NON FUNZIONALITA”

2.1 Descrizione e titolarità dell’immobile

L’unità edilizia oggetto di valutazione si localizza in Via Casotti nel Comune di Isola Rizza in posizione centro-orientale del territorio comunale. La struttura è costituita da un’unità immobiliare posta in adiacenza di un più ampio complesso di immobili, probabilmente facenti parte un tempo di una corte rurale, nello specifico la porzione in esame presenta forma a “barchessa” utilizzata come zona deposito agricolo.

La struttura in esame si sviluppa su due piani; di cui il piano terra presenta una superficie di

110 mq e il piano primo di 85 mc per un volume complessivo di 700 mc. Le condizioni

Fig. 1: Individuazione struttura su foto aerea e catastale



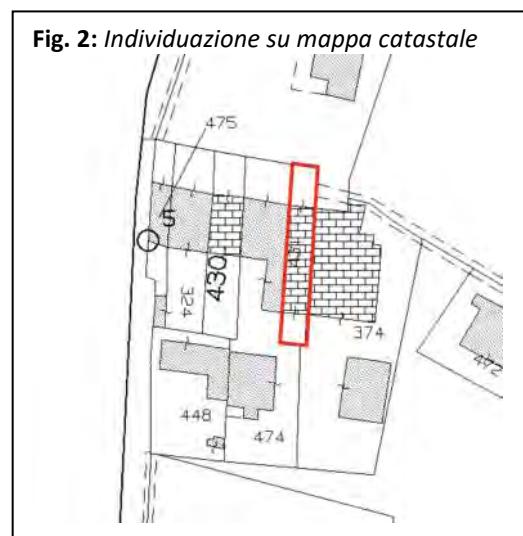
dell'immobile sono scadenti, pertanto, per il suo riutilizzo occorre effettuare una pesante ristrutturazione.

La proprietà dell'immobile risulta in capo alla signora Laaroussi Najat che ne è venuta in possesso nel 2022 attraverso atto di compravendita, per la verifica della quale si rimanda al certificato catastale (All. 1) della presente nota.

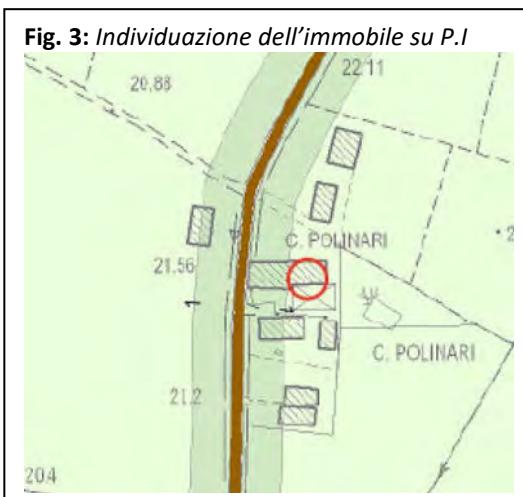
La proprietaria non risulta svolgere né avere mai svolto attività agricola; lo stesso fabbricato non viene più utilizzato ai fini agricoli da generazioni. Dalle verifiche effettuate, la struttura oggetto della presente valutazione non risulta essere condotta da alcuna azienda agricola.

2.2 Individuazione catastale e urbanistica

Gli immobili oggetto di valutazione sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Isola Rizza al foglio 15 particella n. 431 (Fig. 2).



Gli immobili, sotto il profilo urbanistico, risultano ricadere in ZTO agricola di cui all'art. 38 delle NTO del P.I. (Fig. 3).



2.3 Titoli in base ai quali sono state concesse le strutture

L'immobile è stato realizzato in data anteriore al 1967; si tratta di una porzione di corte rurale di antica origine pertanto non sono reperibili titoli abilitativi per la sua realizzazione.

3 MOTIVI PER RITENERE LE STRUTTURE NON PIÙ FUNZIONALI

A seguito delle verifiche effettuate, è emerso che:

- l'attuale proprietaria dell'immobile non esercita né risulta avere mai esercitato attività agricola;
- la struttura non è stata concessa in affitto/uso ad alcuna azienda agricola e quindi non risulta condotta.

Visto che la funzionalità di un fabbricato, compreso in zona agricola, deve essere valutata in relazione all'azienda agricola alla quale il fabbricato è connesso, in mancanza di quest'ultima, tale funzionalità viene a mancare. Il fondo rustico a cui il fabbricato era funzionalmente asservito ad oggi non esiste più, ed è pertanto venuto meno l'originario collegamento funzionale con lo stesso; quest'ultimo probabilmente esistente all'epoca della sua realizzazione. L'unico legame attualmente rilevabile con il settore primario è la destinazione urbanistica della zona.

A seguito delle analisi condotte, la struttura oggetto di valutazione può essere considerata "**non più funzionale**" e può esserne consentito un utilizzo diverso da quello agricolo, purché l'attività/destinazione prevista sia compatibile con la zona agricola in cui si colloca.

Verona, 06.11.2025

Il Tecnico
Luca Crema, dottore agronomo


Allegati

- All. 1 – Visura catastale storica – Comune di Isola Rizza, foglio 15, mappale 341;**
All. 2 – Documentazione fotografica.

All.1 – Visura catastale

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 03/11/2025

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di VERONA	
Soggetto individuato	LAAROUSSI Najat [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED]	

1. Immobili siti nel Comune di ISOLA RIZZA (Codice E358) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRI INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		15	431				C/2	1	169m ²	Totale: 198 m ²	Euro 63,71	VIA CASOTTI Piano T-1 VARIAZIONE del 26/11/2020 Pratica n. VR0167568 in atti dal 26/11/2020 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 83747.1/2020)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: correzione su dati metrici del protocollo n.vr0167565/2020 -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: m² 169 Rendita: Euro 63,71

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LAAROUSSI Najat nata a [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 07/02/2022 Pubblico ufficiale MAZZA PAOLA Sede VERONA (VR) Repertorio n. 278866 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5962.1/2022 Reparto PI di VERONA in atti dal 08/03/2022	

Totale Generale: m² 169 Rendita: Euro 63,71

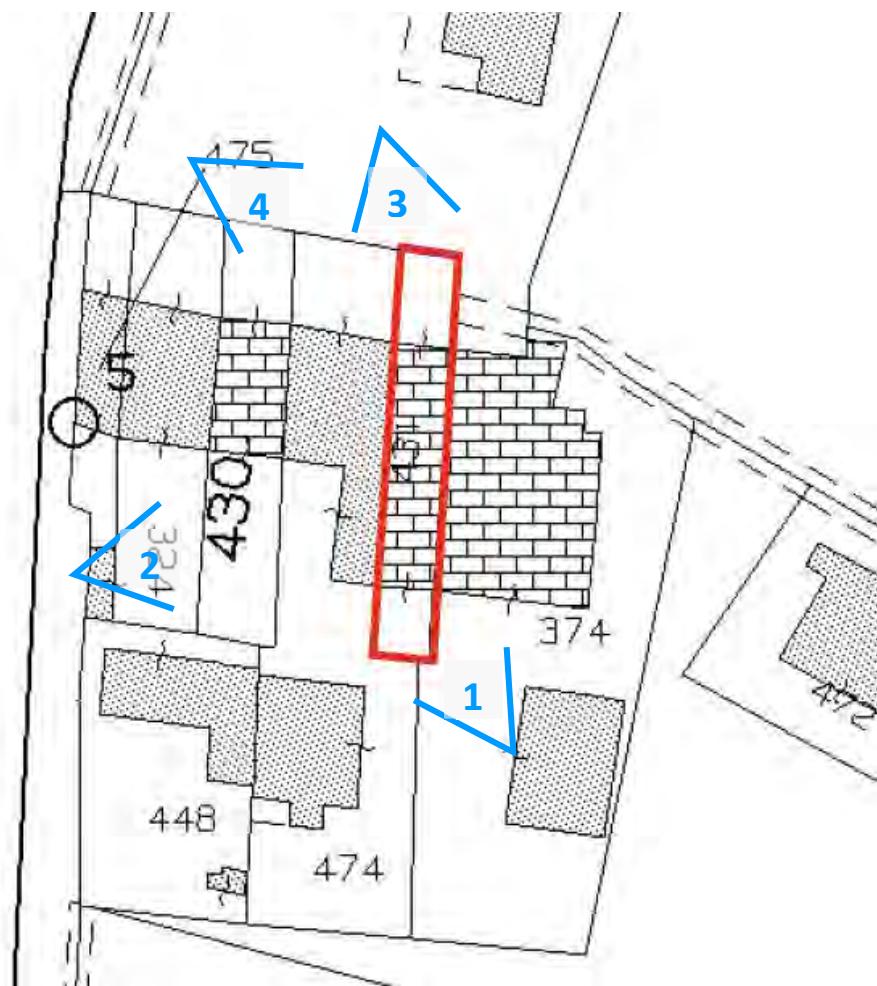
Unità immobiliari n. 1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

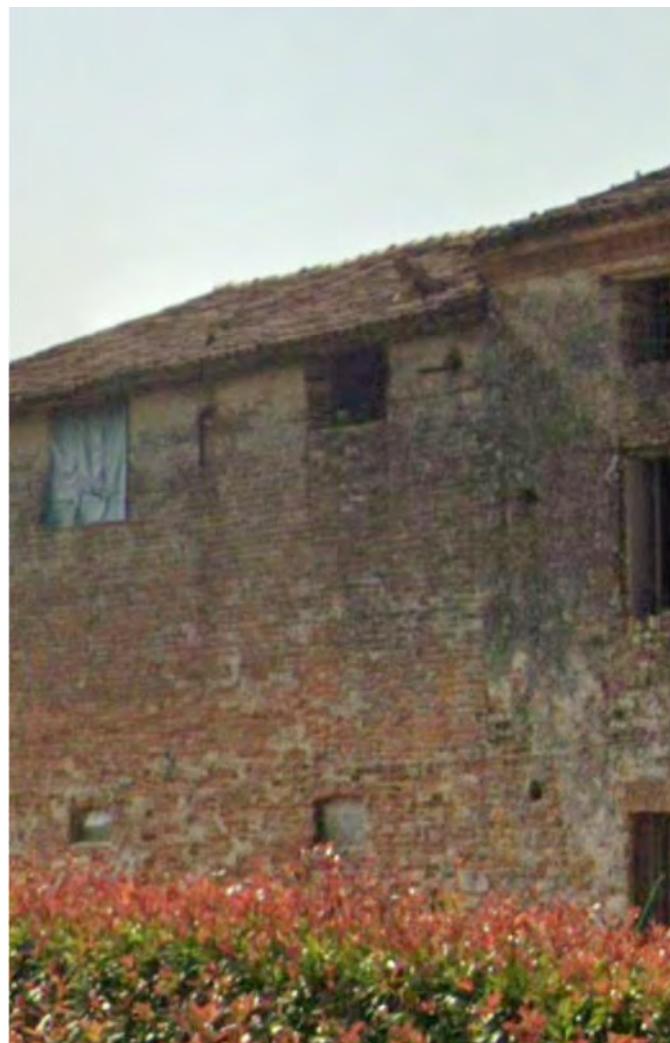
Visura telematica

All.2 - Documentazione fotografica

Fig. 4: Individuazione dei punti di ripresa fotografica







PUNTI DI RIPRESA DELL'INTERNO DELLA STRUTTURA

