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

STUDIO DI URBANISTICA – ARCHITETTURA – VALUTAZIONI AMBIENTALI
Arch. Emanuela Volta
via belvedere 4d – 37064 Povegliano V.se Verona – Via Leoncino 24 370121 Verona
Email: volta.emanuela@gmail.com – PEC e.volta@pec.it

Dicembre 2025

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 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	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***

CONSISTENZA DEL FABBRICATO

- *volume esistente mc: ___798,85 (RESIDENZIALE)_____*
- *volume in aumento mc: __140_____*
- *volume totale mc: __938,90_____*

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE

___MISTA: 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 residenziaII)*
- *attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio*

MODALITÀ ATTUATIVE

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

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

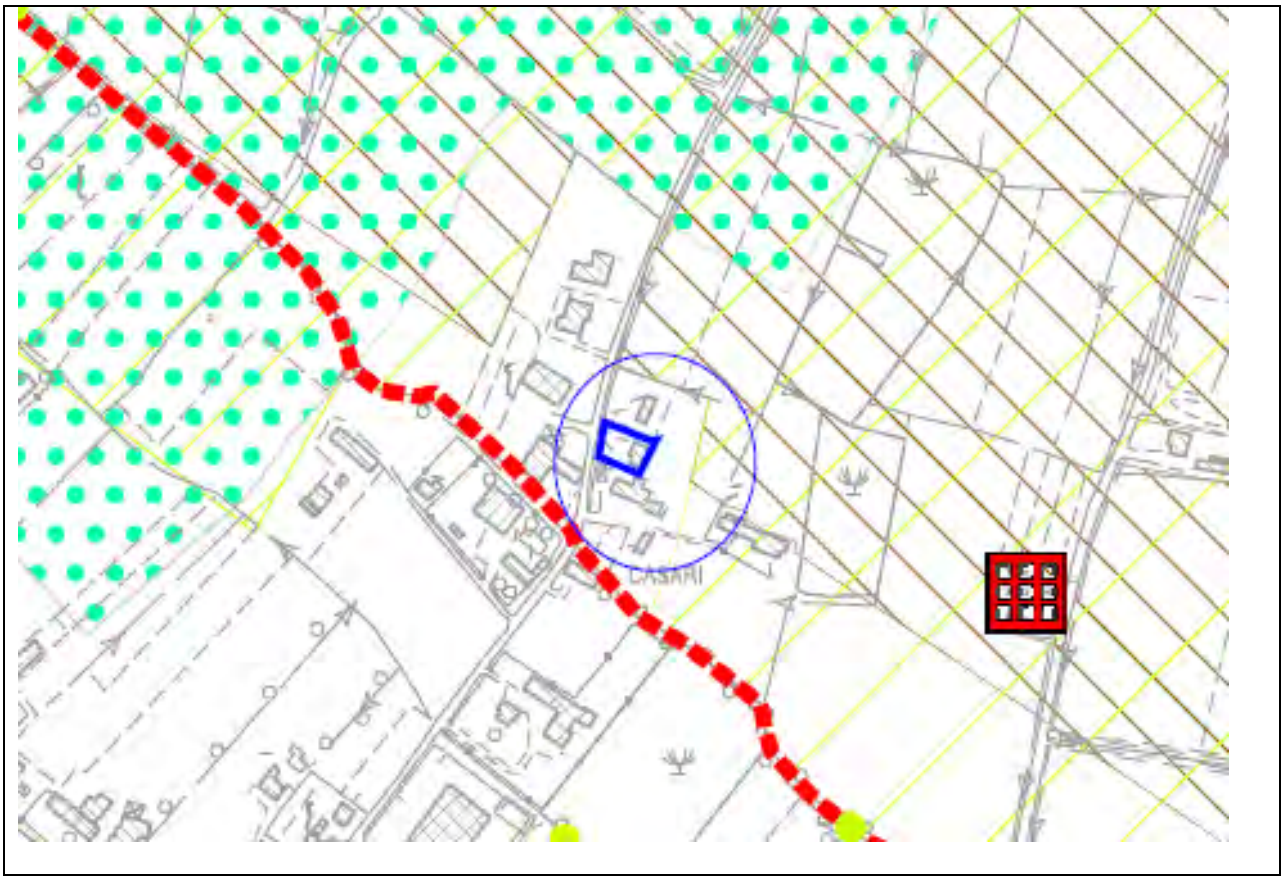




ESTRATTO PAT VIGENTE



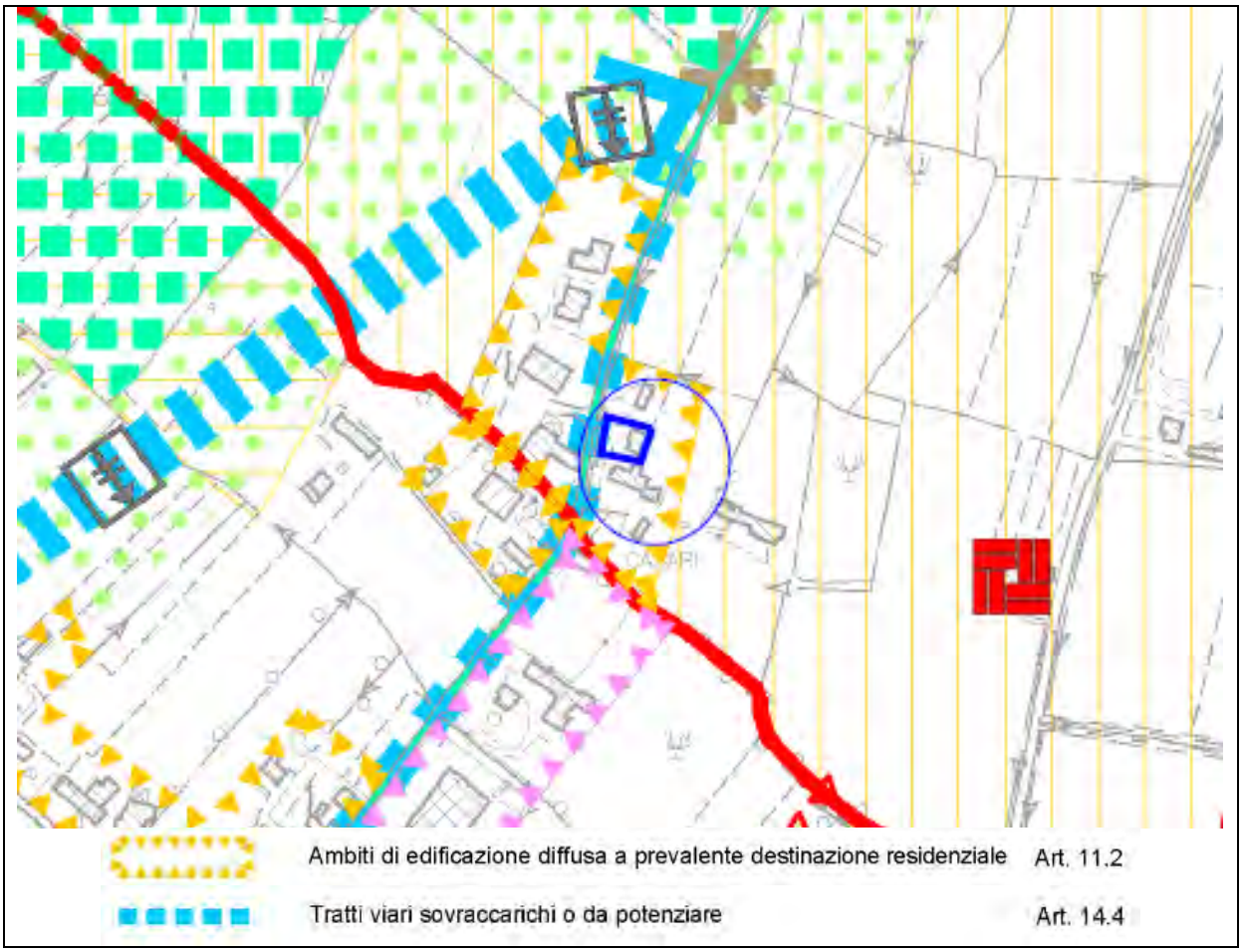
Estratto Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale



Estratto Tav. 2 – Carta delle Invarianti

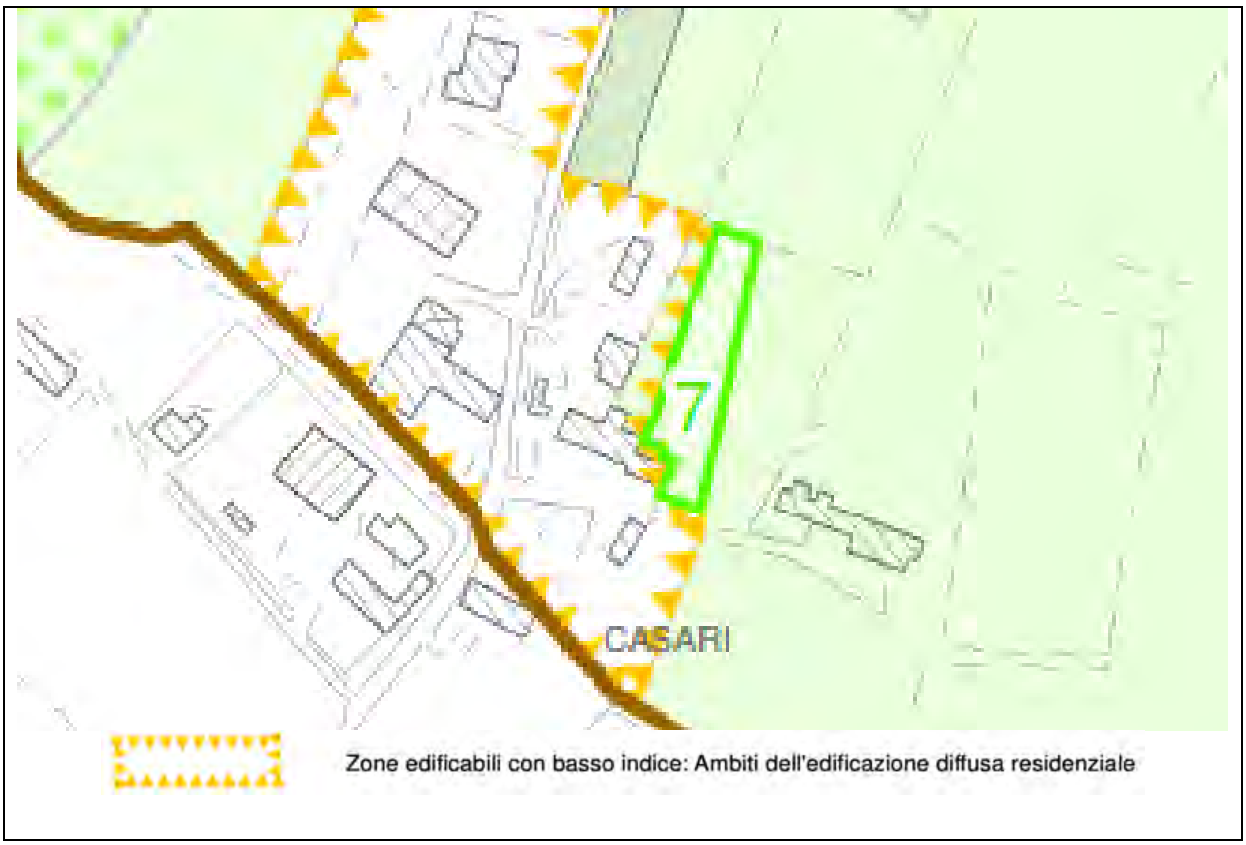


Estratto Tav. 3 – Carta delle Fragilità



Estratto Tav. 4 – Carta della Trasformabilità

ESTRATTO PI VIGENTE



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.

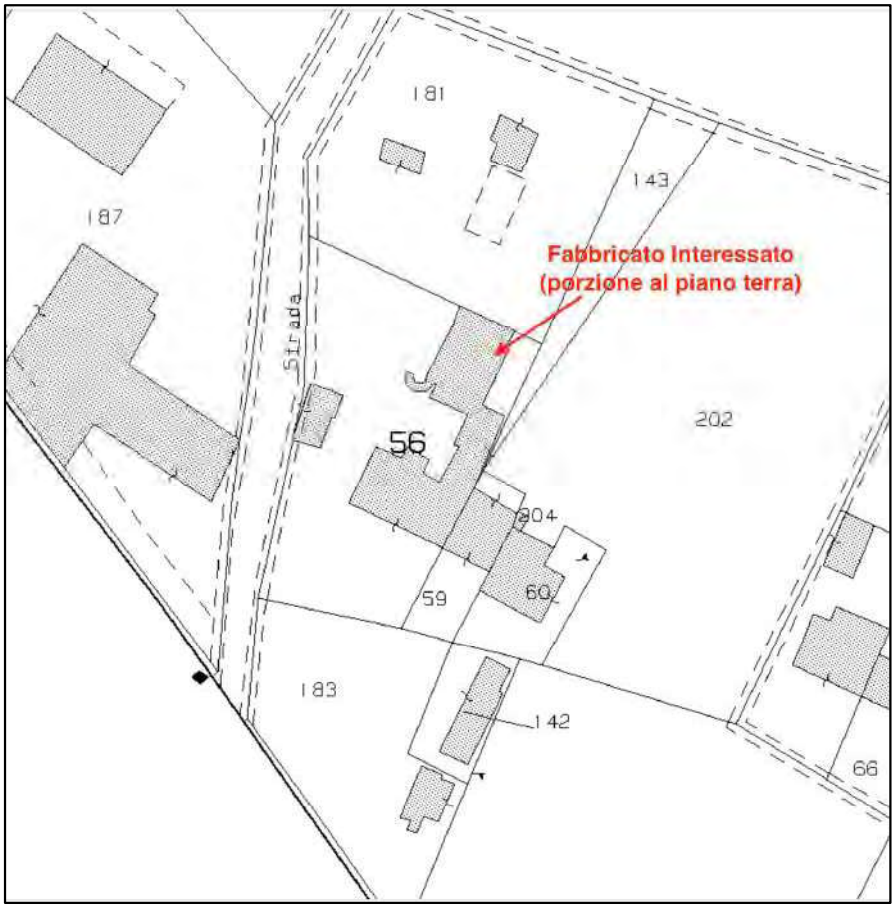
La porzione oggetto della presente valutazione è quella a deposito al piano terra ancora residua da quanto previsto dal progetto sopracitato a firma del geom. Davide Trevisani.

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

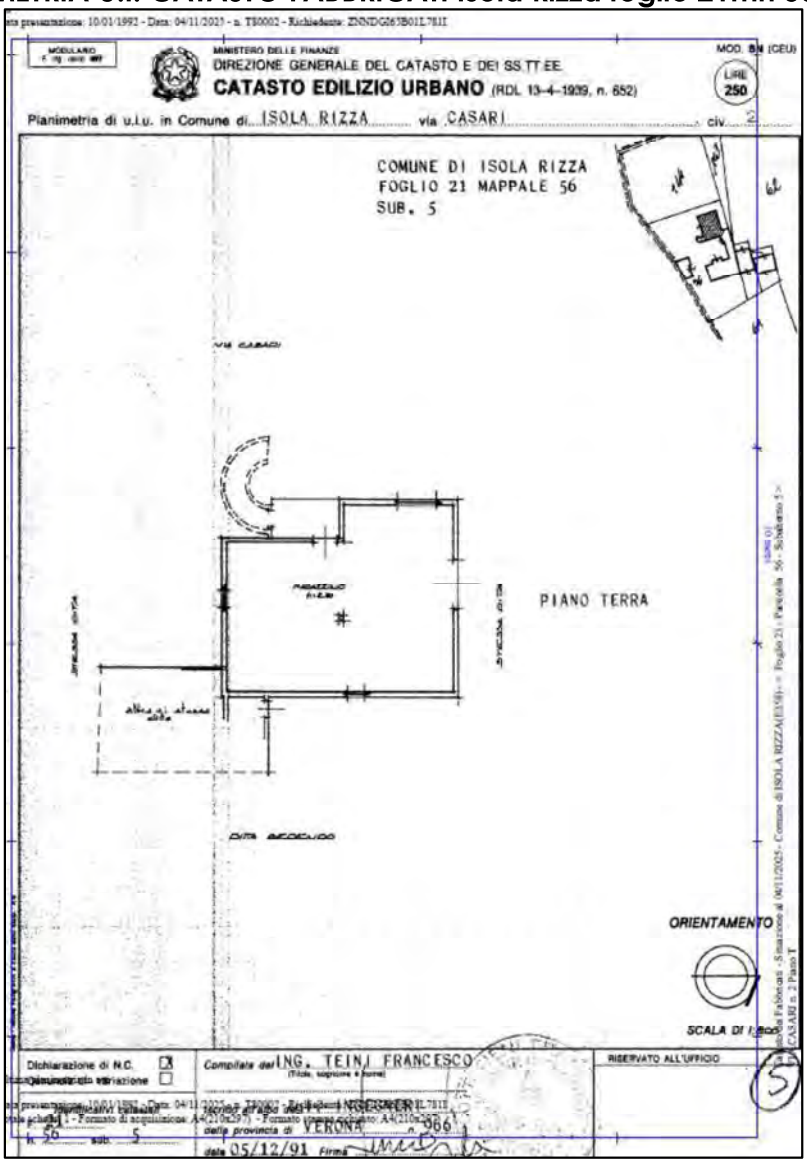
FOTO SATELLITARE



MAPPA CATASTO TERRENI Isola Rizza foglio 21mn 56

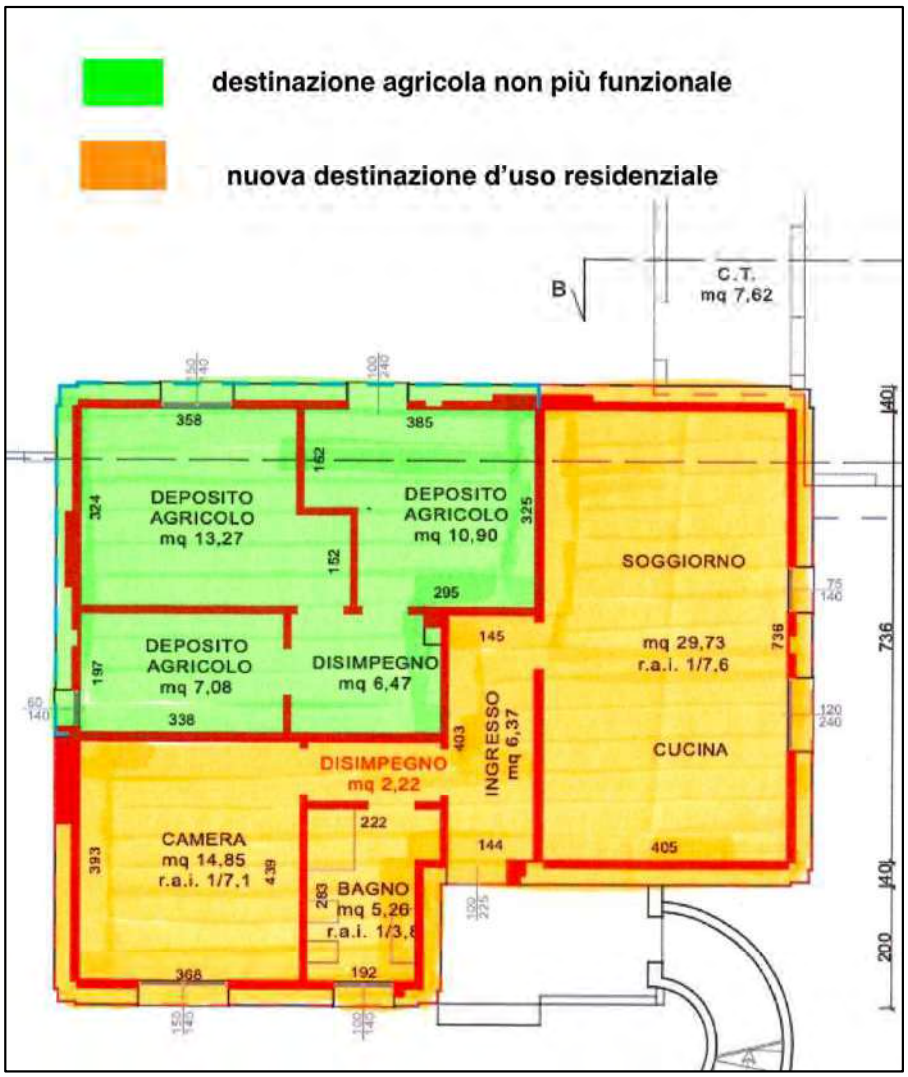


PLANIMETRIA U.I. CATASTO FABBRICATI Isola Rizza foglio 21mn 56 sub 5



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



Conclusione

Dall'analisi della situazione di fatto e della documentazione acquisita, tenuto conto di quanto sopra illustrato, posso senza dubbio affermare che i 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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/11/2025

Data: 04/11/2025 Ora: 11.51.34 Segue

Visura n.: T279009 Pag: 1

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

Numero di mappa soppresso dal 11/01/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito 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. 75671.1/1991)
Notifica						**Partita**				
Annotazioni				di stadio: UNITA ALLA P.LLA 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(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito 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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/11/2025

Data: 04/11/2025 Ora: 11.51.34 Fine

Visura n.: T279009 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 09/01/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ZANONCELLO Giancarlo nato a [redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 2/9 fino al 05/09/1991
2	ZANONCELLO Gianpietro nato a [redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 2/9 fino al 05/09/1991
3	ZANONCELLO Roberto nato a [redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 2/9 fino al 05/09/1991
4	FAUSTINI Maria nata a ISOLA RIZZA (VR) il 16/06/1943	[redacted]	(1) Proprieta' 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 - SUCC.IN MORTE DI ZANONCELLO REMO Voltura n. 6838.1/1995 - Pratica n. 282811 in atti dal 09/08/2001		

Situazione degli intestati dall'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	Impianto meccanografico del 15/03/1980		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Comune di Isola Rizza Prot. n. 0009072 del 06-11-2025 Cat. 6 Clas. 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2025

Dati della richiesta	**Comune di ISOLA RIZZA (Codice:E358)**
	Provincia di VERONA
Catasto Terreni	**Foglio: 21 Particella: 144**

Numero di mappa soppresso dal 26/07/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**21**	**144**		**-**	**SOPPRESSO**	**00 00**				TABELLA DI VARIAZIONE del 26/07/2012 Pratica n. VR0225138 in atti dal 26/07/2012 presentato il 25/07/2012 (n. 225138.1/2012)
Notifica					**Partita**					
Annotazioni	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									

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

Foglio 21 Particella 181 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/11/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**21**	**144**		**-**	**FU D ACCERT**	**17 66**				VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/11/2011 Pratica n. VR0449827 in atti dal 24/11/2011 (n. 12102.1/2011)
Notifica					**Partita**					
Annotazioni	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									

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2025

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/03/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**21**	**144**		**-**	**VIGNETO U**	**17 66**		**Euro 22,35**	**Euro 12,77**	TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. VR0112802 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 21560.1/2007)
Notifica					**Partita**					
Annotazioni	di stadio: VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO									

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/01/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**21**	**144**		**-**	**SEMINATIVO 2**	**17 66**		**Euro 17,79**	**Euro 8,66**	TIPO MAPPALE del 05/09/1991 Pratica n. VR0004193 in atti dal 11/01/2005 ATTO IN DEROGA (n. 75671.1/1991)
Notifica					**Partita**					
Annotazioni	di stadio: VARIA CON LA P.LLA 56									

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 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/01/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**21**	**144**		**-**	**SEMINATIVO 2**	**26 80**		**Euro 26,99 L. 52.260**	**Euro 13,15 L. 25.460**	FRAZIONAMENTO del 29/01/1991 in atti dal 30/09/1991 (n. 202.1/1991)
Notifica					**Partita**	2396				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:21 Particella:55 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:21 Particella:143 ;

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) Proprieta' 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) Proprieta' 1/9 in regime di separazione dei beni fino al 21/06/2010
2	ZANONCELLO Gianpietro nato a [redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/9 in regime di separazione dei beni fino al 21/06/2010
3	ZANONCELLO Roberto nato a [redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 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	ZANONCELLO Giancarlo nato a [redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 2/9 fino al 21/06/2010
2	ZANONCELLO Gianpietro nato a [redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 2/9 fino al 21/06/2010
3	ZANONCELLO Roberto nato a [redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 2/9 fino al 21/06/2010
4	FAUSTINI Maria nata a [redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 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 - SUCC.IN MORTE DI ZANONCELLO REMO Voltura n. 6838.1/1995 - Pratica n. 282811 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)		

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2025

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 - Voltura 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(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**21**	**55**		**-**	**SEMINATIVO 2**	**30 04**		**L. 58.578**	**L. 28.538**	Impianto meccanografico del 15/03/1980
Notifica					**Partita**	2396				

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

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ZANONCELLO Remo nato a [redacted]	[redacted]	(3) Comproprietario fino al 29/01/1991
2	BEDENDO Guerrino nato a [redacted]	[redacted]	(3) Comproprietario fino al 29/01/1991
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 15/03/1980		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Comune di Isola Rizza Prot. n. 0009072 del 06-11-2025 Cat. 6 Clas. 3

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2025

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

INTESTATO

1	ZANONCELLO Gianpietro nato a SAN PIETRO DI MORUBIO (VR) il 20/11/1966	ZNNGPT66S20I105L*	(1) Proprieta' 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 m²**	**Totale: 116 m²**	**Euro 49,58**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA CASARI n. 2 Piano T				
Notifica		**Partita**	491	**Mod.58**	290
Annotazioni	di stadio: bcnc 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 m²**		**Euro 49,58 L. 96.000**	CLASSAMENTO del 10/01/1992 in atti dal 05/05/1998 IN DATA 21/04/98 (n. 122/1992)

Indirizzo	VIA CASARI n. 2 Piano T				
Notifica		**Partita**	491	**Mod.58**	290

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2025

Annotazioni	di stadio: bcnc 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. 122.1/1992)

Indirizzo	VIA CASARI n. 2 Piano T				
Notifica		**Partita**	491	**Mod.58**	290
Annotazioni	di stadio: bcnc 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) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
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) Proprieta' 1/9 in regime di separazione dei beni fino al 21/06/2010
2	ZANONCELLO Gianpietro nato a [redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/9 in regime di separazione dei beni fino al 21/06/2010
3	ZANONCELLO Roberto nato a [redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 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. 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	FAUSTINI Maria nata a [redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 3/9 fino al 21/06/2010
2	ZANONCELLO Giancarlo nato a [redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 2/9 fino al 21/06/2010
3	ZANONCELLO Gianpietro nato a [redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 2/9 fino al 21/06/2010
4	ZANONCELLO Roberto nato a [redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 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 Voltura 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) Proprieta' fino al 09/01/1995
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 10/01/1992 in atti dal 29/01/1992 (n. 122.1/1992)		

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 FABBRICATI

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***

CONSISTENZA DEL FABBRICATO

- *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 residenziaII)*
- *attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio*

MODALITÀ ATTUATIVE

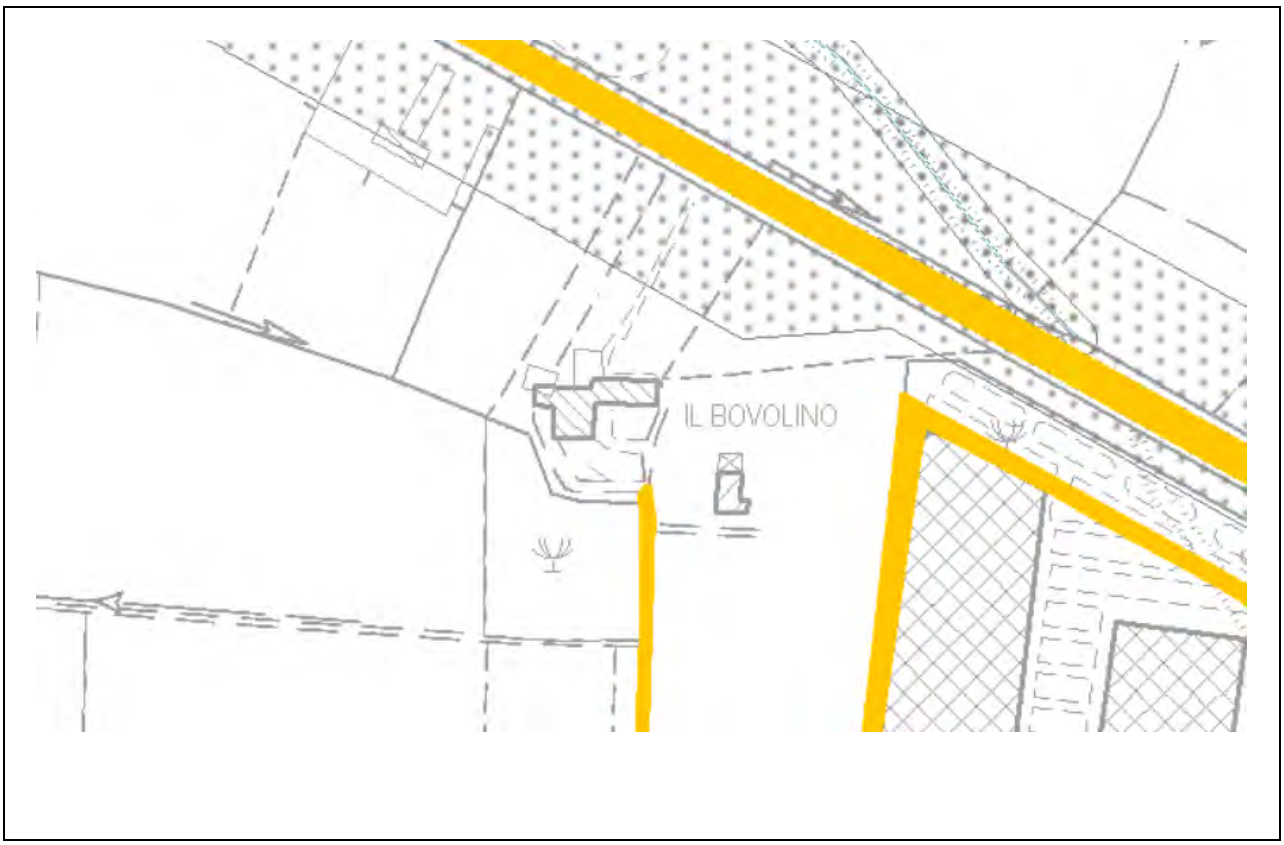
- *piano attuativo convenzionato*
- *piano di recupero*
- ✓ *Intervento edilizio diretto*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

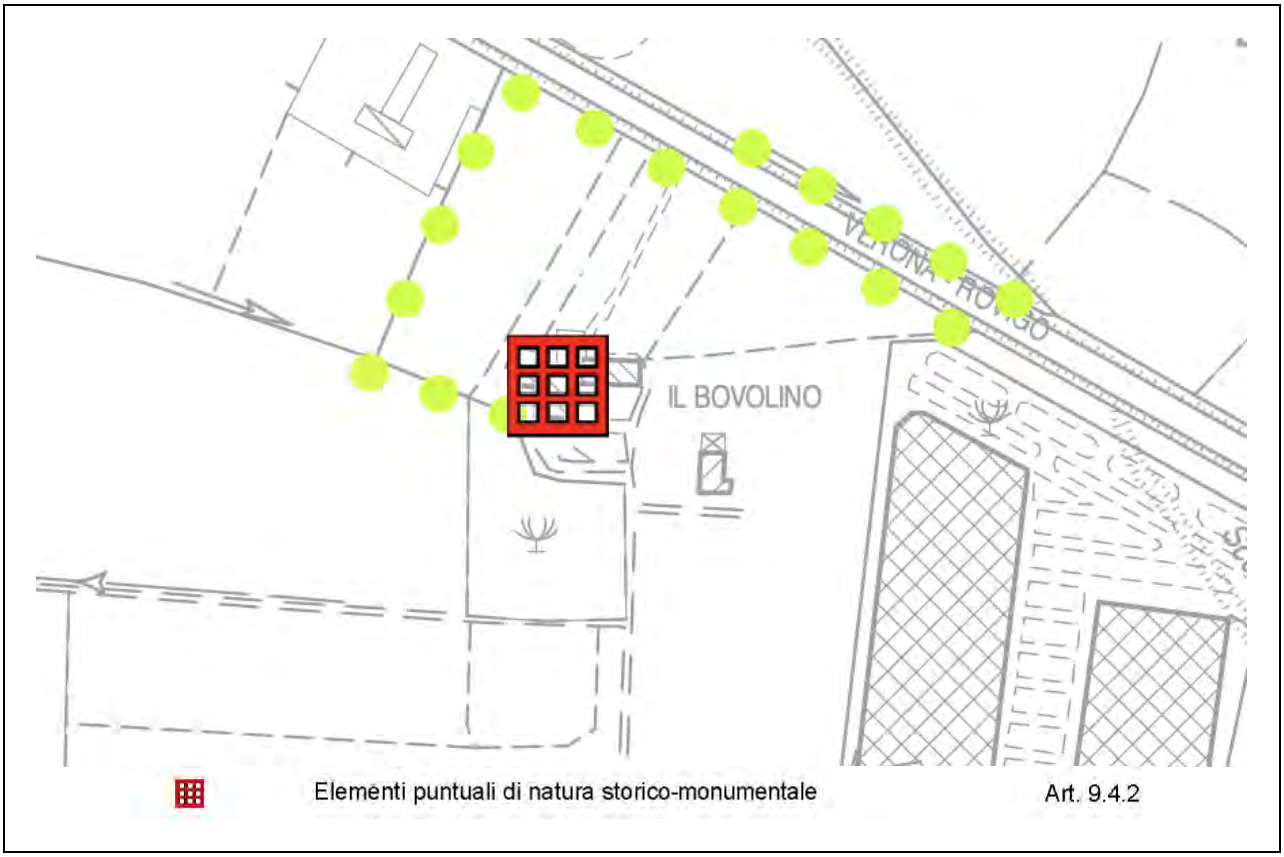




ESTRATTO PAT VIGENTE



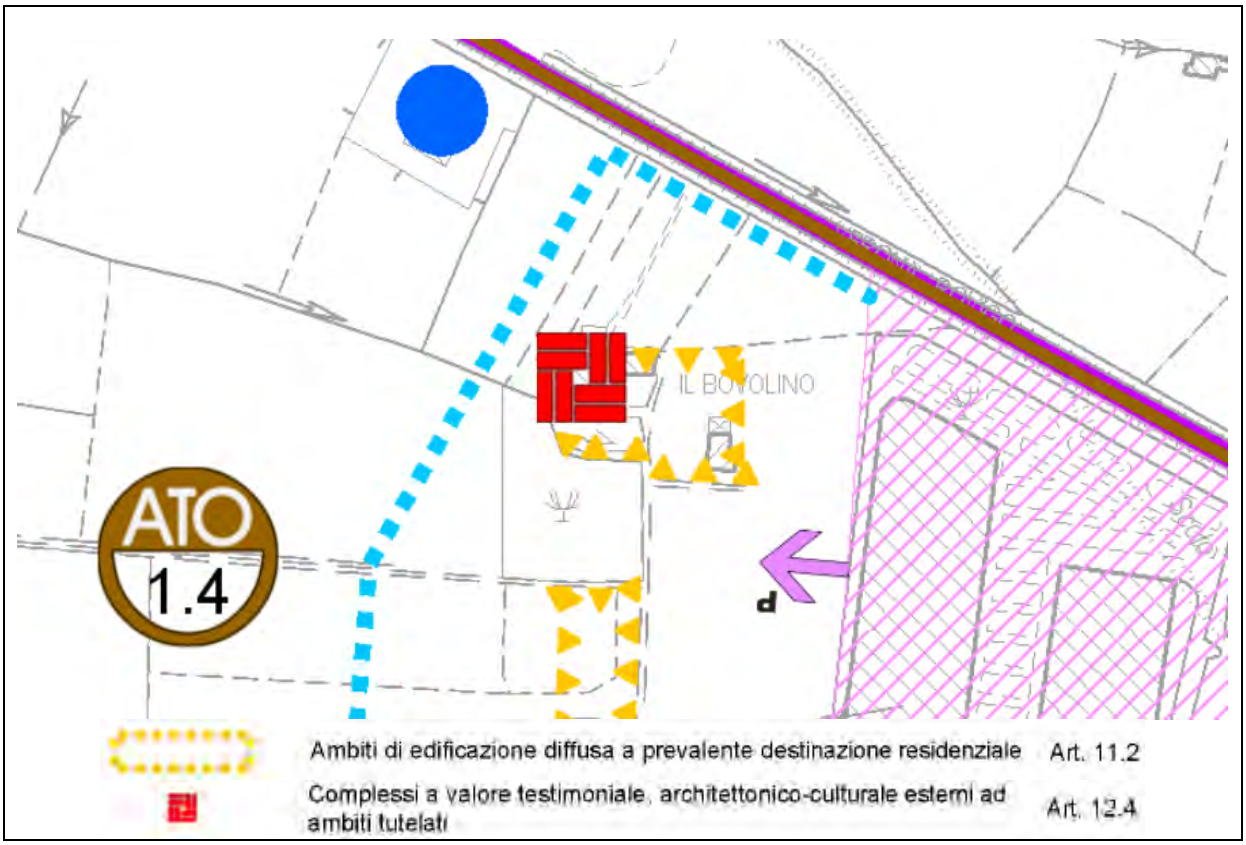
Estratto Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale



Estratto Tav. 2 – Carta delle Invarianti



Estratto Tav. 3 – Carta delle Fragilità



Estratto Tav. 4 – Carta della Trasformabilità

ESTRATTO PI VIGENTE



ESTRATTO PI VARIANTE

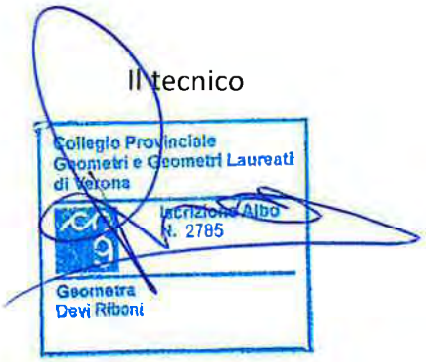


COMUNE DI ISOLA RIZZA PROVINCIA DI VERONA

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



Isola Rizza lì 14/11/2024

RIBONI geom. DEVI, via Bovolino 417, 37050 Isola Rizza (VR) tel. 3480921134, email: deviriboni@gmail.com

- **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 magazino-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 sotoservizi:
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.,
Superfice 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 superfice coperta e convertirla in residenziale

ALLEGATI

ORTOFOTO



FOTO DA CORTE SUD



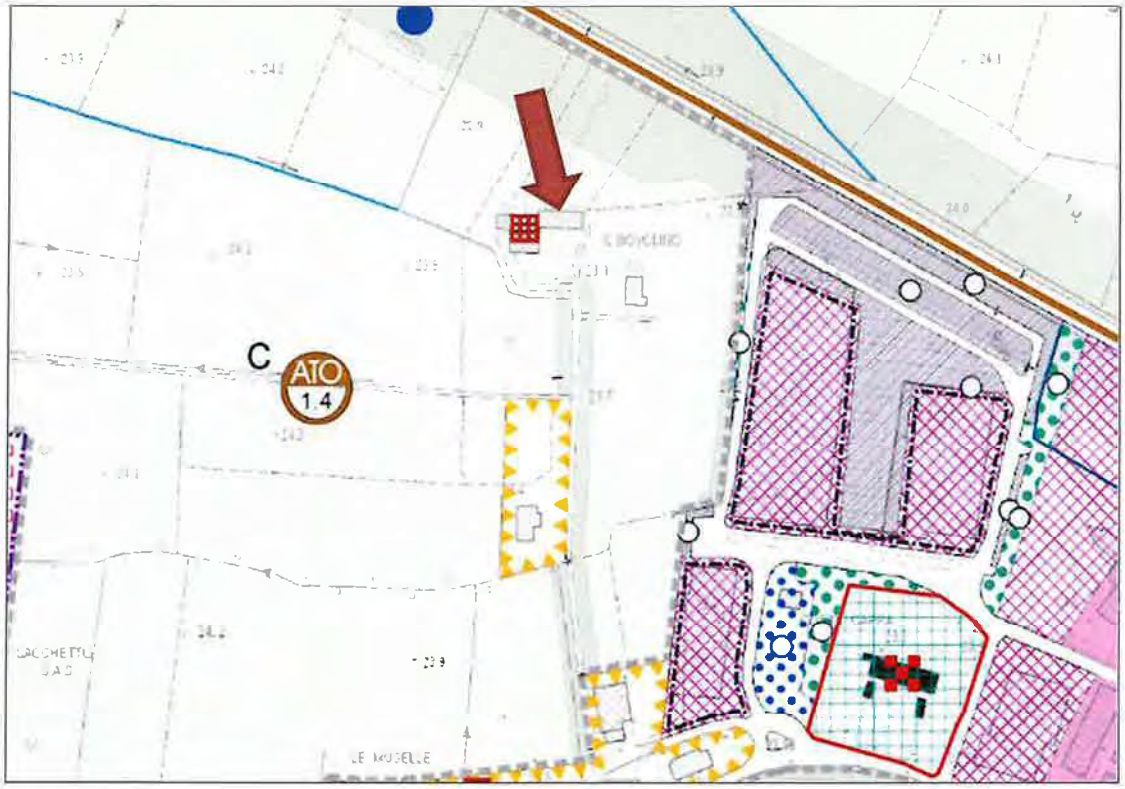
RIBONI geom. DEVI, via Bovolino 417, 37050 Isola Rizza (VR) tel. 3480921134, email: deviriboni@gmail.com

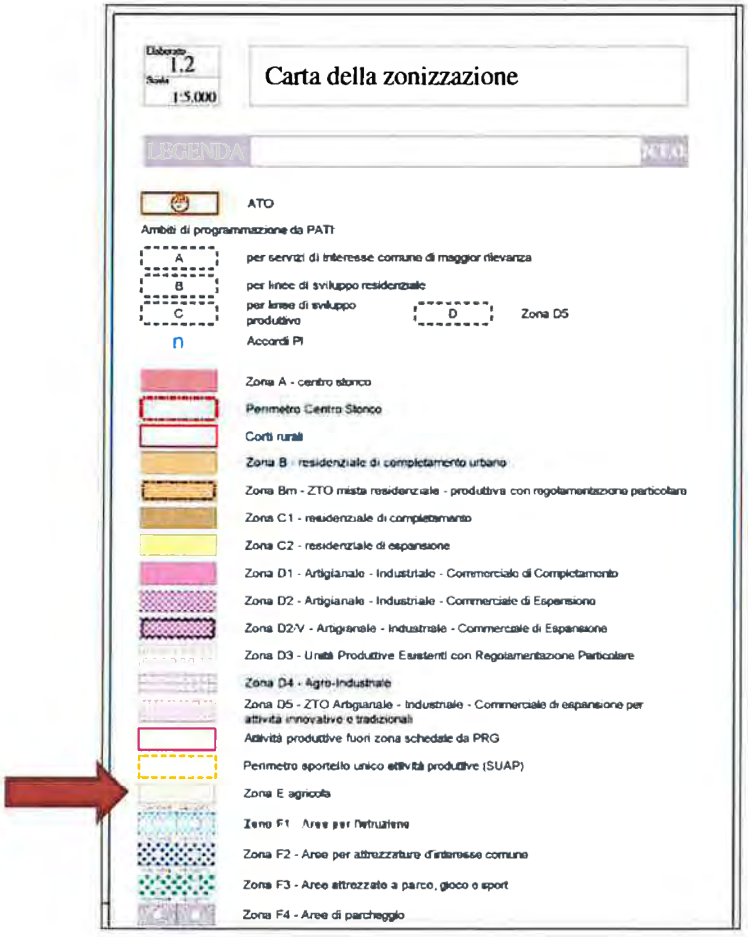
FOTO DA VISTA NORD



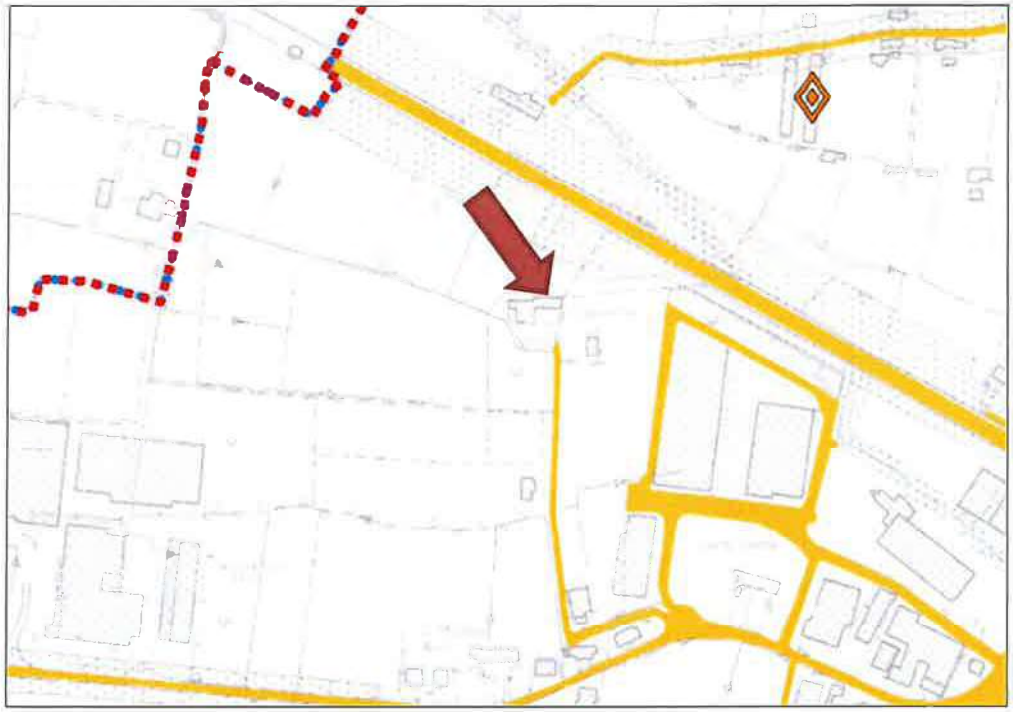


TAV_1.2 PI VIGENTE "ZONIZZAZIONE SUD"





TAV_ 1.a CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE



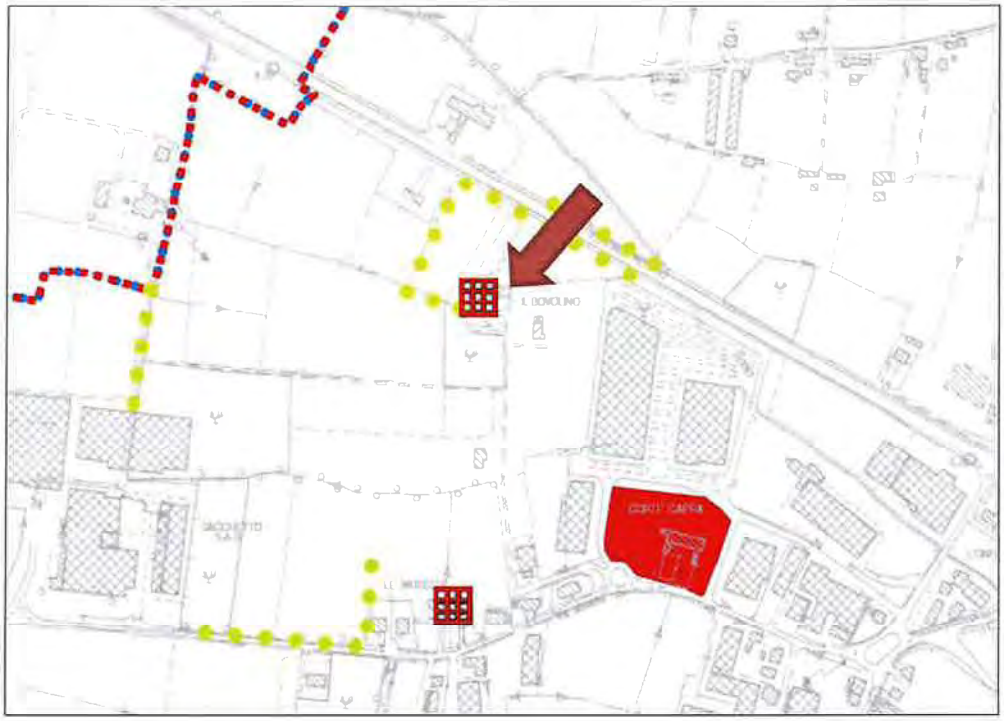
Elaborato 1-a
Scala 1:10.000

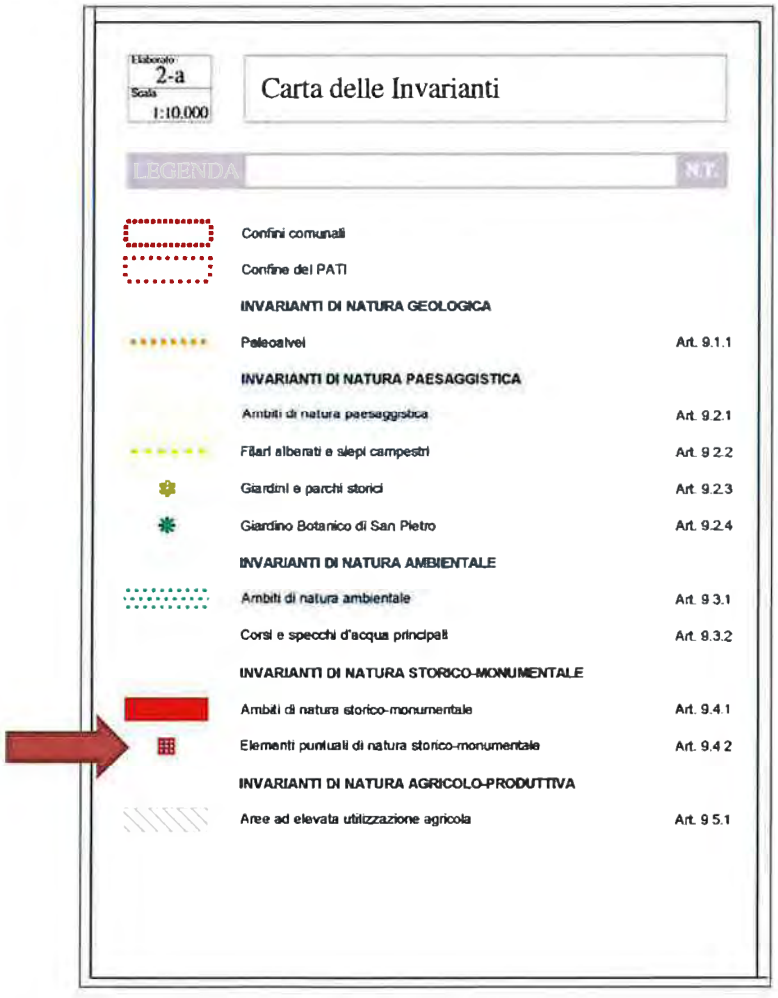
Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

LEGENDA N.T.

	Confini comunali	
	Confine del PATI	
	VINCOLI	
	Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua	Art. 6.1
	Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 - elementi puntuali	Art. 6.2
	Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 - ambiti	Art. 6.2
	Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 e O.P.C.M. 3519/2006 Isola Rizza in zona 3 - S. Pietro di Morubio in zona 4	Art. 6.3
	PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE	
	Ambiti dei parchi o per l'istituzione di parchi o riserve naturali, archeologiche e a tutela paesaggistica	Art. 7.1
	Piano d'Area "Pianure e Valli Grandi Veronesi" adottato Intero territorio	Art. 7.2
	Centri Storici	Art. 7.3
	ALTRI ELEMENTI	
	Idrografia/Fasce di rispetto	Art. 8.1
	Viabilità/Fasce di rispetto	Art. 8.2
	Ferrovia/Fasce di rispetto	Art. 8.3
	Elettrodotti/Fasce di rispetto	Art. 8.4
	Gasdotti/Fasce di rispetto - D.M. 24/11/1984	Art. 8.5
	Depuratori e impianti tecnologici/Fasce di rispetto	Art. 8.6
	Cimiteri/Fasce di rispetto	Art. 8.7
	Aree a rischio di incidente rilevante	Art. 8.8
	Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico/Fasce di rispetto	Art. 8.9
	Allevamenti zootecnici intensivi	Art. 8.10

TAV_2.a CARTA DELLE INVARIANTI





TAV_3.a CARTA DELLE FRAGILITA'



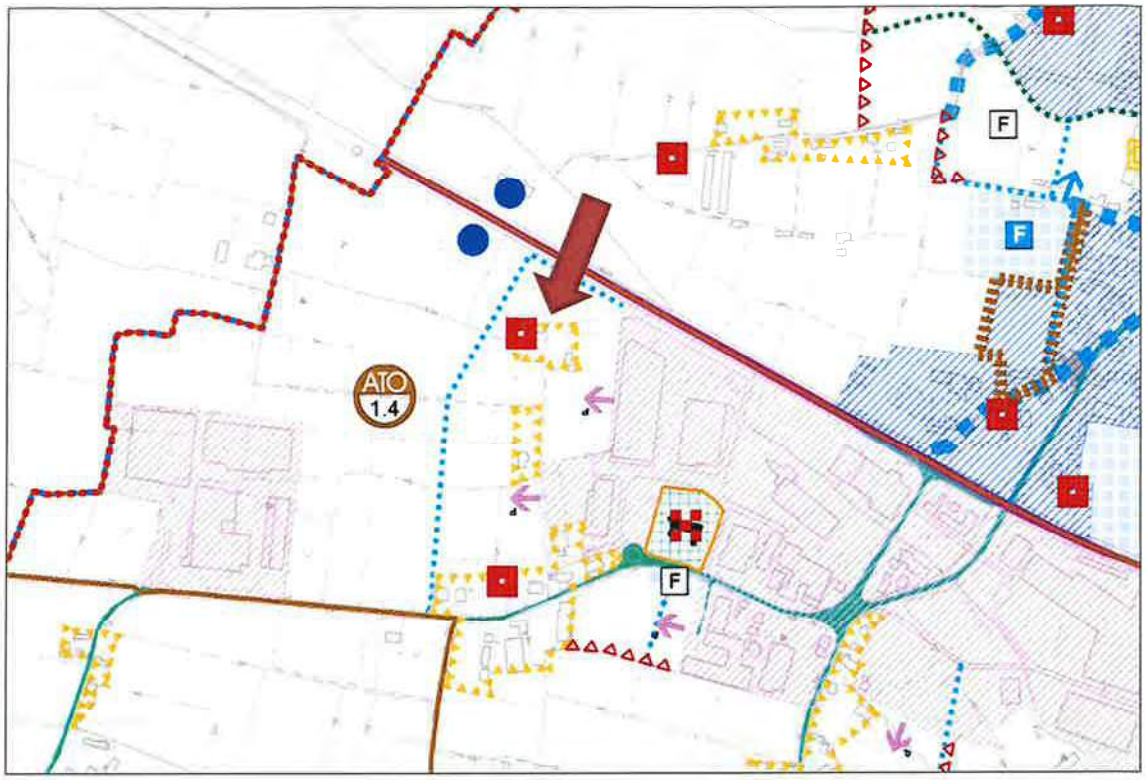
Elaborato
3-a
Scala
1:10.000

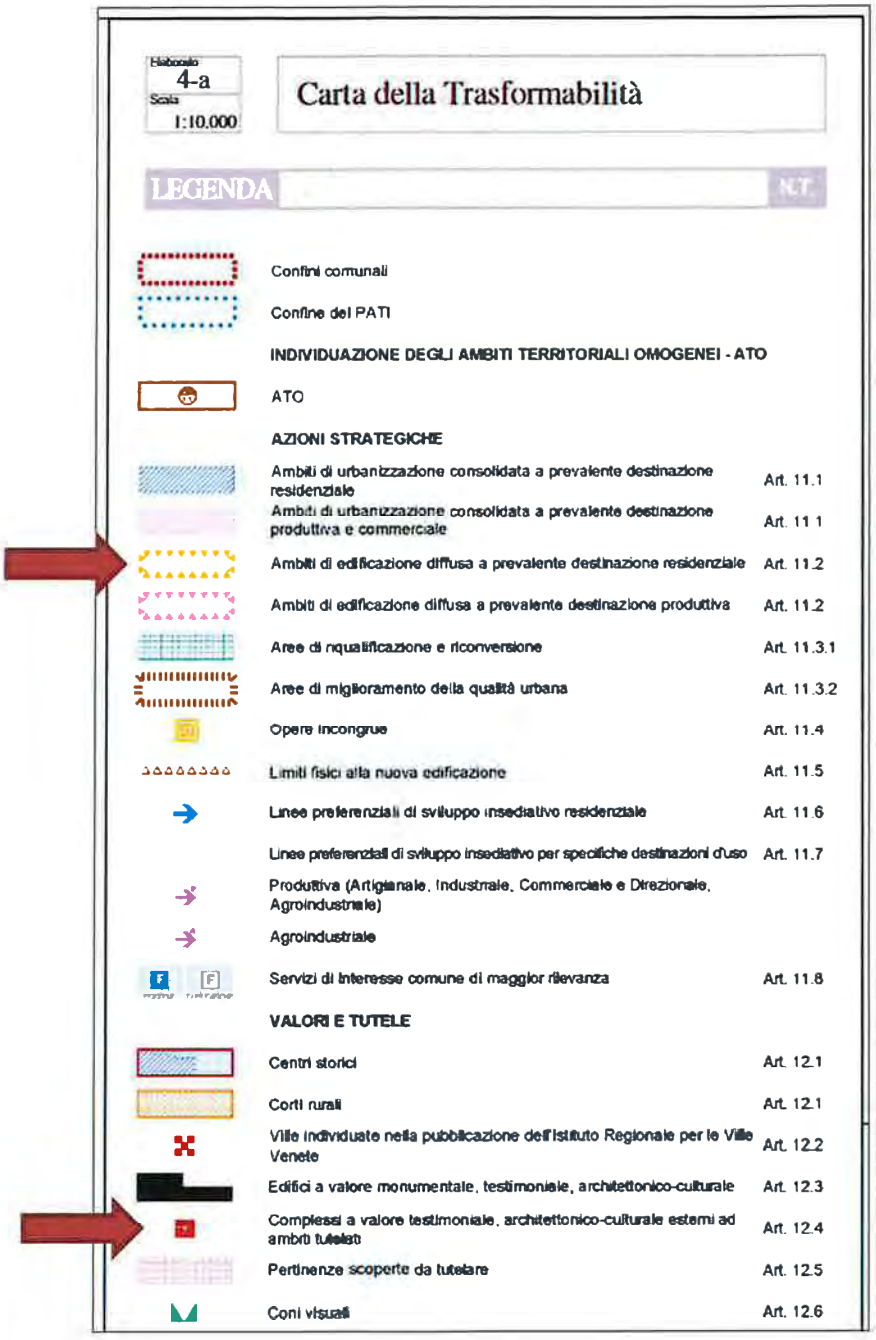
Carta delle Fragilità

LEGENDA N.T.

	Confini comunali	
	Confine del PATI	
	COMPATIBILITA' GEOLOGICA	
	Area idonea	Art. 10.1.1
01	Area idonea a condizione: mediocri proprietà geotecniche	Art. 10 1 1
	Area idonea a condizione: deposito antropico	Art. 10 1 1
03	Area idonea a condizione: bassa soggiacenza	Art. 10.1 1
	Area non idonea	Art. 10.1 1
	AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO	
	Aree esondabili o a periodico ristagno idrico	Art. 10.2.1
	ALTRE COMPONENTI	
	Corsi e specchi d'acqua	Art. 10 3.1
	Idrografia/Zone di tutela	Art. 10 3 2
	Aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna	Art 10 3 3
	Aree a rischio archeologico	Art. 10 3 4

TAV_4.a CARTA DELLA TRSFORMABILITA'





Elaborato 4-a
Scala 1:10.000

Carta della Trasformabilità

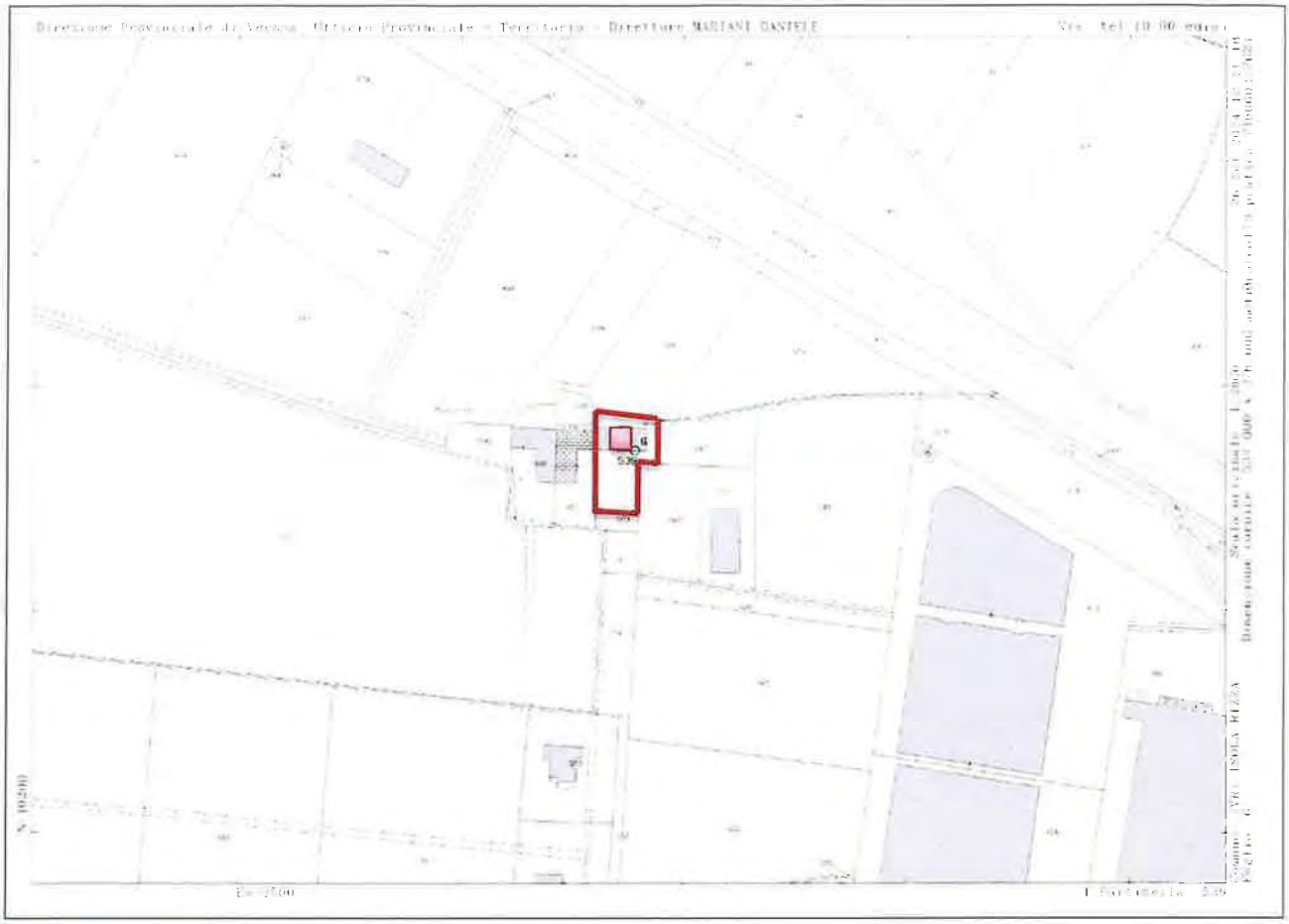
LEGENDA

N.T.

	Confini comunali	
	Confine del PATI	
	INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI - ATO	
	ATO	
	AZIONI STRATEGICHE	
	Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale	Art. 11.1
	Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione produttiva e commerciale	Art. 11.1
	Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale	Art. 11.2
	Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva	Art. 11.2
	Aree di riqualificazione e riconversione	Art. 11.3.1
	Aree di miglioramento della qualità urbana	Art. 11.3.2
	Opere incongrue	Art. 11.4
	Limiti fisici alla nuova edificazione	Art. 11.5
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale	Art. 11.6
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni d'uso	Art. 11.7
	Produttiva (Artigianale, Industriale, Commerciale e Direzionale, Agroindustriale)	
	Agroindustriale	
	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza	Art. 11.8
	VALORI E TUTELE	
	Centri storici	Art. 12.1
	Corti rurali	Art. 12.1
	Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete	Art. 12.2
	Edifici a valore monumentale, testimoniale, architettonico-culturale	Art. 12.3
	Complessi a valore testimoniale, architettonico-culturale esterni ad ambiti tutelati	Art. 12.4
	Pertinenze scoperte da tutelare	Art. 12.5
	Coni visuali	Art. 12.6

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Fgl.6 mapp. 539 sub 2



Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/11/2024 Ora: 18.31.25 pag: 1 Segue

Visura n.: T396214 2024

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 14/11/2024

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

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		6	539	2			C/2	1	132m²	Totale: 125 m²	Euro 49,77	VIA BOVOLINO n. 570 Piano T-1 Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione
2		6	539	3			A/3	4	7,5 vani	Totale: 163 m² Totale escluse aree scoperte**: 163 m²	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 m² Totale escluse aree scoperte**: 94 m²	Euro 178,95	VIA BOVOLINO n. 570 Piano T-1 Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione

Immobile 1: **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

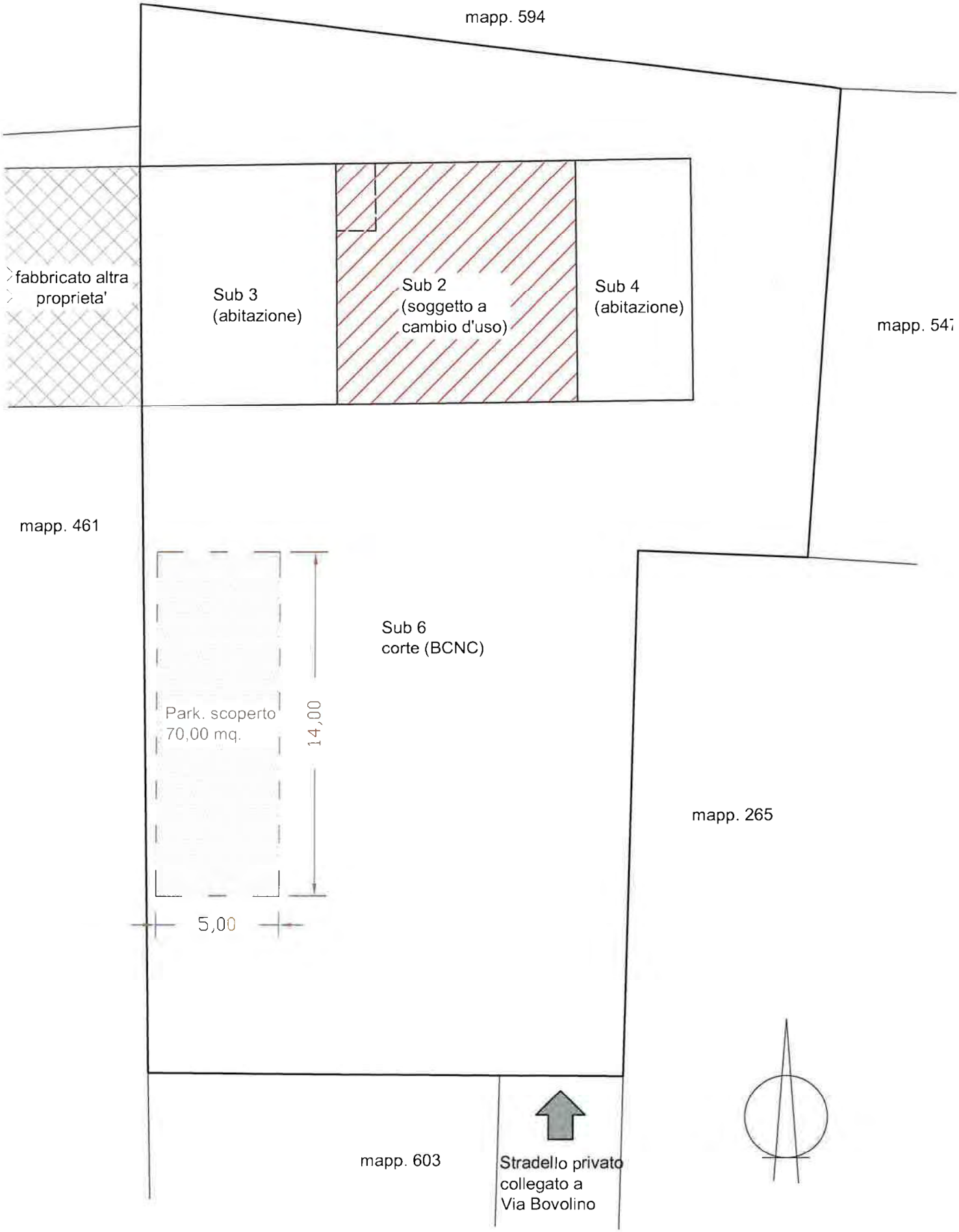
Immobile 3: **Annotazione:** di stadio: c.c. 13646139 precisaz. nr. civico -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

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

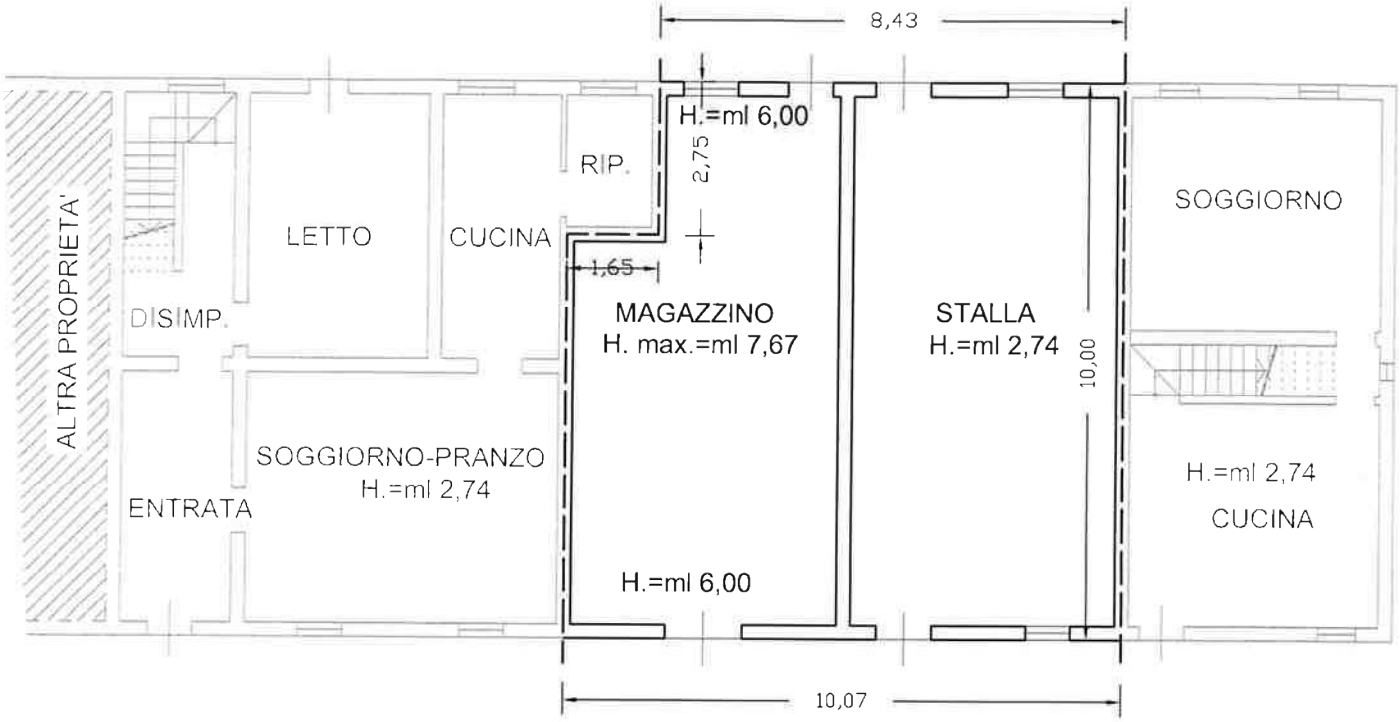
Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ZOTO Anisa [redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 23/10/2024 Pubblico ufficiale SARULLO FRANCESCO Sede ZEVIO (VR) Repertorio n. 16065 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 52140.1/2024 Reparto PI di VERONA in atti dal 24/10/2024		

PLANIMETRIA GENERALE



PLANIMETRIA EX RUSTICO
NON PIU' FUNZIONALE AL FONDO

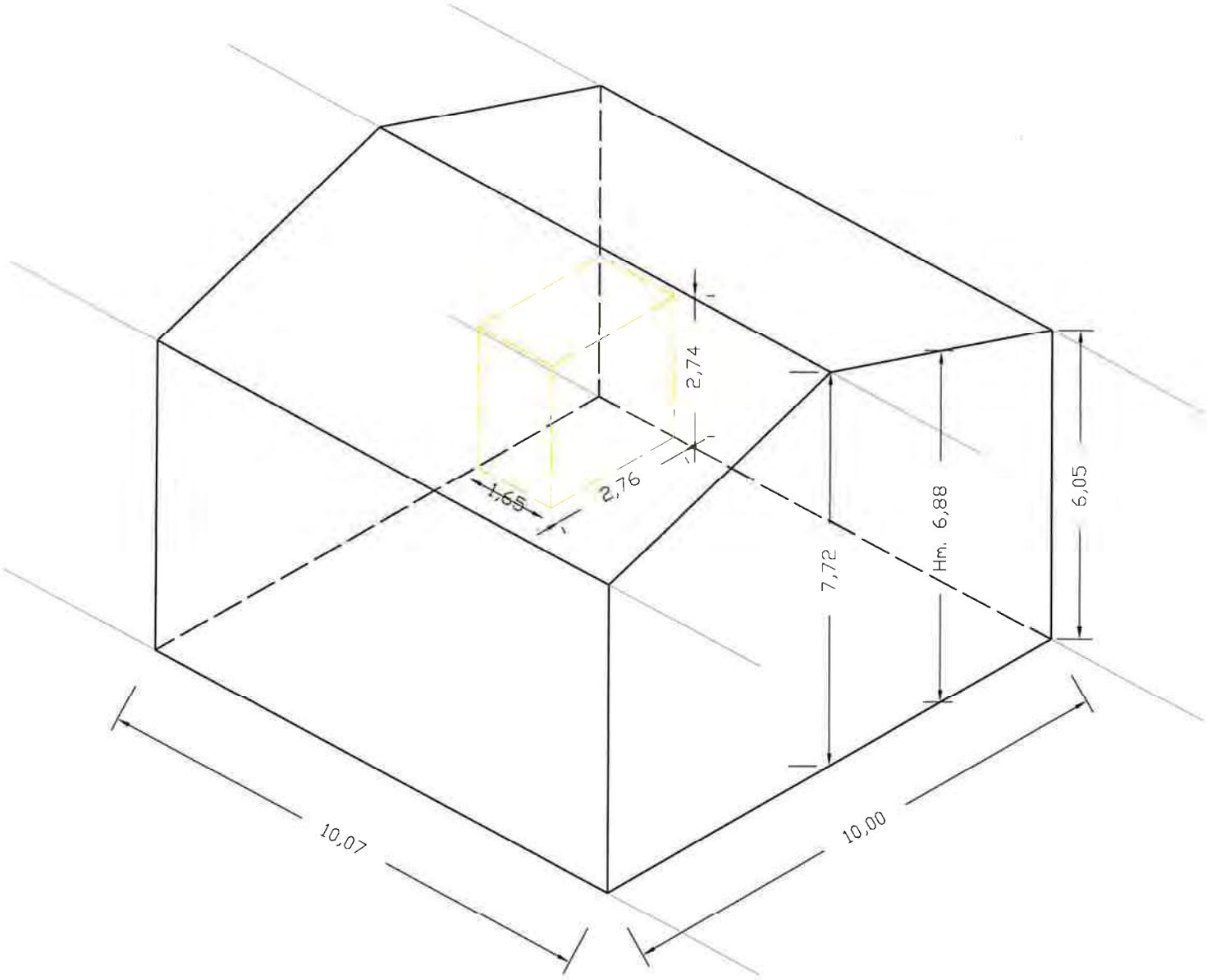


PIANO TERRA



PIANO PRIMO

PLANI-VOLUMETRICO



CALCOLO DATI URBANISTICI

sup. Coperta:
10,07 x 10,00 = 100,70 mq.

Volumetria:
(100,70 x hm. 6,88) - [(2,76 x 1,65)x h. 2,74] =
(692,82 - 12,48) = 680,34 mc.

Sup. Park:
14,00 x 5,00 = 70,00 mq. > $\frac{1}{10}$ 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*

CONSISTENZA DEL FABBRICATO

- *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

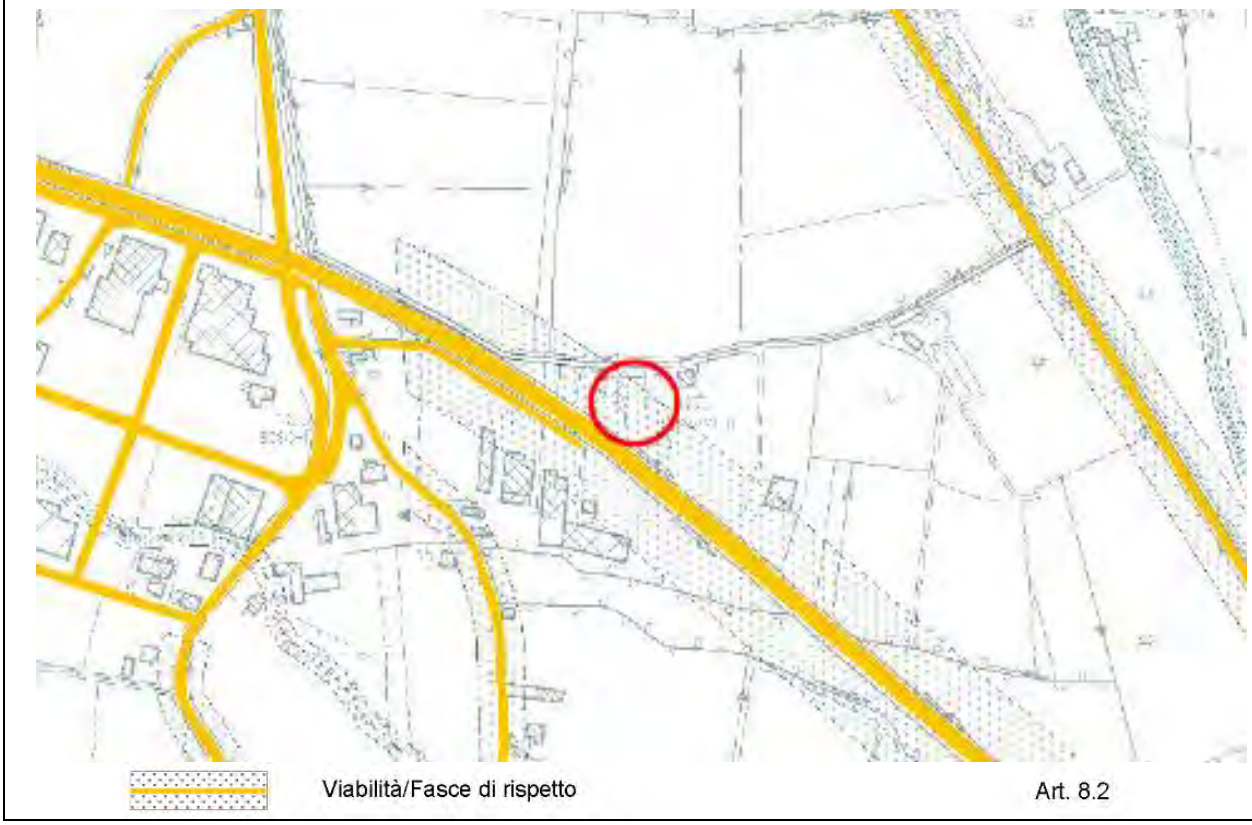








ESTRATTO PAT VIGENTE



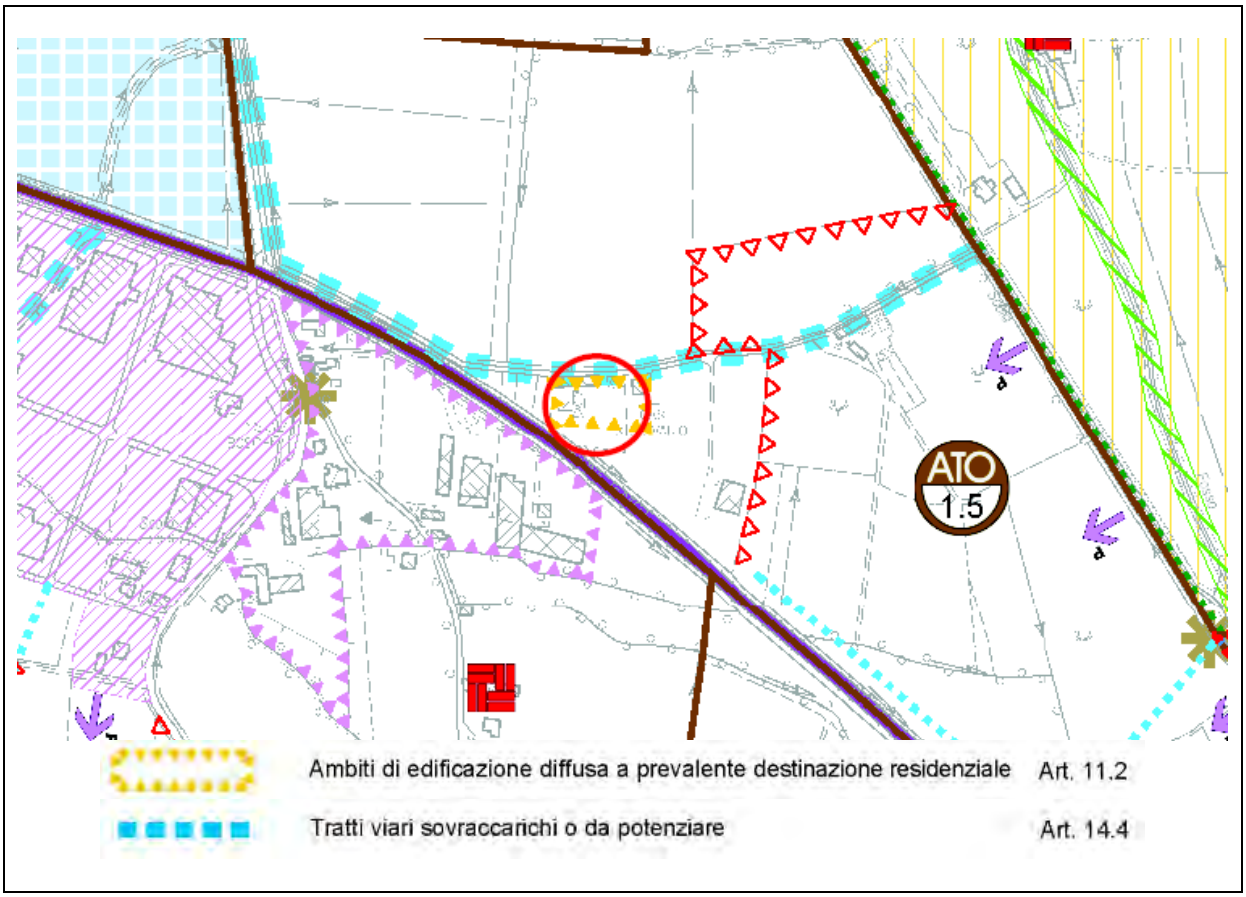
Estratto Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale



Estratto Tav. 2 – Carta delle Invarianti

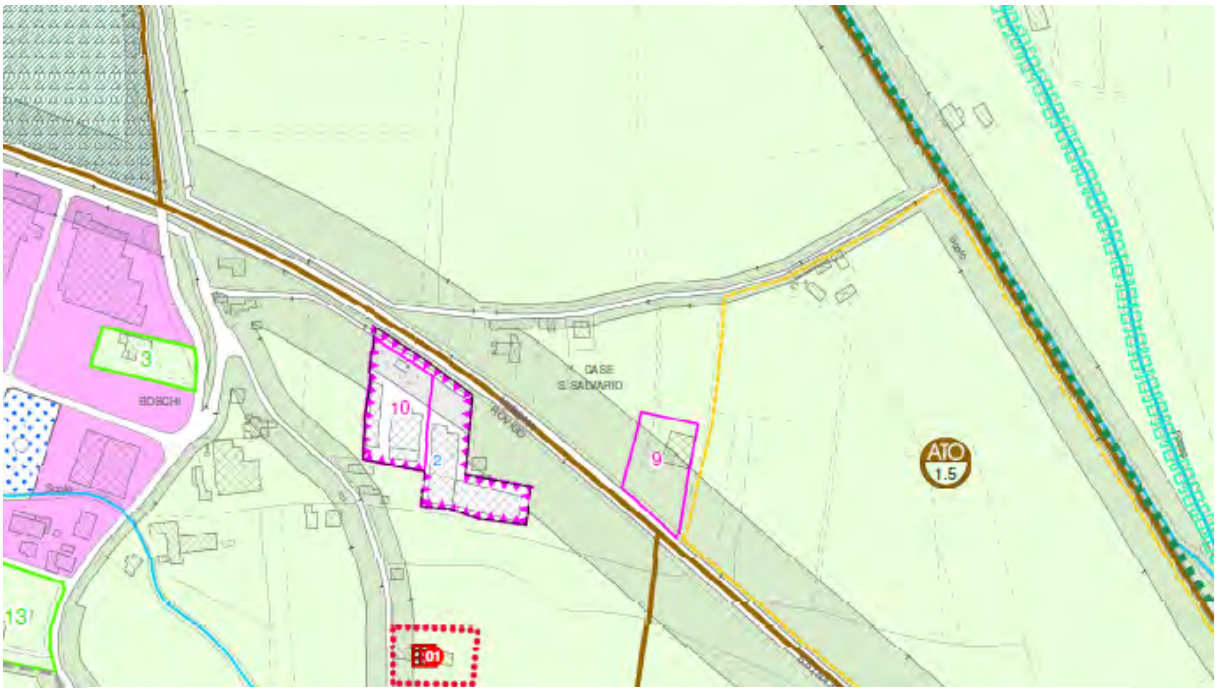


Estratto Tav. 3 – Carta delle Fragilità



Estratto Tav. 4 – Carta della Trasformabilità

ESTRATTO PI VIGENTE



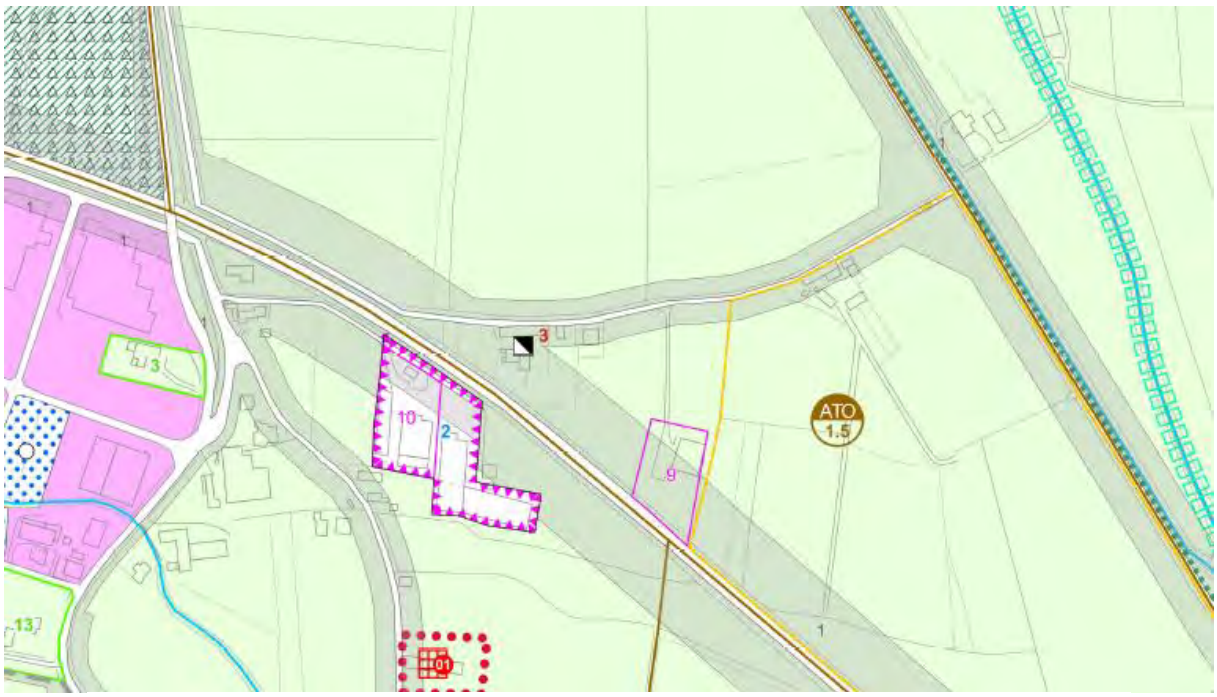
Zona E agricola

N

N

Fasce di rispetto: 1 - stradale, 2 - cimiteriale, 3 - depuratori, 4 - gasdotti, 5 - cave e depositi antropici

ESTRATTO PI VARIANTE



Zona E agricola

N

N

Fasce di rispetto: 1 - stradale, 2 - cimiteriale, 3 - depuratori, 4 - gasdotti, 5 - cave e depositi antropici

Immobili non più funzionali alla conduzione del fondo

Comune di Isola Rizza Prot. n. 0009687 del 22-11-2025 Cat. 6 Clas. 3

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

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

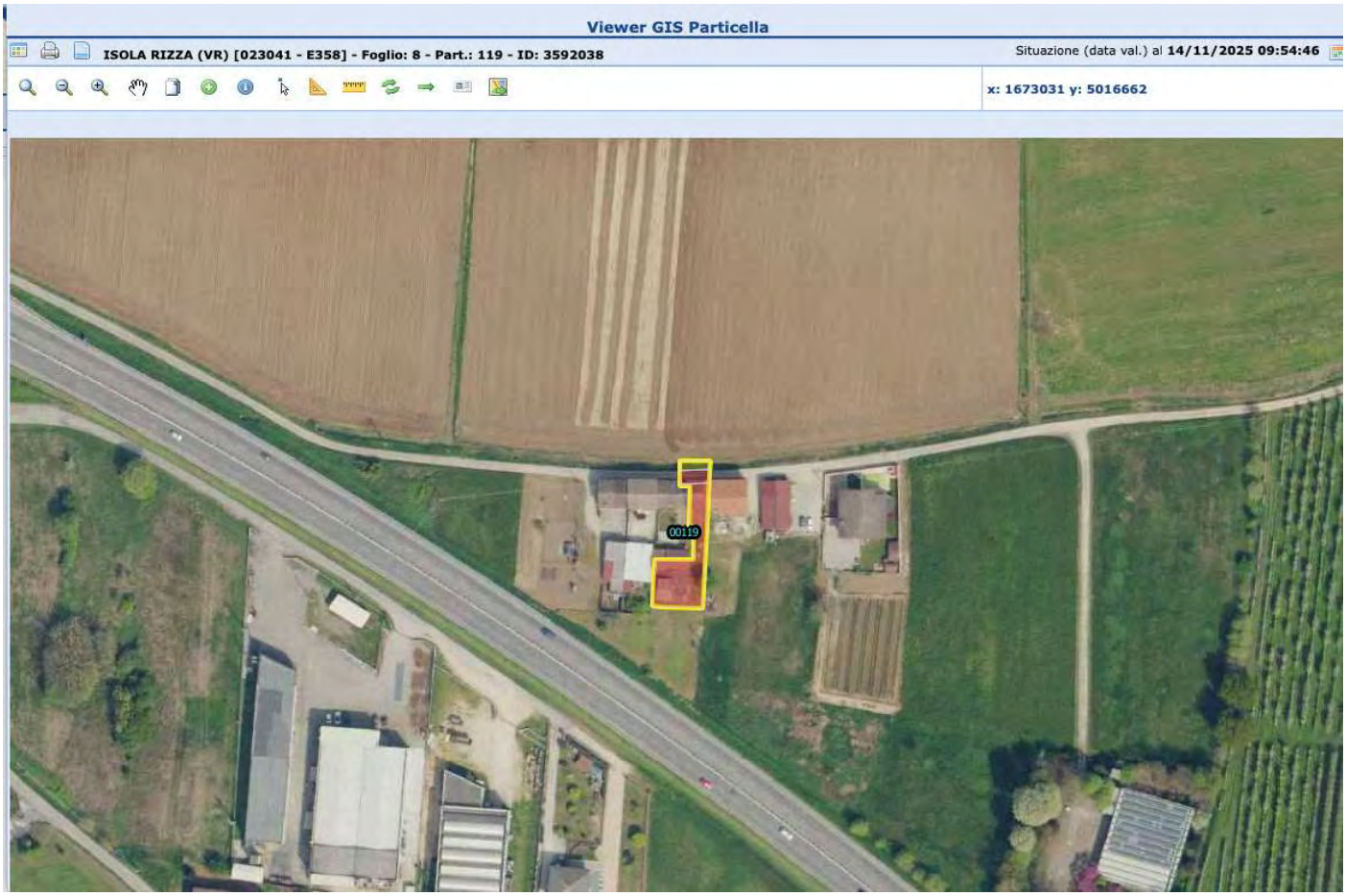
Il fabbricato risulta in stato di abbandono con possibilità di cedimento strutturale delle strutture portanti e del tetto.

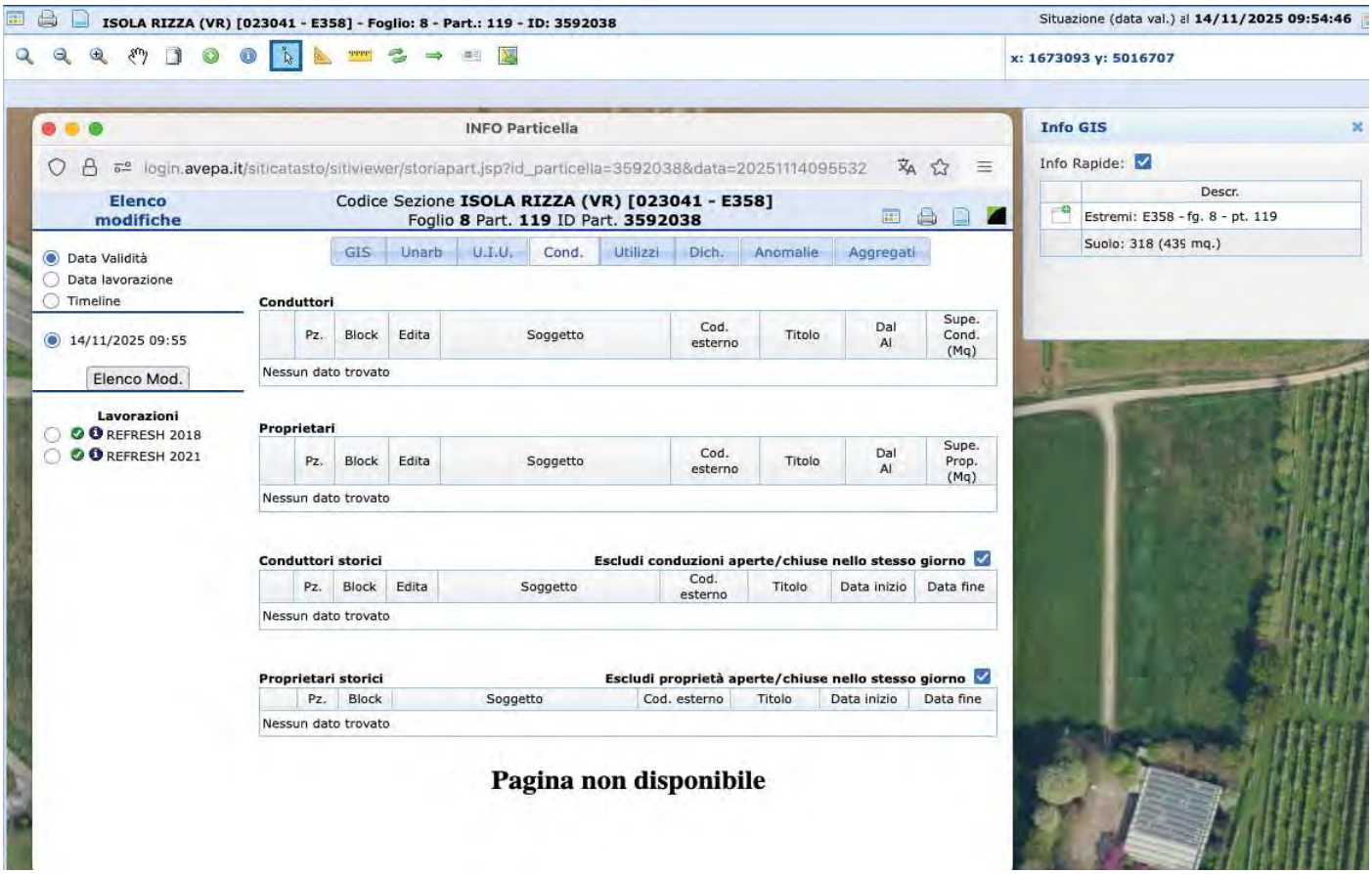
Il fabbricato non può essere utilizzato per svolgere attività agricola visto le condizioni di pericolosità di crollo strutturale.

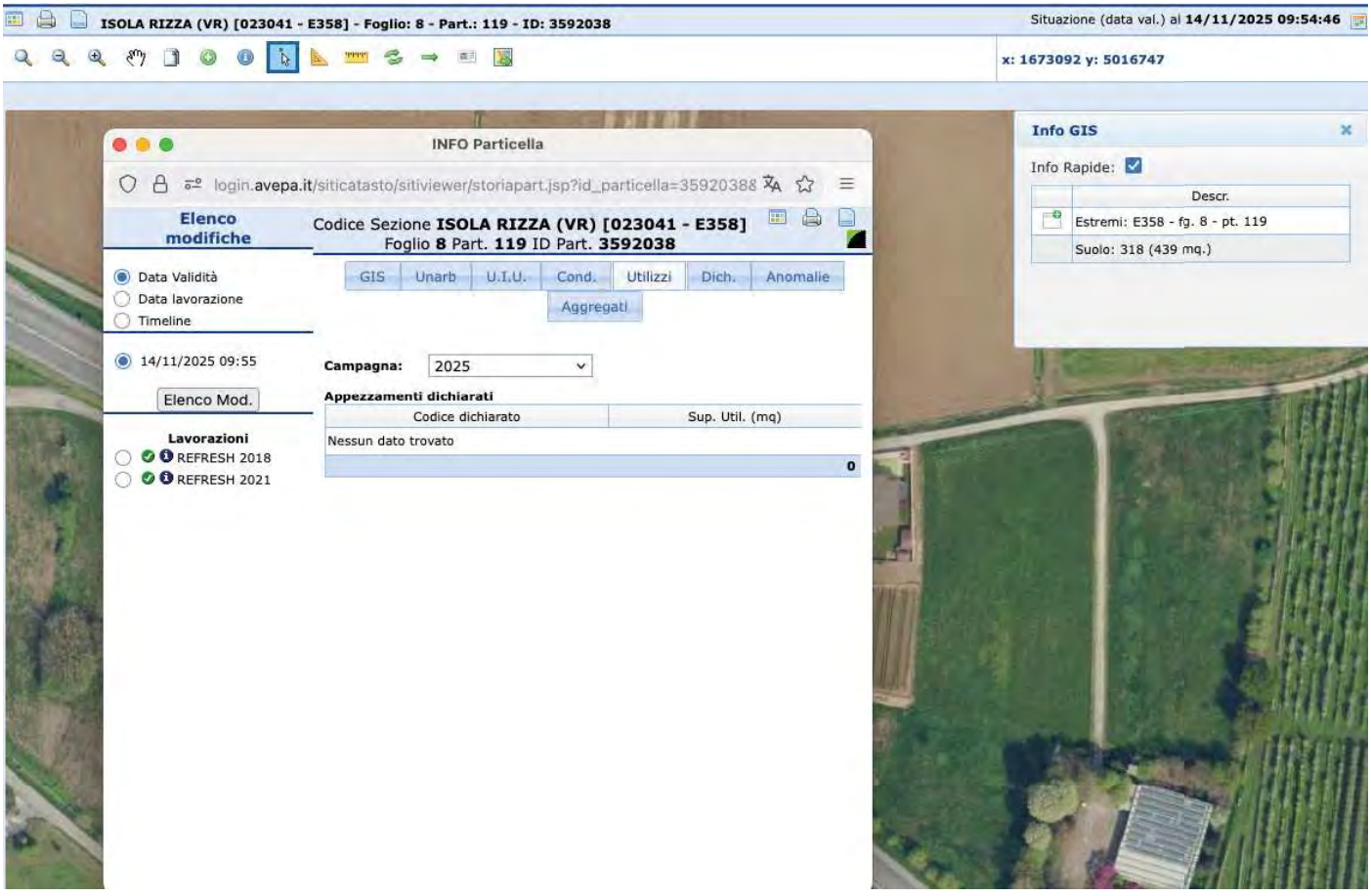
6. VERIFICA DI MANCANZA CONDUZIONE DEL FABBRICATO DA PARTE DI IMPRENDITORE AGRICOLO

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
login.avepa.it/siticatasto/sitiviewer/storiapart.jsp?id_particella=3592038&data=20251114095532
Elenco modifiche
Codice Sezione ISOLA RIZZA (VR) [023041 - E358]
Foglio 8 Part. 119 ID Part. 3592038
GIS
Unarb
U.I.U.
Cond.
Utilizzi
Dich.
Anomalie
Aggregati
Data Validità
Data lavorazione
Timeline
14/11/2025 09:55
Elenco Mod.
Lavorazioni
REFRESH 2018
REFRESH 2021
Conduttori
Pz.
Block
Edita
Soggetto
Cod. esterno
Titolo
Dal Al
Supe. Cond. (Mq)
Nessun dato trovato
Proprietari
Supe. Prop. (Mq)
Conduttori storici
Escludi conduzioni aperte/chiuse nello stesso giorno
Data inizio
Data fine
Proprietari storici
Escludi proprietà aperte/chiuse nello stesso giorno
Pagina non disponibile
Info GIS
Info Rapide:
Descr.
Estremi: E358 - fg. 8 - pt. 119
Suolo: 318 (439 mq.)


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
login.avepa.it/siticatasto/sitiviewer/storiapart.jsp?id_particella=35920388
Elenco modifiche
Codice Sezione ISOLA RIZZA (VR) [023041 - E358]
Foglio 8 Part. 119 ID Part. 3592038
GIS
Unarb
U.I.U.
Cond.
Utilizzi
Dich.
Anomalie
Aggregati
Data Validità
Data lavorazione
Timeline
14/11/2025 09:55
Elenco Mod.
Lavorazioni
REFRESH 2018
REFRESH 2021
Campagna:
2025
Appezzamenti dichiarati
Codice dichiarato
Sup. Util. (mq)
Nessun dato trovato
0
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


14 nov 2025, 15:43:40
SS 434
37050 Isola Rizza Veneto
Italia


14 nov 2025, 15:44:22
SS 434
37050 Isola Rizza Veneto
Italia

Agenzia Entrate

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)

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **14/11/2025**
Ora: **10:44:08**
Numero Pratica: **T111683/2025**

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

Agenzia Entrate

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)

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **14/11/2025**
Ora: **10:45:03**
Numero Pratica: **T112312/2025**

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)

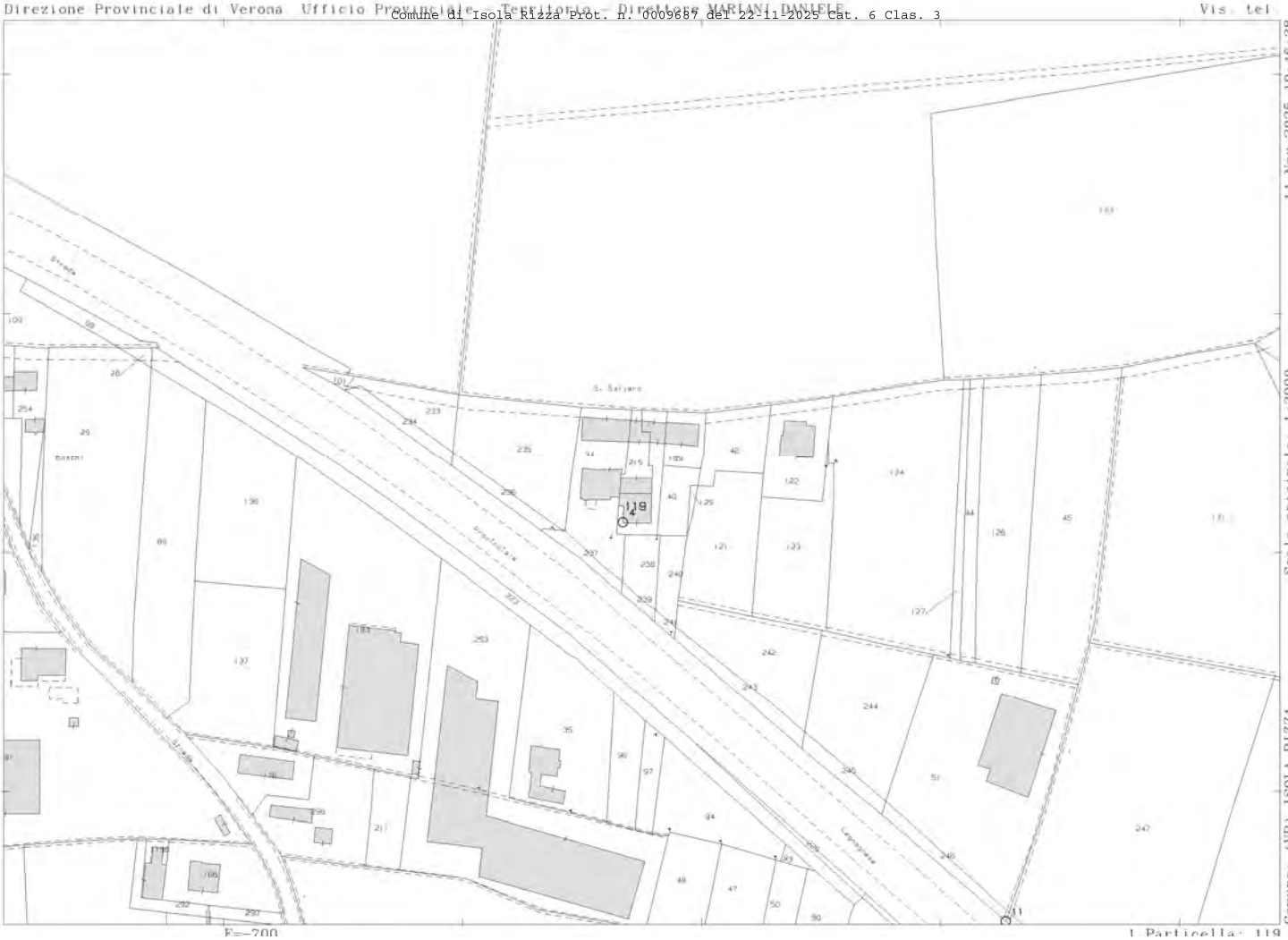
1. Atto del 20/04/2023 Pubblico ufficiale MARINO NICOLA Sede BOVOLONE (VR) Repertorio n. 16231 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13197.2/2023 Reparto PI di VERONA in atti dal 05/05/2023

Visura telematica

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

Comune di Isola Rizza Prot. n. 0009687 del 22-11-2025 Cat. 6 Clas. 3



Comune: (VR) ISOLA RIZZA
Foglio: 8
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 554.000 x 378.000 m.Protocollo pratica T113391/2025
14-Nov-2025 10:46:38
1 Particella: 119

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 FABBRICATI

■ 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 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 _____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***

CONSISTENZA DEL FABBRICATO

- *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 residenziaII)*
- *attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio*

MODALITÀ ATTUATIVE

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

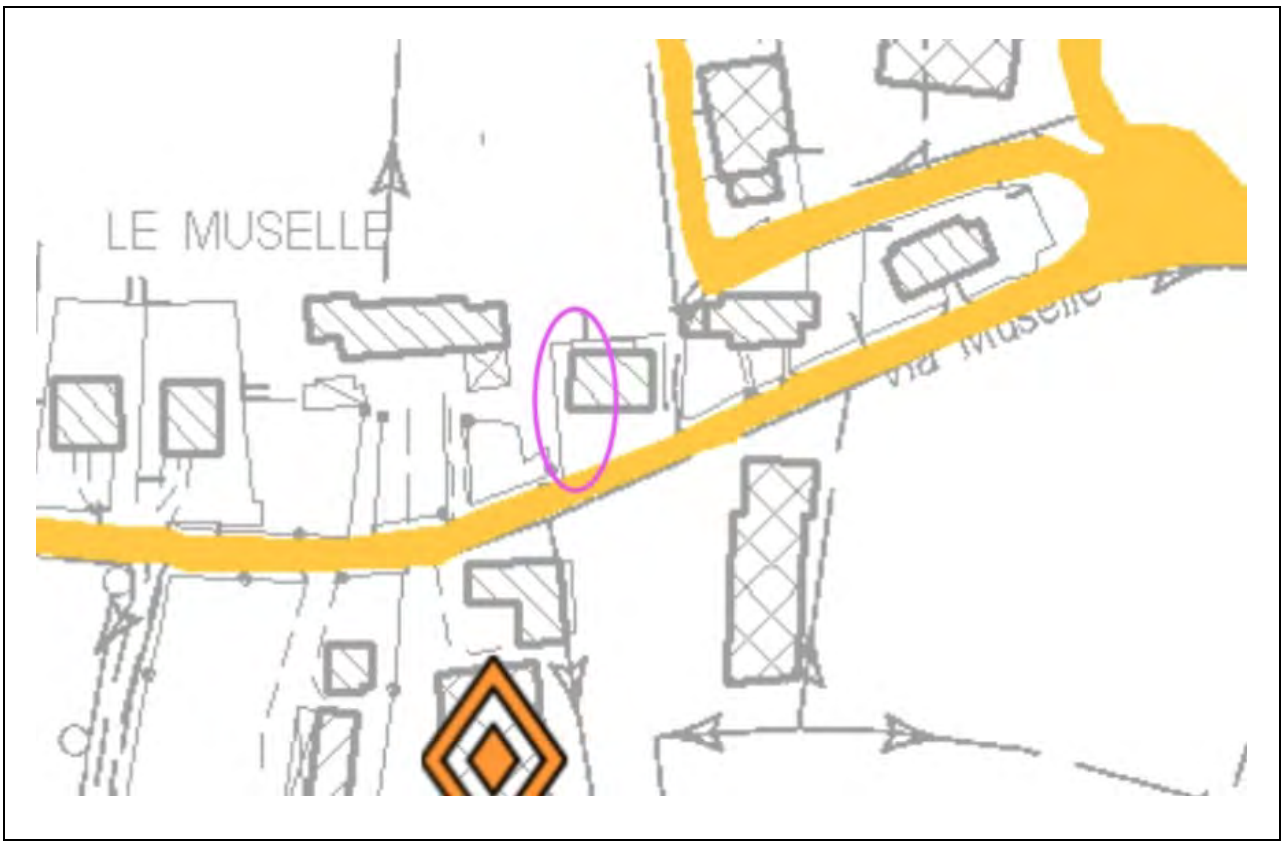
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



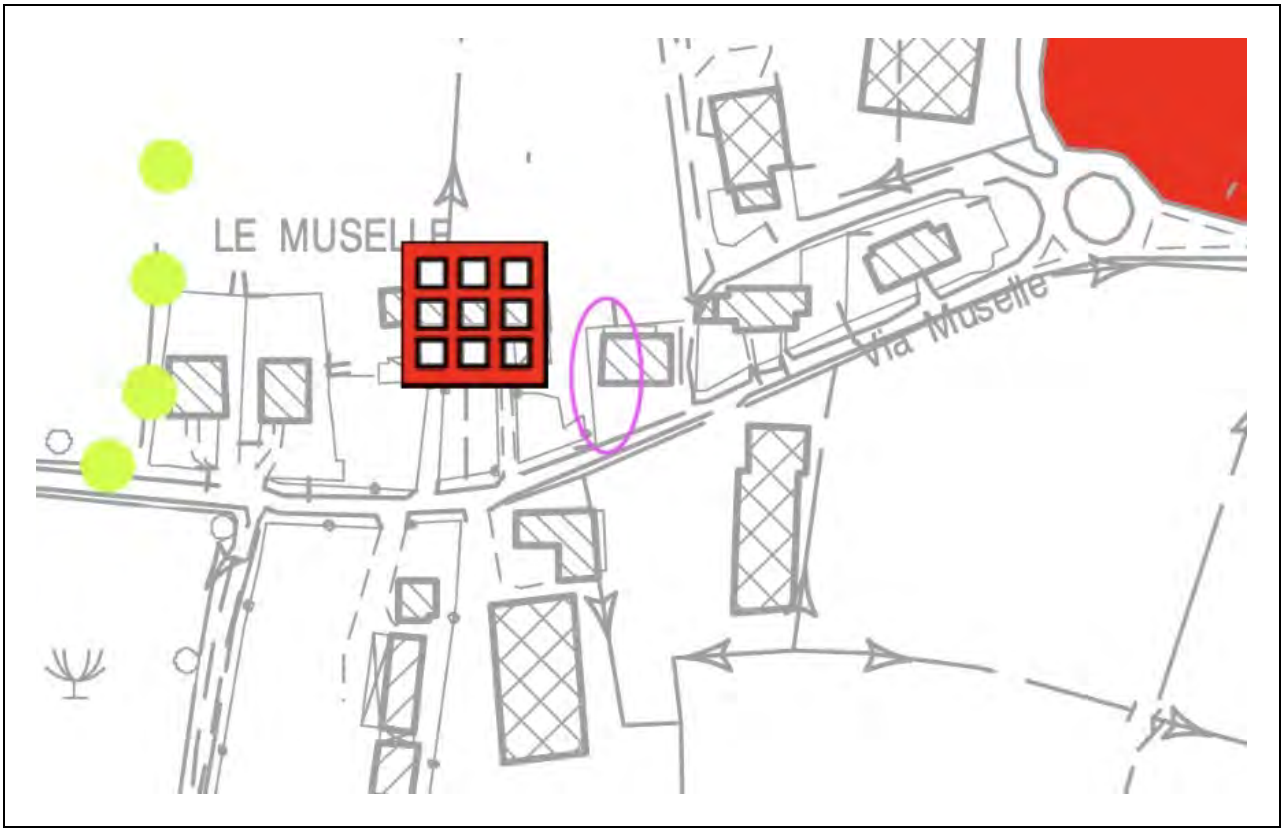




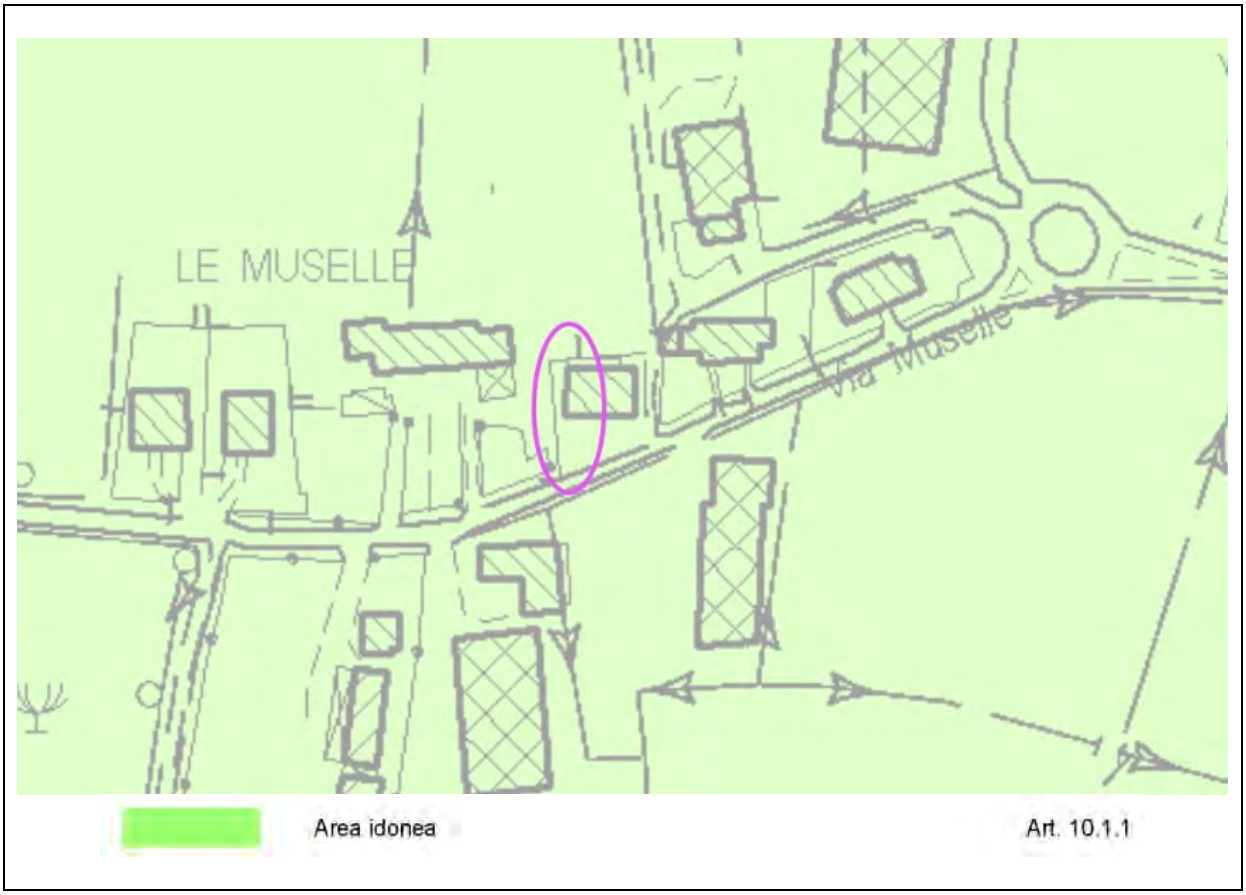
ESTRATTO PAT VIGENTE



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



Estratto Tav. 2 – Carta delle Invarianti

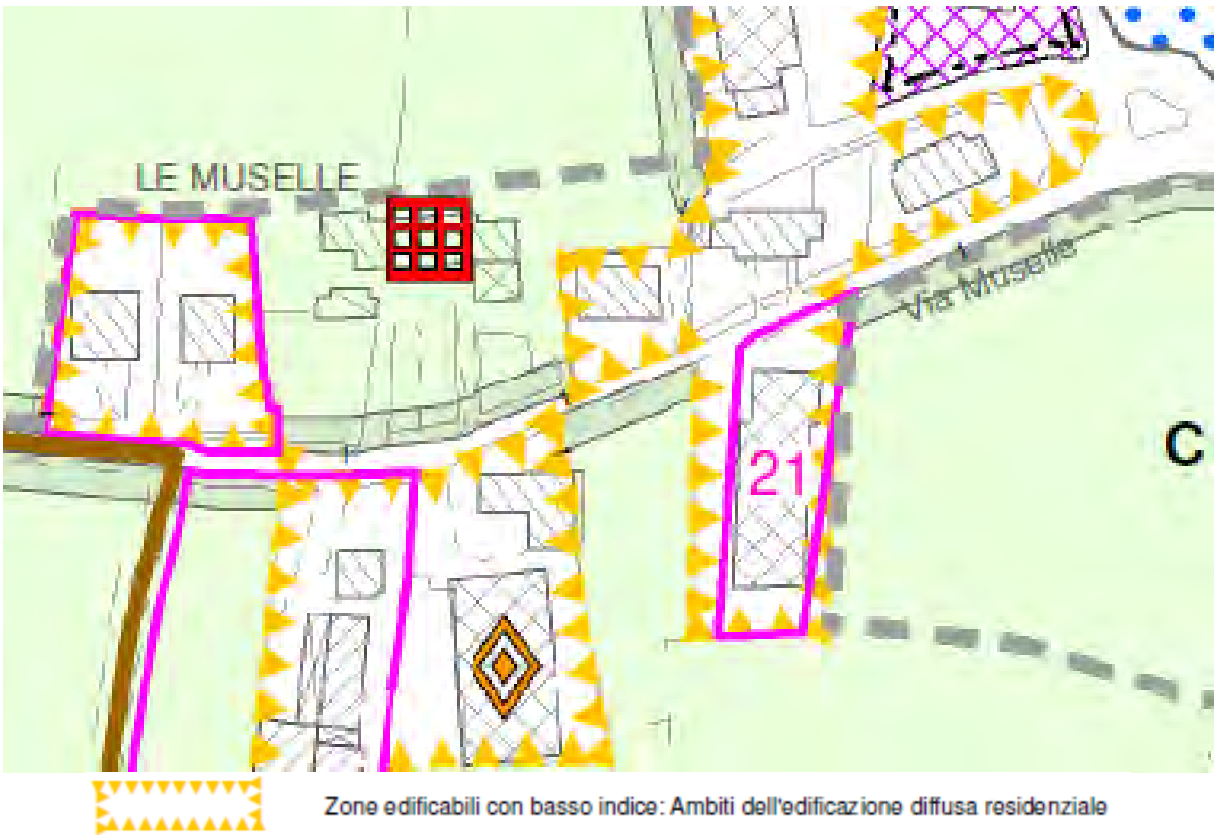


Estratto Tav. 3 – Carta delle Fragilità

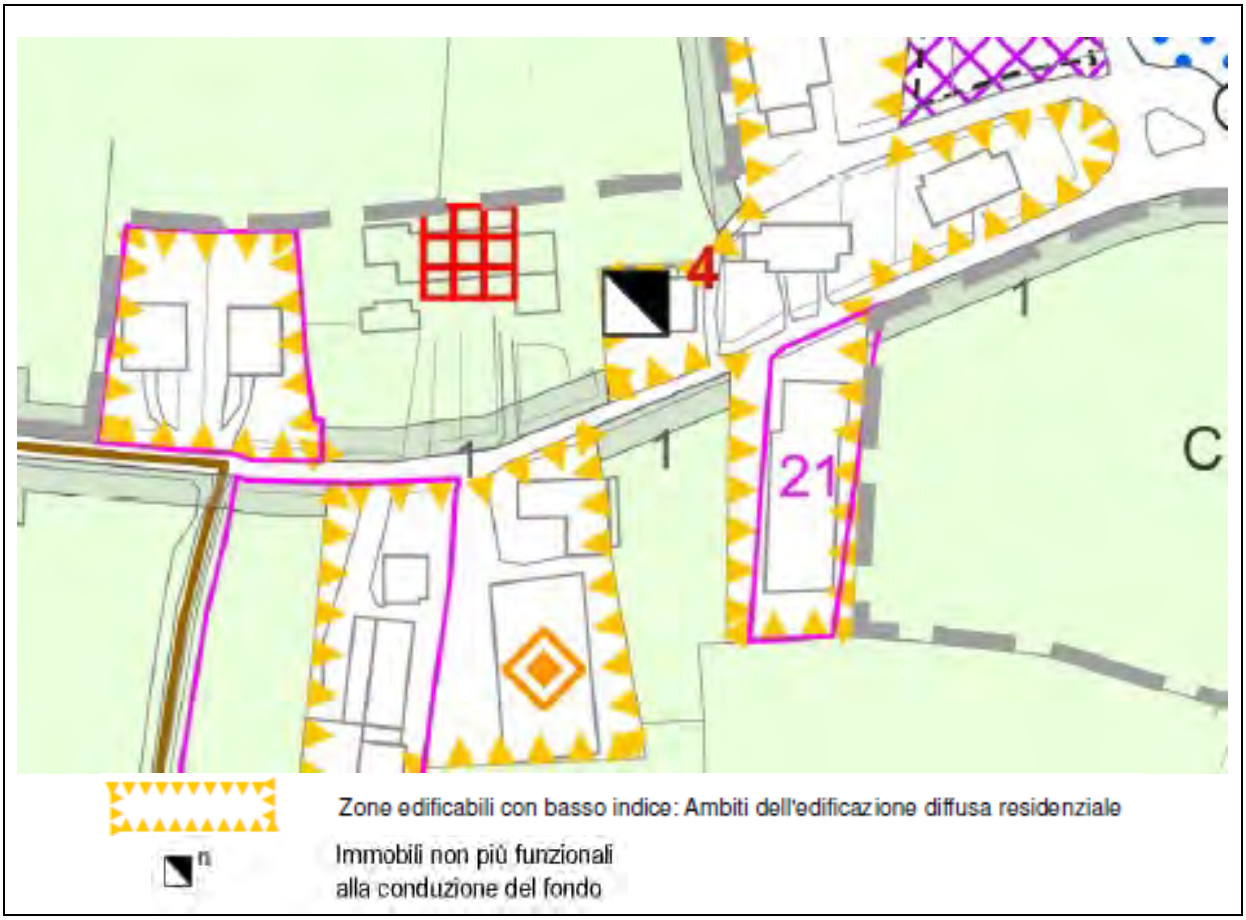


Estratto Tav. 4 – Carta della Trasformabilità

ESTRATTO PI VIGENTE



ESTRATTO PI VARIANTE



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	Il Tecnico
Poli Gianantonio e Rossignoli Monica	(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).

Fig. 1: *Individuazione struttura su foto aerea e catastale*



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

Fig. 2: *Planimetria catastale sub2*



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.

Fig. 3: *Individuazione della struttura aziendale adibita a deposito macchine/attrezzi*



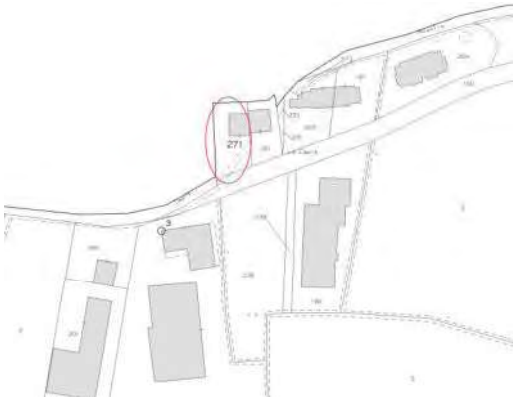
A fronte della situazione aziendale sopra descritta l'azienda non necessità di ulteriori spazi né per il deposito delle macchine e attrezzature aziendali, in quanto già sufficientemente soddisfatti dagli spazi disponibili nella struttura localizzata al mappale 266, né di spazi per il deposito delle produzioni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

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 diffusa*[1], 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.)

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/11/2025

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

INTESTATI

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

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		**11**	**271**	**2**			**C/2**	**3**	**101 m²**	**Totale: 115 m²**	**Euro 52,16**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA MUSELLE Piano T											
Notifica			**Partita**			**Mod.58**						
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 07/11/2012

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 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**						

Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

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 m²**		**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 m²**		**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]	(1) Proprieta' 500/1000
2	ROSSIGNOLI Monica nata a [redacted]	[redacted]	(1) 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***

CONSISTENZA DEL FABBRICATO

- *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 residenziaII)*
- *attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio*

MODALITÀ ATTUATIVE

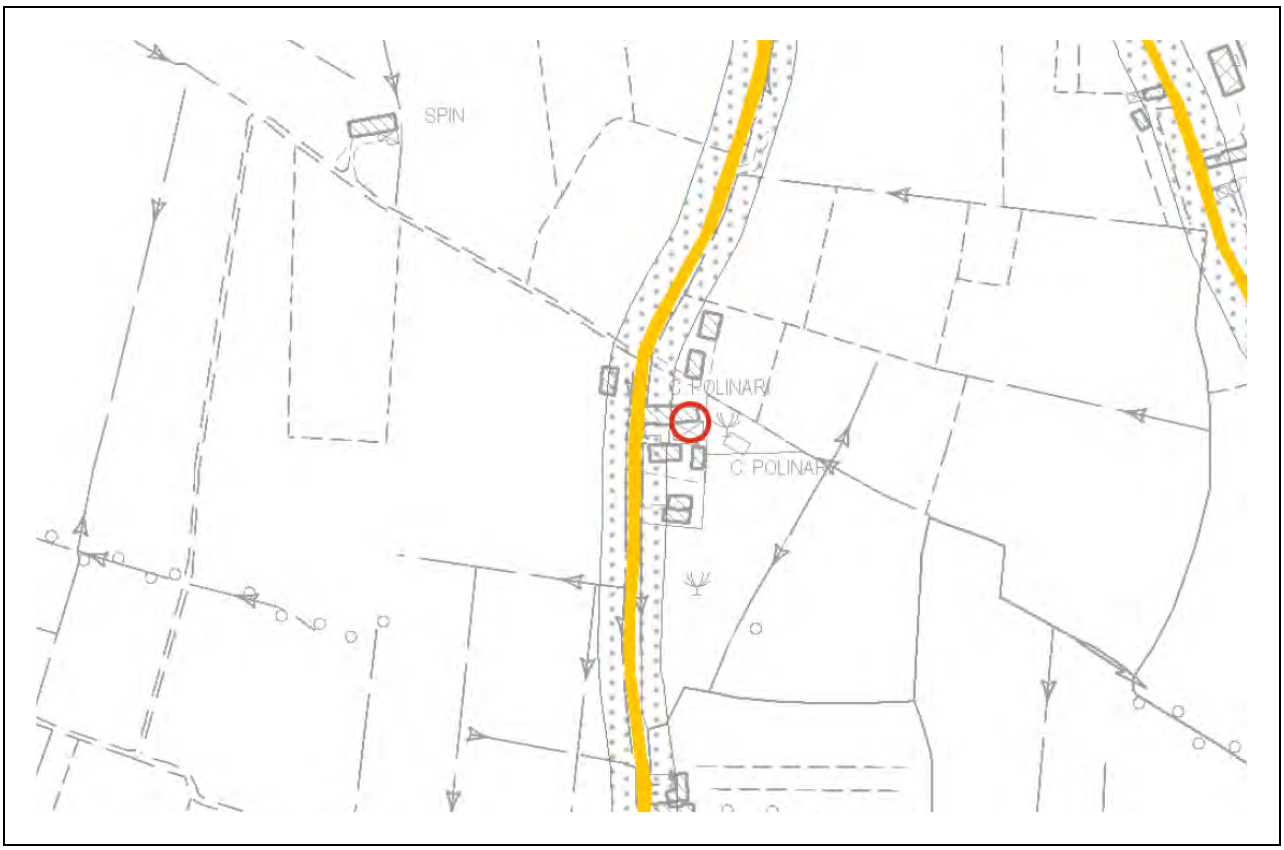
- *piano attuativo convenzionato*
- *piano di recupero*
- ✓ *Intervento edilizio diretto*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

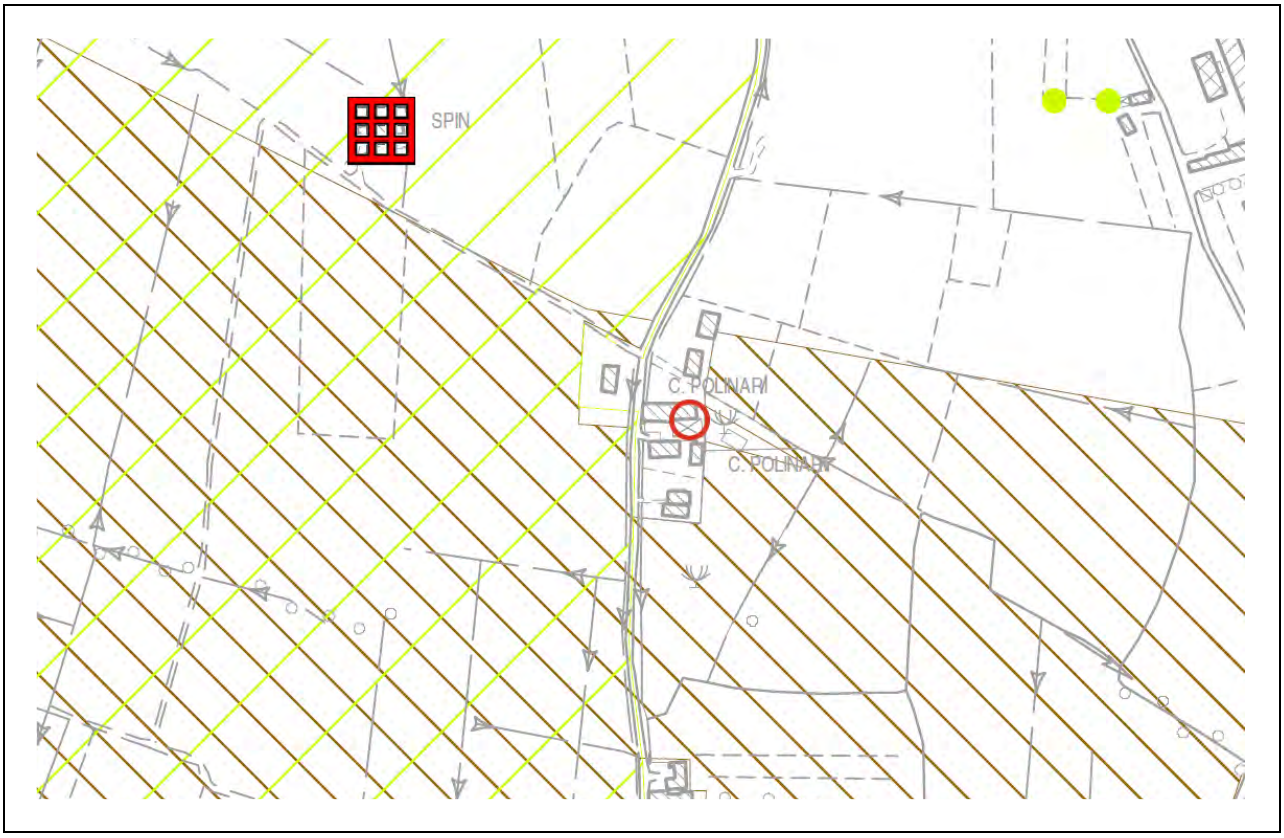




ESTRATTO PAT VIGENTE



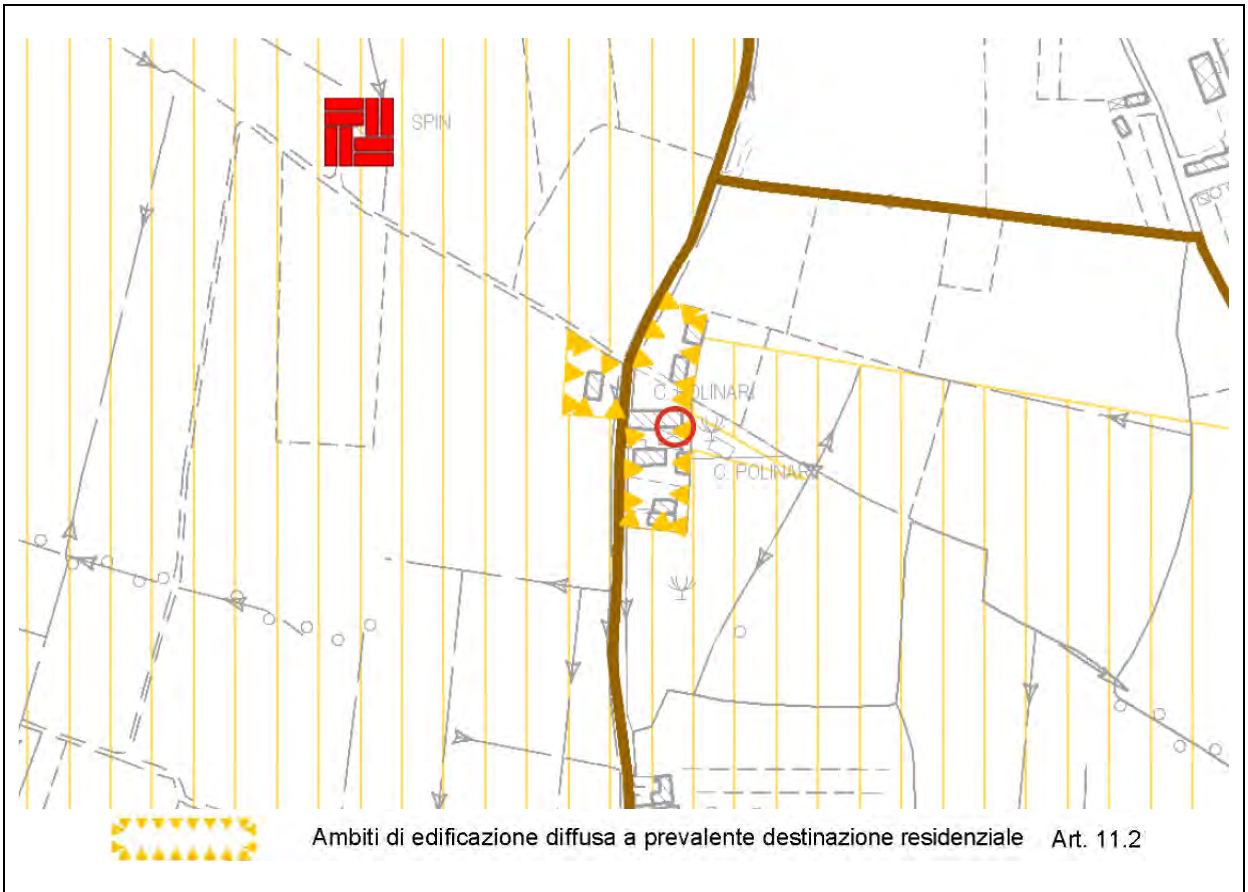
Estratto Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale



Estratto Tav. 2 – Carta delle Invarianti



Estratto Tav. 3 – Carta delle Fragilità



Estratto Tav. 4 – Carta della Trasformabilità

ESTRATTO PI VIGENTE



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	Il Tecnico
Laaroussi Najat	(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.

Fig. 1: Individuazione struttura su foto aerea e catastale



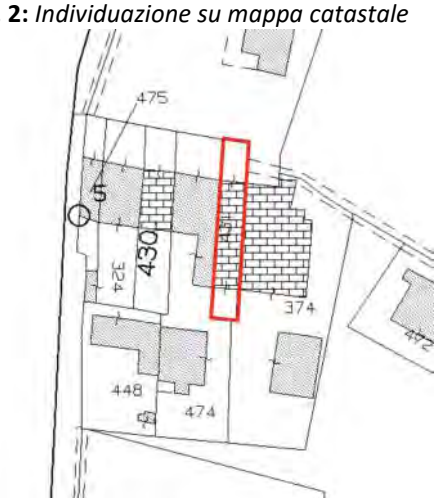
La struttura in esame si sviluppa su due piani; di cui il pianto terra presenta una superficie di 110 mq e il piano primo di 85 mc per un volume complessivo di 700 mc. Le condizioni

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.

Fig. 2: *Individuazione su mappa catastale*



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).

Fig. 3: *Individuazione dell'immobile su P.I*



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 n.: T101120/2025

Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

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							ALTRE 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**	**169m²**	**Totale: 198 m²**	**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

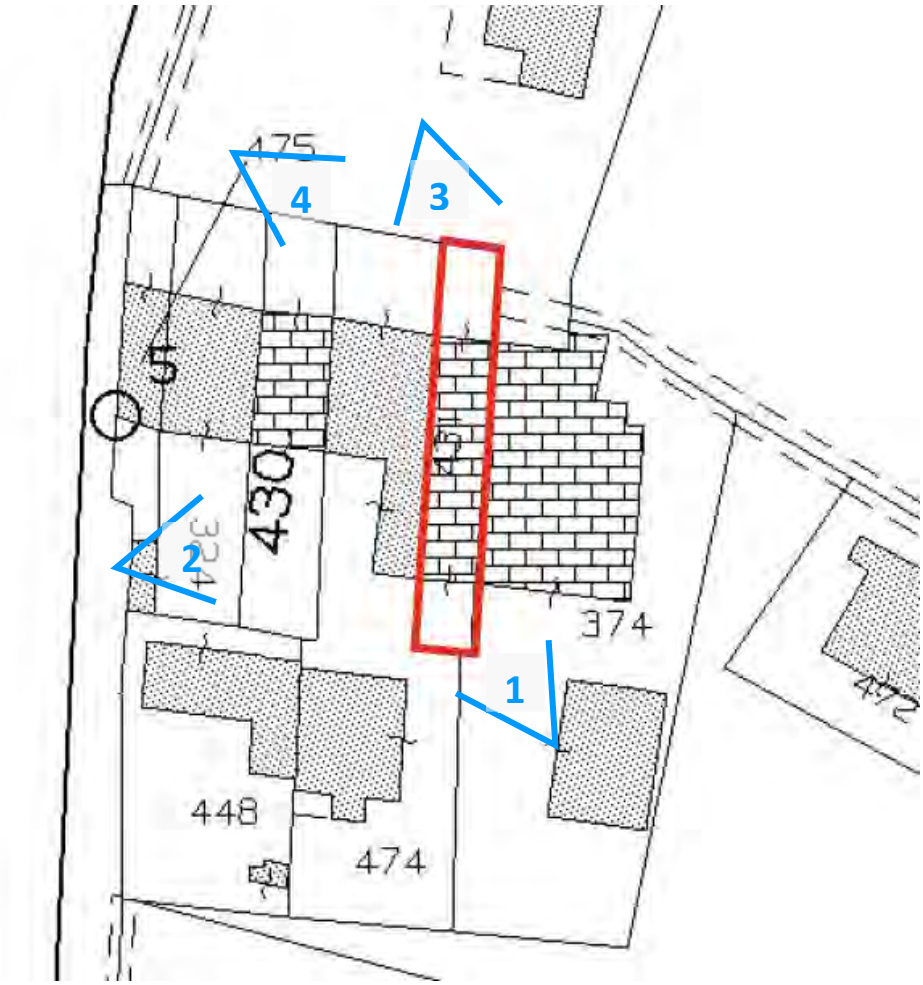
Unità immobiliari n. 1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

All.2 - Documentazione fotografica

Fig. 4: ***Individuazione dei punti di ripresa fotografica***











Laaroussi Najat – Verifica di non funzionalità all'attività agricola

PUNTI DI RIPRESA DELL'INTERNO DELLA STRUTTURA

