

Regione Veneto

Provincia di Verona

COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA
LOCALITA' SASSINE

**RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA DELLO STATO DEI LUOGHI
FINALIZZATA ALLA VERIFICA DI AREA BOSCATI**
(art. 14 della L.R.F. n.52/78 e successive modificazioni)

Proprietari: Campagnola Massimo/Dalle Pezze Franca

Superficie oggetto di verifica: 329 mq

Progetto: sistemazione di strada esistente.

Individuazione catastale: Comune di Negrar di Valpolicella (VR)

Foglio 47, sez. B - Parona, mappali 365 parte, 1020 parte, 1113 parte, 1256 parte, 1257 parte.

Progettazione:

STUDIO ARCHITETTURA VENTURINI, via Semonte n.31 - San Pietro In Cariano (VR)

Il Relatore:
~~-dott. for. Ennio Sgreva-~~
Dott.
Sgreva Ennio
N° 436



Verona, 08 ottobre 2025

Indice

1.	Premessa	pag.	3
2.	Localizzazione.	pag.	4
3.	Identificazione catastale.	pag.	4
4.	Vincoli presenti.	pag.	6
5.	Descrizione dell'area di verifica.	pag.	7
6.	Vegetazione attuale.	pag.	10
7.	Allegati	pag.	12
	• Planimetria catastale - scala 1 : 1000		
	• Visure catastali.		
	• Allegato fotografico		
	• Tavole di progetto (STUDIO ARCHITETTURA VENTURINI)		
	• Autorizzazione paesaggistica.		

1. Premessa.

I proprietari, sig.ri Campagnola Massimo e Dalle Pezze Franca, hanno presentato presso il Comune di Negrar di Valpolicella progetto redatto dallo STUDIO ARCHITETTURA VENTURINI per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato esistente (rudere) senza aumentarne le volumetrie e la sistemazione dello stradello di accesso senza modificarne le caratteristiche dimensionali e il tracciato (pratica edilizia n. 042A/25_BBAA).

Il Comune di Negrar di Valpolicella ha già rilasciato l'autorizzazione paesaggistica sulla pratica edilizia, ai sensi dell'art. 146 del DLgs 42/2004 (documento allegato prot. n. 16066 del 11/06/2025).

Considerato che le superfici dei lavori risultano classificate a destinazione forestale nella cartografia del P.I. comunale, per il perfezionamento della pratica edilizia, l'Ufficio Tecnico del Comune di Negrar di Valpolicella ha richiesto per tutte le superfici di progetto l'attestazione di area non boscata da parte dell'Autorità Forestale.

Pertanto, analogamente a quanto già verificato per l'area di sedime del fabbricato (Regione Veneto - Unità Organizzativa Forestale di Verona - pratica n. 548743 del 28/11/2022), viene richiesta la verifica di area non boscata per il tracciato della strada di accesso al fabbricato.

Il sottoscritto dott. for. Ennio Sgreva, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali di Verona al n. 436, in qualità di tecnico incaricato dai proprietari, ha proceduto ad eseguire il sopralluogo di rito e alla stesura della Relazione Tecnica descrittiva dello stato dei luoghi, finalizzata alla richiesta di verifica di area boscata da parte dell'Ufficio Forestale Regionale di Verona (art. 14 della L.R.F. n.52/78 e successive modificazioni).



Inquadramento su immagine satellitare (Google maps 2025) dell'area di progetto con indicato il tracciato che congiunge il fabbricato di corte Sassine al vecchio fabbricato (rudere) da abbattere e ricostruire.

Relazione Tecnica descrittiva dello stato dei luoghi per la verifica di area boscata
Relatore: Dottore Forestale ENNIO SGREVA

2. Localizzazione dell'area di verifica.

L'area di verifica si localizza in località Sassine in prossimità della zona urbana di Montericco, sul versante occidentale del Monte Cavallo, nella parte meridionale del territorio del Comune di Negrar di Valpolicella, a circa 220 m di altitudine.

I terreni risultano di proprietà dei sig.ri Campagnola Massimo e Dalle Pezze Franca, localizzati internamente al fondo di proprietà di più ampia estensione.



Localizzazione del tracciato stradale oggetto di verifica su Carta Tecnica Regionale.

3. Identificazione catastale.

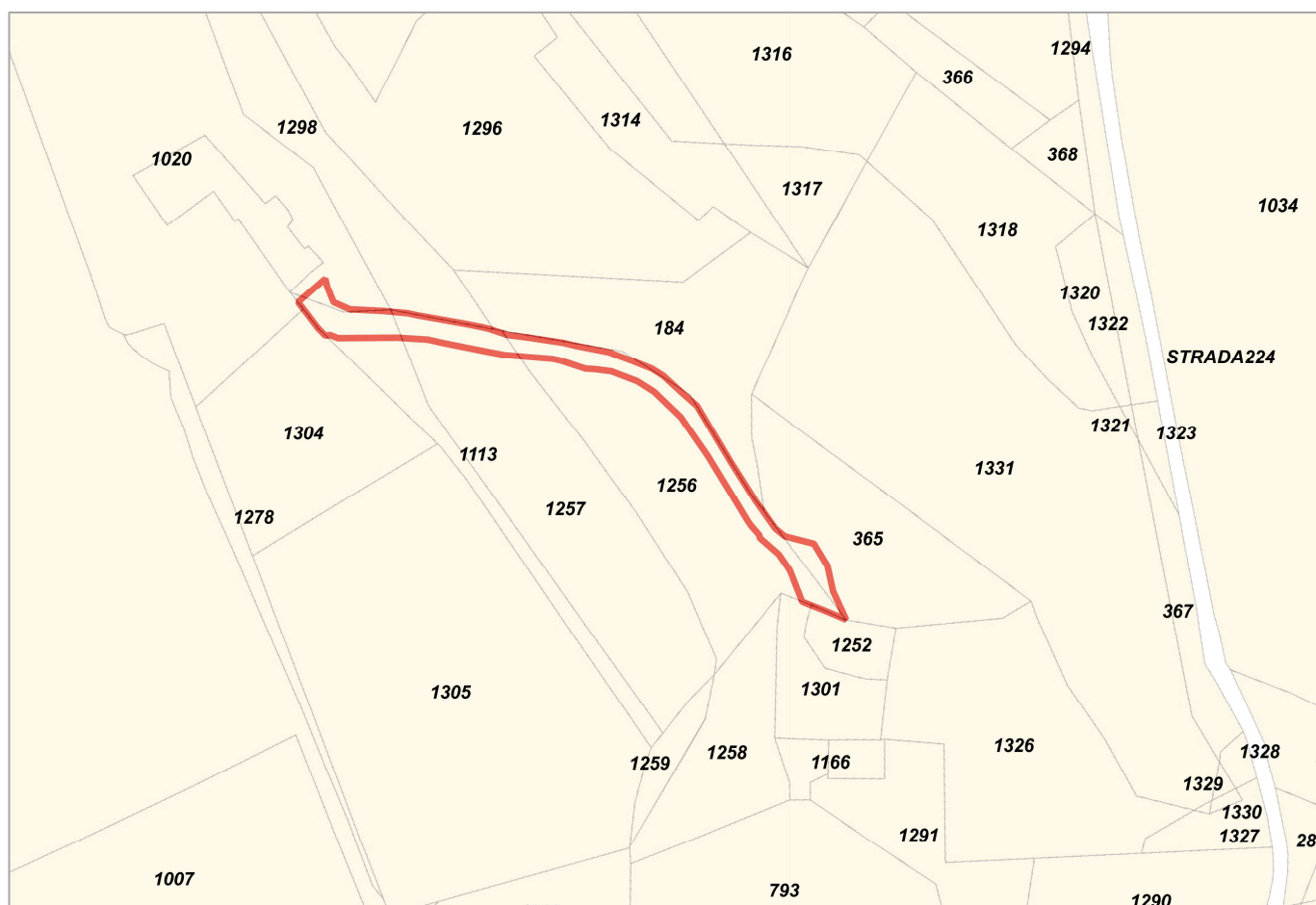
I terreni risultano censiti catastalmente in Comune di Negrar di Valpolicella (VR), foglio 47, sez. B - Parona, mappali 365 parte, 1020 parte, 1113 parte, 1256 parte, 1257 parte, superficie complessiva di 0.03.29 ha.

La superficie di verifica è costituita dalle particelle di pertinenza del fabbricato accatastate prevalentemente come Ente Urbano e per una piccola parte (39 mq) ad incolto produttivo, attualmente in stato di abbandono culturale.

**ACCATASTAMENTO DELL'AREA DI VERIFICA OGGETTO DI
INTERVENTO EDILIZIO (SISTEMAZIONE DI STRADA ESISTENTE):**

Foglio	Mappale	Qualità catastale	Coltura attuale	Superficie catastale (mq)	Superficie di intervento (mq)	Superficie oggetto di verifica (mq)
47	365 parte	bosco ceduo	strada/prato	608	29	29
47	1020 parte	ente urbano	strada/prato	284	10	10
47	1113 parte	vigneto	strada/prato	264	55	55
47	1256 parte	vigneto	strada/prato	848	176	176
47	1257 parte	vigneto	strada/prato	1.016	59	59
			totale (mq) =	3.020	329	329

Prevalentemente trattasi di particelle accatastate non boscate, ad esclusione del mappale 365 che risulta classificato a bosco ceduo.

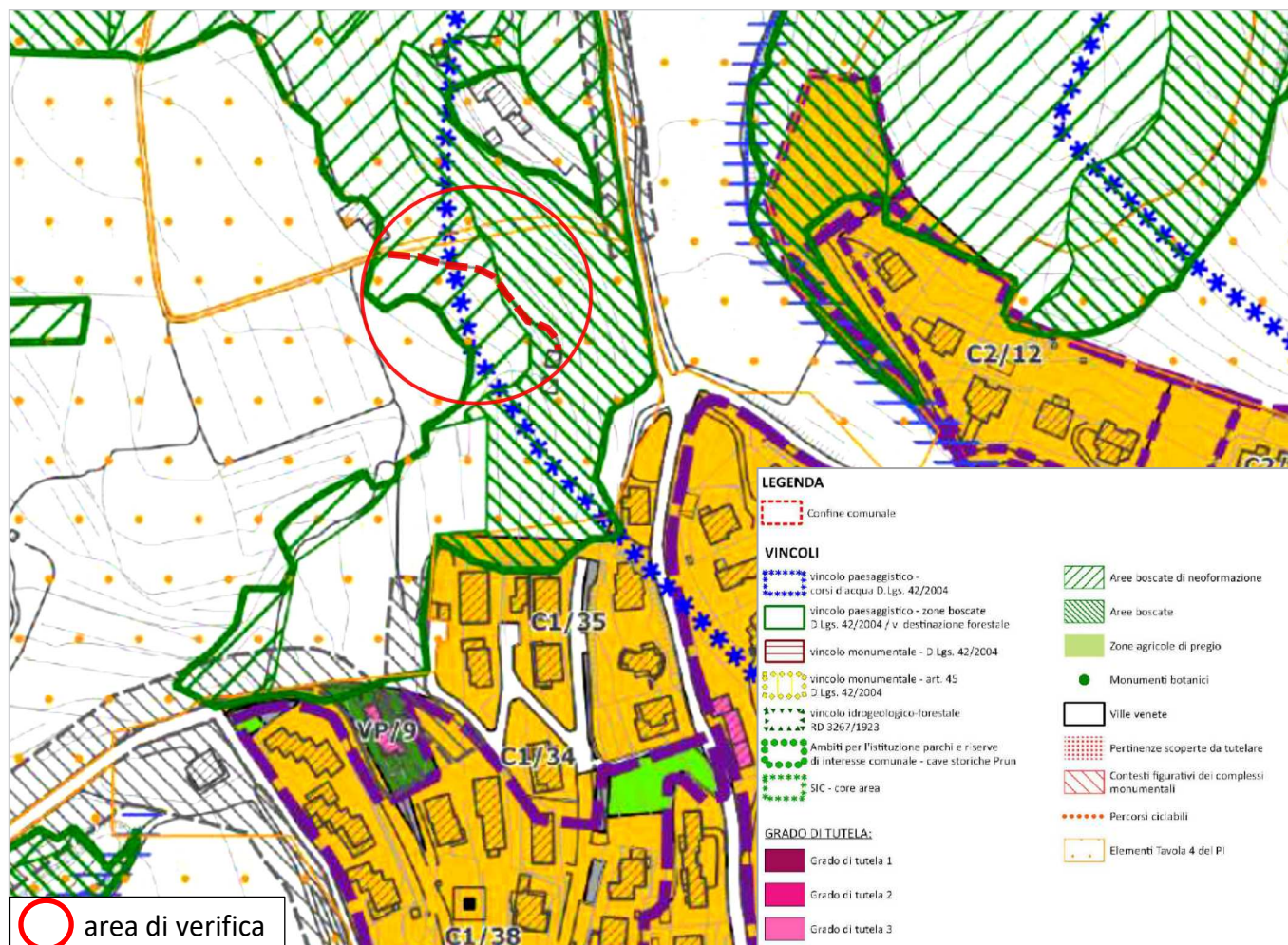


Individuazione su mappa catastale dell'area oggetto di verifica: Comune di Negrar di Valpolicella (VR), foglio 47, sez. B - Parona, mappali 365 parte, 1020 parte, 1113 parte, 1256 parte, 1257 parte.

4. Vincoli presenti.

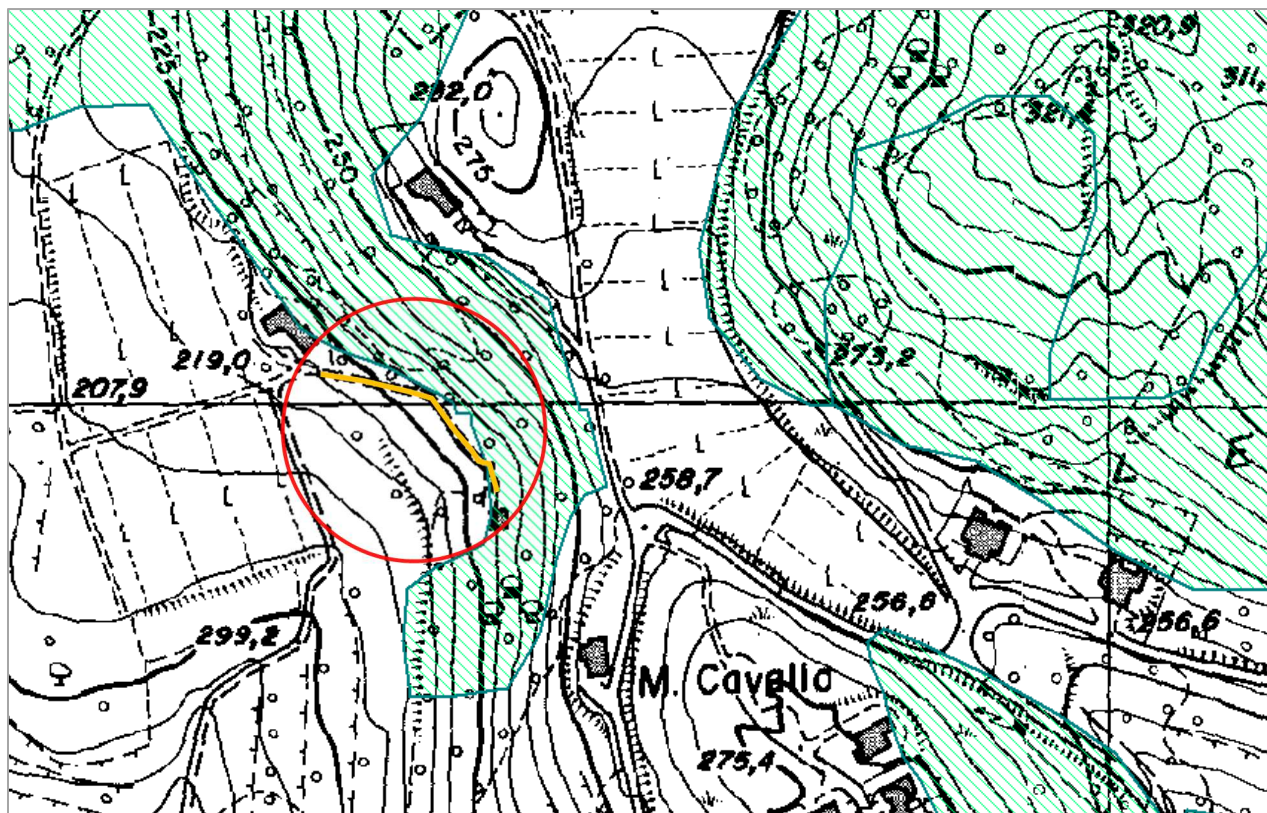
Ai sensi della Tavola b0510.1.3 di Zonizzazione del Piano degli Interventi del Comune di Negrar di Valpolicella, l'area oggetto di verifica ricade in zona E - "AGRICOLA" e i terreni risultano assoggettati ai seguenti vincoli:

- Vincolo di destinazione forestale; art. 15, L.F.R. 52/78 - Aree boscate.
L'area di verifica interessa prevalentemente aree boscate classificate di neoformazione.
- Vincolo paesaggistico - D.Lgs. 42/2004
- Vincolo paesaggistico 'area boscata': D.Lgs. 42/2004 art. 142 comma 1 lett. g) (ex. L. 431/85).
- Vincolo paesaggistico 'corsi d'acqua' (parte):
D.Lgs. 42/2004 art. 142 comma 1 lett. c) (ex. L. 431/85).
- Vincolo Idrogeologico-forestale R.D.L. 30/12/1923, n° 3267
- I terreni non ricadono in zone SIC/ZPS/ZSC.
- I terreni si localizzano esternamente alla zona montana (Comunità Montana della Lessinia).



Piano degli Interventi - Tavola Zonizzazione Intero Territorio: l'area di verifica ricade in zona boscata.

Si evidenzia anche che secondo la Carta Forestale Regionale l'area di indagine (tracciato stradale) si localizza per la maggior parte esternamente alle aree classificate boscate.



Carta Forestale Regionale con indicate le zone boscate: il tracciato stradale di verifica si localizza esterno alle aree classificate boscate.

5. Descrizione dell'area di verifica (strada di accesso al fabbricato da demolire).

L'area oggetto di verifica riguarda lo stradello storico che collega il fabbricato principale di Corte Sassine al vecchio fabbricato (rudere) da abbattere e ricostruire, dopo aver attraversato un'area boscata.

Il tracciato stradale si sviluppa all'interno dei fondi di proprietà per circa 100 m di lunghezza e 3 m di larghezza media (superficie pari a 329 mq), attraversando un'area boscata e superando un dislivello di quota di 14 m tra il punto di inizio presso Corte Sassine e il fabbricato da demolire.

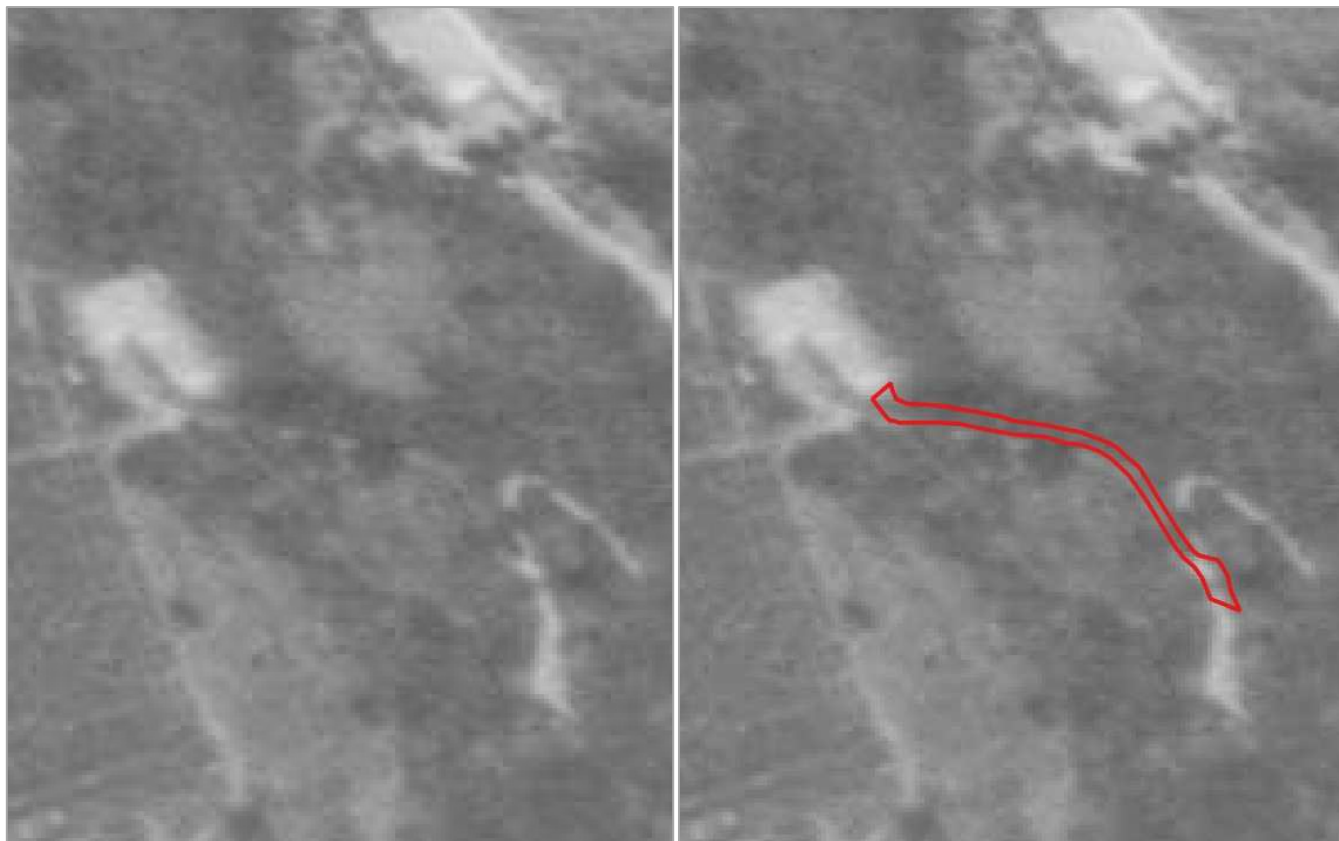
Ancora nelle ortofoto storiche se ne poteva distinguere il tracciato a testimonianza dell'esistenza storica del tracciato.

Questa strada esistente costituisce l'unica possibilità di accesso al fabbricato.

La carreggiata risulta prevalentemente a fondo naturale erboso, ad esclusione del primo tratto in prossimità di Corte Sassine (circa 30 ml) dove il tracciato risulta in terra battuta.

Il tracciato stradale è delimitato sul lato di monte e di valle da scarpate boscate e da tratti di muro a secco. La strada risulta già percorribile con un automezzo, anche se non presenta le condizioni di sicurezza per il transito delle autovetture e dei mezzi di cantiere. Pertanto il progetto edilizio ne prevede la messa in sicurezza del tracciato mediante il consolidamento del fondo stradale con '*drain beton*' color terra,

mantenendone invariate le caratteristiche dimensionali (larghezza e lunghezza) e la localizzazione, senza prevedere riduzioni boschive sulle aree boscate limitrofe.



Ortofoto anno 1988 dove era distinguibile il tracciato stradale oggetto di verifica.



L'inizio della strada nella zona di valle in prossimità di Corte Sassine con presenza di manufatti che ne delimitano il tracciato.



Punto di arrivo della strada presso l'immobile da demolire.

6. Vegetazione attuale.

Eseguiti due sopralluoghi sul tracciato stradale sia durante il periodo vegetativo che di riposo invernale, l'area di verifica è risultata coperta prevalentemente da vegetazione erbacea (prato), con presenza molto sporadica di vegetazione forestale in fase di rinnovazione.

Considerato che il tracciato stradale attraversa una zona coperta da bosco di neoformazione a prevalenza di robinia, la vegetazione sporadica forestale presente sul tracciato stradale è rappresentata prevalentemente da giovani getti radicali di robinia (0-50 cm di altezza) provenienti da piante arboree di robinia localizzate lungo la scarpata stradale e raramente da rinnovazione forestale proveniente dalla disseminazione dei boschi limitrofi maggiormente affermati (boschi tipo Orno-ostrieti e Ostrio-querceti). Sulla careggiata stradale non sono presenti piante a portamento arboreo, nè di origine forestale nè di origine agronomica.

Esternamente all'area di indagine, lungo la scarpata stradale boscata, sono presenti piante arboree sviluppate di robinia e altre di origine agronomica (noce); si evidenzia anche che in prossimità di Corte Sassine la copertura delle chiome è generata da alberi non di carattere forestale (noce, fico, gelso, olivo, lauro) di pertinenza del fabbricato principale.

L'area di indagine corrispondente alla carreggiata stradale (superficie pari a 329 mq), risulta coperta essenzialmente da vegetazione erbacea (prato).

La densità di copertura forestale sulla superficie di indagine risulta minima, stimata inferiore al 5%, formata essenzialmente da giovani getti radicali di robinia e plantule forestali in rinnovazione, inferiore al limite normativo del 20% per poter attribuire il carattere di "area boscata" alla vegetazione presente.

La vegetazione erbacea è anche il risultato dei periodici interventi di manutenzione (ripuliture da arbusti e rovi e sfalci dell'erba) che vengono effettuati annualmente lungo la carreggiata stradale, finalizzati a mantenere libera la transitabilità lungo lo stradello.



Individuazione su Google maps 2025 dell'area oggetto di verifica.

Il Tecnico
-dott. for. Ennio Sgreva-
Dott.
Sgreva Ennio
N° 436
ORDINE DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI - VERONA

Comune di Negrar di Valpolicella (VR) - Località Sassine
F. 47 - mappali 365 parte, 1020 parte, 1113 parte, 1256
parte, 1257 parte – superficie = 329 mq

VISURE CATASTALI:**Ufficio provinciale di: VERONA Territorio**

Situazione aggiornata al : 29/09/2025

Dati della ricercaCatasto: **Terreni**Comune di: **NEGRAR DI VALPOLICELLA** Codice: **F861** Sezione: **B**Foglio: **47** Particella: **365**Immobili individuati: **1****Elenco Immobili**

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni ¹
☒	47	365		BOSCO CEDUO	3	0	6	8	Euro: 0,63	Euro: 0,19	0009833	

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Ufficio provinciale di: VERONA Territorio

Situazione aggiornata al : 19/01/2022

Dati della ricercaCatasto: **Terreni**Comune di: **NEGRAR DI VALPOLICELLA** Codice: **F861** Sezione: **B**Foglio: **47** Particella: **1020**Immobili individuati: **1****Elenco Immobili**

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni ¹
☒	47	1020		ENTE URBANO		0	20	84			0000001	

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Ufficio provinciale di: VERONA Territorio

Situazione aggiornata al : 29/09/2025

Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**

Comune di: **NEGRAR DI VALPOLICELLA** Codice: **F861** Sezione: **B**

Foglio: **47** Particella: **1113**

Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
☒	47	1113		VIGNETO	3	0	2	64	Euro: 2,59	Euro: 1,70		

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

[Intestati](#)
[Visura Per Immobile](#)
[Ricerca per Partita](#)
[Indietro](#)

Situazione aggiornata al : 29/09/2025

Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**

Comune di: **NEGRAR DI VALPOLICELLA** Codice: **F861** Sezione: **B**

Foglio: **47** Particella: **1257**

Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
☒	47	1257		VIGNETO	3	0	10	16	Euro: 9,97	Euro: 6,56		

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Situazione aggiornata al : 29/09/2025

Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**

Comune di: **NEGRAR DI VALPOLICELLA** Codice: **F861** Sezione: **B**

Foglio: **47** Particella: **1256**

Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
☒	47	1256		VIGNETO	3	0	8	48	Euro: 8,32	Euro: 5,47		

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

[Intestati](#)
[Visura Per Immobile](#)
[Ricerca per Partita](#)
[Indietro](#)

ALLEGATO FOTOGRAFICO:



CONI VISUALI DELLE PRESE FOTOGRAFICHE

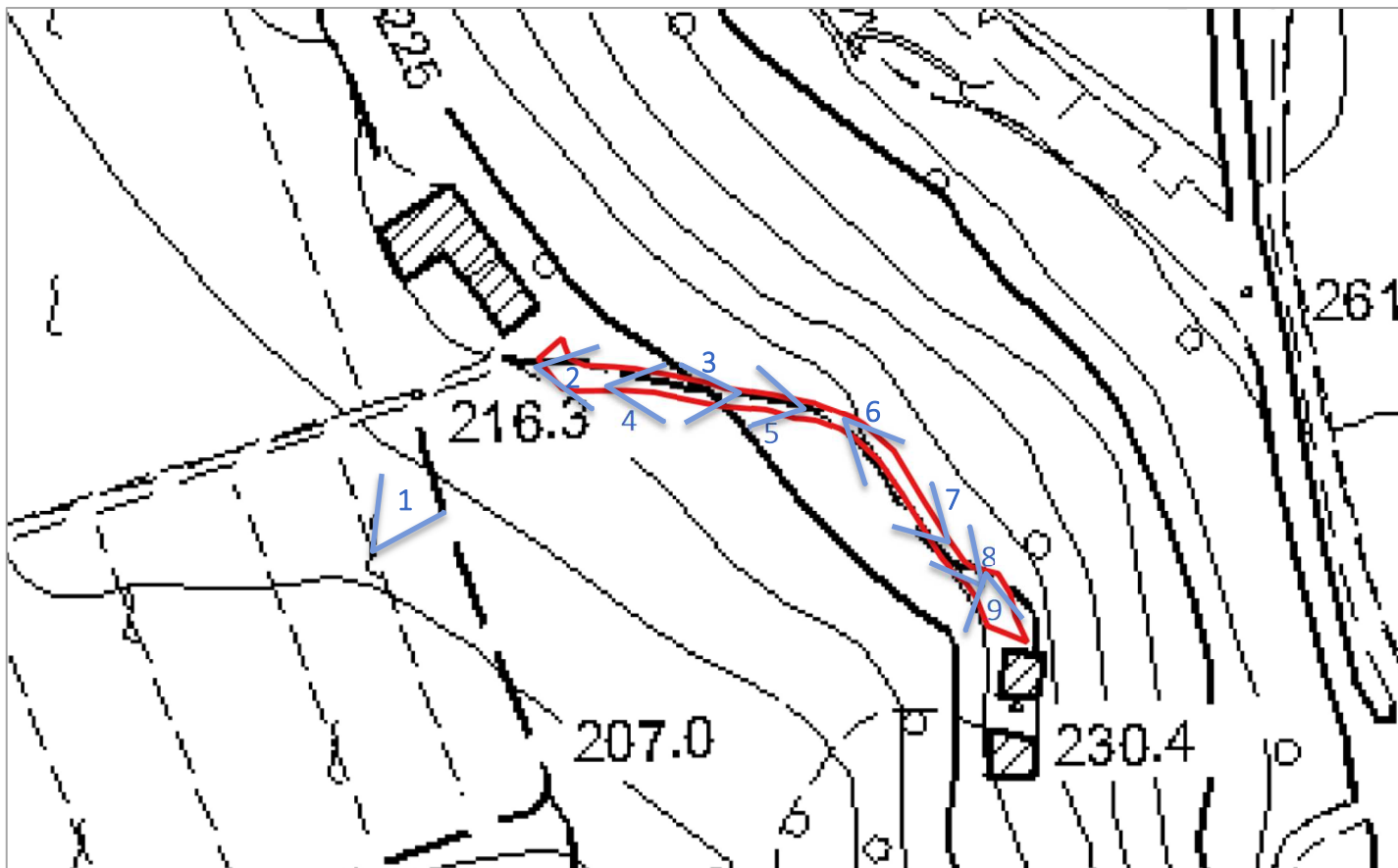


Foto 1: vista dall'alto del punto di inizio del tracciato stradale presso Corte Sassine. In questo primo tratto la copertura delle chiome è dovuta alla vegetazione arborea coltivata di pertinenza del fabbricato: olivo, gelso, fico, acero.



Foto 2: vista verso monte della prima parte del tracciato stradale presso Corte Sassine con la strada delimitata da muri a secco e manufatti (a destra della foto pianta arborea di gelso).

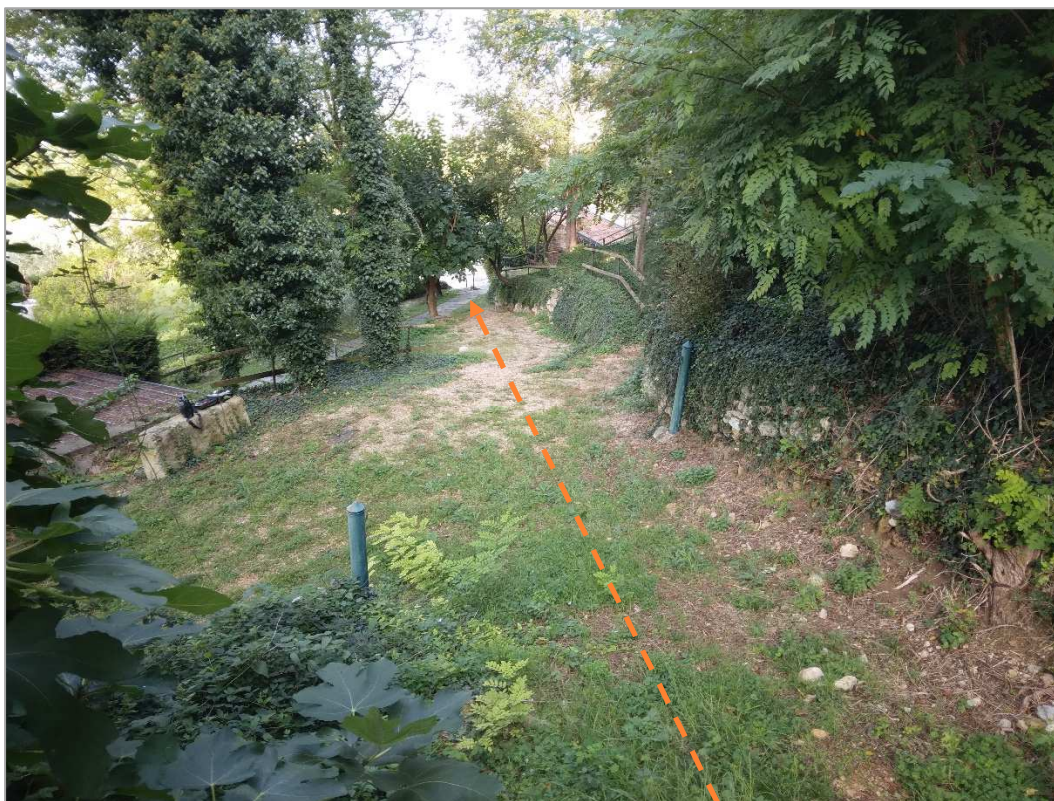


Foto 3: vista verso valle della prima parte del tracciato stradale presso Corte Sassine.

Relazione Tecnica descrittiva dello stato dei luoghi per la verifica di area boscata
Relatore: Dottore Forestale ENNIO SGREVA

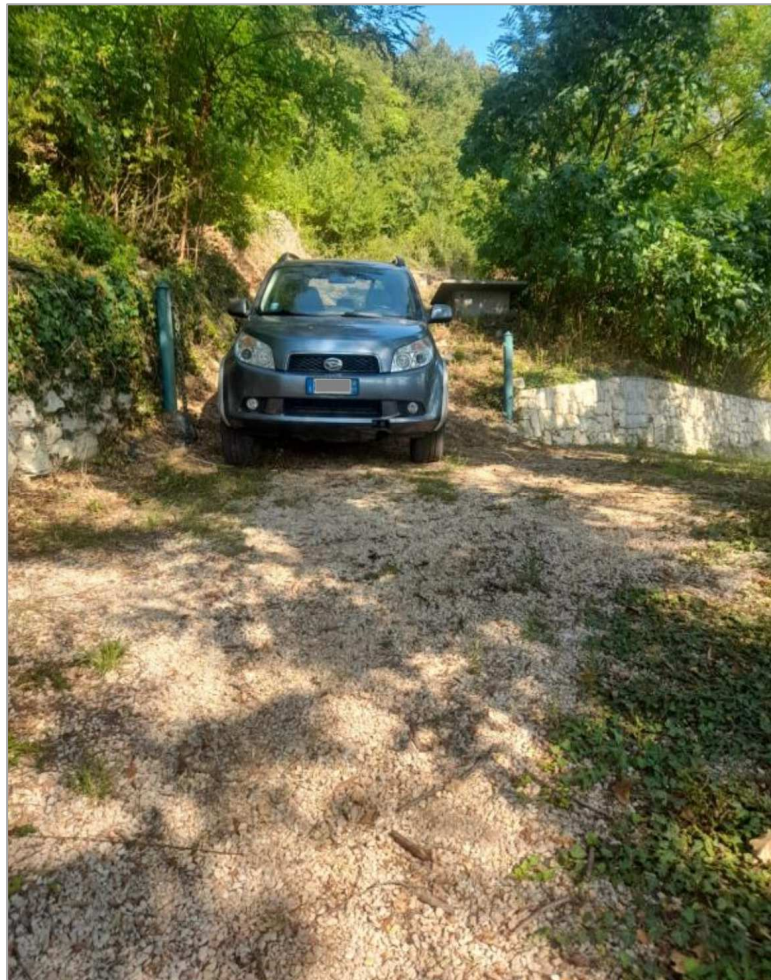


Foto 4: il tracciato stradale in prossimità dei vecchi lavatoi.



Foto 5: i vecchi lavatoi.



Foto 6: muro a secco che delimita la strada.



Foto 7: vista dall'alto del tracciato stradale.



Foto 7 bis: vista invernale del tracciato stradale.



Foto 8: vista verso valle presso il fabbricato da demolire.



Foto 9: punto di arrivo della strada presso il fabbricato da demolire.

Relazione Tecnica descrittiva dello stato dei luoghi per la verifica di area boscata
Relatore: Dottore Forestale ENNIO SGREVA