

**TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO



Esecuzione Immobiliare	RGE 106/2024
Giudice	Dott. Attilio Burti
Creditore procedente	[REDACTED]
Parte eseguita	[REDACTED]

Esperto Stimatore
ENRICO ZORZI architetto – archezorzi@archezorzi.com - 045 8347925

Custode Giudiziario
Avv. Nicole Giordani – avvnicolagiordani@gmail.com – 045 596180

ENRICO ZORZI architetto
37128 Verona - Via Teselli 7
045 8347925
C.F. ZRZNR65R25L781J - P.IVA 02408860233
archezorzi@archezorzi.com – enrico.zorzi@archiworldpec.it
www.archezorzi.com

Tribunale di Verona E. f. n. 106/2024 R. E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto
Custode: : Nicole Giordani avvocato



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1.	LOTTO UNICO	4
D.1.1.	Proprietà	4
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	5
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	6
D.1.3.	Descrizione dei beni.....	7
D.1.3.1.	Contesto	7
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	7
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	9
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	9
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	10
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile.....	10
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	10
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	11
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	11
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	12
D.1.8.	Vincoli e oneri giuridici	12
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a spese e cura della procedura	12
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	13
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	13
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	13
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	13
D.1.10.	Immobile ai fini fiscali della vendita	13
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	14
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	14
D.1.13.	Valutazione del lotto	14
D.1.13.1.	Consistenza	14
D.1.13.2.	Criteri di stima	15
D.1.13.3.	Stima.....	16
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima.....	17
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	17
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	18



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 106/2024
Lotto	UNICO
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento in condominio Sup. commerciale mq. 89
Ubicazione	San Bonifacio (VR), Via Damiano Chiesa 13
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di San Bonifacio (VR), Foglio 27, partic. 1199: - sub 4, A/2 - sub 5, C/6
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 41.000,00
Stato di occupazione	Abitato da terzi in forza di contratto di locazione
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Non presenti
NOTE	



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia. L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

Tribunale di Verona E. I. n. 106/2024 R. E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto
Custode: : Nicole Giordani avvocato



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Il pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] rappresentata da [REDACTED]
contro [REDACTED] e
[REDACTED] trascritto a Verona in
data 04/04/2024 ai nn. 13470 R.G. e 10182 R.P. colpisce i seguenti beni:

- individuati al Catasto Fabbricati del San Bonifacio, Fg. 27, partic. 1199;
- sub 4 A2 abitazione di tipo civile, cons. vani 4 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Fg. 27, partic. 288);
- sub 5, C6 autorimessa, cons. mq. 11 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Fg. 27, partic. 288, sub 5);

in ragione della proprietà per la quota di 1/2 di [REDACTED] e proprietà per la quota di 1/2 di [REDACTED] e complessivamente per l'intero.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Trattandosi di beni con caratteristiche di unità autonoma e funzionalmente legati (autorimessa e abitazione), si propone la formazione di un unico lotto: Lotto Unico.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN SAN BONIFACIO VIA DAMIANO CHIESA 13.

D.1.1. Proprietà

Dalla relazione notarile, Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, depositata agli atti per iniziativa di parte, integrata dal sottoscritto perito con l'aggiornamento delle formalità, allegato alla presente relazione peritale, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali:

- [REDACTED] piena proprietà per 1/2;
- [REDACTED], piena proprietà per 1/2;



in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Beniamino Itri di Lonigo, in data 01/12/2006 rep. 121812/19136, trascritto a Verona il 18/12/2006 ai nn. 63005 R.G. e 36546 R.P..

- [REDACTED] piena proprietà per 1/1;

in forza di atto di mutamento ragione sociale a rogito Notaio Beniamino Itri di Lonigo, in data 28/07/1998 rep. 56145, trascritto a Verona il 27/08/1998 al n. 18099.

- [REDACTED] piena proprietà per 1/1;

in forza di atto di trasferimento sede sociale a rogito Notaio Beniamino Itri di Lonigo, in data 30/12/1996 rep. 43110, trascritto a Verona il 29/10/1997 al n. 2233.

- [REDACTED] piena proprietà per 1/1;

in forza di atto di trasformazione in società a rogito Notaio Beniamino Itri di Lonigo, in data 12/04/1996 rep. 38297, trascritto a Verona il 09/05/1996 al n. 9855.

- [REDACTED] piena proprietà per 1/1;

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Mario Mastelli di Soave, in data 29/11/1994 rep. 66626, trascritto a Verona il 13/12/1994 al n. 22861.

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

Dalle certificazioni rilasciate dal Comune di San Bonifacio risulta che il soggetto esecutato [REDACTED] è stato cancellato dall'anagrafe del comune in data 21/11/2018 per irreperibilità e che il soggetto [REDACTED] stata cancellata dall'anagrafe del comune per emigrazione all'estero in data 07/10/2018.

In precedenza entrambi risultavano residenti in [REDACTED] (vedi allegato 2).

In relazione al regime patrimoniale il Comune di San Bonifacio non ha registrato l'atto di matrimonio, contratto precedentemente all'estero. Si segnala che dall'atto di compravendita (allegato 1) i soggetti "dichiarano ed attestano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni e che ai sensi della legge 31 maggio 1995 n. 218, art. 30 non esiste alcuna pubblicità relativa al detto regime patrimoniale".



D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni del Lotto unico risultano identificati nel modo seguente:

- individuati al Catasto Fabbricati del Comune di San Bonifacio, intestati a:

- [REDACTED]

proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni;

[REDACTED]

proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni;

- Foglio 27, partic. 1199, Via Damiano Chiesa:

sub 4, cat. A/2, cl. 2, cons. vani 4, sup. cat. tot. mq. 91, sup. cat. tot. escluse aree scoperte mq. 89, rendita € 247,90, piano 1;

sub 5, cat. C/6, cl. 2, cons. mq. 11, sup. cat. tot. mq. 14, rendita € 20,45, piano T.

Si precisa che gli immobili sorgono su un'area condominiale distinta al Catasto Terreni del Comune di San Bonifacio al Fg. 27, partic. 1199 ente urbano, di are 4.65.

Ubicazione: Comune di San Bonifacio Via Damiano Chiesa 13.



Confini: In relazione alla particella 1199 ai terreni da nord: strada pubblica Via Damiano Chiesa partic. 613, partic 287, partic. 670, partic. 282, partic. 1198, partic. 289.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'immobile si trova in Comune di San Bonifacio in posizione centrale a meno di un chilometro dal centro del paese, in zona residenziale, ove sono presenti i servizi necessari (negozi, scuole,, etc.) ed è discretamente servita dal servizio di trasporto pubblico.

D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Trattasi di un appartamento all'interno di condominio su due livelli fuori terra in San Bonifacio, Via Damiano Chiesa 13.

Il condominio risulta ultimato nel 1964 ed è costituito da un fabbricato a pianta rettangolare con un corpo scala centrale che contiene quattro appartamenti ai piani terra e primo e quattro autorimesse che si trovano nell'area comune di sedime del fabbricato con accesso al piano terra.

Al fabbricato si perviene direttamente dalla pubblica strada Via Damiano Chiesa, attraverso cancelli carrai e pedonali.

L'appartamento si trova al primo piano, e al quale si perviene tramite la scala condominiale interna che si sviluppa sul lato sud dell'edificio, presenta sostanzialmente finiture ed impiantistica, di tipo ordinario dell'epoca della costruzione, che si trovano in un mediocre stato di manutenzione. Si segnala che l'appartamento presenta segni di condense e infiltrazioni e deve essere sottoposto per lo meno a opere di manutenzione straordinaria in relazione a impiantistica e finiture. Anche lo stato complessivo delle parti comuni e degli esterni del condominio pare non sia mai stato oggetto di interventi di manutenzione, a meno di piccole riparazioni puntuali.

L'unità abitativa è composta da un ingresso dal quale si accede ad un locale soggiorno con angolo cottura, da due camere da letto e un bagno con antibagno. L'appartamento è dotato di balcone che affaccia sul lato est.



L'appartamento consta di una superficie netta calpestabile di circa mq. 73, ad esclusione del balcone, e di una superficie lorda commerciale ragguagliata complessiva di circa mq. 89. Risulta inclusa nel lotto una autorimessa, di circa mq. 11 netti, che si trova al piano terra con accesso dall'area comune posta ad est del fabbricato. L'autorimessa si trova in condizioni pessime e deve essere sottoposta a completa ristrutturazione dal punto di vista strutturale, in particolare del solaio di copertura, in quanto pare che abbia subito un incendio interno.

La tipologia costruttiva è di tipo tradizionale con solai in latero-cemento a travature parallele al primo livello, strutture portanti in parte in cemento armato in parte in murature in laterizio; tamponamenti in laterizio ed intonaci tradizionali. I pavimenti sono in marmette di cemento ricomposte e ceramica nel bagno e nel balcone. I serramenti interni sono in legno; i serramenti esterni sono in alluminio con taglio termico e vetrocamera e rivestimento interno in legno. Le protezioni esterne sono costituite da avvolgibili in pvc. Le finestre sono dotate di secondi serramenti in alluminio a telaio semplice verso l'esterno. L'altezza netta interna dell'appartamento risulta di circa cm. 300. L'altezza dell'autorimessa risulta di circa cm. 230 netti.

L'unità abitativa risulta autonoma in merito a tutte le forniture (energia elettrica, gas ad uso domestico e per il riscaldamento e acqua) e dotata di impianti autonomi; l'appartamento è dotato di caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria che si trova nella zona della cottura. L'impianto fognario è collegato alla fognatura comunale.

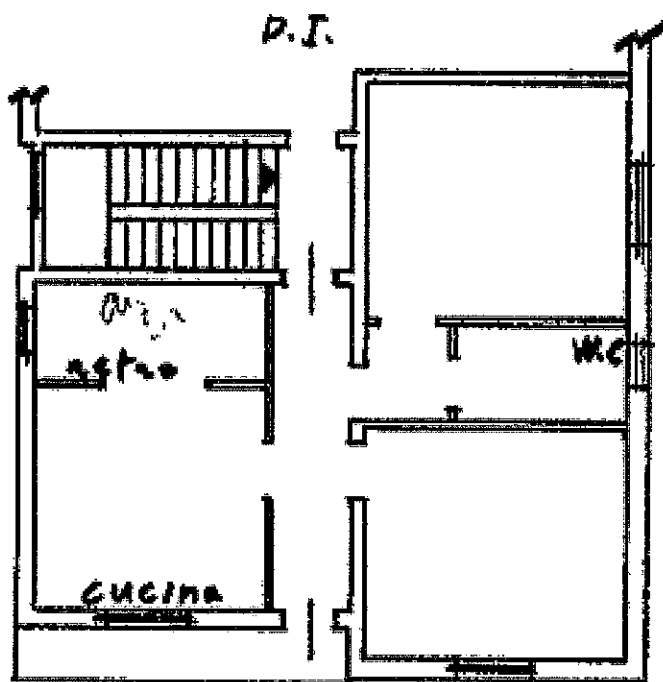
Planimetrie degli immobili

Viene di seguito riportato lo stralcio delle planimetrie catastali attualmente depositate in catasto.



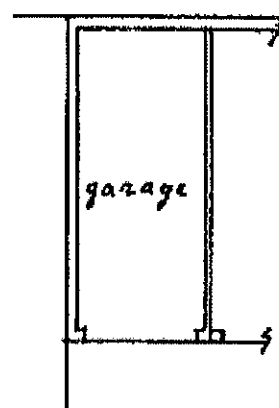
Abitazione sub 4

Piano primo



Autorimessa sub 5

Piano terra



D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

I beni condominiali in comproprietà non sono esattamente individuati da un elaborato planimetrico catastale, che non risulta presente. Anche l'atto di provenienza risulta generico in tal senso. Si presume che, come da codice civile art. 1117 le parti comuni dovrebbero riguardare tutto il lotto su cui sorge l'edificio oltre che le parti strutturali e il vano scala comune.

D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

Gli accessi avvengono e direttamente dalla strada pubblica Via Damiano Chiesa. Sia l'accesso pedonale che carraio avvengono attraverso cancelli che immettono sul cortile comune a sud dell'edificio.



D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Nello strumento urbanistico Piano degli Interventi vigente, variante n. 10, del Comune di San Bonifacio, approvato con D.C.C. n. 54 del 23/12/2021, l'area sulla quale sorge il condominio in oggetto è individuata in ZTO "B area di completamento edilizio" isolato Bb 35. Nella zona è permesso l'intervento edilizio diretto fino alla demolizione e ricostruzione. L'indice di edificabilità fondiaria per le zone Bb è = 1,7 mq/mq, con 3 piani fuori terra e rapporto di copertura 30%. Si segnala che nella zona è presente un vincolo idrogeologico e per eventuali interventi complessivi in modifica si deve richiedere il parere preventivo dell'autorità competente (all. 12 estratto del Piano degli Interventi).

La volumetria attualmente realizzata risulta di circa mc. 1300 (di cui mc. 1150 relativi alle residenze e mc. 150 relativi alle autorimesse esterne). La volumetria consentita dal piano degli interventi, in relazione allo sviluppo del lotto, risulterebbe di circa mc. 800. Si ritiene pertanto che non vi siano margini per ampliamenti e che si possa intervenire sull'esistente con il livello massimo di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione delle strutture murarie preesistenti; tenuto conto del volume ammissibile e delle distanze minime da confini e fabbricati quest'ultimo intervento risulterebbe penalizzante ai fini della volumetria rispetto ad un semplice intervento di ristrutturazione generale che preveda il mantenimento delle strutture perimetrali.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

La situazione catastale attuale, come presente in Catasto (Agenzia del Territorio) risulta sostanzialmente conforme sia dal punto di vista dell'intestazione, con la proprietà attuale, sia dal punto di vista della conformità tra stato di fatto, planimetrie catastali depositate e progetti presentati in Comune (allegato 4). Non risultano tuttavia inserite in mappa le autorimesse di tutto il condominio. Bisognerebbe avere il consenso di tutti i proprietari per procedere all'inserimento in mappa sul suolo condominiale. In tal senso il sottoscritto perito non può procedere in via autonoma all'aggiornamento catastale. Il sottoscritto perito si rende disponibile ad effettuare un aggiornamento della planimetria catastale se il Signor Giudice dell'esecuzione lo ritenesse necessario e lo disponesse con apposita autorizzazione.



D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Presso il Comune di San Bonifacio in relazione all'immobile sono presenti le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione n. 940 del 14/11/1963 in relazione all'edificio residenziale (allegati 7 e 8)
- Certificato di Abitabilità in data 14/12/1964 dell'edificio residenziale (allegato 9).
- Licenza di costruzione n. 1238 del 10/09/1965 in relazione alle autorimesse (allegati 10 e 11).

Durante il sopralluogo il sottoscritto perito ha riscontrato che la situazione dell'appartamento e dell'autorimessa in merito alla distribuzione interna risultano sostanzialmente conformi alla situazione progettuale dei progetti depositati in Comune e all'accatastamento.

Si segnala, come ricordato nel paragrafo di accertamento dedicato alla situazione catastale, che non risultano inserite in mappa le autorimesse. Il sottoscritto perito si rende disponibile ad effettuare un aggiornamento della mappa catastale se ed in quanto il Signor Giudice dell'esecuzione lo ritenesse necessario.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Gli immobili (appartamento ed autorimessa) risultano occupati dal Sig. [REDACTED] e dal figlio [REDACTED] in forza di contratto di locazione avente come locatore il soggetto esecutato [REDACTED] e come conduttori gli occupanti citati, con canone anno di €6.000,00 (€ 500,00 mensile), stipulato il 01/04/2024, come emerge da una strisciata comunicata dall'Agenzia delle Entrate che rileva la presenza di un contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Soave in data 05/06/2024 al n. 1552 Serie 3T CON codice identificativo T6B24T001552000VD (comunicazione dell'Agenzia Entrate, allegato 3).



D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Il contratto non risulta opponibile alla procedura in quanto stipulato in data successiva alla notifica del pignoramento, del 26/03/2024.

Quindi della presenza del contratto di locazione non se ne tiene conto ai fini della valutazione finale. In relazione alla congruità della locazione si ritiene che, tenendo come riscontro i valore espressi dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e dell'Osservatorio Immobiliare (dati disponibili primo semestre 2022), ha accertato che per immobili residenziali analoghi risulta un valore medio per mq lordo al mese di € 4,50, e di € 2,50 per autorimesse.

1) Pertanto si ha per prezzi medi:

- appartamento: mq. 89 x € 4,50 = € 400,50

- autorimesse: mq. 13 x € 2,50 = € 32,50

Totale mensile € 433,00

Il canone stabilito nel contratto risulterebbe congruo.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

Dalla relazione notarile, Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, depositata agli atti per iniziativa di parte, integrata dal sottoscritto perito con l'aggiornamento delle formalità e dalle visure storiche catastali per ciascuno dei beni pignorati e le visure ipotecarie sulla parte eseguita, nonché sul nominativo di ciascuno degli autori del trasferimento del diritto pignorato dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento sino al primo acquisto ultraventennale (come richiesto nel quesito dal Giudice dell'Esecuzione), (vedi allegati 5 e 6), risultano le seguenti formalità che colpiscono gli immobili oggetto di pignoramento.

D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

1) – Iscrizione di ipoteca volontaria a favore di [REDACTED]
[REDACTED] iscritta a Verona in data 18/12/2006 ai nn. 63006 R.G. e 15909 R.P., in forza di atto a rogito Notaio Beniamoni Itri di Lonigo rep. 121813/19137 del 01/12/2006, per € 230.000,00, a garanzia di capitale di € 150.000,00, a carico di [REDACTED] e

Tribunale di Verona E. l. n. 106/2024 R. E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto

Custode: : Nicole Giordani avvocato



3) Pignoramento derivante da

Il Pignoramento derivante da Atto Giudiziario nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili Ufficio Giudiziario di Verona rep. 2430 in data 21/03/2024 a favore di [REDACTED] rappresentata da [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] trascritto a Verona in data 04/04/2024 ai nn. 13470 R.G. e 10182 R.P..

Spese a carico della procedura: Per la cancellazione della trascrizione dei pignoramenti immobiliari e delle trascrizioni in genere è dovuta una tassa fissa di € 294,00. Per la cancellazione delle ipoteche volontarie è dovuta una tassa fissa di € 35,00. Per la cancellazione dei vincoli ed oneri giuridici a carico della procedura risulterebbe quindi una somma complessiva di (294+35) € 329,00.

D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Nessuno

D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Nessuno.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Da informazioni ricevute dal conduttore dell'appartamento l'amministrazione risulta autogestita e di volta in volta i condomini si ripartiscono le spese di luce elettrica ed acqua. Si precisa inoltre che le quote di proprietà condominiale sulle parti comuni del fabbricato non sono state dichiarate nell'atto di provenienza.

D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

L'immobile risulta bene personale delle parti esegutate.



D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Si segnala che l'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Si precisa che è stata pignorata complessivamente la quota dell'intero e che si esprime in ogni modo una valutazione di indivisibilità dell'appartamento e dell'autorimessa.

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Descrizione Appartamento di cui al punto A				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso	Sup. reale lorda	10,17	1,00	10,17
	Sup. reale netta	8,27	1,00	8,27
Soggiorno - pranzo	Sup. reale lorda	18,57	1,00	18,57
	Sup. reale netta	15,20	1,00	15,20
Cottura	Sup. reale lorda	7,73	1,00	7,73
	Sup. reale netta	6,25	1,00	6,25
Disimpegno	Sup. reale lorda	2,85	1,00	2,85
	Sup. reale netta	2,38	1,00	2,38
Bagno	Sup. reale lorda	5,71	1,00	5,71
	Sup. reale netta	4,72	1,00	4,72
Camera	Sup. reale lorda	22,37	1,00	22,37
	Sup. reale netta	18,17	1,00	18,17
Camera	Sup. reale lorda	20,62	1,00	20,62
	Sup. reale netta	17,80	1,00	17,80
Balcone	Sup. reale lorda	5,85	0,25	1,46
	Sup. reale lorda	93,87		89,48

Descrizione Autorimessa di cui al punto B				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa	Sup. reale lorda	13,35	0,50	6,68
	Sup. reale netta	11,39	1,00	11,39
	Sup. reale lorda	13,35		6,68
	Sup. reale netta	11,39		11,39



D.1.13.2. Criteri di stima

L'unità abitativa, risulta in mediocri condizioni anche se attualmente risulta abitabile. Si trova all'interno di un fabbricato ultimato nel 1964; è caratterizzata da strutture, impiantistica e finiture complessive risalenti all'epoca della costruzione, che si trovano in condizioni mediocri anche se si segnala che nel tempo la proprietà ha eseguito opere di manutenzione come i serramenti esterni ed interni ed manutenzioni di impiantistica. Si segnala che la situazione attuale risulta sostanzialmente conforme con lo stato autorizzato sia edilizio che catastale.

Per la valutazione degli immobili si intende utilizzare il Market Comparison Approach (MCA) che è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Si è effettuata una ricerca nel mercato immobiliare, allo scopo di reperire i dati per i beni compravenduti nella zona in oggetto, ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima. Da una ricerca effettuata attraverso il portale collegato all'Agenzia delle Entrate relativa gli ultimi 24 mesi (secondo semestre 2023), si sono riscontrate delle evidenze, che, per il compendio immobiliare in oggetto, si sono rilevate e acquisite tramite reali compravendite di immobili ricadenti nella zona oggetto di valutazione.

Orientativamente il prezzo di mercato di zona, per immobili analoghi, dall'osservatorio di mercato dell'Agenzia delle Entrate risulta con valori medi che si aggirano intorno a € 850/mq. per abitazioni civili, comodamente abitabili e in buone condizioni. Per l'Osservatorio delle quotazioni immobiliari la stessa valutazione risulta di circa € 800/mq. In base alla ricerca dei comparabili reali attraverso la piattaforma Stimatrix si ricavano prezzi, di immobili residenziali analoghi nella zona, intorno a € 600/mq.

Tenuto conto delle condizioni dell'immobile e della data di costruzione il sottoscritto perito ritiene che, in via prudenziale, non si possa attribuire un prezzo unitario maggiore di € 500/mq.

Sono stati analizzati tutti gli elementi che possono influire sul valore di mercato dell'immobile tenendo conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato

Tribunale di Verona E. I. n. 106/2024 R. E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto

Custode: : Nicole Giordani avvocato



immobiliare applicando il criterio della comparazione.

Si è poi attribuito un valore sintetico all'immobile in base alla metratura lorda e i coefficienti di ponderazione in relazione alle zone residenziali e non residenziali, in base al D.P.R. 138/98, per ottenere le superfici ragguagliate commerciali.

La stima è stata elaborata quindi tenendo conto di una valutazione complessiva del mercato immobiliare di zona, ma non trattandolo come fonte di prova ma di puro riscontro, in base delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, dell'Osservatorio di Mercato e del dato, che contiene la stima più realistica del valore del bene, ricavato dalla ricerca dei Comparabili reali su piattaforma Stimatrix, applicando infine una adeguata correzione di stima tramite deprezzamento per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio.

Le certificazioni di conformità degli impianti non sono presenti. Gli impianti che risultano funzionanti ed in sufficienti condizioni sono stati mantenuti nel tempo. Tuttavia si segnala che probabilmente la caldaia dovrà essere sostituita per vetustà e condizioni. Tenuto conto della data di installazione si suggerisce una verifica della conformità degli impianti autonomi per la eventuale certificazione della rispondenza alla normativa vigente in materia.

D.1.13.3. Stima

A. Appartamento

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

- Valore corpo: 45.000,00 €

- Valore complessivo intero e diritto e quota 45.000,00 €

Peso ponderale: 1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ingresso	10,17	500,00 €	5.085,00 €
Soggiorno-pranzo	18,57	500,00 €	9.285,00 €
Cottura	7,73	500,00 €	3.865,00 €
Disimpegno	2,85	500,00 €	1.425,00 €
Bagno	5,71	500,00 €	2.855,00 €
Camera	22,37	500,00 €	11.185,00 €
Camera	20,62	500,00 €	10.310,00 €
Balcone	1,46	500,00 €	731,25 €
	89,48		44.741,25 €

- Valore corpo: 44.741,25 €

- Valore complessivo intero e diritto e quota: 44.741,25 €

Tribunale di Verona E. I. n. 106/2024 R. E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto

Custode: : Nicole Giordani avvocato



B. Autorimessa (box singolo)*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	3.500,00 €
- Valore complessivo intero e diritto e quota	3.500,00 €

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Autorimessa	13,36	500,00 €	3.337,50 €

- Valore corpo:	3.337,50 €
- Valore complessivo intero e diritto e quota	3.337,50 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	89,48	44.870,63 €	44.870,63 €
B	Autorimessa	6,68	3.418,75 €	3.418,75 €
			48.289,38 €	48.289,38 €

Valore degli immobili diritto e quota nello stato di fatto
in cui si trova

48.289,38 €**D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, oltre spese per cancellazione delle formalità pregiudizievoli (€ 329,00):

7.243,41 €

D.1.13.5.**D.1.13.6. Valore di stima al netto delle decurtazioni**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni

41.045,97 €

Arrotondato a:**41.000,00 €**

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare il bene sotto ogni profilo.

Verona, 09/08/2024

Il perito estimatore
Enrico Zorzi architetto

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Atto di provenienza
- E.2. Certificazioni
- E.3. Contratto di locazione (visura Agenzia Entrate)
- E.4. Documentazione catastale
- E.5. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.6. Ispezioni ipotecarie sui nominativi degli autori del trasferimento
- E.7. Licenza di costruzione n. 940 del 14-11-1963
- E.8. Elaborato licenza n. 940/1963
- E.9. Certificato di abitabilità del 14/12/1964
- E.10. Licenza di costruzione n. 1238 del 10/09/1965
- E.11. Elaborato licenza n. 1238/1965
- E.12. Estratto del Piano degli Interventi
- E.13. Documentazione fotografica



N. 121.812 Repertorio

N. 19.136 Raccolta

COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasei, il giorno primo del mese di dicembre
1° dicembre 2006

In Lonigo, nel mio studio alla Via C. Porta n. 34.

Avanti a me Dr. Proc. BENIAMINO ITRI, Notaio in Lonigo, ove risiedo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa, si sono costituiti i signori:

[REDACTED] intervenuti rispettivamente il primo quale Presidente del Consiglio di Amministrazione ed entrambi quali consiglieri delegati ed unici componenti il Consiglio di amministrazione in rappresentanza della società:

- [REDACTED]

[REDACTED] REA [REDACTED] con capitale sociale di Euro 2.066.000,00 (duemilionesessantaseimila virgola zerozero), munito dei necessari poteri in virtù dello statuto sociale;

- coniugi: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] entrambi cittadini del [REDACTED] in regola ai sensi dell'art. 2 della Legge 6 marzo 1998 n. 40 perchè in possesso di regolari permessi di soggiorno entrambi rinnovati dalla Questura di Verona:

- n. [REDACTED] con scadenza al 4 aprile 2007;
- n. [REDACTED] con scadenza al 4 aprile 2007.

Io Notaio sono certo della personale identità, qualità, veste e poteri dei costituiti, i quali mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1

La società [REDACTED] come sopra costituita e rappresentata, vende, cede e trasferisce, senza riserva alcuna, ai coniugi signori [REDACTED] che in buona fede, in parti uguali, in comune ed indiviso tra loro, accettano ed acquistano, la piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di San Bonifacio (VR), alla Via Damiano Chiesa n.13, e precisamente:

- appartamento ad uso civile abitazione non di lusso posto al piano primo con annesso il garage posto al piano terra, il tutto in pessime condizioni statiche e locative abisognevole di ristrutturazione;

confinanti:
l'appartamento con: proprietà di terzi, muri perimetrali e con ballatoio e cassa scale;
il garage con: proprietà di terzi e con spazio di manovra; salvo i più precisi;
in catasto detta unità immobiliare risulta censita al NCEU, nel citato Comune di San Bonifacio (VR), al fg. 27°, coi map-pali n.ri:

- 288 sub 4, Via Damiano Chiesa, p.1, categ. A/2, cl. 2^, va-

Registrato a
VICENZA
in data 14/12/2006
al n. 5869
Serie 1T

Trascritto a:
VERONA
in data 18/12/2006
al Reg. Gen. 63005
al Reg. Part. 36546

ni 4, REuro 247,90;

- 288 sub 5, Via Damiano Chiesa, p.T, categ. C/6, cl. 2^, mq. 11, REuro 20,45.

La presente compravendita comprende inoltre le proporzionali quote in comproprietà delle parti comuni ed indivisibili al fabbricato cui fa parte e quanto a destinazione comune con sottostante ed annesso terreno pertinenziale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 e seguenti C.C.

Per una più precisa identificazione, ubicazione, consistenza e confini si allega al presente atto sub A) copia delle planimetrie riprodotte l'unità immobiliare in oggetto.

Articolo 2

I coniugi signori [redacted] ai sensi e per gli effetti degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 445/2000, consapevoli delle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace, sotto la loro personale responsabilità dichiarano ed attestano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni e che ai sensi della legge 31 maggio 1995 n. 218, art. 30 non esiste alcuna pubblicità relativa al detto regime patrimoniale.

Articolo 3

Il prezzo della vendita è convenuto e stabilito in complessivi Euro 85.000,00 (ottantacinquemila virgola zerozero) di cui la parte venditrice nel dichiarare di averli già ricevuti in precedenza dalla parte acquirente, alla stessa rilascia ampia, finale ed estintiva quietanza a saldo, con rinuncia all'ipoteca legale.

Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento:

- quanto ad Euro 85.000,00 (ottantacinquemila virgola zerozero) mediante assegno circolare di pari importo NON TRASFERIBILE n. [redacted] emesso dall' [redacted] [redacted] in data 28 novembre 2006 a favore della società venditrice.

La parte acquirente dichiara che il corrispettivo indicato costituisce parte del finanziamento allo stesso concesso dal [redacted] e che l'eccedenza di importo del finanziamento rispetto al prezzo di acquisto è destinato per la maggior parte all'estinzione di finanziamenti personali, giusta il documento che si allega in copia al presente atto sub B), nonché alle minime spese occorrenti per la sistemazione dell'immobile in oggetto.

Articolo 4

L'unità immobiliare in oggetto pervenne alla società venditrice, infra una maggiore consistenza, in dipendenza dell'atto di vendita in data 29 novembre 1994 n. 66626 rep. per Notaio Mario Mastelli di Soave, ivi registrato il 16 dicembre 1994 al n.1392 Mod.1V e trascritto a Verona in data 13 dicembre 1994 ai nn.ri 34383/22861, verbale di trasformazione di società in data 12 aprile 1996 n. 38297 mio rep. trascritto a Verona in data 9 maggio 1996 ai nn.ri 13364/9855, atto di tra-

sferimento sede sociale in data 30 dicembre 1996 n. 43110 mio rep. trascritto a Verona in data 29 gennaio 1997 ai nn.ri 2830/2233 ed infine atto di mutamento di denominazione sociale in data 28 luglio 1998 n. 56145 mio rep. trascritto a Verona in data 27 agosto 1998 ai nn.ri 26309/18099; al quale atto ci si richiama per la più antica provenienza.

Articolo 5

La presente vendita si esegue nello stato di fatto e di diritto in cui l'unità immobiliare in oggetto si trova, ben noto alla parte acquirente, con ogni accessione, accessorio, adiacenza, dipendenza, pertinenza, diritto, ragione, azione e servitù attive e passive;

e come si possiede si ha diritto di possedere e pervenire alla società venditrice nulla escluso od eccettuato.

Articolo 6

La società venditrice garantisce la proprietà, la disponibilità e la ineccepibile provenienza dell'unità immobiliare oggetto del presente atto e la sua libertà da iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, vincoli, oneri e censi.

Promette, pertanto, alla parte acquirente, ogni garanzia in caso di molestia od evizione anche parziale.

Articolo 7

La società venditrice trasferisce il possesso legale e materiale dell'unità immobiliare in oggetto da oggi alla parte acquirente, la quale da oggi pagherà oneri ed imposte e ne percepirà le rendite.

Articolo 8

Con riferimento al disposto della L. 47/85 nonché del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) i signor

nell'anzidetta loro qualità, ai sensi e per gli effetti degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 445/2000, consapevoli delle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace, sotto la loro personale responsabilità dichiarano ed attestano, e la parte acquirente ne prende atto dichiarando a sua volta di averne controllato la veridicità:

- che l'unità immobiliare in oggetto è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 come risulta dalla licenza di costruzione n.940 rilasciata in data 14 novembre 1963 riguardante l'abitazione con certificato di abitabilità in data 14 dicembre 1964 e n. 1238 rilasciata in data 10 settembre 1965 riguardante il garage;

dette licenze e certificato rilasciate tutte dal Comune di San Bonifacio (VR);

- che detta unità immobiliare non ha subito modifiche nè provvedimenti sanzionatori.

Articolo 9

Con riferimento all'art. 35, comma 22, del decreto legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni in Legge n. 248 in data 4 agosto 2006:

- la parte venditrice, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 445/2000, e consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiara che la presente compraven-

dita è stata conclusa con l'intervento, quale mediatore, ai sensi degli artt. 1754 e seguenti del C.C. della [redacted]
[redacted] a quale ha percepito a titolo di provvigione e rimborso spese, da parte di essa parte venditrice, la complessiva somma di Euro 2.170,00 (duemilacentosettanta virgola zerozero) mediante assegno bancario di pari importo n. [redacted] tratto sulla [redacted] [redacted] messo in data odierna a favore della predetta immobiliare;

- la parte compratrice, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 445/2000, e consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiara che la presente compravendita è stata conclusa con l'intervento, quale mediatore, ai sensi degli artt. 1754 e seguenti del C.C. della [redacted]

[redacted] a quale ha percepito a titolo di provvigione e rimborso spese, da parte di essa parte compratrice, la complessiva somma di Euro 1.020,00 (milleventi virgola zerozero) mediante assegno bancario di pari importo non trasferibile n. [redacted] tratto sulla [redacted] [redacted] a odierna a favore della predetta immobiliare.

Articolo 10

Spese e tasse del presente atto ed ogni sua conseguenziale cedono a carico della parte acquirente.

Il presente atto è ESENTE IVA come conferma la società venditrice per cui la parte acquirente per la registrazione della presente compravendita chiede i benefici fiscali previsti dalla L. n. 549 del 28 dicembre 1995, nonché dalla legge 23 dicembre 1998 n. 448 e della L. 23 dicembre 1999 n. 488, art. 7 co. 6-8.

A tal uopo i coniugi signori [redacted] dichiarano:

- a) che l'unità immobiliare è ubicata nel Comune ove risiedono;
- b) di non essere titolari esclusivi dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato;
- c) di non essere titolari neppure per quote su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dagli stessi con le agevolazioni disposte dalle norme richiamate nel comma 1, lettera c) della nota II Bis Tar. p. I, allegata al DPR 26 aprile 1986 n. 131.

Le parti mi dispensano dalla lettura e visione degli allegati per averne piena ed integrale conoscenza.

E,

richiesto, ricevo il presente atto scritto parte da me Notaio e parte da persona di mia fiducia su dieci facciate e quanto della presente undicesima di tre fogli viene da me Notaio letto ai costituiti che lo approvano e con me Notaio lo sottoscrivono.

F.to: [redacted]

F.to: [REDACTED]
F.to: [REDACTED]
F.to: [REDACTED]
F.to: Beniamino Itri notaio

Comune di SAN BONIFACIO

Provincia di VERONA

Marca
da bollo
da L. 200

CERTIFICATO DI ABITABILITA'

Il sottoscritto *Sindaco*

Vista la domanda in data prodotta da

..... tendente ad ottenere il rilascio del
Certificato di abitabilità relativo alla (1) costruzione di un nuovo fabbricato
adibito ad uso (2) abitazione civile (NON DI LUSO)

sito in località Capoluogo Via Zona Risorgimento N.

(mappale N. 14/ai = 169/e (1) Sez. Unica Foglio N. XXVII^o)

del Comune Censuario di San Bonifacio = (rilasciata licenza il 14.11.1963) =

Lavori iniziati il 14.11.1963 ultimati in data 30.11.1964

Visto il *Verbale di ispezione tecnico-sanitario* in data 12.12.1964

Visto il *Certificato di prevenzione incendi* rilasciato dal Comando provinciale VV.FF. di

..... in data

Visti gli articoli 220 e 221 del vigente T. U. della Legge sanitaria approvato con R. D. 27 luglio 1934, n. 1265.

Vista la ricevuta N. 28/46000 ~~Missione del Ufficio Registro~~

di versamento sul c/c postale 1^o Ufficio I.G.E. ~~Intestato al Ufficio Registro~~

di Roma in data 12.12.1964 di L. 12.000= comprovante il pagamento

della tassa di cc. gg. - Area coperta mq. 174 -

(1) Ora 288 - 239 -

attesta e certifica

che l'edificio sopraindicato, adibito a (2) uso abitazione civile (NON DI LUSO)

di proprietà di

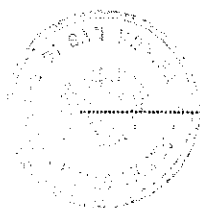
è abitabile dal giorno 12 DICEMBRE 1964

Descrizione dell' Edificio :

— Sotterraneo	- Vani abitabili N.	altri vani N.
— Piano rialzato	- > > > <u>6</u>	> > >
(terreno)		
— Primo Piano	- > > > <u>6</u>	> > >
— Secondo piano	- > > >	> > >
— Terzo Piano	- > > >	> > >
— Quarto Piano	- > > >	> > >
— Quinto Piano	- > > >	> > >
— Sottotetto	- > > >	> > >

TOTALE Vani abitabili N. 12 altri vani N. /

li 14 Dicembre 1964



IL S

[Redacted signature]

[Redacted signature]



1 Particella: 1199

Elenco immobili fabbricati

Situazione degli atti informatizzati al 15/05/2024

Dati della richiesta: siti nel comune di SAN BONIFACIO (H783) (VR) Foglio 27 Particella 1199
Immobili 8.



Dati identificativi

Dati di classamento

Indirizzo

	Dati identificativi	Dati di classamento	Indirizzo
1	Foglio 27 Part. 1199 Sub. 1	Categoria A/2 ^a Classe 2 Consistenza 4,5 vani Rendita Euro 276,89	VIA DAMIANO CHIESA Piano T
2	Foglio 27 Part. 1199 Sub. 2	Categoria A/2 ^a Classe 2 Consistenza 4 vani Rendita Euro 247,90	VIA DAMIANO CHIESA Piano T
3	Foglio 27 Part. 1199 Sub. 3	Categoria A/2 ^a Classe 2 Consistenza 4 vani Rendita Euro 247,90	VIA DAMIANO CHIESA Piano 1
4	Foglio 27 Part. 1199 Sub. 4	Categoria A/2 ^a Classe 2 Consistenza 4 vani Rendita Euro 247,90	VIA DAMIANO CHIESA Piano 1
5	Foglio 27 Part. 1199 Sub. 5	Categoria C/6 ^b Classe 2 Consistenza 11 m ² Rendita Euro 20,45	VIA DAMIANO CHIESA Piano T
6	Foglio 27 Part. 1199 Sub. 6	Categoria C/6 ^b Classe 2 Consistenza 11 m ² Rendita Euro 20,45	VIA DAMIANO CHIESA Piano T
7	Foglio 27 Part. 1199 Sub. 7	Categoria C/6 ^b Classe 2 Consistenza 10 m ² Rendita Euro 18,59	VIA DAMIANO CHIESA Piano T
8	Foglio 27 Part. 1199 Sub. 8	Categoria C/6 ^b Classe 2 Consistenza 10 m ² Rendita Euro 18,59	VIA DAMIANO CHIESA Piano T

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile*
- b) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse*

MODULABIO
F. - Co. 5. T. - 211



MINISTERO DELLE FINANZE ⁴
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

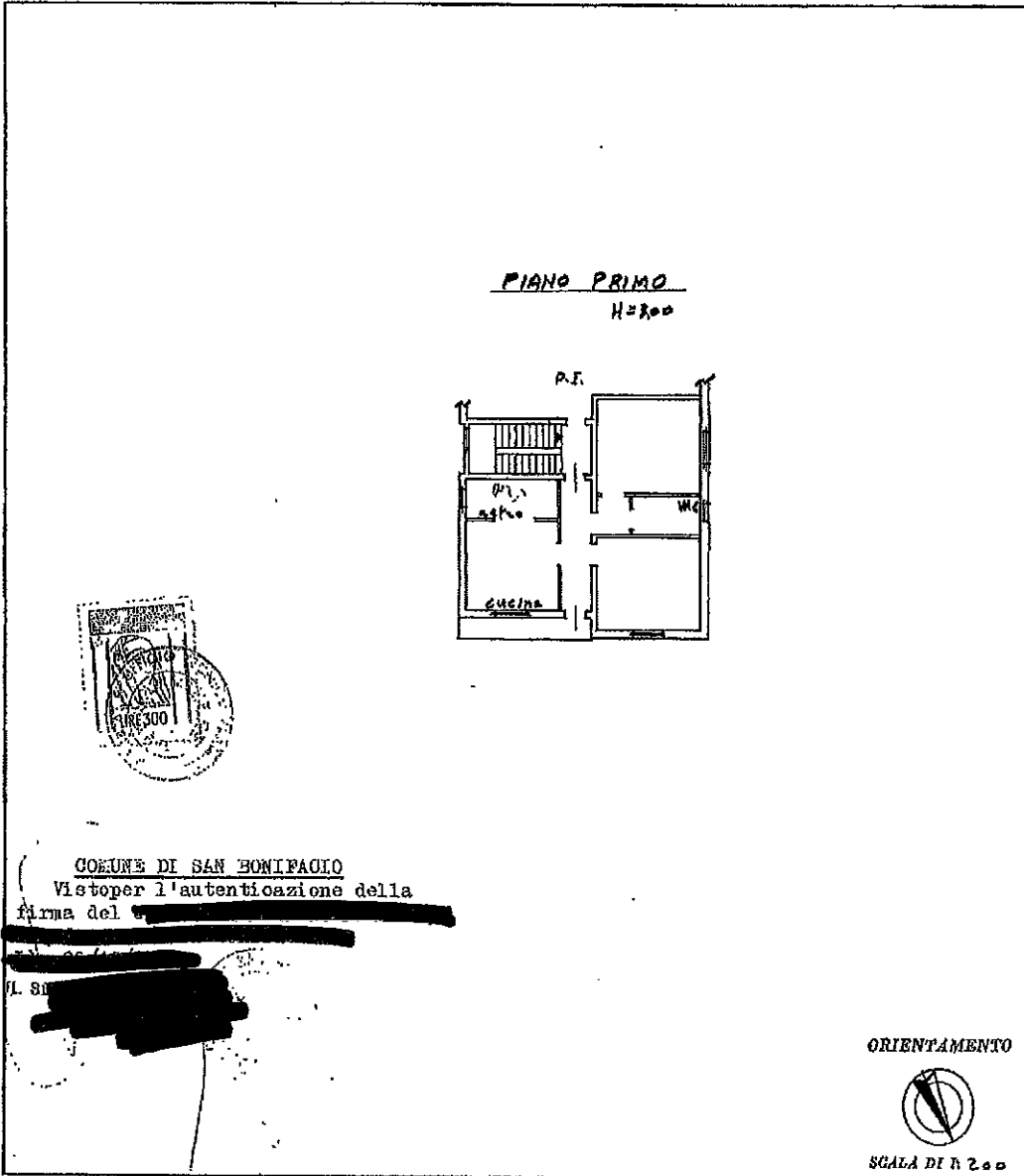
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(n. DECRETI-LEGGI 11 APRILE 1960, N. 633)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SAN BONIFAGLIO Via RAMIANO CHIESA

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA



COMUNE DI SAN BONIFAGLIO
Visto per l'autenticazione della
firma del [REDACTED]

L. Sp. [REDACTED]

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal <u>[REDACTED]</u> <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small>
DATA		Iscritto all'Albo dei <u>[REDACTED]</u>
PROT. N°		della Provincia di <u>[REDACTED]</u>
		DATA <u>[REDACTED]</u>

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/05/2024 - Comune di SAN BONIFAGLIO (H783) - < Foglio 27 - Particella 1199 - Subalterno 4 >
Via DAMIANO CHIESA Piano I

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE 5
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

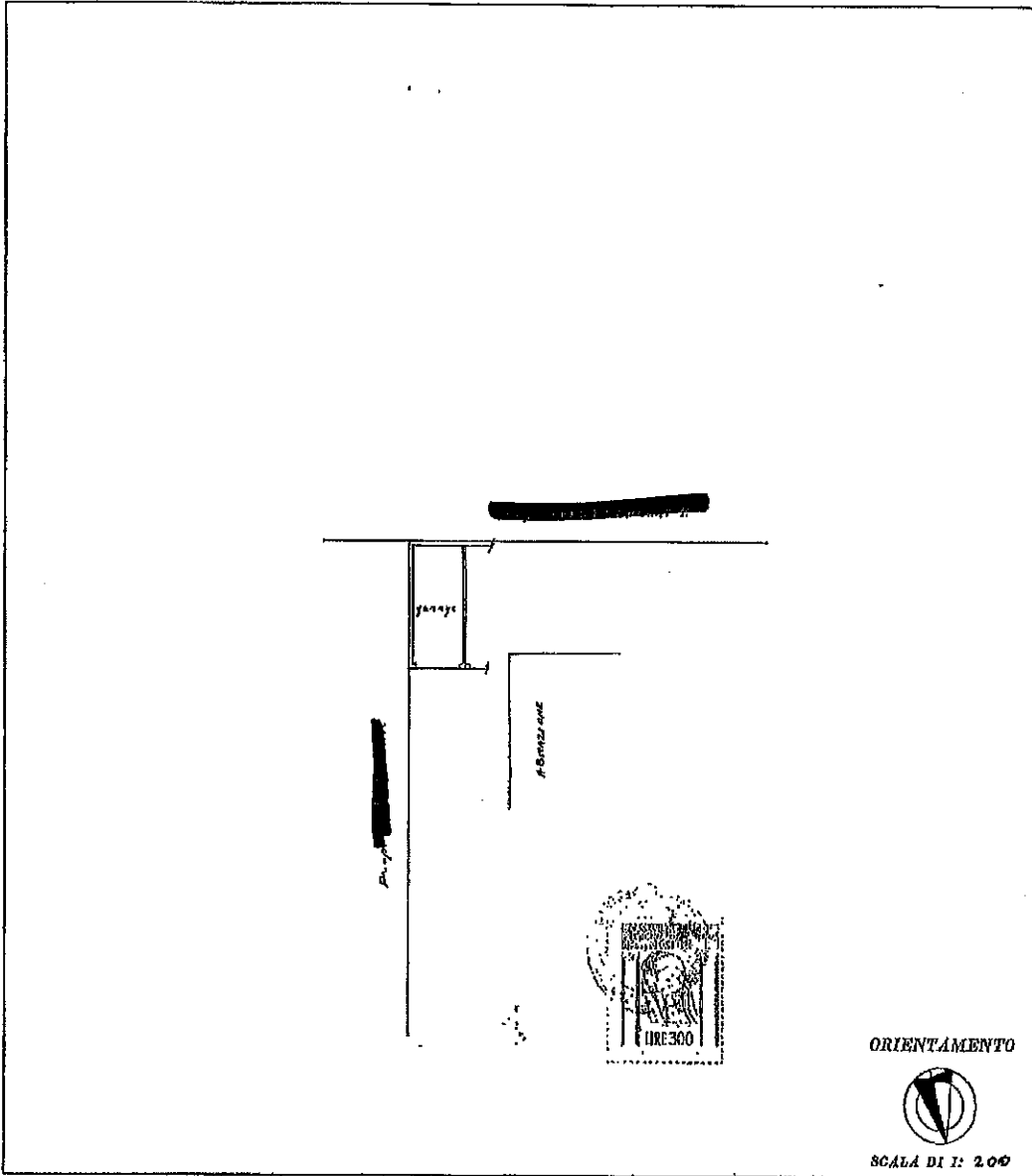
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(N. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1959, N. 643)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SAN BONIFACIO Via DAMIANO CHIESA

Ditta [REDACTED]

Allogata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	ACCETTABILE

Compilata da [REDACTED]
(Titolo, nome e cognome dell'incaricato)

Iscritto all'Albo da [REDACTED]
della Provincia di [REDACTED]

DATA [REDACTED]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/05/2024 - Comune di SAN BONIFACIO(H783) - < Foglio 27 - Particella 1199 - Subalterno 5 >
Item 01
VIA DAMIANO CHIESA Piano T

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/05/2024

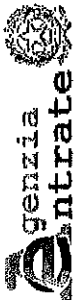
Dati della richiesta	Comune di SAN BONIFACIO (Codice:H783)
Catasto Fabbricati	Provincia di VERONA Foglio: 27 Particella: 1199 Sub.: 4

INTESTATI

1			(1) Proprietà 500/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2			(1) Proprietà 500/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

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		27	1199	4			A/2	2	4 vani	Totale: 91 m ² Totale: esuse area scoperte** : 89 m ²	Euro 247,90	Variazione del 09/11/2015 - Inasimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA DAMIANO CELESA, Piano 1												
Notifica Partita												
Annotazioni di stadio: costituita dalla soppressione della particella cen sez. fig 27 pla 288 sub 4 per allineamento mappe												
Mod.ES												



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/05/2024

Data: 15/05/2024 Ora: 17.37.23

Visura n.: T364511

Pag: 2

Segue

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/10/2013

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA					
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		27	1199	4			A/2	2	4 vani		Euro 247,90	Variazione del 04/10/2013 Pratica n. VR0340517 in atti dal 04/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 199614.1/2013)
Indirizzo		VIA DAMIANO CHIESA Piano 1										
Notifica		Partita										
Annotazioni		di studio: consistenza della soppressione della particella ccc sez. fg. 27 pla 288 sub 4 per allineamento mappe										
		Mod.SS										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H783 - Foglio 27 - Particella 1199

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

Situazione degli intestati dal 04/10/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' 500/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' 500/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
DATI DERIVANTI DA			
del 04/10/2013 Pratica n. VR0340517 in atti dal 04/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 199614.1/2013)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA					
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		27	288	4			A/2	2	4 vani		Euro 247,90 L. 480.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA DAMIANO CHIESA Piano 1										
Notifica		Partita										
		1603										
		Mod.SS										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/05/2024

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Ceas.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		27	288	4			A/2	2	4 vani		Euro 0,32 L. 628	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo										VIA DAMIANO CHIESA Piano 1			
Notifica										1603		Mod.58	

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

Situazione degli intestati dal 01/12/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 500/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 500/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] no al 04/10/2013
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 01/12/2006 Pubblico ufficiale ITRI BENIAMINO Sede LONIGO (VT) Repertorio n. 121812 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 36546.1/2006 Reparto PI di VERONA in atti dal 19/12/2006			

Situazione degli intestati dal 28/07/1998

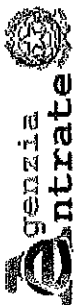
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1000/1000 fino al 01/12/2006
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 28/07/1998 Pubblico ufficiale ITRI Sede VICENZA (VT) Repertorio n. 56145 - UU Sede VICENZA (VT) Registrazione n. 2405 registrato in data 31/07/1998 - VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA Voltura n. 12696.1/1998 - Pratica n. VR0026737 in atti dal 25/01/2007			

Situazione degli intestati dal 28/07/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1000/1000 fino al 28/07/1998
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 28/07/1998 Pubblico ufficiale ITRI Sede VICENZA (VT) Repertorio n. 56145 - UU Sede VICENZA (VT) Registrazione n. 2405 registrato in data 31/07/1998 - VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA Voltura n. 12696.1/1998 - Pratica n. VR0325765 in atti dal 05/12/2006			

Situazione degli intestati dal 30/12/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 fino al 28/07/1998



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/05/2024

Data: 15/05/2024 Ora: 17.37.23 Fine

Visura n.: T364511 Pag: 4

DATI DERIVANTI DA		Atto del 30/12/1996 Pubblico ufficiale BENIAMINO Sede LONIGO (VD) Repertorio n. 43110 - UR Sede VICENZA (VD) Registrazione n. 204 registrato in data 16/01/1997 - VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA Voltura n. 8504.1/1997 - Pratica n. 245697 in atti dal 06/07/2001	
-------------------	--	--	--

Situazione degli intestati dal 12/04/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà I/A fino al 30/12/1996

DATI DERIVANTI DA		Atto del 12/04/1996 Pubblico ufficiale ITRI Sede LONIGO (VD) Repertorio n. 38297 - UR Sede VICENZA (VD) Registrazione n. 1317 registrato in data 17/04/1996 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' IN S.P.A. Voltura n. 13094.1/1997 - Pratica n. 283973 in atti dal 09/08/2001	
-------------------	--	---	--

Situazione degli intestati dal 29/11/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà I/A fino al 30/12/1996

DATI DERIVANTI DA		Atto del 29/11/1994 Pubblico ufficiale MASTELLI Sede SOAVE (VR) Repertorio n. 66626 - UR Sede SOAVE (VR) Registrazione n. 1392 registrato in data 16/12/1994 - VENDITA Voltura n. 4459.1/1996 - Pratica n. 84142 in atti dal 08/03/2001	
-------------------	--	---	--

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 29/11/1994

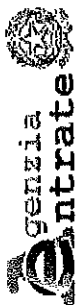
Impianto meccanografico del 30/06/1987

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/05/2024 Ora: 17.47.04
Visura n.: T370187 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/05/2024

Dati della richiesta	Comune di SAN BONIFACIO (Codice:H783)
Catasto Fabbricati	Provincia di VERONA Foglio: 27 Particella: 1199 Sub.: 5

INTESTATI

1	[REDACTED]	(1) Proprietà 500/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	(1) Proprietà 500/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

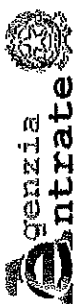
Unità immobiliare dal 09/11/2015

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		27	1199	5			C/6	2	11 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 20,45	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA DAMIANO CHIESA Piano I												
Notifica: Mod.S8												
Annotazioni: di stadio: costituita dalla soppressione della particella cen sez. fog. 27 pla. 288 sub 5 per allineamento mappa												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H783 - Foglio 27 - Particella 1199

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/10/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
I		27	1199	5			C/6	2	11 m ²		Euro 20,45	Variazione del 04/10/2013 Pratica n. VR0340517 in atti dal 04/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (p. 199615.1/2013)
Indirizzo: VIA DAMIANO CHIESA Piano I												



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Data: 15/05/2024 Ora: 17.47.04
Visura n.: T370187 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/05/2024

Notifica		Partita	Mod.S8
Annessioni	di studio: costinata dalla soppressione della particella cen sez. figl 27 pla 288 sub 5 per allineamento mappe		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H783 - Foglio 27 - Particella 1199

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

Situazione degli intestati dal 04/10/2013

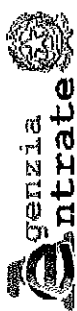
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 500/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 500/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
DATI DERIVANTI DA del 04/10/2013 Pratica n. VR0340517 in atti dal 04/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 199615.1/2013)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

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		27	288	5			C/6	2	11 m ²		Euro 20,45 L. 39.600	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro catastario
Indirizzo		VIA DAMIANO CHIESA Piano T										
Notifica		Partita		1603		Mod.S8						

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

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		27	288	5			C/6	2	11 m ²		Euro 0,04 L. 71	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA DAMIANO CHIESA Piano T										
Notifica		Partita		1603		Mod.S8						



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/05/2024

Data: 15/05/2024 Ora: 17.47.04 pag: 3 Sggnse

Visura n.: T370187 Pag: 3

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

Situazione degli intestati dal 01/12/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 500/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 500/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] 0/2013
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 01/12/2006 Pubblico ufficiale ITRI BENIAMINO Sede LONIGO (VD) Repertorio n. 121812 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 36546.1/2006 Reparto PT di VERONA in atti dal 19/12/2006			

Situazione degli intestati dal 28/07/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1000/1000 fino al 01/12/2006
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 28/07/1998 Pubblico ufficiale ITRI Sede VICENZA (VD) Repertorio n. 56145 - IJI Sede VICENZA (VD) Registrazione n. 2405 registrato in data 31/07/1998 - VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA Voltura n. 12696.1/1998 - Pratica n. VR0026757 in atti dal 25/01/2007			

Situazione degli intestati dal 28/07/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1000/1000 fino al 28/07/1998
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 28/07/1998 Pubblico ufficiale ITRI Sede VICENZA (VD) Repertorio n. 56145 - IJI Sede VICENZA (VD) Registrazione n. 2405 registrato in data 31/07/1998 - VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA Voltura n. 12696.1/1998 - Pratica n. VR0325765 in atti dal 05/12/2005			

Situazione degli intestati dal 30/12/1996

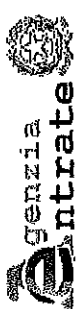
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 fino al 28/07/1998
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 30/12/1996 Pubblico ufficiale BENIAMINO Sede LONIGO (VD) Repertorio n. 43110 - UR Sede VICENZA (VD) Registrazione n. 204 registrato in data 16/01/1997 - VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA Voltura n. 8504.1/1997 - Pratica n. 245697 in atti dal 06/07/2001			

Situazione degli intestati dal 12/04/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 fino al 30/12/1996
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 12/04/1996 Pubblico ufficiale ITRI Sede LONIGO (VD) Repertorio n. 38297 - UR Sede VICENZA (VD) Registrazione n. 1317 registrato in data 17/04/1996 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' IN S.P.A. Voltura n. 13094.1/1997 - Pratica n. 283973 in atti dal 09/08/2001			

Situazione degli intestati dal 29/11/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 fino al 30/12/1996



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/05/2024

Data: 15/05/2024 Ora: 17.47.04 Fine

Visura n.: T370187 Pag: 4

DATI DERIVANTI DA Atto del 29/11/1994 Pubblico ufficiale MASTELLI, Sede SOAVE (VR) Repertorio n. 66626 - UR Sede SOAVE (VR) Registrazione n. 1392 registrato in data 16/12/1994 - VENDITA Voltura n. 4459.1/1996 - Pratica n. 84142 in atti dal 08/03/2001

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 29/11/1994

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Direzione Provinciale di VERONA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 08/08/2024 Ora 12:31:13
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T135699 del 08/08/2024

per dati anagrafici

Motivazione CTU TRIBUNALE VERONA

Richiedente ZRZNRG per conto di ZRZNRG65R25L781J

Dati della richiesta

Cognome: [REDACTED]
Nome: [REDACTED]
Sesso: [REDACTED]
Luogo di Nascita: [REDACTED]
Data di Nascita: [REDACTED]
Periodo da ispezionare: dal 02/01/1979 al 07/08/2024
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 02/01/1979 al 07/08/2024

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	19/10/1989 al	07/08/2024
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1970 al	18/10/1989

Elenco omonimi

1. [REDACTED]
Luogo di nascita [REDACTED]
Data di nascita [REDACTED] Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/12/2006 - Registro Particolare 36546 Registro Generale 63005
Pubblico ufficiale ITRI BENIAMINO Repertorio 121812/19136 del 01/12/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SAN BONIFACIO(VR)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 18/12/2006 - Registro Particolare 15909 Registro Generale 63006
Pubblico ufficiale ITRI BENIAMINO Repertorio 121813/19137 del 01/12/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Direzione Provinciale di VERONA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 08/08/2024 Ora 12:31:13
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T135699 del 08/08/2024

per dati anagrafici

Motivazione CTU TRIBUNALE VERONA

Richiedente ZRZNRC per conto di ZRZNRC65R25L781J

Immobili siti in SAN BONIFACIO(VR)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE CONTROLLO del 04/04/2024 - Registro Particolare 10182 Registro Generale 13470

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2430 del 26/03/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SAN BONIFACIO(VR)

Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di VERONA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 08/08/2024 Ora 12:33:24
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T136713 del 08/08/2024

per dati anagrafici

Motivazione CTU TRIBUNALE VERONA

Richiedente ZRZNRC per conto di ZRZNRC65R25L781J

Dati della richiesta

Cognome: [REDACTED]
Nome: [REDACTED]
Sesso: [REDACTED]
Luogo di Nascita: [REDACTED]
Data di Nascita: [REDACTED]
Periodo da ispezionare: dal 02/01/1979 al 07/08/2024
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 02/01/1979 al 07/08/2024

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	19/10/1989 al	07/08/2024
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1970 al	18/10/1989

Elenco omonimi

1. [REDACTED]
Luogo di nascita [REDACTED]
Data di nascita [REDACTED] Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/12/2006 - Registro Particolare 36546 Registro Generale 63005
Pubblico ufficiale ITRI BENIAMINO Repertorio 121812/19136 del 01/12/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SAN BONIFACIO(VR)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE CONTRO del 18/12/2006 - Registro Particolare 15909 Registro Generale 63006
Pubblico ufficiale ITRI BENIAMINO Repertorio 121813/19137 del 01/12/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Direzione Provinciale di VERONA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 08/08/2024 Ora 12:33:24
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T136713 del 08/08/2024

per dati anagrafici

Motivazione CTU TRIBUNALE VERONA

Richiedente ZRZNRG per conto di ZRZNRG65R25L781J

Immobili siti in SAN BONIFACIO(VR)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/04/2024 - Registro Particolare 10182 Registro Generale 13470

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2430 del 26/03/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SAN BONIFACIO(VR)

Nota disponibile in formato elettronico



COM. DI S. BONIFACIO

PROGETTO

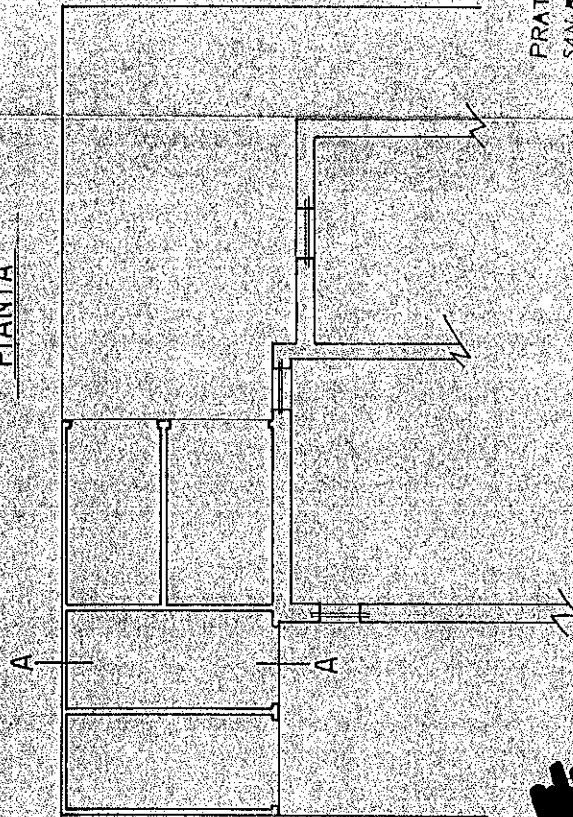
PER LA COSTRUZIONE DI

GARAGES PER CONTO DELLA

DITTA

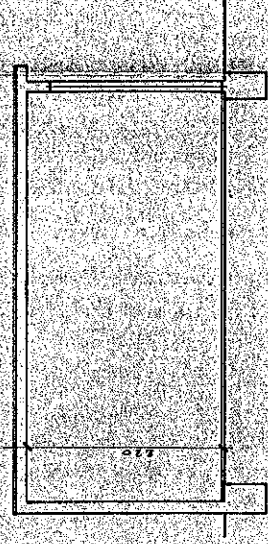
F° 27 m. 14/02 - 169/e

PIANTA

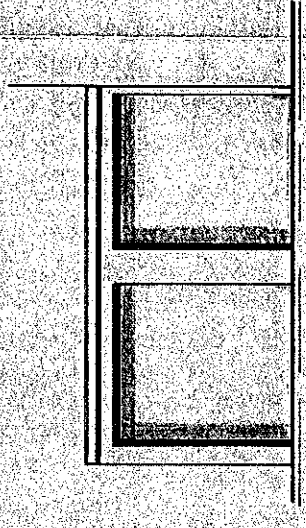


Scala 1:100

SEZIONE A-A



PROSPETTO



Scala 1:50

PRATICA N.° 4238
SAN BONIFACIO 14/02/1965

APPROVATO



Art. 65 Zona territoriale omogenea B area urbana di completamento edilizio

È una zona che ha caratteristiche morfologiche e tipologiche stabili. Il tessuto urbano è pressoché saturo e presenta uno schema insediativo regolare per il disegno dei lotti e l'allineamento degli edifici lungo la viabilità principale, formando aree morfologicamente ordinate. La tipologia edilizia è variegata, così come la densità edilizia. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale e le zone B sono già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria.

La zona territoriale omogenea B è oggetto di azioni che favoriscono la conservazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche del tessuto urbano esistente e degli edifici meritevoli di tutela, che permettono la trasformazione di edifici e/o di parti del tessuto urbano degradati con interventi di recupero mirati alla riqualificazione dello stato dei luoghi e alla realizzazione di spazi pubblici.

Destinazioni d'uso ammissibili

Sono permesse tutte le destinazioni d'uso ammesse di cui all'art. 63 delle presenti norme. Sono ammesse attività e strutture turistico-ricettive di cui all'art. 60 delle presenti N.T.O..

Tutte le destinazioni d'uso compatibili con la residenza, esistenti alla data di adozione del P.I., sono riconosciute e confermate.

Il cambio di destinazione d'uso è sempre ammesso ed è solo subordinato al reperimento degli standard urbanistici minimi di legge stabiliti per la nuova specifica funzione di cui all'art. 6 delle presenti norme.

Interventi urbanistici ed edilizi ammessi nell'area urbana di completamento edilizio

Nella ZTO B area urbana di completamento edilizio sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d art.3 comma 1 del DPR n. 380/2001 compreso il caso di demolizione con ricostruzione e/o sostituzione edilizia.

Ogni edificio esistente nella ZTO B, ossia il volume dello stesso, vincola la corrispondente superficie di pertinenza come superficie fondiaria del lotto, su cui insiste l'edificio medesimo, secondo l'indice corrispondente alla ZTO B di appartenenza.

Sono ammesse nuove costruzioni sui *lotti liberi potenzialmente edificabili* con le modalità ed i parametri d'intervento di cui al presente articolo, dove il *lotto libero potenzialmente edificabile* è la parte di suolo inedificato, appartenente ad una ZTO B, in cui sono ammessi interventi diretti di nuovo impianto, a completamento della ZTO stessa, purché su tale lotto libero non gravino vincoli di superficie fondiaria, asservita agli indici edificatori del P.I., da parte degli edifici circostanti.

Sono consentiti frazionamenti di lotti al fine di incorporare anche catastalmente gli edifici sui quali non si interviene, purché agli edifici incorporati venga attribuita un'area di pertinenza, in rapporto alla loro consistenza volumetrica, tale da mantenere il rispetto degli indici fondiari del P.I..

La nuova edificazione è regolata dalle dimensioni del lotto e dalla normativa di ZTO B di cui al presente articolo, fatti salvi i diritti di terzi e salvo diverse indicazioni riportate nelle tavole del P.I..

È ammessa la sostituzione edilizia intesa come l'insieme di interventi rivolti alla realizzazione di un nuovo, anche diverso, organismo edilizio in sostituzione di uno da demolire, mantenendo l'attuale configurazione del lotto di pertinenza e della rete stradale, nel rispetto della normativa di ZTO B di appartenenza, di cui al presente articolo.

La sostituzione edilizia non deve comportare alterazioni delle caratteristiche tipologiche e formali proprie dei tessuti di appartenenza e della riconoscibilità dei luoghi, assieme a quelle dell'assetto tipologico e dei caratteri formali delle aree di pertinenza.

È anche ammessa la Ristrutturazione Urbanistica, intesa come un insieme sistematico di interventi finalizzati al riassetto organico ed armonico di una parte del tessuto urbanistico-edilizio, con la sostituzione dello stesso in un altro diverso.

La Ristrutturazione Urbanistica può interessare anche due o più lotti accorpati e si attua con la redazione di un piano urbanistico attuativo (P.U.A.), di iniziativa pubblica o privata.

Linee guida caratterizzanti l'intervento di Ristrutturazione Urbanistica

- a) Il P.U.A. deve interessare un ambito dell'area urbana di completamento edilizio di dimensioni adeguate ad una corretta progettazione urbanistica.
- b) Il P.U.A. deve perseguire il miglioramento della qualità urbana a cominciare dalla qualità stessa dell'intervento di progetto, che deve prevedere le aree a standard di cui all'art. 6 delle presenti norme.
- c) Il P.U.A. è regolato dalle dimensioni dell'ambito di intervento e dalla normativa di ZTO B di appartenenza.
- d) Il P.U.A. deve integrarsi con il tessuto dell'area urbana di completamento edilizio, in cui si inserisce, senza alterarne i caratteri e compromettere l'identità dei luoghi; gli interventi compiuti in prossimità del Centro Storico devono rapportarsi non solo con il tessuto di appartenenza, ma anche con quello storico adiacente.
- e) Il P.U.A. deve integrarsi alla viabilità esistente, evitando la creazione di nuove conflittualità ed apportando migliorie alla stessa.

Modalità di attuazione degli interventi

Gli interventi nella zona omogenea B si attuano con intervento edilizio diretto (IED), in ragione delle loro caratteristiche, fatte salve eventuali diverse indicazioni riportate negli elaborati grafici.

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica l'ambito corrispondente sarà oggetto di Piano Urbanistico Attuativo – Piano di Recupero (PdR).

L'edificazione per intervento edilizio diretto (IED) all'interno delle ZTO B è comunque subordinata alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative al Permesso di Costruire in oggetto o, comunque, alla loro contestuale realizzazione prima della presentazione della SCIA di agibilità relativa al permesso stesso.

Parametri di intervento ^{III}

Indice di edificabilità fondiaria	Ba	1,5 mc/mq
	Bb	1,7 mc/mq
	Bc	2 mc/mq
	Bd	2,5 mc/mq
	Be	3 mc/mq
	Bf	volume max ammesso non superiore a quello in atto (1) volume predeterminato (2)
Numero piani fuori terra	Ba	2
	Bb	3
	Bc	4
	Bd	4
	Be	4
	Bf (2)	2
H del fronte	Ba	8 m

	Bb	11 m
	Bc	13 m
	Bd	13 m
	Be	13 m
	Bf (2)	7 m
<p>(1) La ZTO Bf, in cui è ammesso un volume max non superiore a quello in atto, conferma i numeri di piani (n), le altezze (h) e le superfici coperte (Sc) degli edifici esistenti alla data di adozione del P.I., legittimati dal titolo abilitativo.</p> <p>(2) Per la ZTO Bf, in cui viene assegnato un volume predeterminato, puntualmente individuato di seguito, i parametri relativi ai numeri di piani e all'altezza max dei fabbricati sono indicati nella presente tabella.</p>		
Rapporto di copertura	Ba	30%
	Bb	30%
	Bc	30%
	Bd	40%
	Be	40%
	Bf (2)	Non previsto
Superficie minima a servizi		Art. 6 delle presenti N.T.O.
Distanza minima dal confine stradale		DLgs 285/92, DPR 495/92
Distanza minima dai confini		H/2 con minimo m 5,00
Distanza minima tra fabbricati		---

Ulteriori prescrizioni normative specifiche di zona ¹²¹		
da Bf/1 a Bf/52 (Eliminate zone da Bf/43 a Bf/47, in quanto riclassificate in zona Bg/9)	Si confermano i volumi (V), i numeri di piani (n), le altezze (h) e le superfici coperte (Sc) degli edifici esistenti alla data di adozione del P.I., legittimati dal titolo abilitativo.	
Bf/16	Volume massimo ammesso	1.655,80 mc
	Rapporto di copertura	Non previsto
Bf/53	Volume massimo ammesso	1.200 mc
	Rapporto di copertura	Non previsto
	- Prima del rilascio dei titoli abilitativi dovrà essere effettuata la cessione gratuita al Comune della viabilità di accesso all'area dalla SP38a.	
Bf/54	Volume massimo ammesso	600 mc
	Rapporto di copertura	30%
Bf/55	Volume massimo ammesso	1.200 mc
	Rapporto di copertura	Non previsto
Bf/56	Volume massimo ammesso	800 mc
	Rapporto di copertura	Non previsto
	- Prima del rilascio dei titoli abilitativi dovrà essere effettuata la cessione gratuita al Comune della viabilità comunale di collegamento tra Via Tombole e Via Salieri	
Bf/57	Volume massimo ammesso	600 mc
	Rapporto di copertura	Non previsto
Bf/58	Volume massimo ammesso	1.200 mc
	Rapporto di copertura	Non previsto
Bf/59	Volume massimo ammesso	400 mc

	Rapporto di copertura	Non previsto
Bf/60	Volume massimo ammesso	1.200 mc
	Rapporto di copertura	Non previsto
Bf/61	Volume massimo ammesso	1.200 mc
	Rapporto di copertura	Non previsto
	- Dovrà essere prevista la viabilità di accesso all'area	
Bf/62	Volume massimo ammesso	600 mc
	Rapporto di copertura	Non previsto
	Dovrà essere realizzata una mitigazione ambientale lungo i lati Nord e Ovest dell'area	
Bf/63 ^[5]	Accordo pubblico-privato – P.I. n. 5 approvato con DCC n. 20 del 09/04/2019 Si veda Allegato A - Schede Accordi Pubblico Private	
Bf/66 ^[4]	Accordo pubblico-privato n 17 – P.I. n. 10 Si veda Allegato A - Schede Accordi Pubblico Private Prescrizioni - attuazione dell'intervento nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni 2021-2027; in particolare, si ricorda, per rilevanza, la necessità di subordinare la realizzazione di locali interrati e seminterrati alla predisposizione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell'incolumità delle persone e dei beni esposti; gli stessi devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido (art. 15 NTA PGRA 2021-2027); - idonea progettazione dell'assetto architettonico e paesaggistico dell'intervento essendo l'area collocata nel centro abitato capoluogo prossimo a quello storico; - idonea progettazione dell'accessibilità dalla via Gino Sandri al fine di verificare le migliori soluzioni progettuali per limitare le congestioni locali.	
Bf/37 ^[5]	Volume massimo ammesso	4167 mc
	Rapporto di copertura	Non previsto
	In sede di rilascio di Titolo Autorizzativo dovranno essere versate le monetizzazioni della quota parte di standard non assolto in sede di PUA.	

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

La ZTO B area urbana di completamento edilizio deve soddisfare gli standard urbanistici, di cui all'art. 6 delle presenti norme.

Tutti gli interventi ammessi devono rispettare quanto previsto dalla L. n. 122/1989.

Tutti gli interventi ammessi devono essere conformi alle prescrizioni dello studio di *Valutazione di compatibilità idraulica* del P.A.T..

Prescrizioni progettuali

Tutti gli interventi, anche di nuova edificazione, devono rispecchiare le caratteristiche tipologiche e formali proprie dei tessuti di appartenenza e rispettare la riconoscibilità dei luoghi.

- ^[1] Variante n. 10 al Piano degli Interventi
^[2] Variante n. 10 al Piano degli Interventi
^[3] Variante n. 5 al Piano degli Interventi - Approvazione con D.C.C. n. 20 del 09/04/2019
^[4] Variante n. 10 al Piano degli Interventi – Parere Motivato VAS n. 211 del 13/09/2022
^[5] Variante n. 10 al Piano degli Interventi
-

ART. 65.1 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA BG AREA URBANA DI
COMPLETAMENTO EDILIZIO ^[1]

Sono zone che erano aree di espansione assoggettate a Piano Urbanistico Attuativo e che attualmente non sono ancora del tutto completate.

Per tali zone si deve far riferimento agli indici e parametri geometrici e stereometrici (volume, altezza, numero piani, distanze, etc) puntualmente indicati nei rispettivi P.U.A. originari corrispondenti alla classificazione previgente di seguito elencata:

- **Bg1, Bg10, Bg11 ex C2s/27**
- **Bg2 ex C2a/10**
- **Bg3, Bg12 ex C2c/31**
- **Bg4, Bg13 ex C2c/16**
- **Bg5, Bg14 ex PdL/11**
- **Bg6, Bg15 ex C2c/21**
- **Bg7, Bg16, Bg17 ex PdL/15**
- **Bg8, Bg18, Bg19 ex C2b/20**
- **Bg9, Bg20, Bg21, Bg22, Bg23, Bg24 ex PdL/13**

^[1] Variante n. 10 al Piano degli Interventi
