

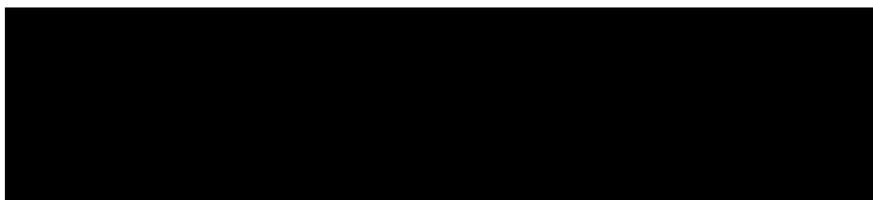
Geometra **Flavio Raffaello Segattini**

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886

Mail: [segattini.flavioraffaello@virgilio.it](mailto:segattini.flavioraffaello@virgilio.it) – PEC: [flavioraffaello.segattini@geopec.it](mailto:flavioraffaello.segattini@geopec.it)

## **TRIBUNALE DI VERONA**

*Procedura di liquidazione del patrimonio n. 12/2021 R.G.*



Giudice Delegato: Dott. Pier Paolo Lanni

Liquidatore: Dott. Mattia Corradi

Stimatore: Geom. Flavio Raffaello Segattini

### ***RELAZIONE TECNICA DI STIMA DI BENE IMMOBILE – FABBRICATO***

#### **Premessa**

Il sottoscritto geometra Flavio Raffaello Segattini, libero professionista in Bosco Chiesanuova (Vr), Contrada Pianura n° 19 iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona con il n° 1132 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Verona con il n° 568, ha ricevuto l'incarico di procedere all'aggiornamento di valore di un bene costituito da un immobile, come tale già stimato dal geometra Flavio Melotti ed inserito nella perizia dallo stesso redatta in data 17/12/2019 riguardante l'esecuzione immobiliare n. 618/2018 R.E. promossa da 

In data 6 settembre 2024 lo scrivente stimatore ha effettuato il sopralluogo presso il compendio oggetto della stima, alla presenza del signor , verificandone la consistenza e lo stato di conservazione/manutenzione.

<sup>1</sup> Relazione tecnica di stima di bene immobile – fabbricato Procedura di liquidazione del patrimonio n. 12/2021 R.G.  


## Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886

Mail: [segattini.flavio.raffaello@virgilio.it](mailto:segattini.flavio.raffaello@virgilio.it) – PEC: [flavio.raffaello.segattini@geopec.it](mailto:flavio.raffaello.segattini@geopec.it)

### INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Il bene da periziare è costituito da una villa monofamiliare con area esterna di pertinenza, il tutto situato nella frazione di Isolalta del Comune di Vigasio in provincia di Verona, in Via Villafranca n. 26/b, detta frazione dista circa 3 km dal centro del Comune e circa 15 km dal capoluogo di provincia. La frazione di Isolalta è servita da strutture primarie, quali strade urbane, parcheggi, illuminazione pubblica ecc..., mentre le infrastrutture secondarie si trovano nelle immediate vicinanze.

### DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Vigasio (Vr) – Foglio 9

**Mappale 27 sub. 1** – Via Villafranca n. 26/b – piano S1-T - Categoria A/7 – Classe 1 – Consistenza 8,5 vani – Superficie catastale 232 mq – Totale escluse aree scoperte 227 mq  
Rendita € 548,74.

**Mappale 27 sub. 2** – Via Villafranca n. 26/b – piano S1 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 51 mq – Superficie catastale 61 mq – Rendita € 113,26.

Con il mappale 27 sub. 4 si identifica il B.C.N.C. ai sub. 1 e 2 che individua l'area esterna di pertinenza esclusiva, corrispondente all'ente urbano mappale 27, il suddetto compendio infatti, insiste su un lotto di terreno della superficie di mq 2.071 censito al Catasto Terreni con il mappale 27 al Foglio 9 (Ente Urbano).

*Intestazione catastale e secondo i RR.II.*

Proprietà per 1/3.

Proprietà per 1/3.

Proprietà per 1/3.

## Geometra **Flavio Raffaello Segattini**

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886

Mail: [segattini.flavio.raffaello@virgilio.it](mailto:segattini.flavio.raffaello@virgilio.it) – PEC: [flavio.raffaello.segattini@geopec.it](mailto:flavio.raffaello.segattini@geopec.it)

Il bene è pervenuto, ai suddetti; per successione legittima di [REDACTED] deceduto il 24/06/1999, dichiarazione di successione registrata a Verona il 22/12/1999 al n. 30 vol. 19 e trascritta il 19/06/2001 ai nn. 23618 R.G. – 16380 R.P., alla quale ha fatto seguito trascrizione dell'11/06/2019 R.G. 23168 R.P. 15776 dell'atto di repertorio 10359/6754 del 27/07/2009 Notaio Giacomo Gelmi di accettazione tacita di eredità.

### **CONFORMITA' EDILIZIO-URBANISTICA**

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigasio (Vr) sono stati reperiti i seguenti titoli concessori:

- . Licenza di costruzione n. 61 R.G. prot. 3256 del 09/11/1973 per la costruzione di due edifici.
- . Licenza di costruzione n. 61/bis R.G. prot. 762 del 14/03/1974 per variante.
- . Certificato di Abitabilità n. 27/73 rilasciato il 20/12/1978.

Lo stato dei luoghi relativo al fabbricato abitativo, non corrisponde agli elaborati di progetto allegati all'ultima concessione n. 61/bis del 1974 mentre corrisponde alla planimetria catastale del 1979.

Le difformità riscontrate consistono in: diversa distribuzione interna del piano seminterrato con spostamento di alcune tramezze; diversa posizione della scala interna che dal piano rialzato conduce al piano seminterrato; varianti forometriche lati sud ed est (da porta/finestre a finestre)

All'interno del lotto di terreno nella parte esterna del fabbricato insiste una tettoia in merito alla quale l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigasio ha così riferito: *“è stata presentata pratica di condono intestata a [REDACTED] per una tettoia, ma non è stata evasa e quindi mai autorizzata”*.

Visto quanto sopra, agli effetti della stima la consistenza della succitata tettoia non verrà considerata.

Visto il Piano degli Interventi vigente presso il Comune di Vigasio (Vr), il compendio è inserito in “ZONA RESIDENZIALE CONSOLIDATA URBANIZZATA”, per cui il bene in oggetto è conforme alla normativa urbanistica.

## Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886  
Mail: [segattini.flavio.raffaello@virgilio.it](mailto:segattini.flavio.raffaello@virgilio.it) – PEC: [flavio.raffaello.segattini@geopec.it](mailto:flavio.raffaello.segattini@geopec.it)

### DESCRIZIONE

Il compendio in esame è costituito da una casa monofamiliare elevata ad un piano fuori terra oltre a piano seminterrato, dotata di area esterna ed avente una vetustà di oltre 40 anni.

Le condizioni manutentive esterne risultano discrete.

Il fabbricato presenta caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca di costruzione, date da struttura in elevazione in c.a. e muratura in laterizio, strutture orizzontali in laterocemento, tamponamenti perimetrali in mattoni, pareti verticali esterne intonacate con riquadrature in pietra ai fori delle porte e finestre, tetto a falde con manto di copertura in tegole.

Il lotto è completo di recinzione realizzata per la maggior parte con muretto in cls e sovrastante inferriata e rete metallica ed è dotato di passo carraio ed accesso pedonale.

Per quanto riguarda gli interni: il piano seminterrato è raggiungibile attraverso una scala interna che si diparte dal piano terra dell'abitazione e dal portone posto sul retro del fabbricato, esso è costituito da vano autorimessa, locali cantina, centrale termica, w.c., su una superficie lorda simile a mq 170,00; Il piano rialzato è composto da disimpegno, cucina-retrocucina, quattro vani, servizio igienico, vano scala, balconi e si sviluppa su una superficie lorda simile a mq 170,00.

Gli spazi abitati presentano le seguenti caratteristiche:

- . esposizione ed affacci su tutti quattro i lati;
- . altezza interna di m. 2,40 per il piano seminterrato e m. 3,00 per il piano rialzato;
- . pareti divisorie con tramezze finite con intonaco al civile e tinteggiate;
- . scala interna di collegamento con struttura in c.a. e rivestimento in piastrelle di ceramica;
- . pavimentazione interna, rivestimenti delle pareti verticali del retro-cucina e dei servizi igienici, tutto realizzato in piastrelle di ceramica;

## Geometra **Flavio Raffaello Segattini**

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886

Mail: [segattini.flavio.raffaello@virgilio.it](mailto:segattini.flavio.raffaello@virgilio.it) – PEC: [flavio.raffaello.segattini@geopec.it](mailto:flavio.raffaello.segattini@geopec.it)

serramenti esterni con telaio in legno verniciato e vetri semplici completi di avvolgibili oscuranti in plastica al piano rialzato, in alluminio anodizzato e vetro retinato con inferriate al piano seminterrato;

- . portoncino di ingresso con telaio in alluminio anodizzato verniciato e riquadrature in vetro retinato,
- portone carraio in pannelli di lamiera e riquadrature in vetro;
- . porte interne a battente in legno, parte lisce e parte con riquadrature in vetro;
- . sanitari standard in porcellana completi di rubinetteria.

I complementi e le finiture interne sono quelli dell'epoca di costruzione e denotano un forte deterioramento dovuto alla vetustà, all'usura ed alla mancata manutenzione.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici: l'impiantistica presente è costituita dagli impianti meccanici (riscaldamento, idrico-sanitario) e dall'impianto elettrico (illuminazione e forza motrice).

- . impianto di riscaldamento e produzione acqua calda: autonomo, tubazioni sottotraccia, distribuzione a ventilconvettori, caldaia posta al piano interrato (impianto non funzionante);
- . impianto di condizionamento: tradizionale con unità interne ed esterne (impianto non funzionante)
- . impianto idrico sanitario: completo, derivato da acquedotto comunale, rete di distribuzione sottotraccia, impianto fognario;
- . impianto elettrico: sottotraccia con sufficienti punti di utilizzo, è alimentato da fornitura in bassa tensione tramite contatore posto in apposito vano, quadro elettrico generale equipaggiato con interruttori differenziale (salvavita) e magnetotermici.

Tutta l'impiantistica visionata risulta in pessimo stato di manutenzione.

Gli impianti risalgono all'epoca di costruzione (1973) pertanto secondo il D.Lgs. 37/2008 e successive modifiche, gli impianti sono da considerarsi non a norma.

L'area esterna che circonda sui quattro lati il fabbricato è destinata a camminamento e giardino ad

## Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886  
Mail: [segattini.flavioraffaello@virgilio.it](mailto:segattini.flavioraffaello@virgilio.it) – PEC: [flavioraffaello.segattini@geopec.it](mailto:flavioraffaello.segattini@geopec.it)

eccezione della porzione retrostante (posta ad est) finita con pavimentazione in battuto di calcestruzzo e si sviluppa su una superficie simile a 2.071 metri quadri catastali.

Il cancello carraio ed il cancello pedonale posti sul fronte strada si presentano in condizioni precarie.

### SITUAZIONE DI POSSESSO

Il compendio in oggetto è occupato dagli intestatari: [REDACTED]

### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

#### Trascrizioni

. Atto giudiziario “Verbale di pignoramento immobili” del 17/01/2017 rep. n. 408 Ufficiale Giudiziario Verona, trascritto a Verona in data 01/02/2017 al nn. 3679 R.G. – 2407 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] la formalità grava sulle sole quote di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED], si segnala che detto pignoramento era riferito alla procedura esecutiva n. 73/17 estinta.

. Atto giudiziario “Verbale di pignoramento immobili” del 07/11/2018 rep. n. 8778/2018 Ufficiale Giudiziario Verona, trascritto a Verona in data 18/12/2018 ai nn. 51705 R.G. 34899 R.P. a favore di [REDACTED]

[REDACTED] – contro tutti i soggetti esecutati.

#### Iscrizioni

. Ipoteca volontaria derivante da “concessione a garanzia di mutuo fondiario” atto del 27/07/2009 rep. 10359/6754 notaio Giacomo Gelmi iscritta alla C.R.R.I.I. di Verona in data 29/07/2009 ai nn. 29661 R.G. 6425 R.P. a favore di [REDACTED] contro tutti i soggetti esecutati.

. Ipoteca giudiziale derivante da “sentenza di condanna” atto del 13/02/2013 rep. 293/2013 Tribunale di Verona Sezione Penale iscritta alla C.R.R.I.I. di Verona in data 04/07/2013 ai nn. 23658 R.G. 2926 R.P. a favore di [REDACTED] – la formalità grava sulle quote di proprietà di [REDACTED].

## Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886  
Mail: [segattini.flavio.raffaello@virgilio.it](mailto:segattini.flavio.raffaello@virgilio.it) – PEC: [flavio.raffaello.segattini@geopec.it](mailto:flavio.raffaello.segattini@geopec.it)

. Ipoteca giudiziale derivante da “decreto ingiuntivo” atto del 10/03/2015 rep. 1110/2015 Tribunale di Verona, iscritta alla C.R.R.I.I. di Verona in data 01/04/2015 ai nn. 10416 R.G. 1577 R.P. a favore di [REDACTED] contro tutti i soggetti eseguiti.

. Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo ed avviso di addebito esecutivo totale € 116.363,98 (capitale € 58.181,99) contro [REDACTED], trascritta 22/07/2019 ai nn. 29684 R.G. e 5032 R.P.

Risultano trascritte in data 17/02/1975 ai nn. 2268 e 2269 R.G. servitù militari che tuttavia no danno luogo a limiti e/o vincoli per l’alienazione ai sensi del D.Lgs 15/03/2010 n. 66 non rientrando tra le aree di importanza militare di cui al DPR 15/03/2010 n. 90.

### **CRITERIO DI STIMA**

La valutazione viene effettuata a valore di mercato, il quale è l’importo stimato al quale verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione (Circolare n. 263/2006 della Banca d’Italia).

Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso, con riferimento all’ubicazione, alla tipologia, all’epoca di costruzione, allo stato manutentivo, alla situazione urbanistica, si ritiene, quanto alla metodologia, di privilegiare la stima sintetica-comparativa assumendo come parametro di superficie il metro quadro lordo vendibile ed i fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di mercato alla realtà in esame; valori determinati anche sulla scorta di informazioni assunte presso gli osservatori del mercato immobiliare della zona (dati OMI), gli operatori del settore edilizio e immobiliare, si riferiscono a

## Geometra **Flavio Raffaello Segattini**

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886

Mail: [segattini.flavioraffaello@virgilio.it](mailto:segattini.flavioraffaello@virgilio.it) – PEC: [flavioraffaello.segattini@geopec.it](mailto:flavioraffaello.segattini@geopec.it)

quelli esistenti di mercato per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia, a quello oggetto della presente stima, facendo riferimento per il valore a trattazioni e compravendite del periodo dell'anno 2024 (secondo semestre).

Alla stima si dovrà applicare un adeguamento e correzioni sulla base dell'art.568 c.p.c. come di seguito si indica per:

**A** - spese relative a lavori di manutenzione per adeguamento degli impianti esistenti alla normativa D.M. n. 37 del 22/01/2008, nel rispetto dei requisiti minimi per l'ottenimento delle certificazioni:

1 – impianto elettrico: **€ 3.000,00**

2 – impianto idro-termo-sanitario: **€ 3.000,00**

**B** - spese tecniche ed oneri per adeguamento urbanistico-edilizio: **€ 12.000,00**

**C** – spese per rimozione tettoia con relativo smaltimento: **€ 3.000,00**

e quindi per un totale di **€ 21.000,00**

Si passa quindi alla determinazione della superficie commerciale, considerando i coefficienti contenuti nella “Norma UNI EN 15733”, nonché quelli del “Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare” precisando comunque che la stessa verrà presa come riferimento per il calcolo e che il valore finale del compendio è da intendersi a corpo.

Descrizione	Altezza interna utile in ml.	Superficie reale lorda in mq	Coefficiente	Superficie commerciale in mq
Piano rialzato abitazione	3,00	170,00	100%	170,00
Piano interrato	2,40	170,00	60%	102,00
Balconi		24,00	25%	6,00
Area esterna fino a 25,00 mq		25,00	10%	2,50
Area esterna eccedente (1.876 mq)		1.876,00	2%	37,50

**VALORE COMPLESSIVO SUPERFICIE COMMERCIALE mq 318,00**

Geometra **Flavio Raffaello Segattini**

Contrada Pianura n° 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 – Cell. 347 3086886  
Mail: [segattini.flavioraffaello@virgilio.it](mailto:segattini.flavioraffaello@virgilio.it) – PEC: [flavioraffaello.segattini@geopec.it](mailto:flavioraffaello.segattini@geopec.it)

Con ciò si **STIMA** l'intero compendio come segue:

mq 318,00 x €/mq 1.200,00 = € 381.600,00 a detrarre adeguamento di stima pari ad € 21.000,00

per cui il valore finale è pari ad € 360.600,00 che si arrotondano ad **€ 360.000,00**

**RIEPILOGO FINALE**

Villa Monofamiliare con area esterna di pertinenza, il tutto situato nella frazione di Isolalta del Comune di Vigasio in provincia di Verona, in Via Villafranca n. 26/b , censita al

Catasto Fabbricati del Comune di Vigasio (Vr) – Foglio 9

**Mappale 27 sub. 1** – Via Villafranca n. 26/b – piano S1-T – Categoria A/7 – Classe 1 – Consistenza 8,5 vani – Superficie catastale 232 mq – Totale escluse aree scoperte 227 mq  
Rendita € 548,74.

**Mappale 27 sub. 2** – Via Villafranca n. 26/b – piano S1 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 51 mq – Superficie catastale 61 mq – Rendita € 113,26.

Valore: **€ 360.000,00** (trecentosessantamila/00)

*Intestazione*

\_\_\_\_\_ quota 1/3 pari ad € 121.000,00.

\_\_\_\_\_ : quota 1/3 pari ad € 121.000,00.

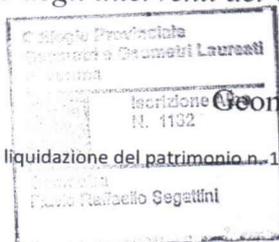
\_\_\_\_\_ quota 1/3 pari ad € 121.000,00.

Si annoti: Trascrizione contro del 07/01/2022 R.P. n. 259/260/261 R.G. n. 340/341/342 di apertura di procedura della liquidazione del patrimonio contro i suddetti intestatari.

*ALLEGATI: 1 – documentazione fotografica; 2 – planimetrie catastali; 3 – mappa; 4 – certificati storici catastali; 5 – normativa urbanistica (Piano degli interventi del Comune di Vigasio).*

Bosco Chiesanuova (Vr) 20/09/2024

9 Relazione tecnica di stima di bene immobile – fabbricato Procedura di liquidazione del patrimonio n. 12/2021 R.G.



Geom. Flavio Raffaello Segattini



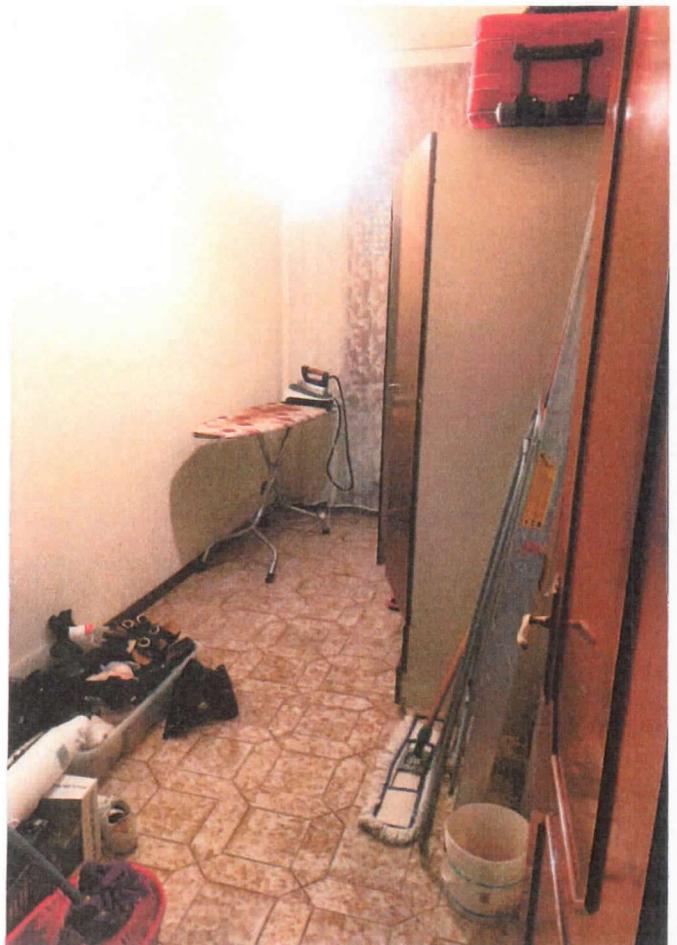
*VISTE ESTERNE*



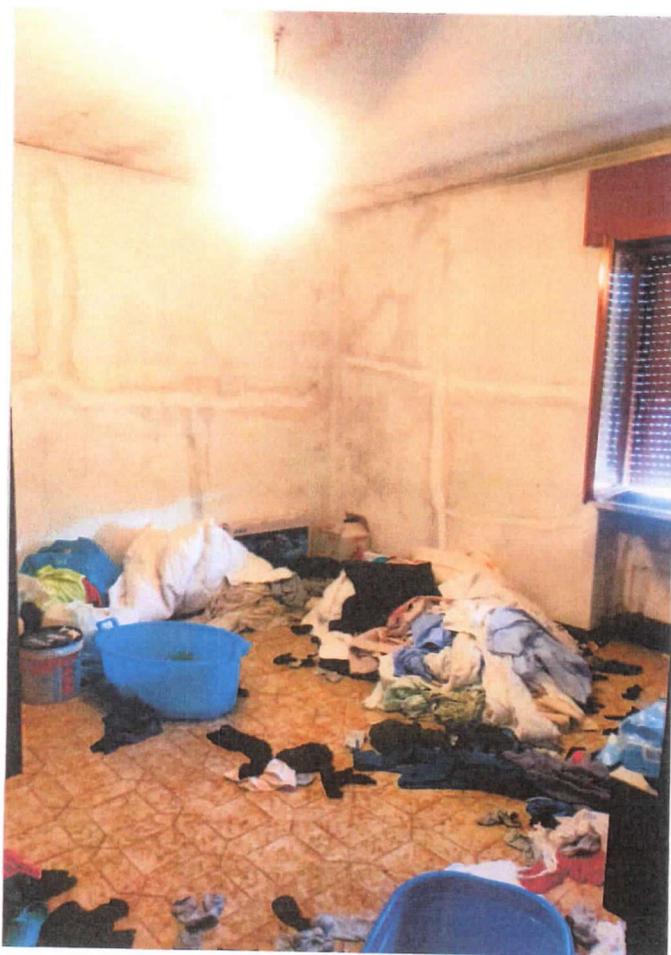
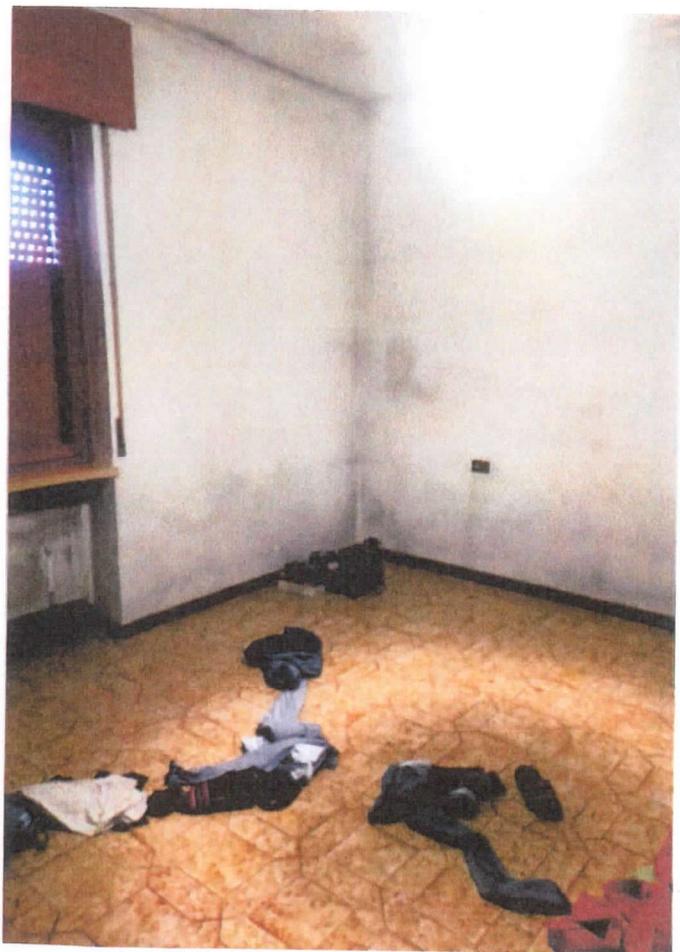
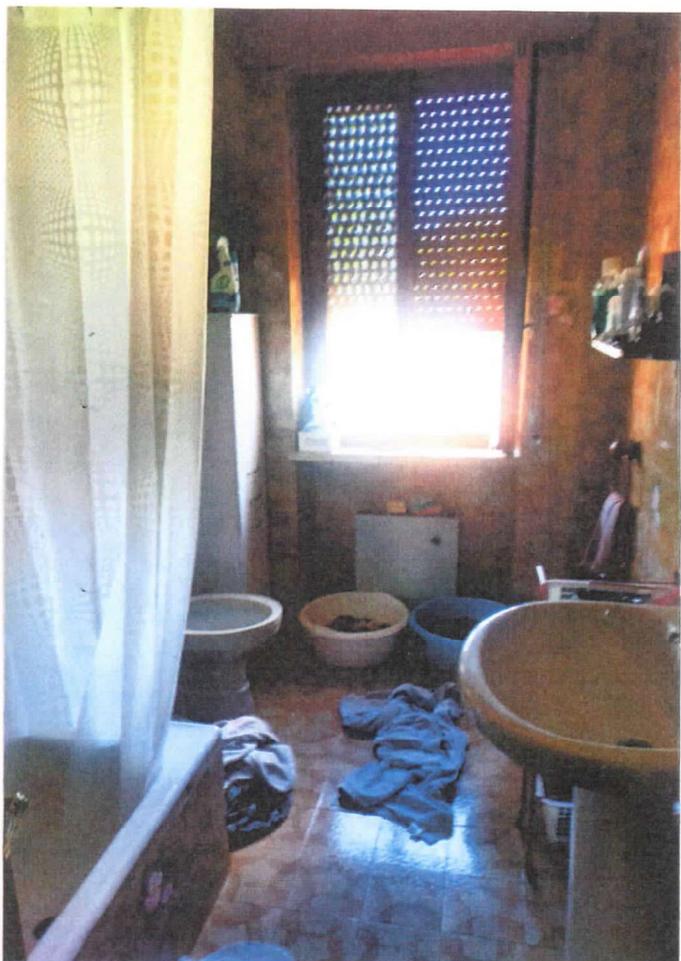
*VISTE ESTERNE*



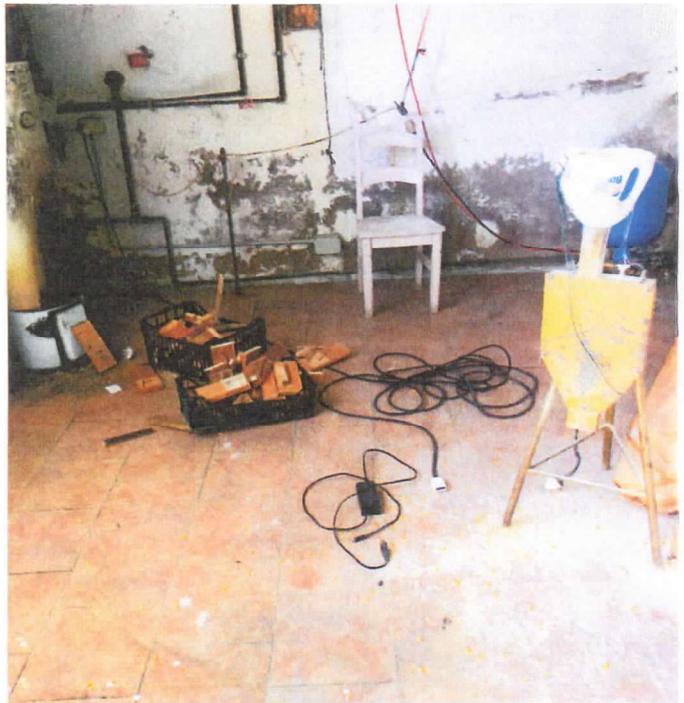
*PIANO RIALZATO*



*PIANO RIALZATO*



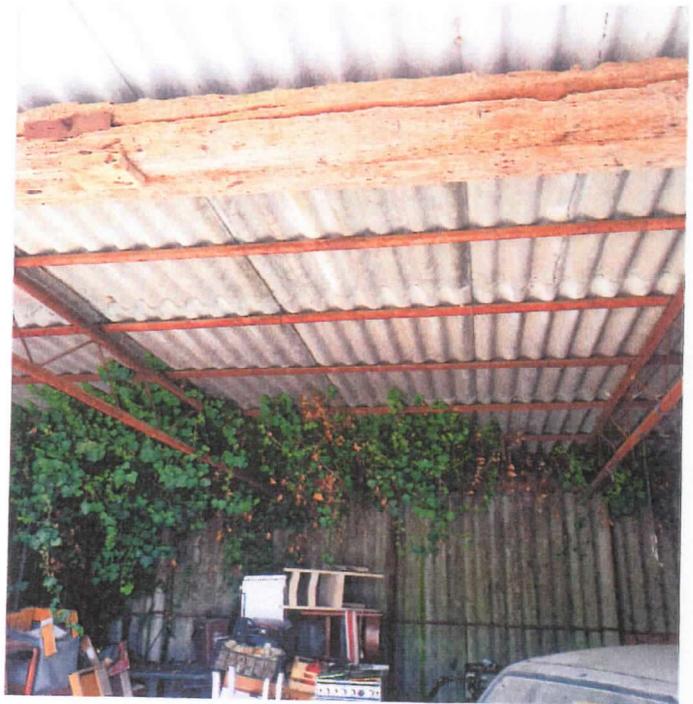
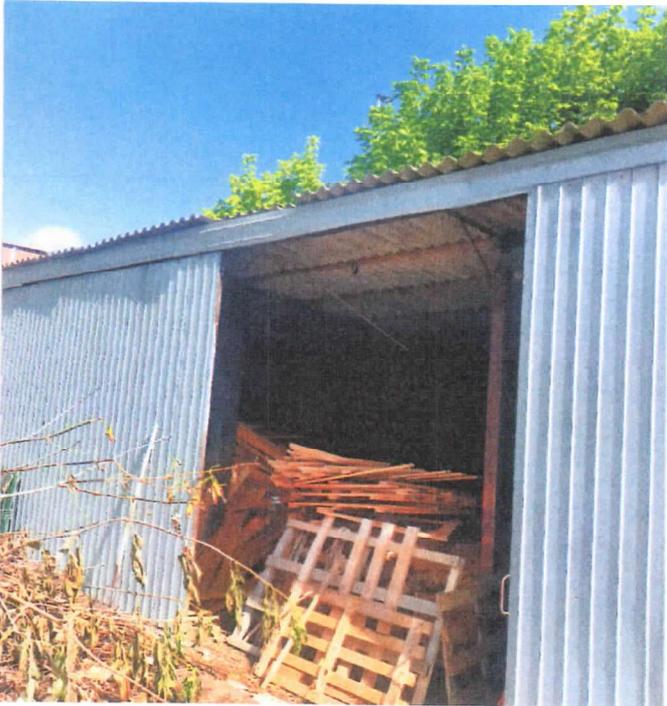
*PIANO SCANTINATO*



## *TETTOIA ESTERNA*



5



2

MODULARIO  
P. - Cat. S. T. - 306



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 697)

B  
MOD. X (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

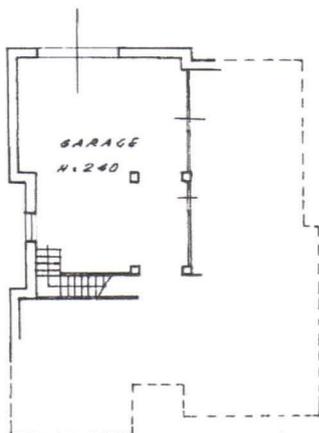
Lire  
35  
2

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **VIGASIO** Via **VILLAFRANCA**

Ditta **[REDACTED]**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **VERONA**

Sex. B. F. B mapp. 27a - 28a



SCANTINATO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

7-5-79  
5323

27/2

Compilata dal Geom. **GIORGIO BRESCIANI**  
(Titolo, nome cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geom.  
della Provincia di **Verona**

DATA **18-4-1979**

Firma: *[Handwritten Signature]*

152/01 OFFICINA C.A. ROMA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/09/2024 - Comune di VIGASIO(L.869) - < Foglio 9 - Particella 27 - Subalterno 2 -  
VIA VILLAFRANCA n. 26/B Piano S1

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 206



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGE 13 APRILE 1939, N. 652)

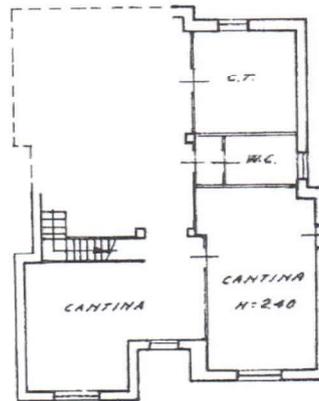
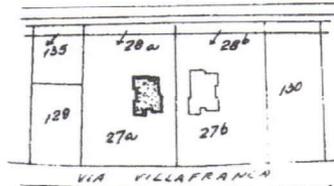
Lire  
35

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VIGASIO Via VILLAFRANCA

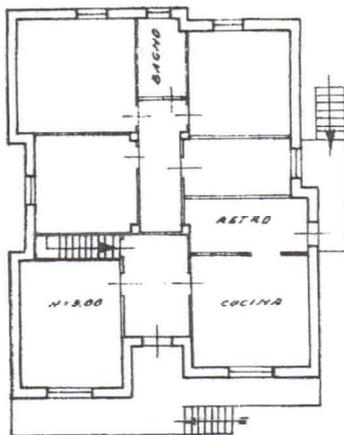
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA

Sez. B-F-8 mapp. 27a-28a



SCANTINATO



PIANO RIALZATO



ORIENTAMENTO



SCALA DI I: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

*F. May - 79*

*5372*

*27/1*

Compilata dal Geom. GIORGIO BRESCHIANI  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Iscritto all'Albo dei Geom.  
della Provincia di Verona  
DATA 10-4-1979  
Firma: Geom. Giorgio Breschiani

Catasto dei fabbricati - Situazione al 05/09/2024 - Comune di VIGASIO (I.869) - Foglio 9 - Particella 27 - Subalerno 1 -  
VIA VILLAFRANCA n. 26/B Piano S1-T

Ultima planimetria in atti

3

N=1900

E=-1600





## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 05/09/2024

Notifica	Partita	Mod.58
----------	---------	--------

**Mappali Terreni Correlati**  
 Codice Comune L.869 - Foglio 9 - Particella 27

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

**Situazione degli intestati dal 15/05/2013**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' 1/3
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' 1/3
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' 1/3

del 15/05/2013 Pratica n. VR0155819 in atti dal 15/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 80128.1/2013)

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 31/08/2000**

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTIDA
1	Sezione Urbana Foglio 8 Particella 27 Sub 1	Zona Cens. Micro Zona Categoria A/7 Classe 1 Consistenza 8,5 vani	Rendita Euro 548,74 L. 1.062.500

Indirizzo VIA VILLAFRANCA n. 26/B Piano SI-T  
 Partita Mod.58

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTIDA
1	Sezione Urbana Foglio 8 Particella 27 Sub 1	Zona Cens. Micro Zona Categoria F/4 Classe Consistenza	Rendita Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo VIA VILLAFRANCA Piano ST  
 Partita 760 Mod.58

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 05/09/2024

Data: 05/09/2024 Ora: 13.43.06  
Visura n.: T210174 Pag: 3

Fine

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

#### Situazione degli intestati dal 24/06/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' 1/3 fino al 15/05/2013
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' 1/3 fino al 15/05/2013
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' 1/3 fino al 15/05/2013

**DATI DERIVANTI DA** DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/06/1999 - US Sede VERONA (VR) Registrazione Volume 19 n. 30 registrato in data 22/12/1999 - SUCC. INT. Voltura n. 502.1/2000 - Pratica n. 462008 in atti dal 22/11/2001

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 24/06/1999
2	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 24/06/1999

**DATI DERIVANTI DA** 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 pertinentziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 05/09/2024

Data: 05/09/2024 Ora: 13.45.37  
 Visura n.: T210713      Pag: 1

Segue

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di VIGASIO (Codice: L869)</b> <b>Provincia di VERONA</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 9 Particella: 27 Sub.: 2</b>

N.	Proprietari	Data
1	[REDACTED]	(1) Proprietar 1/3
2	[REDACTED]	(1) Proprietar 1/3
3	[REDACTED]	(1) Proprietar 1/3

#### 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		9	27	2			C/6	2	51 m <sup>2</sup>	Totale: 61 m <sup>2</sup>	Euro 113,26	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA VILLAFRANCA n. 26/B Piano SI								
Notifica				Partita				Mod.58				

**Mappali Terreni Correlati**  
 Codice Comune L869 - Foglio 9 - Particella 27

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 15/05/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		9	27	2			C/6	2	51 m <sup>2</sup>		Euro 113,26	Variazione del 15/05/2013 Pratica n. VR0155821 in atti dal 15/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 80130.1/2013)
Indirizzo				VIA VILLAFRANCA n. 26/B Piano SI								
Notifica				Partita				Mod.58				

**Mappali Terreni Correlati**  
 Codice Comune L869 - Foglio 9 - Particella 27

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 05/09/2024

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

#### Situazione degli intestati dal 15/05/2013

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1						(1) Proprietà 1/3	
2						(1) Proprietà 1/3	
3						(1) Proprietà 1/3	
DATI DERIVANTI DA							
del 15/05/2013 Pratica n. VR0155821 in atti dal 15/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 80130.1/2013)							

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 31/08/2000

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	B	8	27	2			C/6	2	51 m <sup>2</sup>		Euro 113,26	VARIAZIONE del 31/08/2000 Pratica n. 205713 in atti dal 31/08/2000 CLASSAMENTO 31/08/2000 (n. 10581.1/2000)
Indirizzo VIA VILLAFRANCA n. 26/B Piano S1												
Notifica				Partita				Mod.58				

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	B	8	27	2			F/4					Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo VIA VILLAFRANCA Piano S												
Notifica				Partita				Mod.58				

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

#### Situazione degli intestati dal 24/06/1999

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1							(1) Proprietà 1/3 fino al 15/05/2013	
2							(1) Proprietà 1/3 fino al 15/05/2013	
3							(1) Proprietà 1/3 fino al 15/05/2013	

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/09/2024

Data: 05/09/2024 Ora: 13.45.37

Fine

Visura n.: T210713

Pag: 3

**DATI DERIVANTI DA** DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/06/1999 - US Sede VERONA (VR) Registrazione Volume 19 n. 30 registrato in data 22/12/1999 - SUCC. INT. Voltura n. 502.1/2000 - Pratica n. 462008 in atti dal 22/11/2001

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 24/06/1999
2			fino al 24/06/1999

**DATI DERIVANTI DA** Impianto meccanografico del 30/06/1987

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2024

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di VIGASIO (Codice: I.8669)</b>
	<b>Provincia di VERONA</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 9 Particella: 27 Sub.: 4</b>

**Bene comune non censibile dal 01/09/2014**

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		9	27	4								VARIAZIONE del 01/09/2014 Pratica n. VR0259488 in atti dal 01/09/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 156442.1/2014)
Indirizzo					VIA VILLAFRANCA n. SNC Piano T							
Notifica					Partita		A		Mod.58			

**Mappali Terreni Correlati**  
 Codice Comune L869 - Foglio 9 - Particella 27

**Bene comune non censibile dal 15/05/2013**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	27	4								Variazione del 15/05/2013 Pratica n. VR0155822 in atti dal 15/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 80131.1/2013)
Notifica					Partita		A		Mod.58			



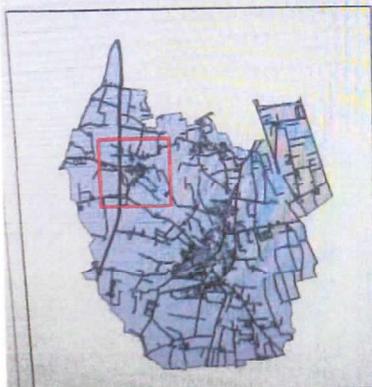
**COMUNE DI VIGASIO**  
Provincia di Verona

**P.I.**  
Art. 17 L.R. 11/2004

Elaborato **2.2**

Scala **1:2.000**

**P.I. - ZONE SIGNIFICATIVE  
ISOLTA**



**Progettista**  
Arch. Pierluigi Polimeni

**Relazione Tecnica V.Inc.A.**  
Tecnico Ambientale  
Pianif. Marco Tropina

**Compatibilità Idraulica**  
Ing. Carlo Tagliaro

**Informatizzazione cartografica**  
Urbancom Srl

**ADOSSATO:**  
D.C.C. n.4 del 27 febbraio 2016

**APPROVATO:**  
D.C.C. n.27 del 4 giugno 2016

Varianti n. 4 - Variante Generale approvata con delibera  
di Consiglio Comunale n. 27 del 4 giugno 2016

GIUGNO 2016



**Legenda**

-  Confine Comunale
-  Perimetro centro abitato - (art. 4 D. Lgs. 285/92)
-  Zona omogenea "A" - centro storico  
consentiti solo interventi di cui alle lettere a,b,c. art. 31 L.S. 457/78
-  Nuclei rurali, beni culturali e ambientali (art. 10 L.R. 24/85)
-  Zona F8 Beni culturali ed ambientali (art. 10 L.R. 24/85)
-  Zona Residenziale consolidata urbanizzata
-  Zona Residenziale consolidata da urbanizzare
-  Zona Residenziale sperimentale
-  Zona Territoriale Omogenea Industriale, artigianale e commerciale urbanizzata
-  Zona Territoriale Omogenea Industriale, artigianale e commerciale da urbanizzare
-  Zona\_D2/x - Industriale, artigianale di espansione speciale "Parco della logistica avanza"ta"
-  Delimitazione ambiti territoriali di intervento - D.C. n.51 del 28/11/2015
-  Zona D4 - direzionale e commerciale di espansione
-  Zona D5 - Agroalimentare
-  Zona D7 - Agroindustriale di completamento
-  Zona F1 - Area per istruzione
-  Zona F1 Progetto - Area per istruzione
-  Zona F2 - Abitazioni di interesse comune
-  Zona F2 Progetto - Abitazioni di interesse comune
-  Zona F3 - Area abitative a medio lungo e sport

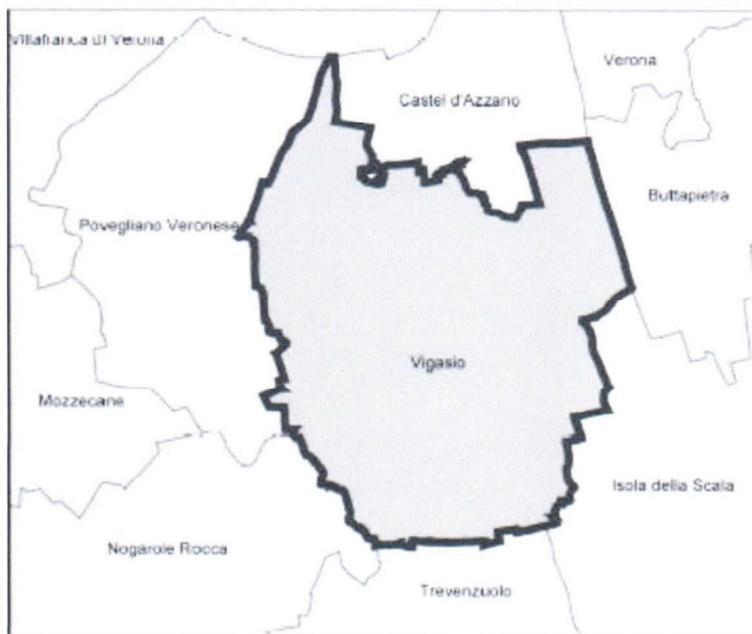
**COMUNE DI VIGASIO**

Provincia di Verona

**P.I.**

Art. 17 L.R. 11/2004

# Norme Tecniche Operative



**Progettista**

Arch. Pierluigi Polimeni

**Relazione Tecnica V.Inc.A.**

Tecnico Ambientale  
Pianif. Marco Tropina

**Compatibilità idraulica**

Ing. Carlo Tagliaro

**Informatizzazione cartografica**

Urbacom Srl

**ADOTTATO:** D.C.C. n° del

**APPROVATO:** D.C.C. n° del

FEBBRAIO 2016

**Articolo 93 – Z.T.O. Residenziale consolidata urbanizzata**

Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente situate al di fuori del Centro Storico.

E' ammessa la tipologia edilizia degli edifici isolati, in linea e a schiera.

E' ammessa l'edificazione in aderenza qualora esistano fabbricati in confine.

La distanza degli edifici dalle strade deve essere di ml. 5,00; è facoltà del Responsabile del Procedimento, previo parere preventivo della Commissione Edilizia, concedere e/o prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia dell'ambiente già determinata.

In queste zone gli interventi devono essere di carattere preminentemente residenziale, sono tuttavia consentiti interventi che non siano incompatibili col carattere residenziale della zona e cioè negozi, studi professionali, uffici, locali di ritrovo e di spettacolo, autorimesse pubbliche e private.

E' anche ammesso l'artigianato di servizio purché l'attività non risulti molesta, rumorosa e non arrechi pregiudizio all'igiene e al decoro.

L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria o l'impegno alla loro esecuzione.

Per gli edifici esistenti al momento dell'adozione del Piano sono ammessi:

il restauro, la ristrutturazione, la sostituzione edilizia e la sopraelevazione fino all'altezza massima indicata dalla tabella di zona.

Nelle abitazioni unifamiliari e bifamiliari è ammesso l'aumento del volume del 10% dell'esistente, con limite massimo di mc. 150 ai fini di adeguamenti igienico/sanitari, nel rispetto delle Norme di piano e dei diritti di terzi.

La distanza dai corsi d'acqua pubblica non potrà essere inferiore a ml. 10,00 fatte salve eventuali deroghe concesse esclusivamente dall'ente gestore preposto alla salvaguardia dei corsi d'acqua pubblica medesimi.

Per gli edifici contrassegnati con il simbolo (\*) = Vedi norma di zona, è previsto il trasferimento dell'attuale attività con la possibilità di riconvertire, anche con demolizione e successiva edificazione, il volume esistente adeguandolo a quanto contenuto nei commi precedenti.

Le Z.T.O. RC-1, RC-2 e RC-30 conservano lo stesso indice di edificabilità di cui al relativo piano attuativo convenzionato.

Una particolare norma di zona disciplina l'edificabilità all'interno di alcuni ambiti: a tal fine le aree specifiche vengono individuate con un particolare retino, definito "monolotto", e alle stesse vengono assegnati, *una tantum*, un volume pari a mc. 3.500 per la zona RC-7, a mc. 540 per la

zona RC-44e a mc. 2.120 per la RC-53.

Viene concesso un ampliamento di mc. 100 nel punto indicato con asterisco (\*) sull'area ricadente in Z.T.O. RC-57.

<b>ZONA RESIDENZIALE CONSOLIDATA URBANIZZATA</b>		
Indice di edificabilità territoriale della zona	<u>mc.</u> mq.	---
Indice di edificabilità fondiaria	<u>mc.</u> mq.	1,50
Superficie minima del lotto	mq.	---
Superficie massima del lotto	mq.	---
Rapporto di copertura massimo	<u>mq.</u> mq.	40%
Numero massimo dei piani abitabili	N.	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	8
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5,00 o in allineamento
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	<u>mq.</u> mq.	60%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	<u>mq.</u> mq.	40%
Cavedi	--	esclusi
Cortili chiusi	--	esclusi