TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	**131/2024**
Giudice	**Dott. ssa Paola Salmaso**
Creditore procedente	**AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A**
Parte esecutata	[redacted]

Esperto Stimatore

Morena Zampieri via Gardesane 21 – Verona info@studio-ventuno.,it tel 0458903037

Custode Giudiziario

Avv. Adriano Lucchin – adriano.lucchin@mggavvocati.it

Via Camporolo 26 – 37047 San Bonifacio

STUDIOVENTUNO
associati
arch. ir. morena zampieri - geom. gian Luca merlin

via Gardesane 21- Verona
P.IVA 04405130230
e-mail – morena.zampieri@archiworldpec.it

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

pagina

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO 3

B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA 4

C DIVISIONI IN LOTTI 4

D DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI 5

D.1 LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN via Madonnina di Prabiano 11 - Villafranca 5

D.1.1 Proprietà 5

D.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici – Anagrafe Vilalfranca 5

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita 5

D.1.3 Descrizione dei beni 7

D.1.3.1 Contesto 7

D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato 8

D.1.3.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali 12

D.1.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile 13

D.1.4 Situazione urbanistica della zona 13

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile 13

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile 14

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile 18

D.1.7.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti 18

D.1.7.2 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile 19

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici 20

D.1.8.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura 20

D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente 20

D.1.8.3 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili 20

D.1.8.4 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile 20

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali 20

D.1.10 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita 20

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata 20

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale 20

D.1.13 Valutazione del lotto 21

D.1.13.1 Consistenza 21

D.1.13.2 Criteri di stima 23

D.1.13.3 Stima 23

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima 24

D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni 25

1

ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1 Titolo di provenienza del bene .....

E.1A-B Titolo di provenienza precedenti .....

E. 2 Certificati residenza- .....

E. 3 Planimerie .....

E.4 Estratto storico catastale .....

E.5 Ispezioni ipotecarie .....

E.7 A-B-C-D Titoli abilitativi .....

E.8 Fotografie degli interni .....

E.9 Fotografie degli esternii .....

E.10 Elenco comparabili .....

A SHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1 SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	RGE 131/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà di un complesso composto da locale commerciale (ex ristorante-birreria) con annessi cantina e depositi ed un abitazione p. primo
Tipologia immobile	Edificio articolato al piano terra da ristorante con cantina interrata e depositi- magazzini in fabb. Esterno (da rimuovere), ed un abitazione al piano primo Sup. commerciale mq 737.85 + accessori cantina e soffitta
Ubicazione	Villafranca di Verona via Madonnina di Prabiano n 11
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Villafranca di Verona (VR), Foglio 1 map. n°: 156 sub. 4–5-6-7
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 223.000
Stato di occupazione	Il complesso risulta occupato da " Le Trattorie Mantovane srl"
Irregolarità edilizie	Presenti sì, Costi di regolarizzazione € 24.000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	no
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.

B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Il diritto di piena proprietà degli immobili – quota 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca di Verona, al Foglio 1, con

mappali 156 sub 4 *cat. C/1 – cl 2 – MQ 422 – LOCALITA' MADONNINA DI PRABIANO n.*

11 Piano S1-T – RC € 4489.66

mappali 156 sub 5 *cat. A/2 – cl 3 – v. 11 – LOCALITA' MADONNINA DI PRABIANO n.*

11 Piano 1-2 – RC € 710.13

mappali 156 sub 6 *cat. C/2 – cl 1 – mq 270 – LOCALITA' MADONNINA DI PRABIANO n.*

11 Piano T – RC € 209.17

mappali 156 sub 7 BCNC -cortile comune ai sub 4-5-6

Catasto Terreni del Comune di Villafranca di Verona, al Foglio 1, con

mappali 156 - *ente urbano are 38.31*

C DIVISIONI IN LOTTI

I beni colpiti da pignoramento, per caratteristiche di omogeneità e interdipendenza devono essere convenientemente raggruppati in un unico lotto, risultando così composto da unità abitativa , unità commerciale ed accessori .

Data la conformazione dell'edificio con scala interna quale accesso all'abitazione , posta al piano primo, non consente un'agevole frazionamento dei luoghi senza penalizzazione dell'immobile stesso.

Pertanto, si ritiene che gli immobili non siano comodamente divisibili_.

D LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA MADONNINA DI PRABIANO N. 11

D.1.1 Proprietà

La proprietà è pervenuta con atto di successione ***– per la nuda proprietà*** *– IN[redacted] – dec. 18.07.2012 - succ trascr. 22/08/2022 rg 36984 rp 26940*

Eredi:

[redacted] *quota 1/3 nuda prop.*

[redacted] *- quota 1/3. nuda prop.*

[redacted]*) - quota 1/3 nuda prop.*

[redacted] ***diveniva proprietario ;***

*-**In data 28.09.2000** con atto di cessione di quota con riserva di usufrutto, rep. 104557 del Not. Luigi Tuccillo,* [redacted] *cedeva la quota di nuda proprietà a* [redacted] *riservandosi l'usufrutto*

-In data 03.02.2014, con atto pubblico di Cessione di diritto di usufrutto del Notaio Paolo Angelo Federici di Valeggio sul Mincio, Rep. n. 55716 – Racc. n. 21878, registrato in data 13.02.2014, l'usufruttuaria [redacted] *vendeva a* [redacted] *il proprio diritto di usufrutto vitalizio sugli immobili;*

*-In data 02.06.2022 decedeva **l'usufruttuaria*** [redacted] *(la riunione di usufrutto, avvenuta 02.06.2022 quale volturazione catastale della proprietà che viene ricongiunta quindi alla piena proprietà in capo agli ex nudi proprietari)*

*-La quota di **usufrutto risultava intestata** a* [redacted]*, a seguito dell'atto di acquisto avvenuto in data 26.07.1978 rep 44116/7716 Not Renzo Menoni*

D.1.1.1 [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

- *Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca di Verona , al Foglio 1, con*

1. ***mappali 156 sub 4*** *cat. C/1 – cl 2 – MQ 422 – LOCALITA' MADONNINA DI PRABIANO n. 11 Piano S1-T – RC € 4489.66*
2. ***mappali 156 sub 5*** *cat. A/2 – cl 3 – v. 11 – LOCALITA' MADONNINA DI PRABIANO n.*
3. *11 Piano 1-2 – RC € 710.13*
4. ***mappali 156 sub 6*** *cat. C/2 – cl 1 – mq 270 – LOCALITA' MADONNINA DI PRABIANO n. 11 Piano T – RC € 209.17*
5. ***mappali 156 sub 7*** *BCNC -cortile comune ai sub 4-5-6*

- *Catasto Terreni del Comune di Villafranca di Verona, al Foglio 1, con*
- ***mappali 156 -*** *ente urbano are 38.31*

1. *FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 29/05/2006 Pratica N. VR0140241 in atti dal 29/05/2006 FRAZIONAMENTO*
Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di VILLAFRANCA DI VERONA
Foglio 1 Particella 156
Foglio 1 Particella 210

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/12/2006 Pratica n. VR0325918 in atti dal 05/12/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 53857.1/2006)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 02/06/2022 Pubblico ufficiale [redacted] *Sede VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - IN MORTE DI* [redacted] *Voltura n. 14772.1/2022 - Pratica n. VR0142206 in atti dal 21/09/20*

Via Madonnina di Prabiano 11

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

L'immobile è ubicato, in fregio a via Madonnina da Prabiano lungo la strada provinciale con direzione Valeggio sul Mincio.

Nello specifico l'accesso è consentito da Madonnina da Prabiano con cancello carrabile e cortile/parcheggio interno, e un ulteriore accesso sul retro , la costruzione, nel contesto, è di tipo isolato, il fabbricato si erige per due piani fuori terra,

I magazzini si trovano all'interno della proprietà con costruzioni di tipo precario.

Lato fronte strada Vista via Madonnina da Prabiano

retro

Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Trattasi di un fabbricato già esistente nel 1960, anno in cui è stato ampliato, è costituito da un fabbricato principale eretto per tre piani fuori terra e uno interrato , articolato in una zona

ad uso ristorante, un'abitazione al piano primo e degli annessi magazzini realizzati in muratura e lamiere.

Il piano terra :

è costituito da una zona pranzo, bar, cucina e servizi igienici sia per il pubblico che per il personale, nell'originaria conformazione in muratura, una zona pranzo- spettacolo, realizzata successivamente in muratura in sasso serramenti in alluminio e vetro e copertura in legno aggettante , con spazio esterno, dotato di camino in muratura, struttura in ferro con rete antigrandine a copertura.

La cucina articolata in due vani comunicanti, una cella, servizi , in discreto stato manutentivo

La zona bar ,si suddivide in zona degustazione, modello pub e il bancone di erogazione con un ampia cella , con n 6 servizi igienici, suddivisi per sesso, una zona cantina posta al piano interrato accessibile da una scala in muratura , vano di ampio respiro,(h. 3.00) con soffitto a volta dotata di un piccolo angolo cottura in muratura, rifinita con pavimento in gres, in buono stato manutentivo .

Il piano terra è in uno stato manutentivo mediocre, con pavimenti di diverse tipologie, marmette, linoleum in cucina, gres nell'ampliamento, i serramenti sono in allumino, bagni pavimento e rivestimento in ceramica.

Nell'area di pertinenza di proprietà risultano dislocati una serie di magazzini-depositi, nascosti dalla fitta vegetazione esistente, le strutture sono di tipo precario , parte in muratura di blocchi di cemento, in parte con strutture in legno e pannelli di tamponamento, alcune con onduline, altre porzioni con strutture in ferro, il pavimento è costituito da gettata di cemento a vista con portoni metallici, il tutto in pessimo stato conservativo.

Il piano terra risulta difforme dai titoli autorizzativi e dalla planimetria catastale

Il piano primo:

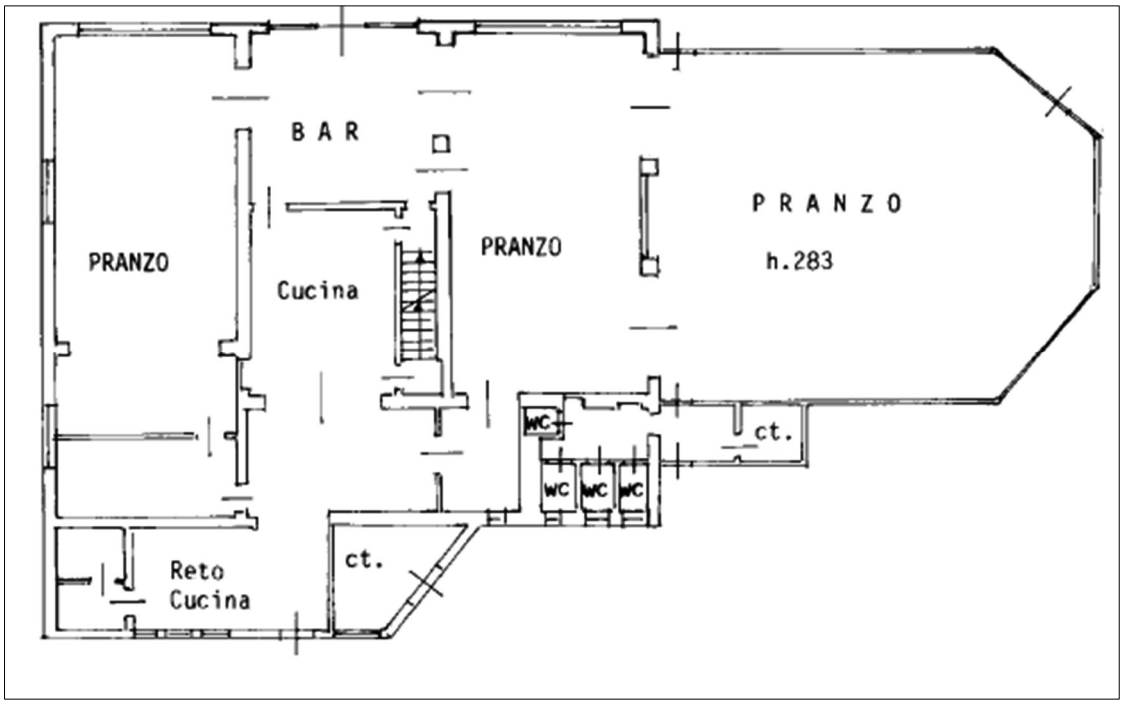
è costituito da un appartamento, accessibile dall'interno del locale piano terra, si articola in corridoio, soggiorno, cucina, n.5 camere, 1 studio, 3 bagni, 1 lavanderia un ampio terrazzo con un vano tecnico soprastante. Le finiture sono degli anni 60, privo di impianti funzionanti , il terrazzo è rifinito con guaina a vista con parapetto in ferro , una struttura in ferro esterna per il ripostiglio-vano tecnico. (ampio materiale di risulta posto sul terrazzo)

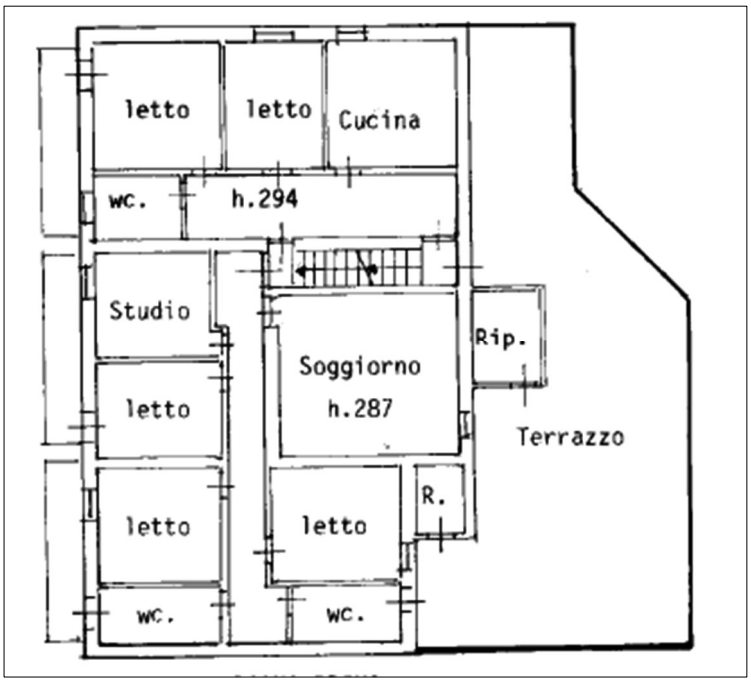
Il piano secondo;

è costituito da un'ampia zona soffitta , con murature perimetrali in sasso a vista, copertura con travature di legno e un getto in calcestruzzo a copertura della pavimentazione .

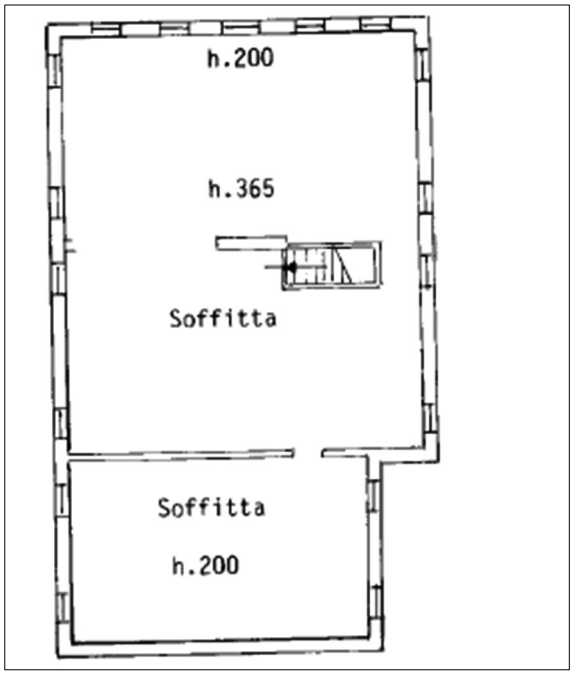
Il tetto presenta infiltrazioni da acqua piovana.

Piano terra

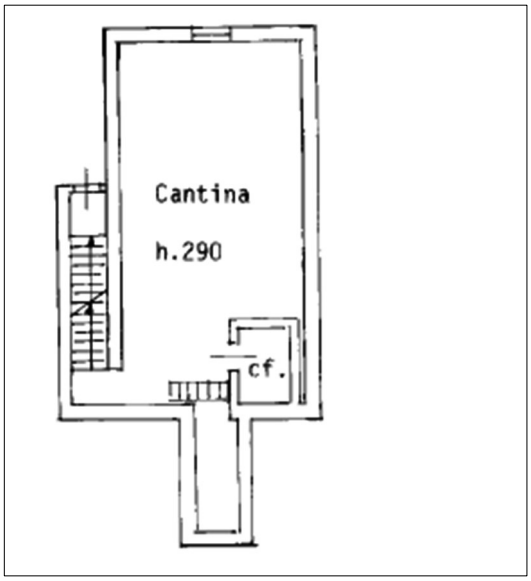




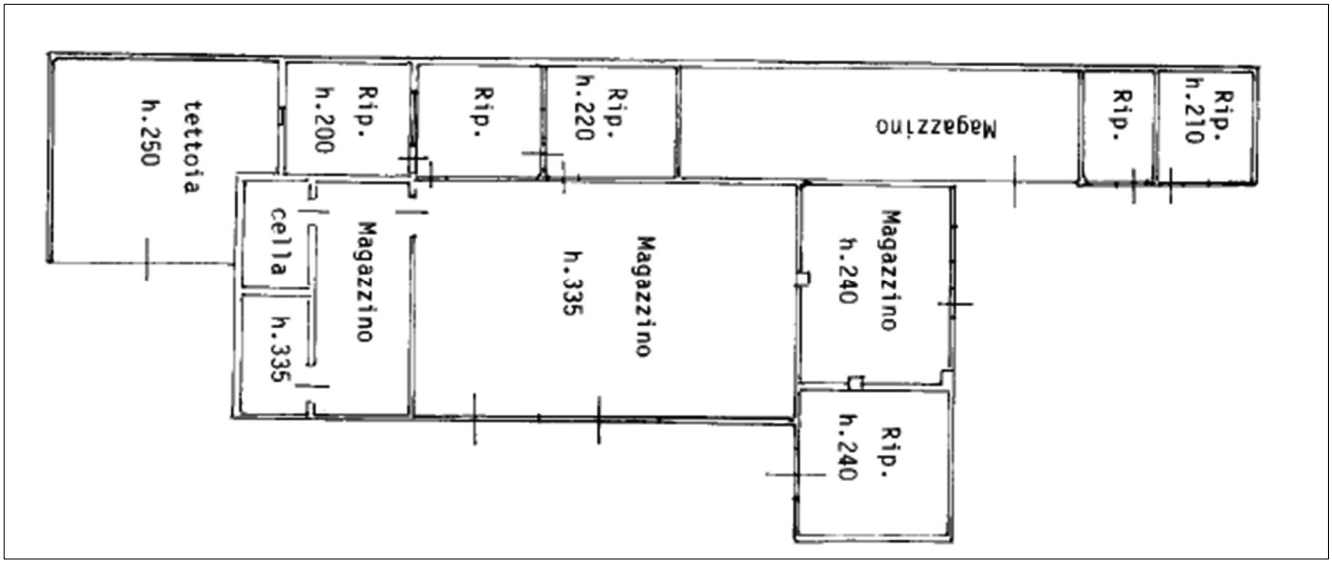
piano primo



piano secondo



piano interrato



Accessori piano terra

Zona cucina

Zona pub

Zona pub

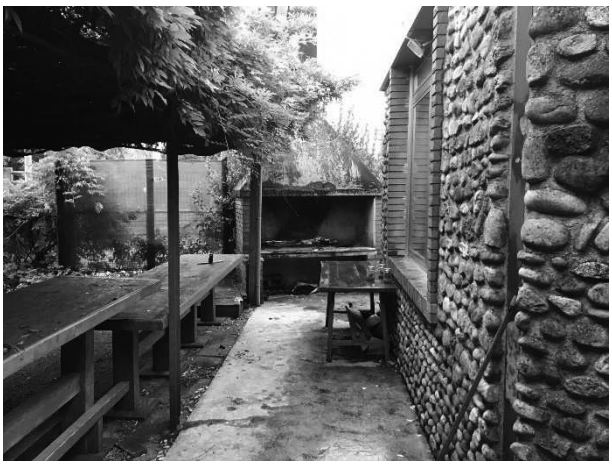
Zona bar- sala musica- ballo

Zona bagni

cantina

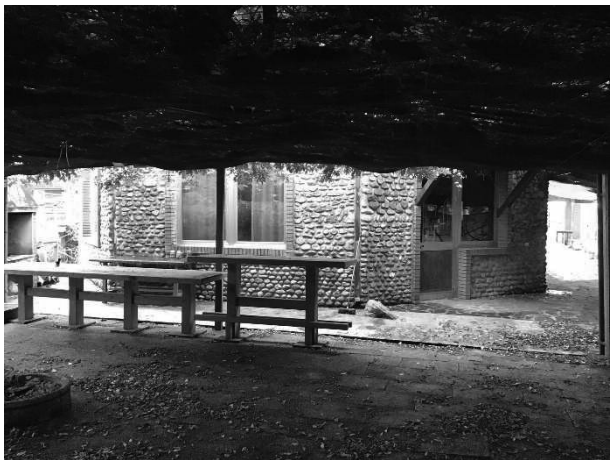
Appartamento p. primo

Terrazzo appartamento e soffitta



Spazio esterno con telo

esterno con camino in muratura



Retro edificio

Via Madonnina

retro

Accessori – magazzini

VISTA ESTERNA da cortile interno

D.1.3.2 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Pertinenze:

Non esistono beni condominiali

D.1.3.3 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso pedonale e carraio è da via Madonnina da Prabiano n. 11

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Lo strumento urbanistico vigente è il Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Villafranca di Verona, adottato con DCC n. 72 del 20.12.2017, è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 18 aprile 2018, ed è divenuto efficace dal 07.06.2018.

Foglio n. 1 mappale n. 156 ricade in ZONA "C1.1" – e l'area è parzialmente assoggettata al Beni Ambientali l. 42/04 (ricade all'interno della fascia di m.150 Ex Galasso).

Nelle zone C1.1 gli edifici residenziali esistenti possono essere ampliati "una tantum" nella misura massima del 20% del volume attuale fino ad un massimo di 800mc, oltre agli indici nel rispetto dell'art.12. Gli edifici non necessari alla conduzione del fondo costruiti con regolare concessione edilizia, condonati o comunque realizzati prima della 765/67 possono essere riconvertiti con volumetria pari all'esistente a uso residenziale, con la possibilità di demolizione e ricostruzione nel lotto con accorpamento di corpi di fabbrica staccati, nel rispetto dell'art.12. In ogni caso, oltre il limite di 800 mc., è sempre necessario predisporre un P.U.A., ovvero un Permesso di Costruire Convenzionato, con apposita convenzione che prevede l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria necessaria e l'individuazione delle aree da adibire a standard primari con vincolo di destinazione ad uso pubblico e la monetizzazione delle aree da adibire a standard secondari.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

*Si attesta la **conformità tra gli intestatari** catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie relative al titolo di acquisto, poiché l'intestazione è identificata:*

[redacted]) – quota 1/3

[redacted]) - quota 1/3.

[redacted]) - quota 1/3

*mentre per quanto concerne la **conformità catastale** delle planimetrie rispetto lo stato di fatto, si rilevano difformità per*

> ***map 156 sub 4 -*** *cat. C/1 – cl 2 – mq 422 – loc. Madonnina di Prabiano n. 11 – p.S1-T – RC € 4489.66*

mancano i bagni nella ex C.T., pareti in zona pranzo, bar, bagno con accesso da cucina, i gradini nella cantina e una parete non realizzata

> ***map 156 sub 5 -*** *cat. A/2 – cl 3 – V.11 – loc. Madonnina di Prabiano n. 11 – p.1-2 – RC € 710.13*

manca una finestrina nel ripostilgio , una porta finestra dalle scale al terrazzo, un camino sul terrazzo.

> ***map 156 sub 6-*** *cat. C/2 – cl 1 – mq 270 – loc. Madonnina di Prabiano n. 11 – p.-T – RC € 209.17*

mancano porte, finestre all'interno dei vani, un ampliamento sul lato tettoia una finestrina nel ripostiglio e una parete traslata

Le difformità catastali di cui sopra sono sanabili e prevedono l'aggiornamento catastale successivamente alla sanatoria presentata (ad eccezione del map 16 sub 6, di cui si rimanda al capitolo successivo)

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Il fabbricato risulta realizzato a seguito delle seguenti autorizzazioni:

- ***Licenza di costruzione*** *- prot 4931 rilasciata 11.06.1960 – a nome VENTURELLI ELEONORA - Via: LOC. MADONNINA DI PRABIANO Oggetto: AMPLIAMENTO fabb civile abitazione*
- ***Licenza di costruzione*** *- prot 6895 rilasciata 03.09.1963 a nome*

VENTURELLI ELEONORA - Via: LOC. MADONNINA DI PRABIANO

Oggetto: modifica della facciata fabb civile abitazione

- ***Licenza di costruzione*** *- DEL 1963 RCHIVIO POS 205 a nome*

  VENTURELLI ANGELO UGO - Via: LOC. MADONNINA DI PRABIANO

  Oggetto: modifica della facciata fabb civile abitazione- ***NON REPERIBILE IN COMUNE***

- ***Concessione edilizia*** *- prot 6755 rilasciata 18.10.1999 a nome*

  VENTURELLI ELEONORA - Via: LOC. MADONNINA DI PRABIANO

  Oggetto: REALIZZO DI UNA SCALA ESTERNA

- *Proroga all'inizio lavori della concessone edilizia n 16755/364 del 18.10.1999, con nuovo termine di inizio entro il 18.04.2001*

  Si precisa che i lavori per tale concessione non sono mai stati realizzati.

  Condono edilizio - prot 12475/1985 rilasciato il 15.03.1996… ***NON REPERIBILE IN COMUNE***

Si precisa che due pratiche edilizie, seppur individuate in archivio non sono reperibili presso il comune di Villafranca, come da dichiarazione dello stesso prot 5376 del 12.12.2024..

LA CONFORMITA' EDILZIA

Dall'accesso atti effettuato all'archivio del Comune di Villafranca, non risulta reperibile la concessione in sanatoria prot 12475/1985, rilasciata il 15.03.1996, e poiché risulta rilasciata, invece, la concessione edilizia prot. n. 6755/1999 del 18.10.1999, per il realizzo di una scala esterna, seppur non realizzata la scala, risulta rappresentato lo stato autorizzato, indicando come invariato tutto l'edificio per i piani terra, primo, secondo e interrato, il raffronto dello stato dei luoghi verrà effettuato con tale concessione edilizia.

In tale concessione edilizia non risultano rappresentati gli accessori, magazzini etcc esistenti nell'area cortilizia di proprietà,

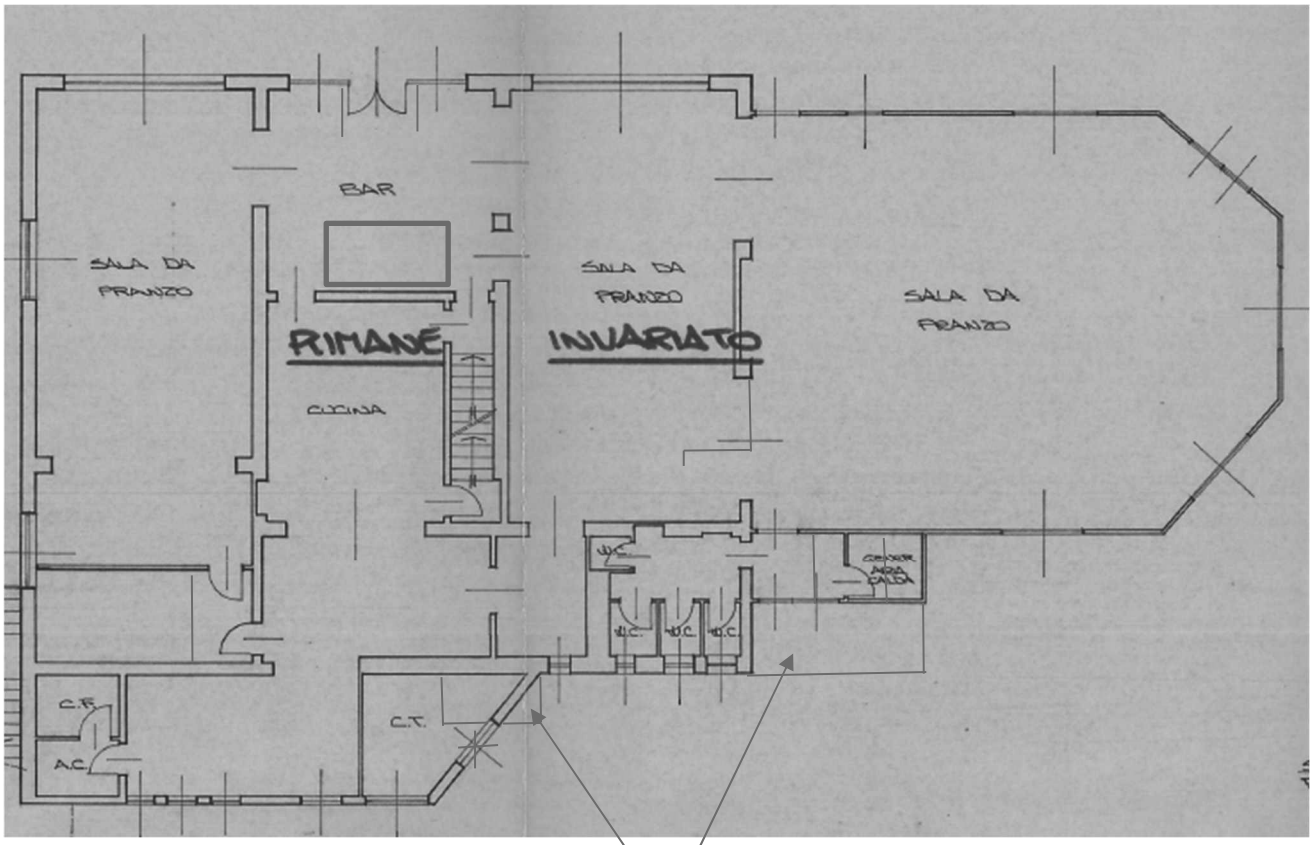
poiché non è possibile reperire se tali edifici fossero oggetto del condono presentato,

e poiché l'accatastamento relativo agli stessi è datato 29.05. 2006, non sicuramente storico o meglio dell'epoca di costruzione 1960 ,

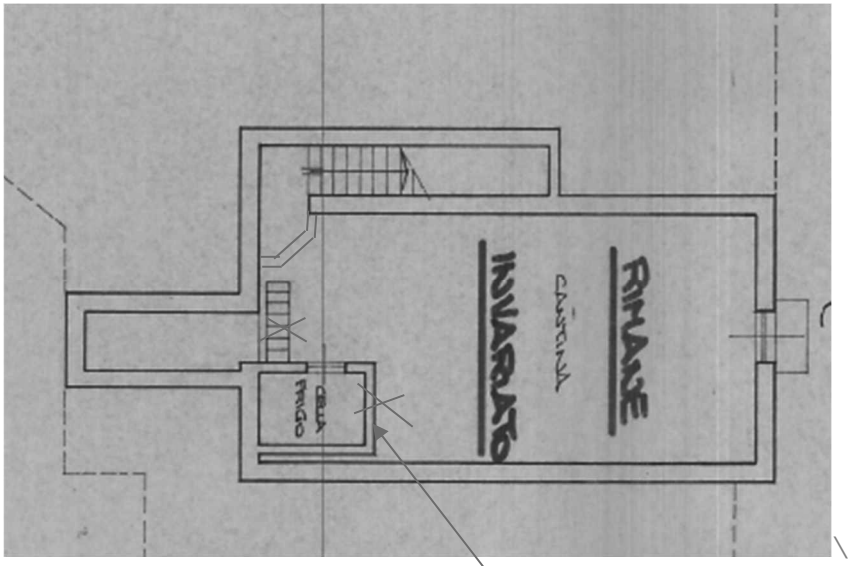
poiché anche le caratteristiche costruttive degli accessori non sono riconducibili ad epoca storica

allo stato dei luoghi, privi di autorizzazione certa, si ritiene che tali edifici non siano conformi ai titoli e debbano essere rimossi.

Piano terra

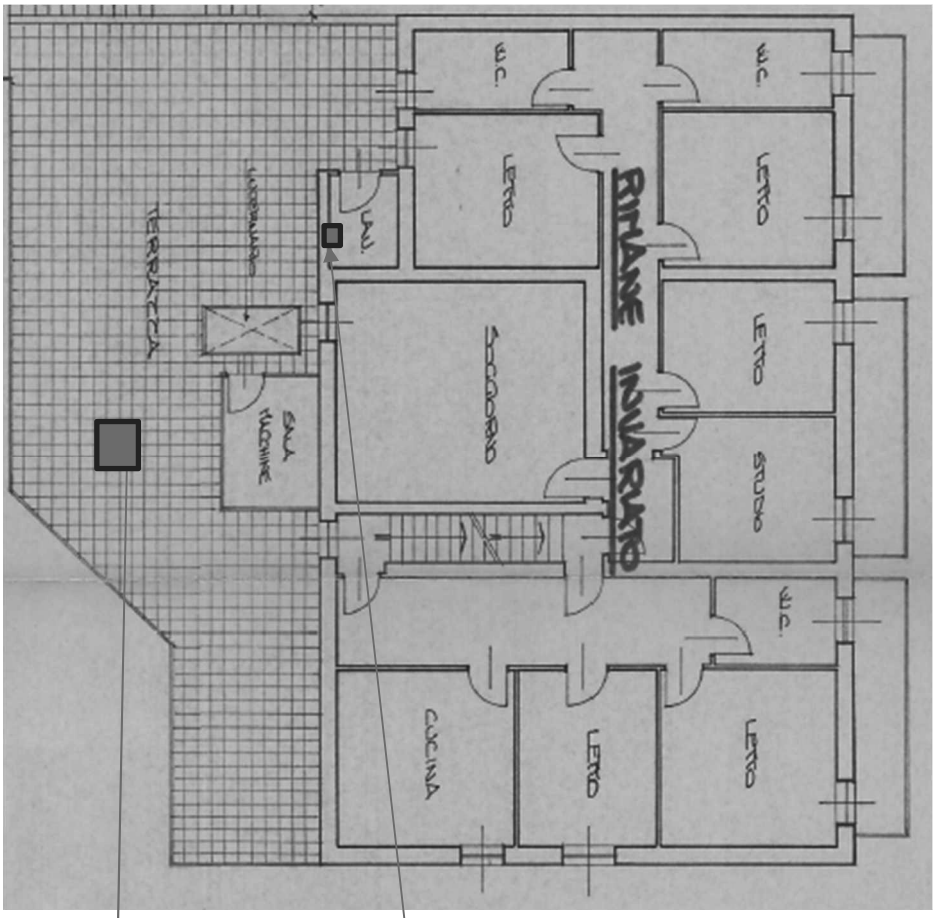


Ampliamenti non presenti nel titolo autorizzativo 1 2 *e difformità interne*

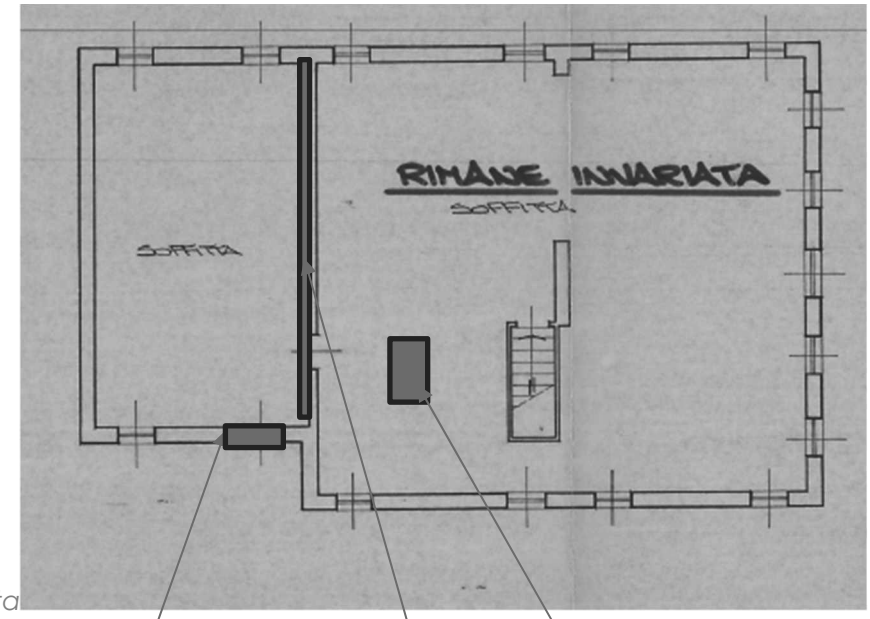


Piano interrato – cantina *pareti non esistenti, gradini mancanti*

Piano primo



canna fumaria mancante *finestra mancante*



piano soffitta

Finestra non esiste *spessore muro cm 38* *velux esistente*

Le difformità riscontrate sono

Sono presenti su tutti i piani dell'edificio, le più gravose sono gli ampliamenti al piano terra della porzione di wc , e ex C.T. oltre agli annessi magazzini

ampliamento 1

ampliamento 2

Le difformità riscontrate necessitano di una sanatoria a mezzo di una SCIA/PdC,

- le difformità minori , spallette, pareti interne, chiusure finestra, rientrano nella medesima sanatoria

- sanatoria per aumento di superficie , sanabile con una tantum di ampliamento ammesso nelle zone C11, l'aumento di superficie prevede una sanzione pari al doppio degli oneri dovuti , che vengono calcolati al momento della presentazione della pratica di sanatoria e che si individua da un minimo di € 1000 ad un massimo di € 5000

Negli annessi non sono sanabili, rimossi e smaltiti per un costo complessivo di € 15.000.

La sanzione amministrativa, per unità immobiliare si considererà a € 5.000, la pratica edilizia ammonta a € 4.000, per un complessivo importo di € 9000+ € 15.000 per rimozioni.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Da ricerca effettuata presso Agenzia Entrate di Mantova (94251 e data 25/10/2024) risulta un contratto di locazione registrato n. 1889 serie T del 06.08.2014:

parte locatrice:

LEASI CORRADO n. 28.12.1970 – usufruttuario

Parte conduttrice:

REGINA SAS di Leasi Corrado e C. – amministratore pro tempore Leasi Corrado con sede in Goito via 30 maggio 14

I immobile è occupato con scadenza infra-quinquennio, prevista per il 31.07.2026, il canone previsto è di € 500/MESE.

Sulla base della documentazione acquisita, il compendio, di fatto in disuso e libero da persone, risulta formalmente occupato da Le Trattorie Mantovane S.r.l. in forza di contratto di locazione stipulato in data 06.08.2024 tra Leasi Corrado e (all'epoca) Regina S.a.s. di Leasi Corrado E C., registrato in pari data presso l'Agenzia delle Entrate di Castiglione delle Stiviere (MN), di anni 6+6, con decorrenza dal 01.08.2014 e scadenza il 31.07.2026, e con canoni di locazione di €. 500,00/mese, pari a complessivi €. 72.000,00, pagati anticipatamente, come contrattualmente previsto e come si evince dall'allegato Giornale contabile.

Sul punto va precisato quanto segue:

In data 03.02.2014, con atto pubblico di Cessione di diritto di usufrutto del Notaio Paolo Angelo Federici di Valeggio sul Mincio, Rep. n. 55716 – Racc. n. 21878, registrato in data 13.02.2014, l'usufruttuaria Verucchi Fernanda aveva ceduto a Leasi Corrado il proprio diritto di usufrutto vitalizio sugli immobili ora pignorati;

In data 06.08.2014, Leasi Corrado (locatore) aveva stipulato con Regina S.a.s. di Leasi Corrado E C. (conduttrice), P. IVA 02403000207, il contratto di locazione sopra richiamato (doc. 8);

In data 23.12.2021, con Atto di fusione del Notaio Fabrizio Rossi di Castiglione delle Stiviere, Rep. n. 61540 – Racc. n. 19210, registrato in data 28.12.2021 (doc. 11), Regina S.a.s. di Leasi Fabio (già Regina S.a.s. di Leasi Corrado E C. – doc. 12), P. IVA 02403000207, veniva fusa per incorporazione in Le Trattorie Mantovane S.r.l.;

In data 02.06.2022, come si evince dalla relazione notarile in atti, Verucchi Fernanda decedeva, determinando il ricongiungimento di usufrutto in capo ai nudi proprietari, odierni

esecutati;

In data 18.05.2023, con atto di affitto di ramo d'azienda commerciale del Notaio Fabrizio Rossi di Castiglione delle Stiviere, Rep. n. 62591 – Racc. n. 19901, registrato in data 25.05.2023, Le Trattorie Mantovane S.r.l. aveva concesso in affitto alla signora Pecican Roxana il ramo d'azienda avente ad oggetto l'attività di esercizio di ristorante-birreria, pub e bar denominato "Trattoria birraia Sixteen".

Con atto del 28.06.2024 del Notaio Marco Bertolucci di Goito, registrato il 02.07.2024, il predetto affitto di ramo d'azienda veniva risolto consensualmente dalle parti.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene che il contratto di locazione sopra richiamato), in quanto registrato e munito di data certa anteriore al pignoramento, sia opponibile alla procedura esecutiva ex art. 2923 c.c.

Ai sensi dell'art. 999 c.c., inoltre, le locazioni concluse dall'usufruttuario, in corso al tempo della cessazione dell'usufrutto, purché constino da atto pubblico o da scrittura privata di data certa anteriore, continuano per la durata stabilita, ma non oltre il quinquennio dalla cessazione dell'usufrutto.

Nel caso di specie, posto che la cessazione dell'usufrutto è avvenuta in data 02.06.2022, il contratto di locazione, stipulato in data 06.08.2014 con scrittura privata avente data certa, risulta valido ed efficace sino alla sua naturale scadenza infra-quinquennio, prevista per il 31.07.2026.

Premesso che il contratto di affitto risulta opponibile alla procedura in quanto registrato il 06.08.2014 antecedentemente alla data di pignoramento trascr. 10/05/2024, con scadenza al 31.072026

Pertanto è necessario accertare se l'importo del canone sia congruo:

Lo stato conservativo dell'immobile sia delle finiture che degli impianti, pone come riferimento un immobile da ristrutturare, non reperibile commercialmente sul mercato un comparabile , anche la stessa Agenzia del territorio non riporta alcun parametro di locazione di riferimento per la zona scarsamente edificata fuori dal centro storico, quale l'oggetto di valutazione . Il canone quindi deve tener conto il necessario investimento di capitale per rendere "funzionante" l'immobile oggetto di locazione, e che l'appartamento sopra stante, ancorché compreso nel contratto non ha le caratteristiche di abitabilità , mancando gli impianti e con finiture dell'epoca di costruzione (anni 60) e per tale aspetto l'immobile diventa poco appetibile al libero mercato.

Da indagine esperite in loco il canone unitario annuale, applicato di € 6.000 pari ad un

canone di € 500/MENSILI ,si ritiene congruo .

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

- **Pignoramento immobiliare** – *a favore* Amco Asset Management spa *atto giudiziario - n.* 2565 *del* 09.04.2024 *, trascr.* 10.05.2024 *rp* 14136 – *rg* 18574- *contro* [redacted]
- *Beni fog. 1 map 156 sub 4-5-6-7, NCT fog 1 map 156*
- ***ipoteca volontaria*** *not Tucillo rep. 146709 del 24.09.2008 a favore Veneto Banca spa cap. € 300.000 iscriz € 540.000 durata anni 20 – beni immobili :*

  Villafranca fog. 1 map 156 sub 4-5-6-7, NCT fog 1 map 156
- ***ipoteca volontaria*** *not Tucillo rep. 147954 del 26.01.2010 a favore Veneto Banca spa cap. € 300.000 iscriz € 540.000 durata anni 20 – beni immobili :*

  Villafranca fog. 1 map 156 sub 4-5-6-7, NCT fog 1 map 156

  Si cita la sentenza di fallimento ma risulta l'annotazione di restrizione beni – trascr. 06.10.2021 rp 5535 rg 43892
- *Sentenza dI fallimento Tribunale di Mantova rep 9 del 22.02.2018 -trascr. 14.05.2018 rg 18472 rp 12706 – a favore Massa Creditori Fallimento DI Leasi Corrado e C – beni:*

  Usufrutto Villafranca fog. 1 map 156 sub 4-5-6-7, NCT fog 1 map 156
- *Annotazione restrizione beni*

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

L'unico vincolo opponibile risulta essere il contratto di locazione sino al 31.07.2026 di cui al punto D1.7.1

D.1.8.3 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non ci sono diritti di prelazione sul fabbricato

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non esiste condominio.

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

Non si tratta di immobile strumentale .

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Non si tratta di edilizia convenzionata .

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Il lotto1 in oggetto è un unico fabbricato comprensivo, di locale commerciale, dell'abitazione e di unità pertinenziali accessorie, immobili seppur individuali, sono tra loro legati e costituiscono LOTTO UNICO

D.1.13 Valutazione del lotto

La stima viene fatta ai sensi nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ.

D.1.13.1 Consistenza

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	MAP 156
Superficie commerciale	*Mq 495.96*	*SUB 4*
Abitazione p. primo	*Mq. 241.89*	*SUB 5*
soffitta	*Mq. 227.96*	*SUB 5*
cantina	*Mq. 88.93*	*SUB 4*
Terrazzo-balconi	*Mq. 125.98*	*SUB 5*
Accessori-magazzini	*Mq 346.66*	*SUB 6*
Terreno- area scoperta	*Mq 2984*	*SUB 7*

La superficie è comprensiva delle murature perimetrali e in mezzeria per quelle confinanti.

D.1.13.2 Criteri di stima

Per 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.

Nella fattispecie si è eseguito una prima analisi con il MCA per le varie caratteristiche di immobili oggetto di vendita, distinte: Il complesso si distingue con la seguente tipologia: edifici commerciali e abitazioni nella medesima zona.

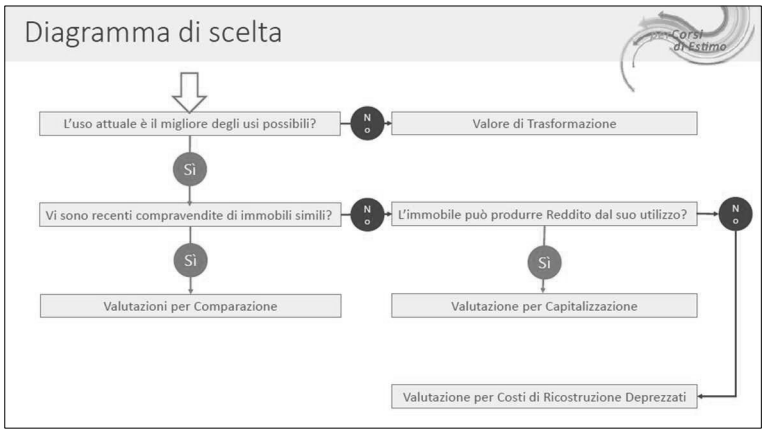
Oltre al MCA si intende applicare il metodo della trasformazione a seguito dele informazioni acquisite dall'analisi dei zona nella ricerca del "miglior uso estimativo " che non risulta essere l'attale.

D.1.13.3 Stima

Si è effettuato una ricerca nel mercato immobiliare, allo scopo di reperire dati per beni compravenduti nella zona in oggetto ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, commerciali e dall'analisi di mercato è emerso che nell'anno 2024, nel comune di Villafranca gli immobili commerciali compravenduti sono stati solamente 3 nel 2024 e n. 5 nel 2023

Come nella prassi estimativa, Nelle IVS 2013 la definizione del valore di mercato è riportata come segue: "(***IVS Framework, para 34***) the detemination of **highest and best use**:

In sostanza, HBU è "l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione tra i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile ", così indicato nel testo di Marco Simonotti (ediz. 2015) valutazioni immobiliare standard



Cost Approach

Introduzione

Il metodo del costo (*cost approach*) si basa sul principio di sostituzione secondo il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore di mercato di un'area edificabile e del costo di costruzione di un nuovo immobile che presenta la stessa utilità tecnico-funzionale dell'immobile esistente.
Riferito all'immobile edificato, il metodo del costo (di ricostruzione deprezzato) è basato sulle stime del valore di mercato del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, tenuto conto del livello di deprezzamento maturato da quest'ultimo. Il valore di mercato dell'area edificata riguarda un terreno impegnato da costruzioni. Il costo di ricostruzione concerne l'edificio esistente già costruito nel passato. Il costo di costruzione si riferisce a un progetto edilizio, il costo di ricostruzione a un fabbricato o un'opera esistente.

immobili commerciali compravenduti sono stati solamente 3 nel 2024 e n. 5 nel 2023

Anno 2024 | Anno 2023 | Confronto

Dati di ricerca

Categoria catastale:	C01
Zona OMI:	None
Conservatoria ID:	VR
Anno riferimento:	2024
Finestra temporale di analisi:	Anno 2024

Risultati Analisi

Numero di dati utilizzati:	3 (su 3)
Prezzo Medio Unitario:	746,11 €/m²
Prezzo Medio Minimo:	36,86 €/m²
Prezzo Medio Mediano:	857,49 €/m²
Prezzo Medio Massimo:	1.343,97 €/m²
Scarto Quadratico Medio:	± 539,41 €/m²
Media delle superfici:	± 242,81 €/m²
Media dei prezzi:	± 289.850,00 €

Anno 2024 | Anno 2023 | Confronto

Dati di ricerca

Categoria catastale:	C01
Zona OMI:	None
Conservatoria ID:	VR
Anno riferimento:	2023
Finestra temporale di analisi:	Anno 2023

Risultati Analisi

Numero di dati utilizzati:	5 (su 5)
Prezzo Medio Unitario:	963,61 €/m²
Prezzo Medio Minimo:	213,97 €/m²
Prezzo Medio Mediano:	918,91 €/m²
Prezzo Medio Massimo:	1.982,10 €/m²
Scarto Quadratico Medio:	± 572,17 €/m²
Media delle superfici:	± 170,15 €/m²
Media dei prezzi:	± 146.145,80 €

Nel 2024 *nel 2023*

Accertando per gli immobili commerciali una analisi di mercato ***decrescente*** *, - 22.75%*

Anno 2024 | Anno 2023 | Confronto

Parametri di confronto

Variazione numero di compravendite:	-2
Variazione del prezzo medio:	-22,57%

Sicuramente l'immobile commerciale non è da considerare il miglior uso possibile dell'immobile, nell'analisi del mercato immobiliare delle abitazioni negli anni 2024 e 2023, risulta:

Anno 2024 Anno 2023 Confronto

Dati di ricerca

Categoria catastale:	A02
Zona OMI:	None
Conservatoria ID:	VR
Anno riferimento:	2024
Finestra temporale di analisi:	Anno 2024

Risultati Analisi

Numero di dati utilizzati:	67 (su 72)
Prezzo Medio Unitario:	1.618,02 €/m²
Prezzo Medio Minimo:	371,08 €/m²
Prezzo Medio Mediano:	1.517,57 €/m²
Prezzo Medio Massimo:	3.158,28 €/m²
Scarto Quadratico Medio:	± 651,25 €/m²
Media delle superfici:	± 129,88 €/m²
Media dei prezzi:	± 207.594,60 €

Anno 2024 Anno 2023 Confronto

Dati di ricerca

Categoria catastale:	C01
Zona OMI:	None
Conservatoria ID:	VR
Anno riferimento:	2023
Finestra temporale di analisi:	Anno 2023

Risultati Analisi

Numero di dati utilizzati:	5 (su 5)
Prezzo Medio Unitario:	963,61 €/m²
Prezzo Medio Minimo:	213,97 €/m²
Prezzo Medio Mediano:	918,91 €/m²
Prezzo Medio Massimo:	1.982,10 €/m²
Scarto Quadratico Medio:	± 572,17 €/m²
Media delle superfici:	± 170,15 €/m²
Media dei prezzi:	± 146.145,80 €

Anno 2024 Anno 2023 Confronto

Parametri di confronto

Variazione numero di compravendite:	-42
Variazione del prezzo medio:	10,86%

Seppur evidenziando una minor numero di compravendita accerta un mercato crescente del 10.86%

Si ritiene quindi di applicare quale miglior uso , quello abitativo e utilizzando il metodo del costo di costruzione deprezzato, valutando il valore del fabbricato abitativo a nuovo detratte le spese di costruzione a nuovo .

Va= Ve – Cc *Ve= valore immobile finito (terreno + fabbricato)*

Cc = costo di costruzione (comprende costi diretti e indiretti e il profitto dell'impresa o delle imprese definite dal sistema organizzativo)

e costo di demolizione dell' edificio esistente

Nell'analisi di prezzi di vendita del nuovo, considerata la posizione edificata ma non centrale, i prezzi di vendita si individuano tra € 1517.67/mq e € 3.158.28/mq , assumendo un prezzo medio di vendita di € 2335/mq.

La superficie abitativa realizzabile risulta l'esistente mq. 965 (p. terra-primo-secondo mq. 495.96+ mq. 241.89+227.96) e si aggiunge un interrato di mq 500 , realizzabile

Inserimento delle caratteristiche costruttive		
	Superficie totale lorda	
Residenziale	965	mq
Seminterrato	500	mq
Terrazze logge e balconi	96	mq
Superficie coperta	500	mq
Superficie totale	1.561,00 mq	
Superficie parametrica	1.403,40 mq	

Il costo di costruzione parametrato , secondo fonte Cresme, sulla base delle superfici fuori terra esistenti risulta una spesa di € 2.111.000

Calcolo del costo di costruzione effettivo (€)			
Costo al metro quadro	1.504,15	€/mq	
Costo complessivo	2.110.923,82	€	
di cui			Quota
Edilizia	1.226.705,52	€	58,11%
Strutture	580.224,55	€	27,49%
Impianti elettrici	151.971,29	€	7,20%
Altri impianti	152.022,47	€	7,20%

Oneri professionali e oneri urbanizzazione comunali stimati € 200.000

Valore attuale:

- *valore prodotto finale stimato edifici fuori terra e interrato*

  (mq. 1000 x € 2335 + n.15 box x € 25.000) = € 2.710.000 –
- *Costo di costruzione = € 2.111.000 -*
- *Oneri comunali e professionali = € 200.000-*
- *Spese finanziarie = € 50.000*
- *Demolizione totale di fabbricati civili, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza, compreso e ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti, eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata:*

  prezziario Dei €23.87/mc = € 58.000

Valore attuale € 291000

D.1.13.4 correzioni della stima

Sono previsti deprezzamenti :

Tutti i prezzi di riferimento riscontrati sono riconducibili ad immobili finiti, agibili e privi di sanatorie e sanzioni .

Pertanto dal valore di mercato desumibile, a confronto con i comparabili verranno detratti seguenti importi:

- *Pratica amministrativa SCIA IN SANATORIA € 4000*
- *Sanzione amministrativa € 5000*
- *Opere di demolizione tettoia € 15000*
- *Cancellazione trascrizioni, iscrizioni (, n.1 pignoramento) n.2 ipoteche € 364*

Tot detrazioni € 24364

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni per arrotondamento ***€ 24.500***

Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto -15% ***€ 43.650***

D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni

€ 291.000-24.500-43.650 CHE SI ARROTONDA A € 223.000

D.1.13.6 Adeguamenti e correzioni della stima

D.1.13.7 Sono state confrontate le informazioni desunte dagli atti, raccogliendo i valori singolarmente e comparati per caratteristiche , tenuto conto la tipologia, la superficie

D.1.13.8 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **€ 223.000**

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, 15.12.2024

Il perito estimatore

Arch.ir Morena Zampieri

ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1- Titoli di provenienza del bene (atto 28.09.2000)
E.2. Certificato di stato libero esecutati
E.3. Certificato storico di residenza degli esecutati
E.4. Elaborato Planimetrico
E.5. Planimetrie catastali
E.6. Estratto storico del Catasto
E.7. Ispezioni ipotecarie aggiornate
E.8. a-b-c-. Titoli Abilitativi e dichiarazione di non reperibilità
E.9 Fotografie degli interni
E.10. Fotografie degli esterni
E.11. Dati comparativi acquisiti e fonte

Ispezione telematica - Titolo cartaceo Codice invio 213291391 del 25/10/202

Richiedente: ZMPMRN

Nota di trascrizione

Registro generale n. 36311

Registro particolare n. 24522 *Data di presentazione* 03/10/2000

Stampa ai sensi del n. ord 2.1.4 della Tabella delle tasse ipotecarie allegata al D.Lgs. 31/10/1990 n.347.
Il presente documento non costituisce copia conforme.

LUIGI TUCCILLO
NOTAIO
C.so Garibaldi, 33 - Villafranca VR
Tel. 045 6301055 - Fax 045 6303575
Cod. Fisc.: TCC LGU 44L11 F839D

LA PRESENTE COPIA SOSTITUISCE A TUTTI GLI EFFETTI IL TITOLO DEPOSITATO IN uso fiscale DATA 03 01. 2000 AL N. 36311 R.C. E N. 24522 R.P. GIUSTA DECRETO DEL TRIBUNALE C.P. DI VERONA N. 716 R.R. DEL 29/06/2001.

Repertorio N. 104557 Raccolta N. 6978

CESSIONE DI QUOTA CON RISERVA DI USUFRUTTO
tra parenti in linea retta
Repubblica Italiana

Ventotto settembre duemila in Villafranca di Verona nel mio studio in Corso Garibaldi n. 33.
Innanzi a me dr. Luigi Tuccillo, Notaio in Villafranca di Verona, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Verona, assistito dai testi, noti ed idonei, come mi confermano, signore:

[redacted]

Io Notaio sono certo dell'identità personale dei costituiti, i quali convengono e stipulano quanto segue:
1 - [redacted] cede al figlio signor [redacted], che accetta ed acquista, la sua quota pari ad 1/2 (un mezzo) di nuda proprietà, riservando per sè l'usufrutto vitalizio, dei due fabbricati con area scoperta annessa, siti in Villafranca di Verona - Località Madonnina di Prabiano n. 11, e così censiti:
= N.C.E.U. Partita 1001247 foglio 1 (ex Sezione A foglio 4) particelle:
- 156 sub 1 Località Madonnina di Prabiano n. 5 P1 categ. A/2 cl. 3 vani 7,5 RCL. 937.500 (Euro 484,18) -
- 156 sub 2 Località Madonnina di Prabiano n. 5 PS-T categ. C/1 cl. 6 mq. 663 RCL. 25.194.000 (Euro 13.011,61) -
- 156 sub 3 Località Madonnina di Prabiano n. 5 P1-2 categ. A/3 cl. 4 vani 6 RCL. 690.000 (Euro 356,35) -
giusta la denuncia di variazione (per fusione ed ampliamento) Mod. D (C.E.U.) presentata all'U.T.E. di Verona in data 13 giugno 1991 Prot.n. 5226 -

Registrato a Verona 1
il 17.10.2000
al n. 6229
Atti Pubblici
con L. 49.230.000
di cui L. 5.600.000
per trascrizione
e L. 19.510.000
per IN.V.IM.
F.to il Direttore

Trascritto a Verona
il 03.10.2000
n. 36311 R.G.
n. 24522 R.P.

= N.C.T. foglio 1 (ex Sezione A foglio 4) particelle:
- 156 di are 20.90 RDL. 32.395 (Euro 16,73) RAL. 16.720 (Euro 8,63) - Partita 11591 -
- 209 (ex 138/a) di are 17.41 E.U. S.R. -
(ora fuse nella particella 156 di are 38.31, giusta mod. 8 n. 48637 del 1991).
Confini in un sol corpo: strada comunale Villafranca-Valeggio, particella 210, strada e particella 140, salvo i più precisi ed attuali.
In conseguenza del presente atto e di precedenti titoli gli immobili in oggetto si appartengono al signor [redacted] quanto alla nuda proprietà, ed alla [redacted] quanto all'usufrutto generale vitalizio.
2 - La cessione segue nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con ogni accessione e diritto inerente, servitù attive e passive, a corpo, come posseduti dalla parte cedente.
3 - Il prezzo è stato convenuto in L. 350.000.000.= (Lire trecentocinquantamilioni), così distinte:
- L. 82.500.000.=, quanto alla particella 156/1, e
- L. 267.500.000.=, quanto alle particelle 156/2 e 156/3, e così regolate:
- quanto a L. 200.000.000.= (Lire duecentomilioni), sono state già pagate prima d'ora dalla parte cessionaria alla parte cedente con assegno circolare non trasferibile di pari importo n. 210003031910 emesso in data 3 agosto 2000 dal Banco di Brescia S.p.A. - Filiale di Villafranca di Verona all'ordine della cedente, la quale, nel darne conferma, ne rilascia quietanza liberatoria;
- e, quanto alle restanti L. 150.000.000.= (Lire centocinquantamilioni), saranno pagate dalla parte cessionaria alla parte cedente, senza maggiorazione di interessi, entro il 31 dicembre 2000, a mezzo utilizzo di parte del netto ricavo di un mutuo che il signor [redacted] andrà a contrarre con il Banco di Brescia S.p.A. con sede in Brescia Corso Martiri della Libertà n. 13 - Filiale di Villafranca di Verona.
Alla conclusione di tale contratto di mutuo, la parte cessionaria rilascerà alla suddetta Banca disposizione irrevocabile di pagamento, relativa alla somma presa a mutuo, a favore della parte cedente per l'importo di L. 150.000.000.= (Lire centocinquantamilioni), corrispondente al saldo del prezzo del presente contratto di compravendita.
Le parti espressamente convengono e danno atto che la documentazione bancaria costituirà prova dell'avvenuto pagamento.
La parte cedente, accettando detta modalità di pagamento, autorizza voltura e trascrizione del presente atto, dispensando - per espressa rinuncia fattavi - il signor Conservatore dell'Ufficio del Territorio di Verona dall'iscrivere ipoteca legale.

[redacted] dichiarano che tra loro non sono intervenute donazioni (neanche solo fiscalmente presunte) in data anteriore al presente atto.
4 - La parte cedente garantisce i diritti che aliena, gli immobili che li concernono, nonchè la loro libertà da vincoli di garanzia, di godimento e di prelazione e da trascrizioni pregiudizievoli, e dichiara che gli immobili oggetto del presente atto non rientrano in alcun modo nella disciplina del D.Lgs. 29/10/1999 N. 490 (Testo Unico dei beni culturali ed ambientali).
La parte cedente garantisce, altresì, che anche successivamente al 26 settembre 2000, data fino alla quale sono stati possibili gli accertamenti da parte del notaio rogante, attraverso l'interrogazione del sistema informatico dell'Ufficio del Territorio di Verona - Reparto II - Servizio di Pubblicità Immobiliare, non vi sono formalità pregiudizievoli a carico degli immobili in oggetto.
La parte cedente garantisce, inoltre, di essere in regola con il pagamento di qualunque imposta e/o tassa concernente gli immobili in contratto, impegnandosi, in ogni caso, a corrispondere quelle eventualmente dovute anche se accertate successivamente alla data del presente atto.
In ottemperanza ai disposti dell'art. 40 Legge N. 47/1985 (e delle successive disposizioni di legge in materia di condono edilizio) e dell'art. 3, comma 13 ter, Legge 26/6/1990 N. 165 ed ai sensi degli artt. 4 e 26 della Legge 4/1/1968 N. 15, la signor[redacted] da me Notaio ammonita sulla responsabilità penale cui è soggetta in caso di dichiarazione mendace, dichiara che:
- le opere relative ai fabbricati in oggetto, nella loro originaria consistenza, sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967;
- per le opere non autorizzate, relative ad entrambi i fabbricati, il Comune di Villafranca di Verona ha rilasciato in data 15 marzo 1996 l'autorizzazione/concessione in sanatoria e l'abitabilità/agibilità in sanatoria (Domanda N. 0017220 Prot.n. 12475 del 31 luglio 1986), provvedimenti mai sospesi nè revocati;
- successivamente non sono state realizzate opere per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo e non sono stati emanati provvedimenti sanzionatori;
- per la costruzione di una scala esterna il predetto Comune ha rilasciato in data 20 settembre 1999 la concessione edilizia Prot.n. 16755/1999 (notificata il 18 ottobre 1999), ma i relativi lavori non sono ancora iniziati;
- il reddito fondiario dei fabbricati medesimi è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi, per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data odierna.
Titoli di provenienza:
- alla cedente: acquisto dalla signora Venturelli Eleonora,

nata a Sommacampagna il 12 settembre 1908, con atto ad autentica Notaio Renzo Nenoni di Desenzano del Garda (BS) in data 26 luglio 1978 REp.n. 44116/7716, registrato a Lonato (BS) il 2 agosto 1978 al n. 1861 Mod. I e trascritto a Verona il 3 agosto 1978 ai n.ri 15702 R.G. e 12667 R.P.; [redacted] antecedentemente al 1° gennaio 1963.

5 - Gli effetti ed il possesso decorrono da oggi.

6 - La parte cedente mi consegna la dichiarazione IN.V.IM. [redacted]

7 [redacted]

8 - Le spese del presente atto sono a carico della parte cessionaria.

9 - Con riferimento all'acquisto della quota di nuda proprietà pari ad un mezzo dell'abitazione particella 156 sub 1 ed ai fini dell'applicazione delle agevolazioni fiscali previste dall'art. 1, nota II-bis, Tar. p. I allegata al D.P.R. 26/4/1986 N. 131:

a) la parte cedente dichiara di non agire nell'esercizio di impresa, arte o professione;

b) la parte cessionaria dichiara:

- di risiedere nel Comune di Villafranca di Verona;
- di non essere titolare dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui sono situati gli immobili acquistati;
- di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni di cui al citato art. 1 Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. N. 131 del 1986 ovvero con quelle di cui alle altre norme in esso richiamate;
- di essere a conoscenza che la cessione a titolo oneroso o gratuito degli immobili in parola prima del decorso del termine di cinque anni da oggi comporta la decadenza, con sanzioni, dalle agevolazioni fiscali in argomento (salvo che non proceda, entro un anno dalla cessione, all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale);

c) entrambe le parti dichiarano che i locali trasferiti sono destinati ad uso abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2/8/1969 pubblicato sulla G.U. n. 218 del 27/8/1969.

E richiesto, ho ricevuto questo atto, scritto a macchina da persona di mia fiducia su due fogli per quattro facciate e quanto della presente.

Dello stesso ho dato lettura - presenti i testi - alle parti, che lo approvano.

F.t [redacted]

[redacted]

Luigi Tuccillo notaio

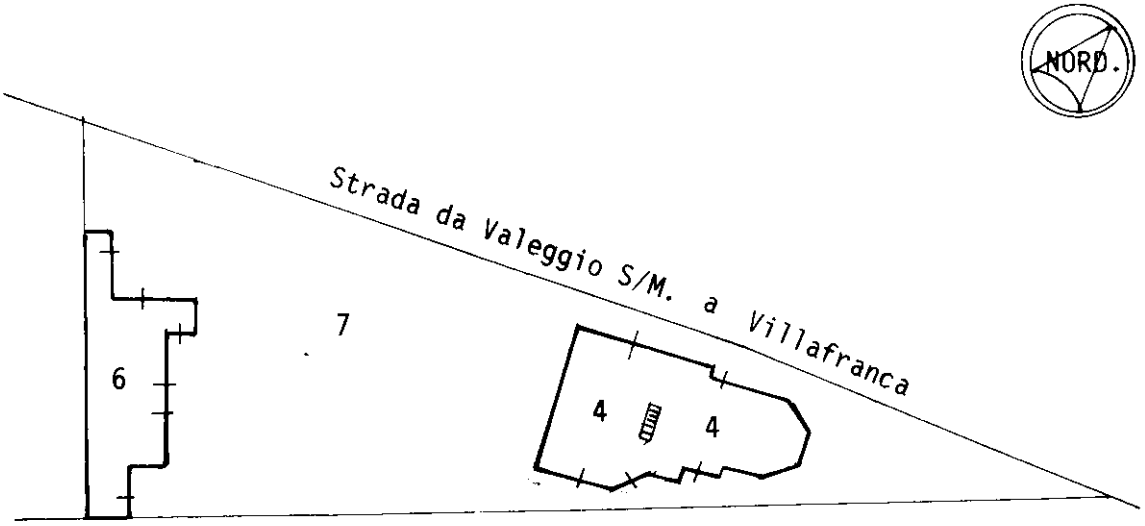
La presente fotocopia è conforme all'originale, composto di fogli 2 e relativi allegati 1
Consta di fogli 1 e si rilascia per uso fiscale
Villafranca di Verona 27 GEN. 2003

TUCCILLO LUIGI FU DOMENICO

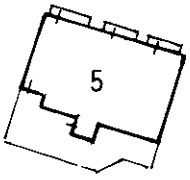
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Gaiardoni Luciano
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Verona N. 1368

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Comune di Villafranca Di Verona	Protocollo n. VR0140241 del 29/05/2006
Sezione: Foglio: 1 Particella: 156	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 1000

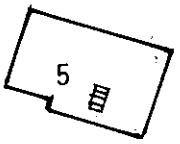


PIANO TERRA



PIANO PRIMO

PIANO INTERRATO



PIANO SECONDO

Ultima planimetria in atti

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/09/2024 - Comune di VILLAFRANCA DI VERONA(L949) - < Foglio 1 Particella 156 >
Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **16/09/2024**
Ora: **15:23:13**
Numero Pratica: **T247959**
Pag: **1 - Fine**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
VILLAFRANCA DI VERONA		1	156		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4	localita' madonnina di prabiano	11	S1-T			NEGOZIO
5	localita' madonnina di prabiano	11	1-2			ABITAZIONE
6	localita' madonnina di prabiano	11	T			LOCALE DI DEPOSITO
7	localita' madonnina di prabiano	11	T			BCNC. (CORTILE) DEI SUB.4,5,6.

Visura telematica

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Dichiarazione protocollo n. VR0140241 del 29/05/2006

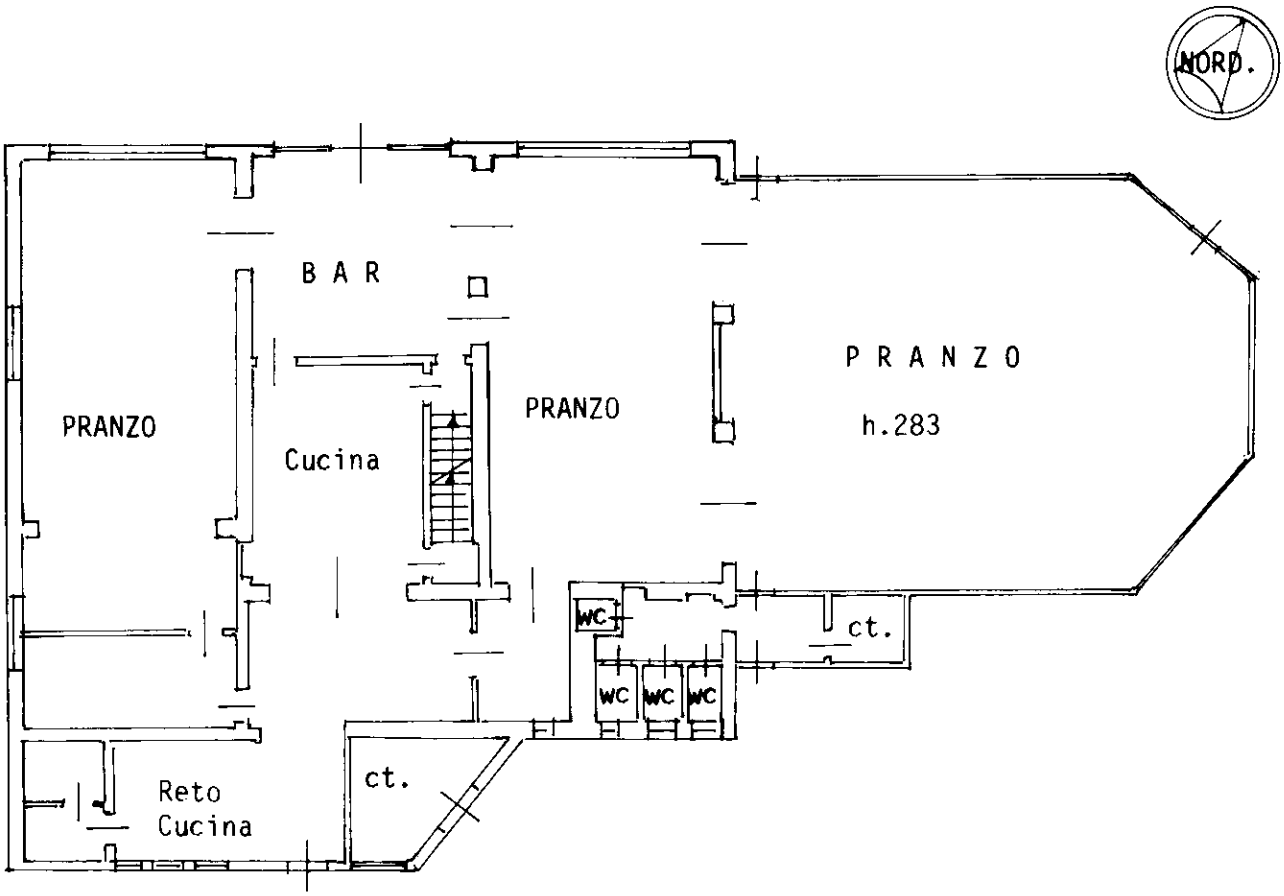
Planimetria di u.i.u. in Comune di Villafranca Di Verona

Localita' Madonnina Di Prabiano civ. 11

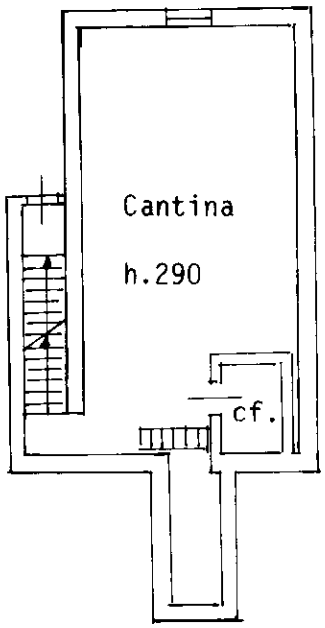
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 1
Particella: 156
Subalterno: 4

Compilata da:
Gaiardoni Luciano
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Verona N. 1368

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO INTERRATO

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/09/2024 - Comune di VILLAFRANCA DI VERONA(L949) - < Foglio 1 - Particella 156 - Subalterno 4 >
Firmato Da: ZAMPERI MARCO MARIA Emesso Da: ARUBA PEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b5b3d
DOCUMENTO ORIGINALE ELABORATO CON MEZZI INFORMATICI E FIRMATO DIGITALMENTE ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Dichiarazione protocollo n. VR0140241 del 29/05/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Villafranca Di Verona

Localita' Madonnina Di Prabiano civ. 11

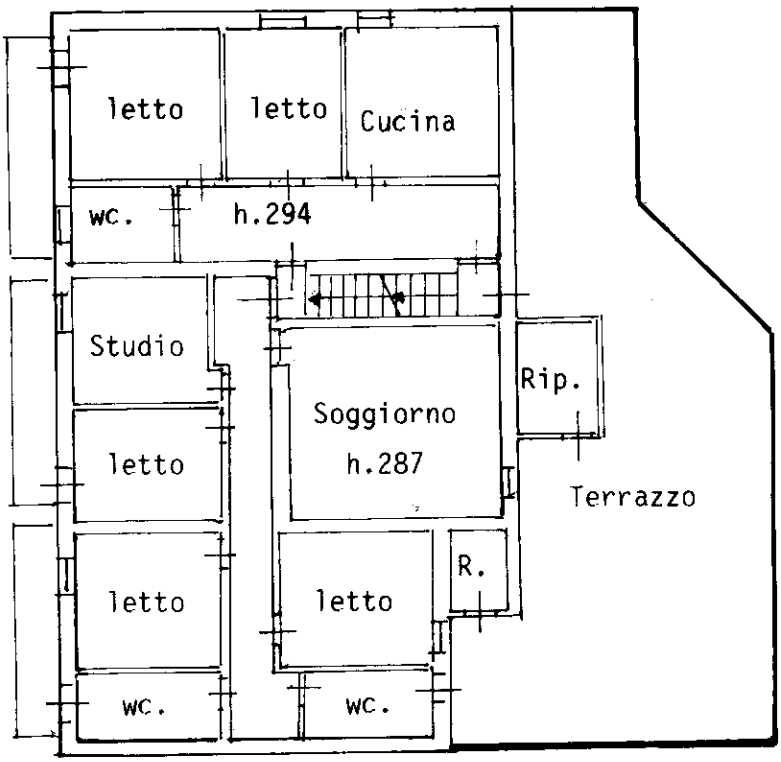
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 1
Particella: 156
Subalterno: 5

Compilata da:
Gaiardoni Luciano

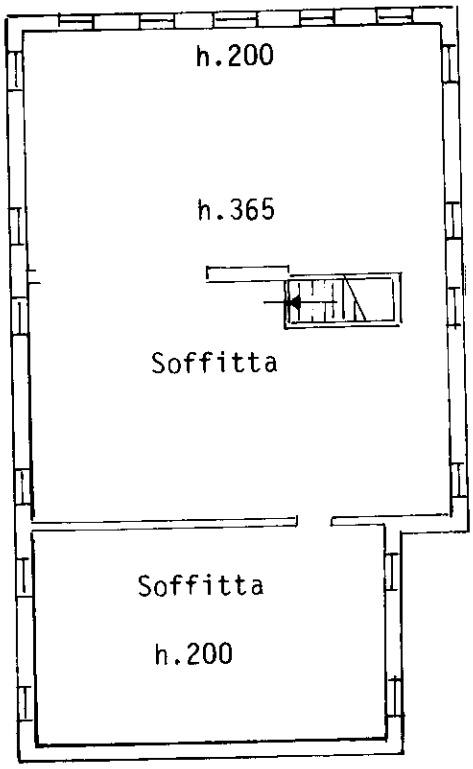
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Verona N. 1368

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/09/2024 - Comune di VILLAFRANCA DI VERONA(L949) - < Foglio 1 - Particella 156 - Subalterno 5 >
Firmato Da: ZAMPERI MARCO MINES Emesso Da: ARUBAPEC S.A. NG CA 3 Valido dal 05/07/2023 al 05/07/2025
DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE ED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Dichiarazione protocollo n. VR0140241 del 29/05/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Villafranca Di Verona

Localita' Madonnina Di Prabiano civ. 11

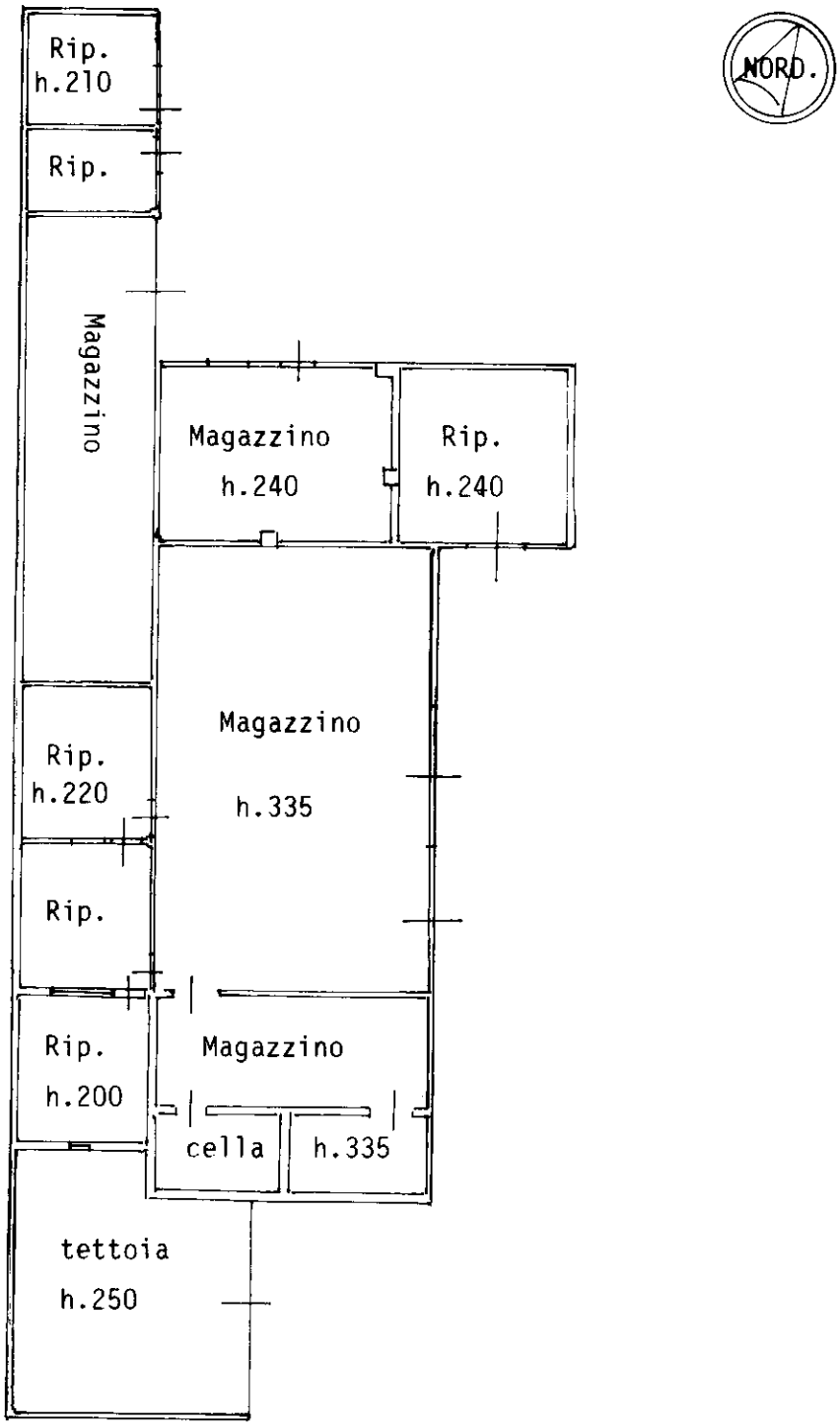
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 1
Particella: 156
Subalterno: 6

Compilata da:
Gaiardoni Luciano

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Verona N. 1368

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/09/2024 - Comune di VILLAFRANCA DI VERONA(L949) - < Foglio 1 - Particella 156 - Subalterno 6 >
Firmato Da: ZAMPERI MARCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Valido dal 05/04/2023 al 05/04/2026
DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE CON CERTIFICATO QUALIFICATO - VALIDO AI SENSI DELL'ART. 20 DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI - QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

93

MUNICIPIO DI VILLAFRANCA DI VERONA
Prot. N. 4931 Tecnico
7 Giu 1960
Cat..... Cl..... Fasc.....

ILL.MA COMMISSIONE PER L'EDILIZIA

DEL COMUNE DI VILLAFRANCA VERONESE

La sottoscritta [redacted] chiede a Codesta Spett.ma Comm. il nulla-osta per poter ampliare il proprio stabile sito nel Comune di Villafranca località Madonnina.

Allega il progetto in duplice copia onde possano prendere visione dell'opera da eseguire.

Nella speranza di ottenere quanto richiesto, ringrazia anticipatamente e distintamente ossequia.

Villafranca, lì 24 maggio 1960.

IL RICHIEDENTE

[redacted]

Pagati i diritti
7/6/1960.

VISTO ed APPROVATO
dalla Commissione di Edilizia
nella seduta del - 9 GIU. 1960
IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO

1960

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

N. .....

N. 640 cat.

Comune di Villafranca

Provincia di Verona

Marca da bollo

LICENZA DI COSTRUZIONE

IL SINDACO

Vista la domanda presentata il 7 giugno 1960

[redacted] tendente ad ottenere la licenza per (1) ampliare il fabbricato ad uso abitazione civile sito in località Villafranca Via Madonnina N. ..... di questo Comune per conto (2) proprio

Visti gli elaborati tecnici allegati alla suddetta domanda:

Sentito il parere della Commissione comunale di Edilizia;

Visti i regolamenti d'Igiene e di Edilizia

DA' LICENZA

[redacted]

di eseguire le opere edilizie suindicate in conformità del progetto presentato e sotto l'osservanza delle seguenti particolari prescrizioni:

conforme al progetto presentato ed allegato in copia

COMUNE DI VILLAFRANCA VER.
UFFICIO TECNICO
All'avvenuto tracciamento del fabbricato e prima dell'inizio della costruzione, deve essere dato tempestivo avviso a quest'Ufficio perchè possa provvedere agli accertamenti necessari.
Contro gli inadempienti si provvederà a norma dei vigenti regolamenti.

La presente licenza ha la validità di un anno da oggi; in caso di scadenza se ne dovrà richiedere il rinnovo nei modi e forme prescritti dal vigente Regolamento edilizio.

Essa si intende concessa sotto riserva dei diritti dei terzi e nell'intesa che la medesima non impegna il Comune all'infuori del Regolamento edilizio.

Copia della presente deve essere tenuta a disposizione dell'Autorità nel luogo dei lavori.

Dalla Residenza Municipale, addì 11.6.1960

IL SINDACO

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

P R O G E T T O

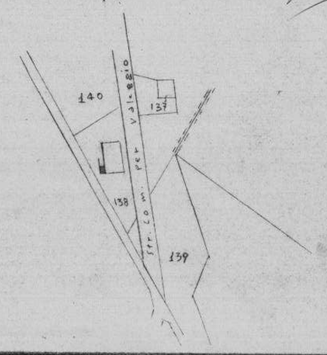
di ampliamento fabbricato di proprietà della [redacted] sito nel Comune di Villefranca località "MADONNINA". Strada Comunale per Valeggio.

[redacted]

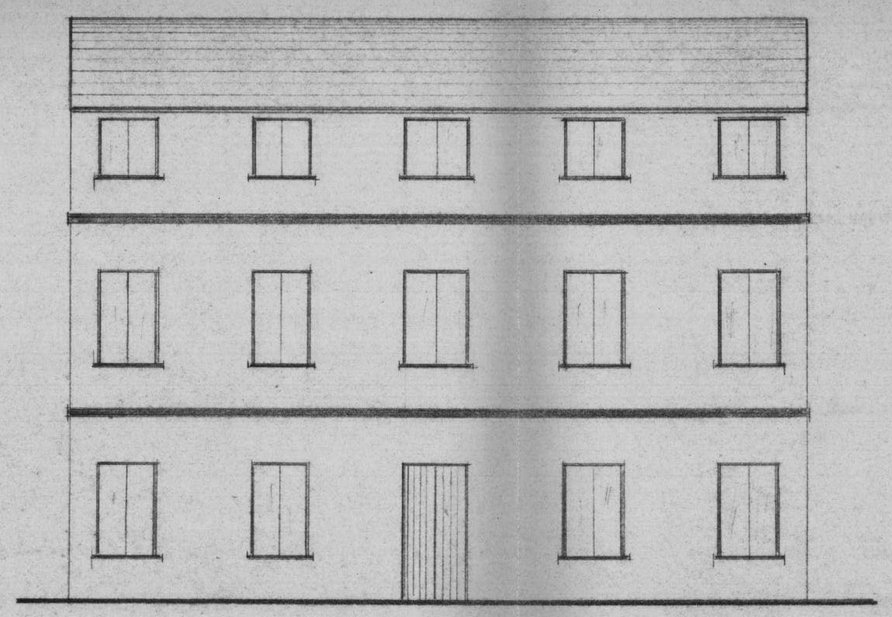
IL PROGETTISTA

IL DIRETTORE LAVORI

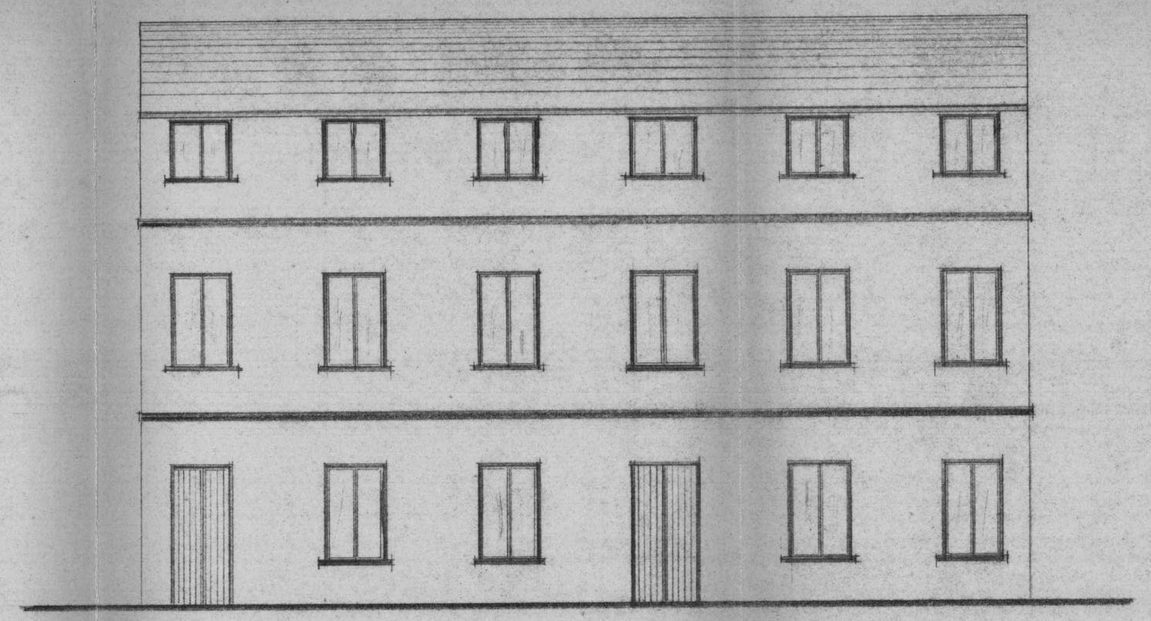
VISTO ed APPROVATO
dalla Commissione di Editizia
nella seduta del 29 GIU. 1960
IL PRESIDENTE
IL SEGRETARIO



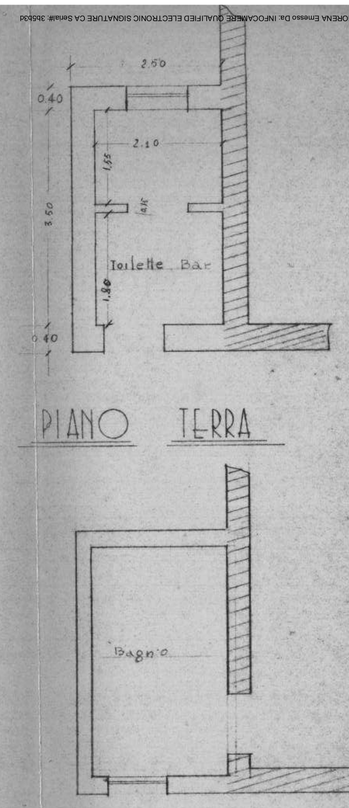
SEZ. A
F. IV°
N. 138
SCALA 1:2000



PROSPETTO ATTUALE



PROSPETTO NUOVO



PIANO TERRA

1° - 11° PIANO

SCALA 1:50

Firmato da: ZAMBERLI MORENA Emesso da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial: 3b2b3d

205
63

L. 200

MUNICIPIO DI VILLAFRANCA DI VERONA
27 LUG. 1963
Prot. N. 6895 Uff. Tecnico
Cat. Cl. Fasc.

ALLA COMMISSIONE PER L'EDILIZIA

DEL COMUNE DI VILLAFRANCA.

La sottoscritta [redacted] chiede a Codesta Spett. Commissione il nulla-osta per procedere alla modifica della facciata del proprio fabbricato sito in Villafranca VR località"MADONNINA".

Allega il progetto in duplice copia onde possano prendere visione dell'opera da eseguire.

Nella speranza di ottenere quanto richiesto sentitamente ringrazia e ossequia.

Villafranca, lì 23/7/63.

F.to Venturelli Eleonora.

[redacted]

VISTO ed APPROVATO
dalla Commissione di Edilizia
nella seduta del 31 AGO. 1963
IL PRESIDENTE IL SEGRETARIO

1963

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

(Allegato 1)

Prot. N. 6895/

Marca da bollo

COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA

(UFFICIO TECNICO)

EDILIZIA PRIVATA E P. R.

IL SINDACO

Vista la domanda in data 23/7/1963

del [redacted]

residente in Villafranca - Loc. Madonnina

tendente ad ottenere l'autorizzazione per la modifica della facciata

Visto il parere favorevole degli Uffici Comunali interessati;

Visto il parere favorevole della Commissione Comunale Edilizia in seduta del 31 agosto 1963

A termini e per gli effetti del Regolamento Comunale Edilizio e del Tit. II Capo IV della Legge 17 agosto 1942;

DA' LICENZA

alla ditta [redacted]

di costruzione edilizia per modificare la facciata

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

come da allegato disegno ed alle seguenti condizioni:

1 - nessuna variazione potrà essere apportata al progetto approvato senza la preventiva licenza del Sindaco da accordarsi su richiesta documentata nelle forme prescritte;

2 - la presente licenza, unitamente ai disegni del progetto approvato, dovrà essere tenuta sul luogo di lavoro per essere esibita ad ogni richiesta degli incaricati alla sorveglianza;

3 - dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti prescritti dalle vigenti disposizioni ed inoltre quelli che fossero eventualmente disposti dagli uffici comunali allo scopo di garantire la incolumità del pubblico e la sicurezza del traffico.

L'area del cantiere edilizio prospettante su strade e piazze pubbliche dovrà essere recintata con uno steccato a piana copertura o tramezza in muratura dell'altezza di m. 3,50.

Non è consentita l'occupazione di area pubblica esterna alla recinzione per deposito, anche temporaneo, di materiali da costruzione, per sosta di autocarri o macchine speciali. Lo steccato, l'armatura od altro, visibili dalla pubblica via, saranno posti ad esclusiva disposizione dell'Ufficio comunale delle pubbliche affissioni.

4 - è proibita, sotto qualsiasi forma, l'occupazione, anche temporanea, o la manomissione di aree pubbliche per la erezione di impalcature, steccati, chiusure, ecc. senza il permesso scritto dell'Autorità comunale che, caso per caso, stabilirà le norme e le condizioni.

Il richiedente sarà tenuto a sostenere le spese conseguenti ai

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

danni comunque arrecati al suolo pubblico, alle tubazioni ed ai condotti sotterranei, anche più volte, finchè ne sia stato effettuato il regolare ripristino osservando le norme dei vigenti regolamenti. Egli sarà inoltre tenuto a pagare al Comune le tasse per temporanea occupazione di spazio pubblico secondo la tariffa in vigore;

5 - il prospetto dell'edificio sarà intonacato e tinteggiato oppure stuccato o rivestito a regola d'arte;

6 - l'esecuzione dei lavori potrà avere inizio soltanto dopo che l'Ufficio Tecnico Comunale, a richiesta dell'interessato, avrà determinato i punti fissi di linea e di livello da osservarsi scrupolosamente.

Il titolare è obbligato a denunciare al Sindaco (tramite l'Ufficio Tecnico - Reparto Edilizia Privata e P. R.):

a) l'inizio dei lavori;

b) il completamento delle fondazioni od il raggiungimento con la costruzione iniziata del piano del terreno circostante;

c) il completamento del rustico.

Solo dopo trascorse 48 ore (escludendo dal computo i giorni festivi) dalla presentazione della denuncia senza che sia seguito il sopraluogo dei tecnici comunali, i lavori possono essere proseguiti;

7 - la presente licenza non esonera il titolare dall'obbligo di curare, sotto la propria esclusiva responsabilità, l'esatta osservanza delle leggi e regolamenti in vigore e viene accordata, senza alcun pregiudizio dei diritti dei terzi, e si intende valida per un anno dalla data del rilascio;

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

8 - il richiedente ha inoltre l'obbligo di osservare le seguenti prescrizioni speciali: Conforme al progetto approvato ad allegato in copia.-

Villafranca di Verona, li 3/9/1963

IL SINDACO

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

169/05

PROGETTO

DI MODIFICA FACCIATA DEL FABBRICATO DI PROPRIETA' [redacted] SITO IN VILLA-FRANCA LOCALITA' MADONNINA

SCALA 1:100-1:50

PROGETTISTA [redacted]

IL RICHIEDENTE

VISTO: APPROVATO
DATA COMMISSIONE 21 MAGGIO 1985
sulla scorta del n. 1 PROGETTO

VIA MADONNINA
VIA DEL CIMITERO
VIA DEL CIMITERO
VIA DEL CIMITERO

COPIA

COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA

Ufficio Tecnico
Edilizia Privata

Villafranca, 20/09/1999

Prot. n. 16755/1999

IL DIRIGENTE DEL 4° SETTORE - UFFICIO TECNICO

Vista la domanda della ditta [redacted] Cod. Fisc. [redacted] intesa ad ottenere la Concessione ad eseguire le opere edilizie di seguito descritte e precisamente:

REALIZZAZIONE DI UNA SCALA ESTERNA IN LOC. MADONNINA DI PRABIANO - VILLAFRANCA.

Visti i pareri favorevoli:

- della Commissione Edilizia Comunale in data 01/09/1999;

Accertato che trattasi di intervento da rilasciare a titolo gratuito, ai sensi dell'art. 76, lett. a), L.R. n. 61 del 27/06/85 relativo a pertinenza non autonomamente utilizzabile.

Ai sensi degli artt. 1, 6, 4 della L. 28/01/1977 n° 10 e dell'art. 31 della L. 17/08/1942, n° 1150 e successive modificazioni, nonché delle prescrizioni del locale Regolamento Edilizio, deliberato dal Consiglio Comunale il 15/11/1975 n° 197 e approvato dalla Giunta Regionale il 23/01/1976, atto n° 107.

C O N C E D E

[redacted]

dell'atto N. 26352 Rep. del 25/09/97, reg. a Verona il 13/10/1997 al n. 5442 - Not. Federici, di eseguire le seguenti opere edilizie:

REALIZZAZIONE DI UNA SCALA ESTERNA IN LOC. MADONNINA DI PRABIANO - VILLAFRANCA.

come da progetto a firma geom. ZORZIN SERGIO Cod. Fiscale ZRZSRG46B16F371P, costituito da **n. 1 tavole**, che si allega al presente atto di Concessione a formarne parte integrante e sostanziale dietro osservanza delle seguenti prescrizioni particolari:

- della Commissione Edilizia Comunale in data 01/09/1999.=

1) La presente concessione viene rilasciata a titolo gratuito ai sensi dell'art. 76, lett. a), L.R. n. 61 del 27/06/85 relativo a pertinenza non autonomamente utilizzabile.

2) Nessuna variazione potrà essere apportata al progetto approvato senza il preventivo consenso del Sindaco, da accordarsi - su richiesta documentata - nelle forme prescritte.

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

In particolare, il Concessionario si obbliga a segnalare qualsiasi cambiamento nella destinazione d'uso dell'immobile indicata in progetto ed a trasferire tale obbligo di comunicazione agli eventuali successori o aventi causa.

3) Il presente atto di Concessione, unitamente ai disegni del progetto approvato, dovrà essere esibito ad ogni richiesta degli incaricati alla sorveglianza.

4) Nel cantiere nel quale si eseguono i lavori di cui alla presente Concessione deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile, di superficie non inferiore a 1 mq. nella quale dovranno essere indicati:

- il titolare della Concessione Edilizia;

- l'assuntore dei lavori;

- gli estremi della Concessione Edilizia.

La tabella e le indicazioni di cui al comma precedente, sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti Comunali.

5) Dovranno essere rispettate, allo scopo di garantire l'incolumità del pubblico e la sicurezza del traffico, le disposizioni degli artt. dal n. 20 al n. 25 inclusi del vigente Regolamento Edilizio.

In particolare l'area del cantiere edilizio prospettante su strade e piazze pubbliche, dovrà essere recintata con uno steccato a piena copertura dell'altezza di mt. 2,50, cui dovranno essere apposti opportuni segnali luminosi in modo da rendere visibile l'ingombro. Le segnalazioni e le protezioni dovranno essere effettuate con le modalità previste dal Regolamento di attuazione del Codice della Strada, D.P.R. n. 495 del 16/12/92, artt. da 30 a 40.

Non è consentita l'occupazione di area pubblica esterna alla recinzione per deposito, anche temporaneo, di materiali da costruzione, per sosta di autocarri o macchine speciali.

Lo steccato, l'armatura od altro, visibili dalla pubblica via, saranno posti ad esclusiva disposizione dell'Ufficio Comunale delle pubbliche affissioni.

6) E' proibito, sotto qualsiasi forma, l'occupazione, anche temporanea, o la manomissione di aree pubbliche per la erezione di impalcature, steccati, chiusure, ecc. senza il permesso scritto dell'Autorità Comunale che, caso per caso, stabilirà le norme e le condizioni, salvo il pagamento delle tasse per temporanea occupazione di suolo pubblico.

Il titolare è onerato delle spese conseguenti la riparazione di danni arrecati al suolo pubblico, alle tubazioni e condotti sotterranei anche più volte, fino al regolare definitivo ripristino conforme alle norme vigenti.

7) L'esecuzione dei lavori potrà avere inizio soltanto dopo che l'Ufficio Tecnico Comunale, a richiesta dell'interessato, avrà determinato i punti fissi di linea e di livello da osservarsi scrupolosamente sia data prova della avvenuta denuncia delle opere in conglomerato cementizio, in ossequio agli artt. 1 e 4 della Legge 05/11/1971, n. 1086.

Il titolare è obbligato a denunciare al Sindaco:

a) l'inizio dei lavori;

b) il completamento delle fondazioni od il raggiungimento con la costruzione del piano del terreno circostante;

c) il completamento della struttura con la copertura dell'edificio.

Solo dopo trascorsi 8 giorni (escludendo dal computo i giorni festivi) dalla presentazione della denuncia d'inizio dei lavori, senza che sia seguito sopralluogo dei Tecnici Comunali, potrà essere dato corso ai lavori stessi.

8) Le eventuali sostituzioni del progettista, del direttore e dell'assuntore dei lavori, devono essere tempestivamente denunciate dal richiedente o dagli interessati.

I subentrati sono tenuti alle sottoscrizioni di cui al presente articolo.

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

9) La presente Concessione, **che viene accordata senza pregiudizio dei diritti dei terzi**, non esonera il titolare dall'obbligo di curare sotto la propria esclusiva responsabilità, l'esatta osservanza delle Leggi e regolamenti in vigore e delle seguenti prescrizioni speciali:

9.1 Dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione;

9.2 L'impianto di riscaldamento dovrà essere progettato ed eseguito in conformità alle norme della Legge n. 10/91, del Decreto 13/12/1993 e del D.G.R. n. 412/93;

9.3 La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale;

9.4 Le opere per lo smaltimento delle acque luride debbono essere realizzate conformemente al progetto e, sia per l'immissione degli scarichi nelle fognature, sia per la dispersione nel terreno, il Concessionario è tenuto ad ottenere autorizzazione specifica dal competente Ufficio Comunale e ad osservare le prescrizioni contenute nella Legge n. 319/76 e quelle contenute nell'apposito Regolamento Comunale adottato con deliberazioni del C.C. n. 85 del 23/03/1985 e n. 279 del 21/10/1985, ed approvato don Decreto del P.G.R. n. 1419 del 13/10/1986;

9.5 Il fabbricato non potrà essere abitato senza la preventiva richiesta del Certificato di Abitabilità al Sindaco, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n. 425 del 22/04/1994;

9.6 Per la sicurezza degli impianti dovranno essere rispettate le norme della L. n. 46/90, D.P.R. n. 447/91 e successive modifiche e integrazioni;

9.7 Il posizionamento dei contatori, dovrà essere stabilito in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale competente;

9.8 Deve essere garantito il rispetto delle norme di cui alle L. n. 13/89, D.M. n. 236/89 e successive modifiche ed integrazioni per l'eliminazione delle barriere architettoniche, anche negli elementi che non siano espressamente indicati nell'elaborato grafico o che per la loro particolarità non siano rappresentabili graficamente;

9.9 L'ubicazione e l'installazione della caldaia e/o scaldabagno con la relativa canna fumaria e la predisposizione di aerazione permanente e diretta con l'esterno, dimensionata in funzione della potenzialità dell'apparecchio, dovranno essere eseguite a norma di legge;

9.10 L'altezza minima dei parapetti dovrà essere pari a metri 1,00;

9.11 Eventuali forature delle ringhiere dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro (D.M. 236/89);

9.12 Il Concessionario è obbligato a dare esatto adempimento a quanto prescritto dall'art. n. 6 del D.P.R. n. 203 del 24/05/1988, nonché alle prescrizioni concernenti l'inizio e l'esercizio dell'attività, per quanto attiene l'emissione di agenti inquinanti nell'aria.

9.13 Qualora dall'esecuzione delle opere previste dalla presente Concessione edilizia si producesse materiale di demolizione, la ditta esecutrice dei lavori è tenuta a presentare all'ufficio Ecologia del Comune copia del Formulario di Identificazione al Trasporto Rifiuto, ove dovrà essere indicato l'impianto di conferimento del suddetto materiale. Qualora la ditta, a seguito di controlli, non sia in grado di dimostrare il corretto smaltimento del materiale di demolizione sarà sanzionata a termini di legge;

10) I lavori debbono essere iniziati **entro un anno** dalla data di notifica della presente Concessione ed ultimati entro tre anni dalla data di inizio.

In caso di Concessione Edilizia in Variante, i termini di inizio e fine lavori rimangono quelli della Concessione Edilizia originaria.

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della Concessione, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la Concessione stessa sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

Il termine per l'ultimazione può essere, comunque, prorogato eccezionalmente se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengano fatti estranei alla volontà del Concessionario, opportunamente documentati.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il Concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova Concessione: in tal caso la nuova Concessione concerne la parte non ultimata.

Si esprime parere Favorevole sulla regolarità tecnica del presente provvedimento.

IL DIRIGENTE DEL 4° SETTORE
(ing. Giorgio Marchi)

COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA - EDILIZIA PRIVATA - UFFICIO TECNICO -

Il Responsabile del Procedimento
(arch. Silvano Pizzoli).

Il sottoscritto si obbliga alla esecuzione delle prestazioni ed alla osservanza di tutte le prescrizioni contenute nell'atto di Concessione.

IL CONCESSIONARIO

[redacted]

RELAZIONE DI NOTIFICA

Io sottoscritto Messo Comunale certifico di aver oggi notificato copia della presente al Sig. [redacted] ..... consegnando nelle mani di [redacted]

che ha firmato in calce per ricevuta.

Villafranca, 18/10/99

[redacted]

IL MESSO COMUNALE

COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA - EDILIZIA PRIVATA - UFFICIO TECNICO -

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

DITTA [redacted]

COMUNE DI VILLAFRANCA | PROVINCIA DI VERONA

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA SALA ESTENA IN LOCALITA' MADONNINA DI PRABIANO - VILLAFRANCA

DATA: LUGLIO 1999 | SCALA: 1:100

IL PROGETTISTA

IL DIRET. LAVORI

IL PROPRIETARIO [redacted]

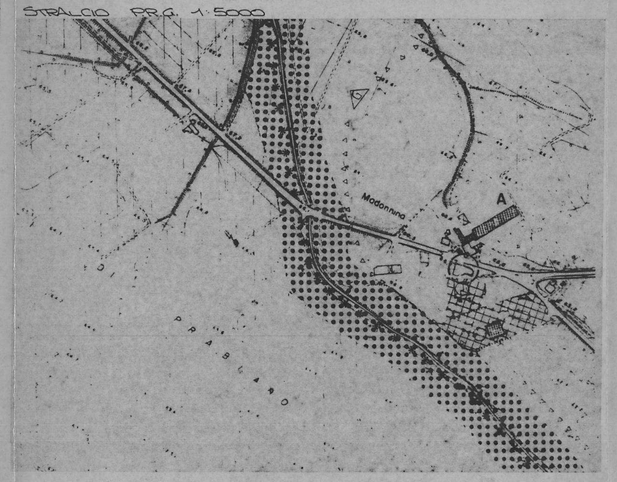
IL COSTRUTTORE

COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE
SEDUTA DEL 1/9/99
PARERE:
☒ FAVOREVOLE
☐ RINVIATO
☐ RESPINTO
Il Segretario — Il Presidente

COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA
13 AGO. 1999
Prot. n. 16753 | CAT. | CL.

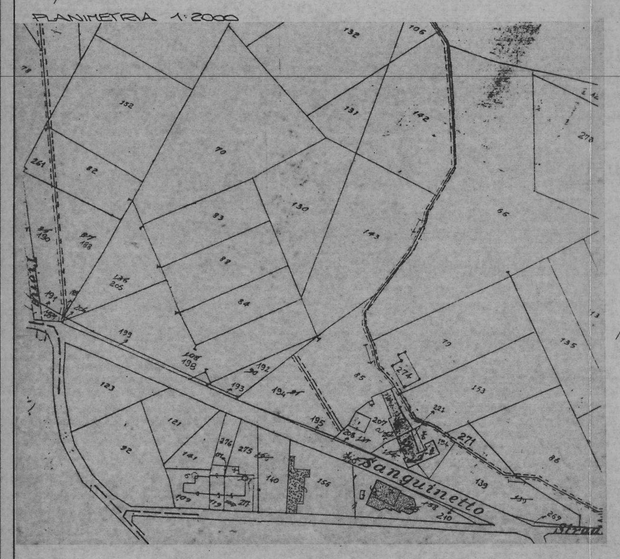
STUDIO TECNICO ASSOCIATO ARCH. ZANELLI L. GEOM. ZORZIN S. | VILLAFRANCA VIA NAPOLEONE II° n°6 TELEFONO 045/7901002 FAX 7901378

STRALCIO FOTO 1:5000



BRANO DI MAPPA
COMUNE DI VILLAFRANCA - PROVINCIA DI VERONA
N.C.T. FOGLIO 1° - M.n. 156 di Mq 3831

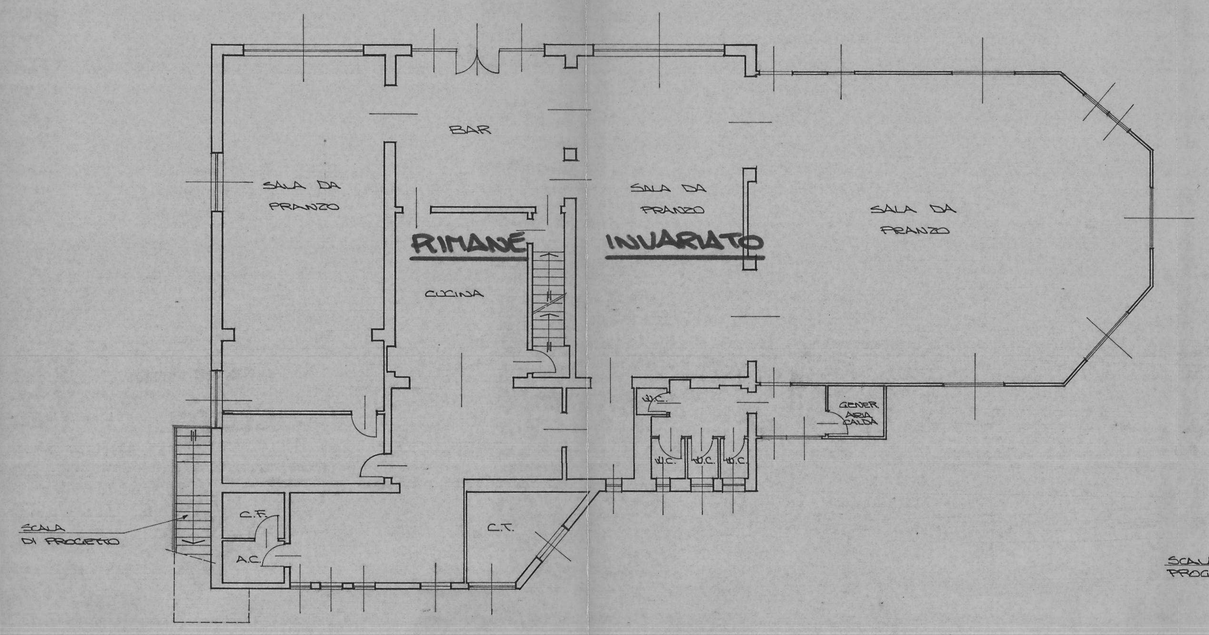
PLANIMETRIA 1:2000



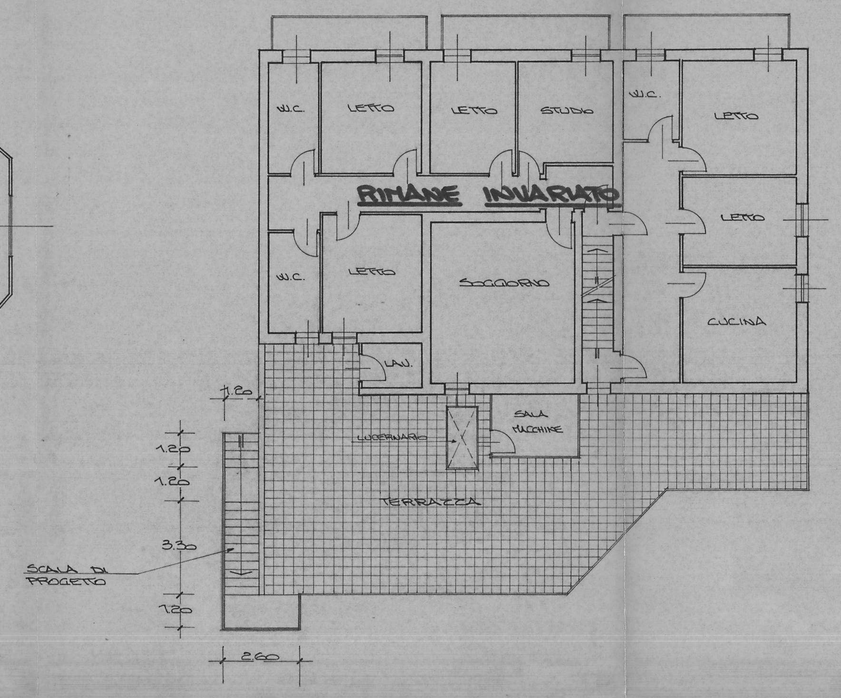
N.B. AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO PROT. N° 146/96 DEL 14/06/96

N.B. SUPERFICIE COPERTA E VOLUME RIMANGONO INVARIATI

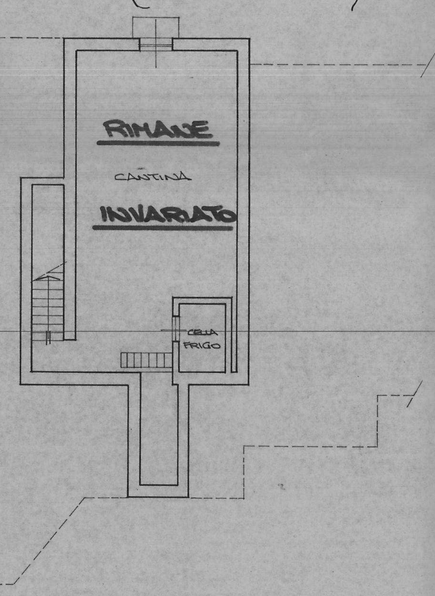
- PIANTA PIANO TERRA (RIMANE INVARIATO)

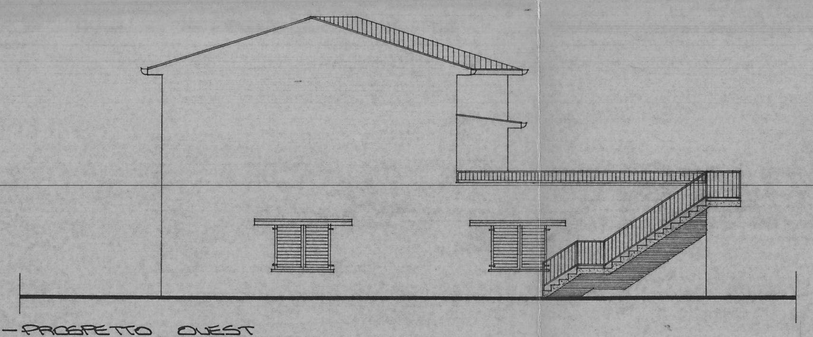


- PIANTA PRIMO PIANO (RIMANE INVARIATO)

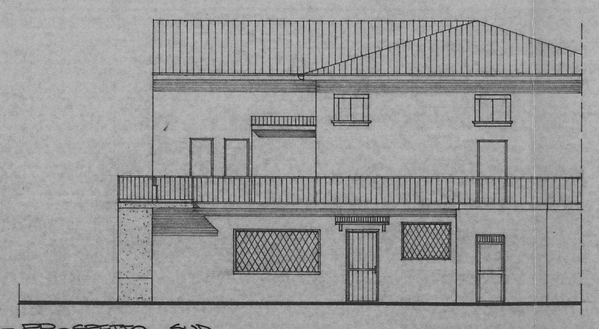


- PIANO INTERRATO (RIMANE INVARIATO)



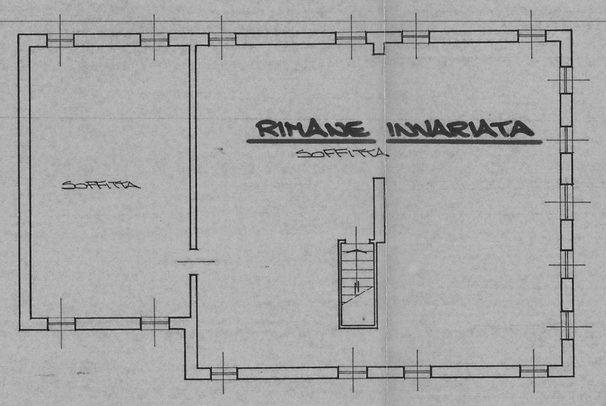


- PROSPETTO OVEST



- PROSPETTO SUD

- SOFFITTA (RIMANE INVARIATA)



COPIA

COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA

Ufficio Tecnico

(Edilizia Privata - Lun/Merc. 9,00-13,00 / Gio. 16,00-18,00)

Villafranca, 17/10/2000

Prot. n. 20472 /2000

OGGETTO: **PROROGA** DELLA CONC. ED. N. 16755/364 DEL 18/10/1999 PER LA REALIZZAZIONE DI UNA SCALA ESTERNA IN LOC. MADONNINA DI PRABIANO - VILLAFRANCA.

Alla Ditta [redacted]

37069 VILLAFRANCA DI VERONA

IL DIRIGENTE DEL 4° SETTORE - UFFICIO TECNICO

- vista la Concessione Edilizia n. 16755/364 del 18/10/1999;

- constatato che la ditta Concessionaria doveva iniziare i lavori relativi alla Concessione Edilizia di cui all'oggetto entro il 18/10/2000 ai sensi della L.S. n. 10 del 28/01/1977;

- vista la richiesta di proroga prodotta in data 03/10/2000 intesa ad ottenere la proroga della sopra citata Concessione Edilizia per ulteriori anni 1 (UNO) a causa di motivi di carattere economico;

- sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale in **seduta del 11/10/2000 verbale n. 34. La Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole alla proroga di inizio lavori per mesi 6 (SEI);**

C O N C E D E

alla ditta [redacted] a proroga della Concessione Edilizia di cui all'oggetto per mesi 6 (SEI) , pertanto i **lavori devono essere iniziati entro il 18/04/2001.**

Distinti saluti.

Si esprime parere Favorevole sulla regolarità tecnica del presente provvedimento.

IL DIRIGENTE DEL 4° SETTORE

Il Responsabile del Procedimento
Arch. GLORIA VANZINI

COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA - EDILIZIA PRIVATA - UFFICIO TECNICO

ISTRUTTORE TECNICO DIRETTIVO
Arch. GLORIA VANZINI

RELAZIONE DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo Comunale certifica di aver oggi notificato copia della presente alla Ditta VENTURELLI ..... previa consegna nelle mani di VENTURELLI ANNALISA ..... che ha firmato in calce per ricevuta.

Villafranca, 26/10/2000

IL RICEVENTE

[redacted]

IL MESSO COMUNALE

COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA - UFFICIO TECNICO

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

CITTA' DI VILLAFRANCA DI VERONA

Sportello Unico Edilizia

Vicolo S. Sebastiano 5
Web site: www.comune.villafranca.vr.it
PEC: protocollo.comune.villafranca.vr@pecveneto.it

Prot. 53576 **Villafranca di Verona, 12/12/2024**

Spett.le ZAMPIERI MORENA
morena.zampieri@archiworldpec.it

OGGETTO: Accesso agli atti ZAMPIERI MORENA.

Con riferimento alla Vs. istanza di Accesso a Documenti Amministrativi, con la presente si comunica che la documentazione relativa a:

[redacted]

non è al momento reperibile.

Sarà nostra cura dare comunicazione dell'eventuale disponibilità dello stesso non appena possibile.

Distinti saluti.

f.to digitalmente
Il Responsabile del Procedimento
Arch. Vinco Francesco

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Esec 131/2024 – FOTO INTERNI

ZONA BAR

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

cucina

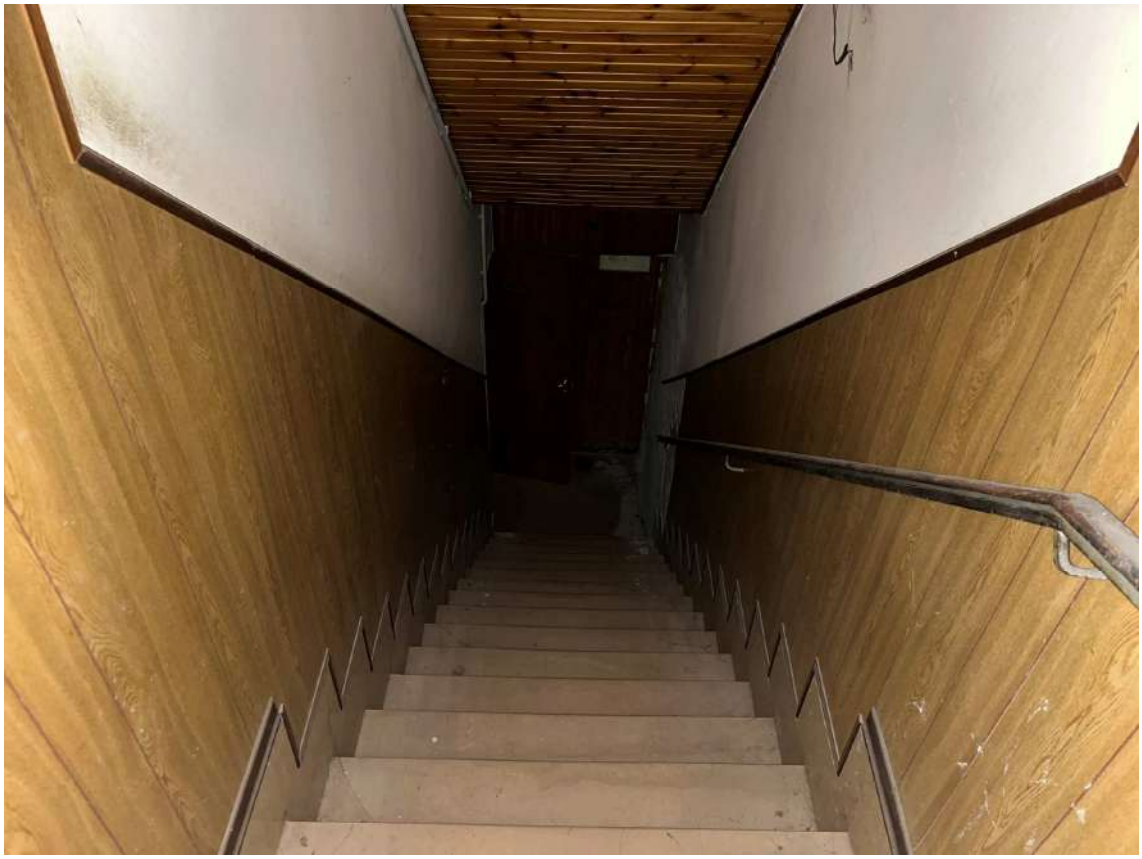
Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

cantina

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Scala abitazione

Camera abitazione p. 1

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

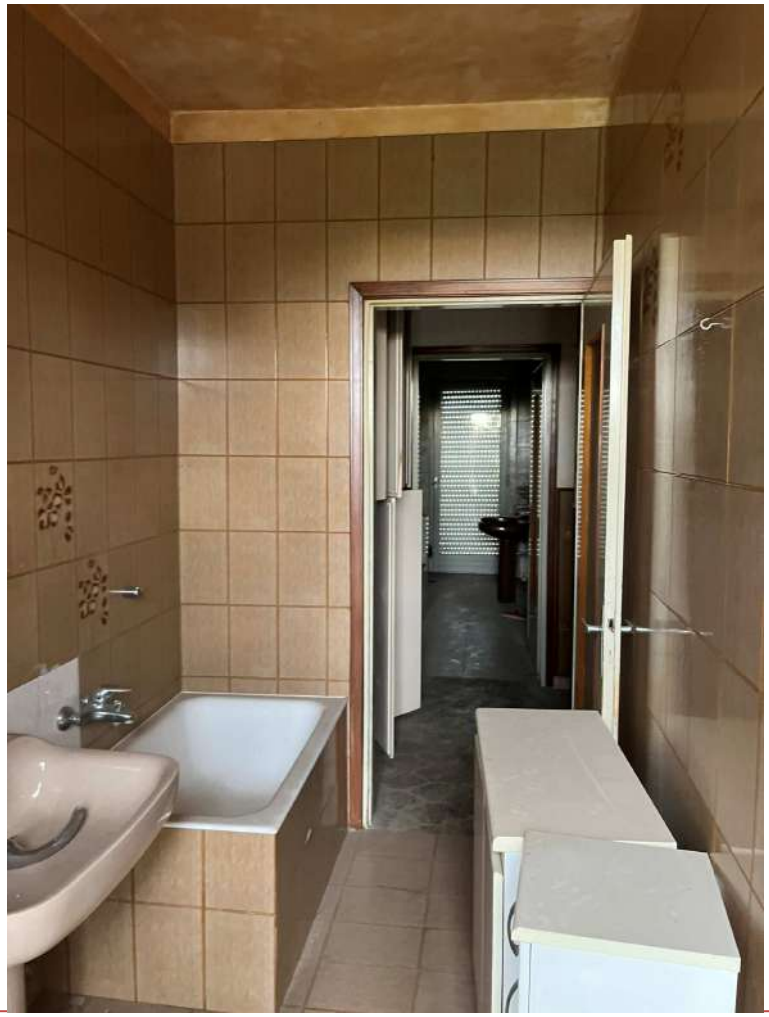
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Abitazione

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

camera



Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

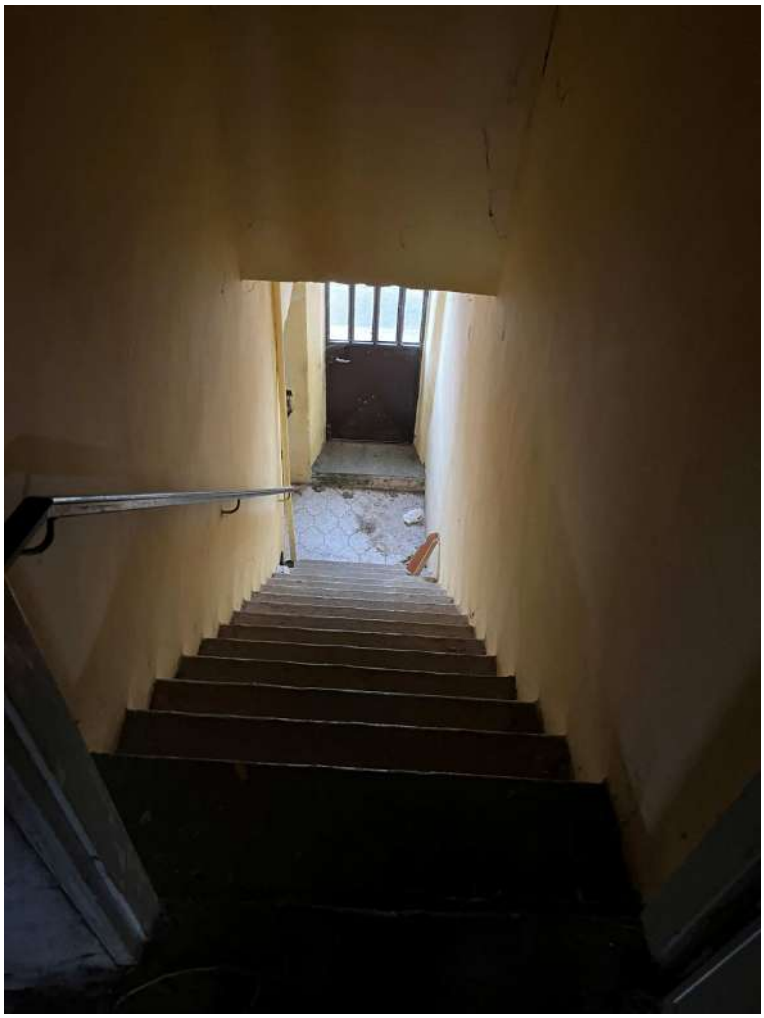
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

soffitta

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

soffitta



Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

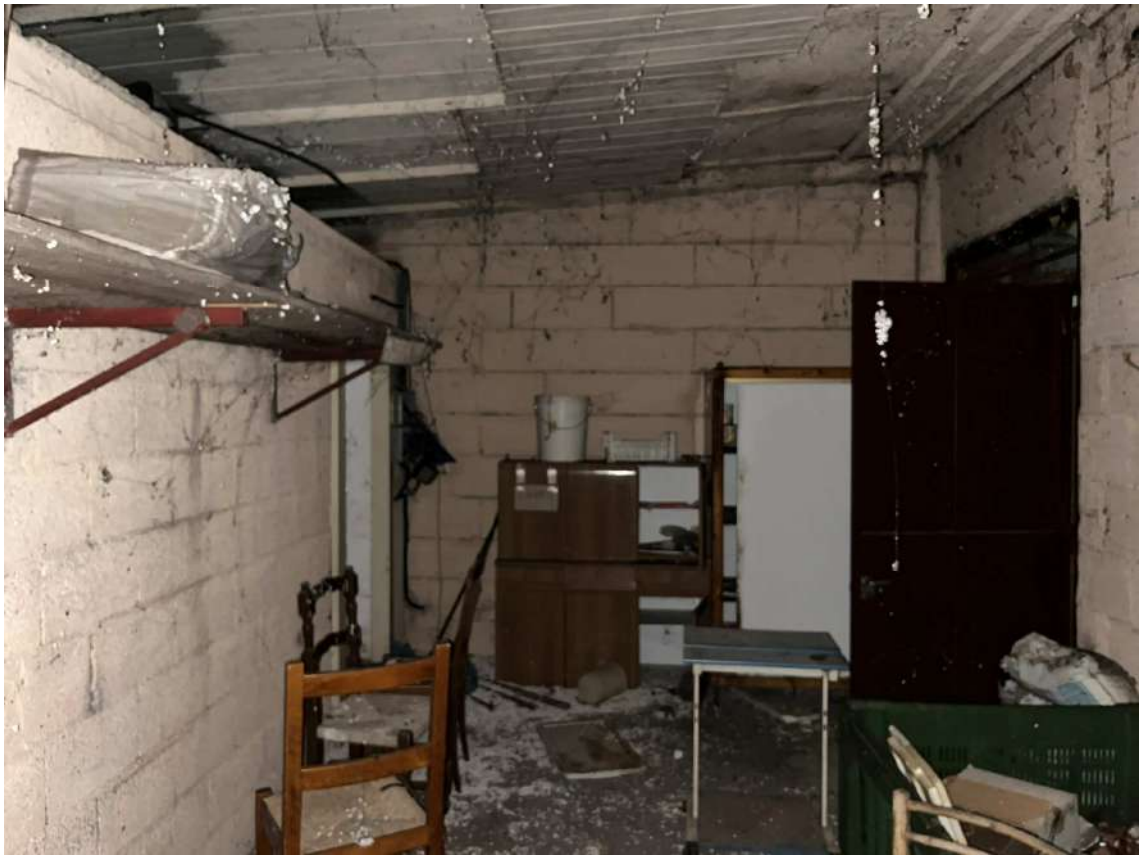
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Accessori

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Accessori



Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Esec 131/2024 – FOTO ESTERNI

Vista via Madonnina da Prabiano

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

VISTA DA via madonnina da Prabiano

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

VISTA DA cortile interno

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Vista da stradina dietro

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

annessi

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Firmato Da: ZAMPIERI MORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b5b3d