

TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
Via dello Zappatore, 1



ELABORATO PERITALE

Giudice Dr Attilio Burti
N.R.G.E. 384/2020

Creditore
Procedente:

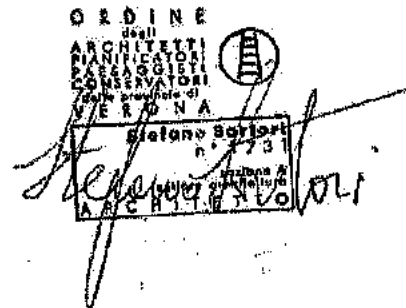


Debitore:



Esperto estimatore
degli immobili
pignorati

Arch. Stefano Sartori
Via Magenta 1
37045 Legnago (VR)



SOMMARIO

SCOPO DELL'INCARICO3

PREMESSA3

 Quesito n° 1:3

 Quesito n° 2:3

 Quesito n° 3:4

 Quesito n° 4:5

 Quesito n° 5:6

 Quesito n° 6:7

 Quesito n° 7:8

 Quesito n° 8:9

 Quesito n° 9:9

 Quesito n° 10:9

 Quesito n° 11:11

 Quesito n° 12:12

 Quesito n° 13:12

 Quesito n° 14:12

 Quesito n° 15:13

 Quesito n° 16:19

2

Firmato Da: SARTORI STEFANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d8e820



SCOPO DELL'INCARICO

La presente perizia viene redatta per rispondere ai quesiti posti dal Giudice Istruttore della sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Verona, Dott. Attilio Burti, al sottoscritto Arch. Sartori Stefano nominato esperto estimatore degli Immobili pignorati il 15.02.2021 relativa all'atto di pignoramento immobiliare promosso da [REDACTED]

PREMESSA

Procedura esecutiva immobiliare R.E: n. 384/2020, GE. Dott. Attilio Burti

promossa da

Contro

Nomina del sottoscritto Arch. Stefano Sartori in qualità di esperto estimatore degli Immobili pignorati il 15.02.2021, accettazione incarico e giuramento telematico il 16.02.2021

Esplicitato il giuramento di rito, il G. E. Dott. Attilio Burti, stabilisce i seguenti quesiti a cui si dà di seguito risposta:

Quesito n° 1:

Verifici, prima di ogni attività, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.

La documentazione ex art.567 c.p.c. risulta completa e priva di gravi mancanze, si precisa che dalla verifica del compendio denominato "Hotel Gattopardo" all'atto del sopralluogo la distribuzione planimetrica interna non corrisponde alle planimetrie catastali depositate presso NCEU di Verona e l'ultimo l'intervento di sostanziale ristrutturazione interna (impropriamente presentato come ATTIVITA' LIBERA - 10/2015 prot.572 del 12-01-2015) con inserimento di vano ascensore di collegamento tra il piano terra, primo e secondo e alcune modifiche interne non è stato completato e lo stato dei luoghi non corrisponde a tale titolo, non è stato depositato presso gli uffici tecnici del Comune di Villafranca nessuna pratica strutturale relativa all'inserimento del vano ascensore e relativo collaudo statico.

Quesito n° 2:

Provveda ad acquisire:

- i) *planimetria catastale;*
- ii) *tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità;*
- iii) *certificato di abitabilità/agibilità ove esistente;*
- iv) *anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato*
- v) *eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale.*

La documentazione catastale sarà contenuta nell'allegato n. 1.

I titoli edilizi sono contenuti nell'allegato n. 2.

I titoli di provenienza sono contenuti nell'allegato n. 3.



Architetto Stefano Sartori

Quesito n° 3:

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica

- i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato,

I dati indicati nell'atto di pignoramento identificano a livello catastale correttamente gli immobili - non specificato la toponomastica corretta - , riporto di seguito la descrizione attuale dei beni

LOTTO UNICO - "HOTEL GATTOPARDO "

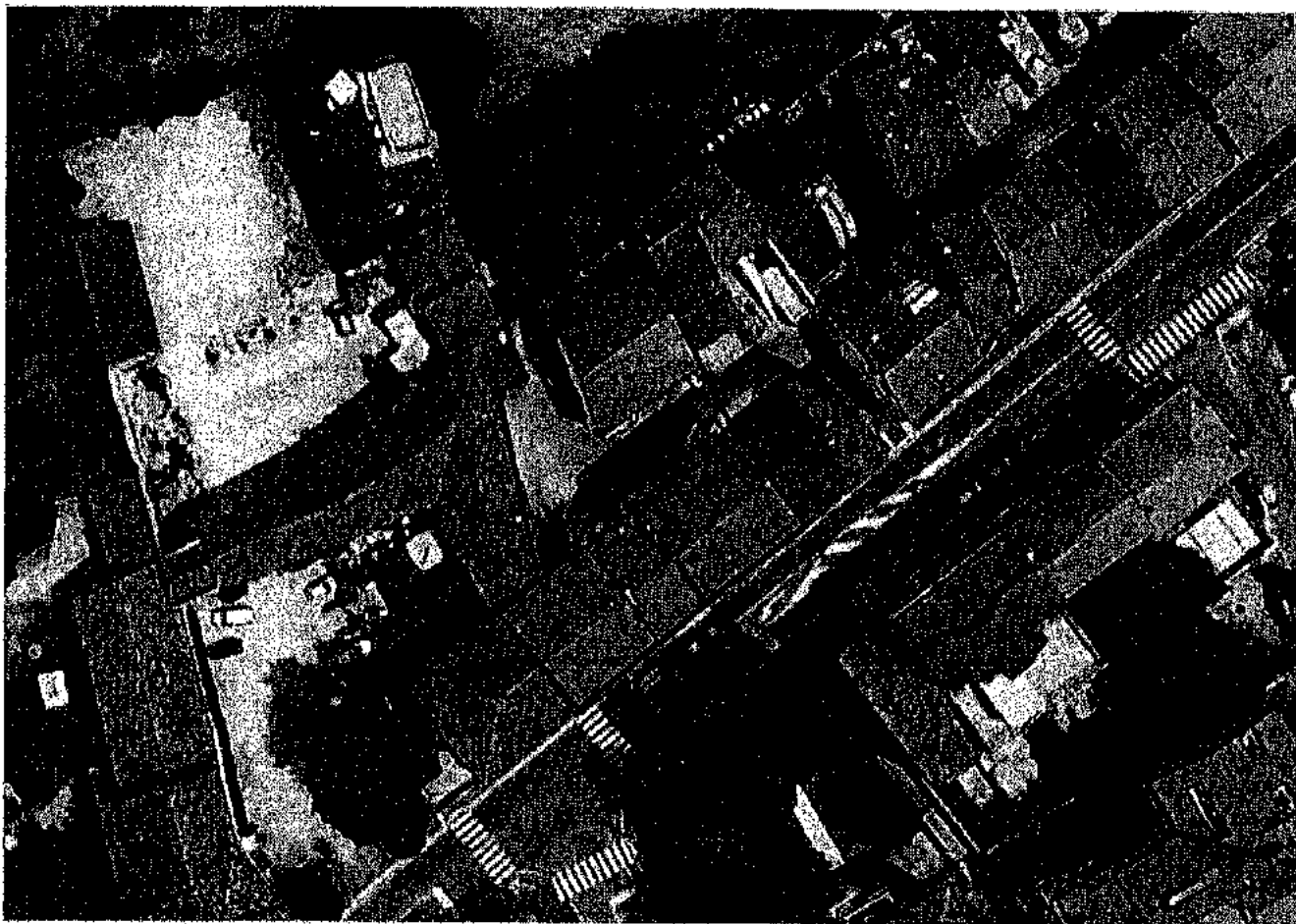
Indirizzo : Via Cavour n°19, 37062 Villafranca di Verona VR – Località Dossobuono – **INGRESSO DA CIVICO N°17**

Dati catastali : – Immobile sito in Comune di Villafranca di Verona (VR) riportati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 12

- m.n.93 sub 5, 94 sub 6, 95 sub 3 e 198 sub 4 collegate, cat. D/2, R.C. euro 13.314,00; piano: S1 – T – 1° – 2°;
- m.n.94 sub 7, in corso di costruzione; piano: T – 1°.

Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 12

- mappale n.ro 93 di mq. 239 (duecentotrentanove);
- mappale n.ro 94 di mq. 543 (cinquecentoquarantatre);
- mappale n.ro 95 di mq. 250 (duecentocinquanta);
- mappale n.ro 198 di mq. 209 (duecentonove).



Architetto Stefano Sartori

Quesito n° 4:

Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.

Le planimetrie catastali piano terra primo e secondo del compendio denominato "Hotel Gattopardo" devono essere agglomerate previa presentazione di progetto complessivo di riordino urbanistico e sanatoria della struttura ricettiva meglio descritto nel quesito n°10.

5



Architetto Stefano Sartori

Quesito n° 5:

Alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuite la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

L'atto di pignoramento del creditore procedente [redacted] è stata promossa contro una società:

Denominazione: [redacted]

Forma giuridica: [redacted]

Sede legale: [redacted]

email PEC: [redacted]

Partita Iva - C.F. - numero d'iscrizione: [redacted] del Registro delle Imprese Verona.

6



Quesito n° 6:

Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratti di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte.

In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere.

Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al pignoramento, mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura.

Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto.

- i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;
- ii) valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere è inferiore di un terzo al giusto canone di locazione;
- iii) valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nei casi in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano occupati con contratto stipulato in data 15/01/2019 tra la società [redacted] e la società [redacted] (atto del Notaio Emanuele De Micheli Rep. 29260, Raccolta 21887), e successivamente modificato in data 07/08/2020 (atto del Notaio Emanuele De Micheli Rep. 35715, Raccolta 26935). In data 02/04/2021, il sottoscritto Arch. Stefano Sartori, in qualità di C.T.U. dell'Esecuzione Immobiliare n. 384/2020, indicava il Dottore Commercialista [redacted] per procedere alla valutazione dell'azienda, e quindi del valore locativo della stessa, richiedeva all'Il.l.mo Sig. Giudice Dott. Attilio Burti, del Tribunale Civile di Verona, in qualità di Giudice dell'Esecuzione, di autorizzare la nomina di un AUSILIARIO per la verifica del giusto canone d'affitto d'azienda. In data 12/04/2021, l'Il.l.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, accogliendo la mia istanza, autorizzava la nomina di cui sopra la valutazione di congruità del canone previsto dal contratto di affitto di ramo d'azienda alla data del luglio 2020.

Il canone pattuito risulta congruo come meglio specificato nella relazione di stima dell'Ausiliario - VALUTAZIONE DI CONGRUITA' DEL CANONE DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA - (ALLEGATO 4)



Architetto Stefano Sartori

Quesito n° 7:

Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli c/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati nel ventennio, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. Sequestri penali).

Gli immobili di cui alla presente Esecuzione Immobiliare risultano di proprietà della [redacted] ed iscritta al n. [redacted] per essere alla stessa pervenuti giusta atto di "Vendita di azienda" in data 9 luglio 2013 N. 6561 di Repertorio Notaio Vincenzo Scaduto di Verona, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Verona in data 12 luglio 2013 al n. 24 637 R.G. e n. 16678 R.P. giusta il quale la detta società acquistò la piena ed esclusiva proprietà dei cespiti immobiliari in calce descritti della [redacted] atto nel quale il versamento del prezzo ivi convenuto risultava in parte essere stato dilazionato al 31 dicembre 2013.

Formalità pregiudizievoli:

- ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Verona in data 5 luglio 2011 al n. 26081 R.G. e n. 5283 R.P. per l'importo complessivo di euro 1.980.000,00 (unmilionenovecentottantamila/00) a favore della [redacted]
- ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Verona in data 12 luglio 2013 al n. 24638 R.G. e n. 3058 R.P. per l'importo complessivo di euro 285.000,00 (duecentottantacinquemila) a favore della [redacted]
- verbale di pignoramento immobili del 13 ottobre 2020 n. 4527 di Repertorio dell'Ufficiale Giudiziario di Verona, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Verona in data 27 novembre 2020 al n. 42304 R.G. e n. 29687 R.P. a favore della [redacted]



Architetto Stefano Sartori

Quesito n° 8:

Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:

- i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;
- ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;
- iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al 26esimo anno di età.

Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato.

Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale procedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura.

In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del 26esimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.

Non risulta emesso provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Quesito n° 9:

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.

L'immobile non risulta parte di condominio in forma giuridica.

Quesito n° 10:

Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 m. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 DPR 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

La struttura ricettiva denominata ora "Hotel Gattopardo" - LOTTO UNICO - realizzata in epoca ante '67 è stata soggetta successivamente a vari interventi di ristrutturazione e sanatoria di seguito elencati (Vedasi allegato 3):

- Licenza edilizia del 23 dicembre 1973, prot. n. 13296;
- concessione edilizia del 4 marzo 1987, prot. n. 907;
- concessione edilizia del 5 ottobre 1995, prot. n. 9645 e successiva variante del 4 giugno 1996, prot. n. 5955/1996;
- concessione edilizia del 29 novembre 2002, prot. n. 19547/2002;
- concessione in sanatoria n. 0021280, prot. n. 15782 in data 25 maggio 1994, relativa alla domanda di condono dell'1 aprile 1986, n. progressivo 0448864202;
- Comunicazione di Inizio Lavori per Attività di Edilizia Libera (opere in sanatoria) prot. n. 18429 del 25 giugno 2013;
- Comunicazione di Inizio Lavori per Attività di Edilizia Libera prot. n. 572 del 12 gennaio 2015;

Sono stati inoltre rilasciati due certificati di Agibilità:

- Agibilità n°21280 prot.15782 del 25.05.1994
- Agibilità 034/2003 prot.4734 del 17.02.2003



Architetto Stefano Sartori

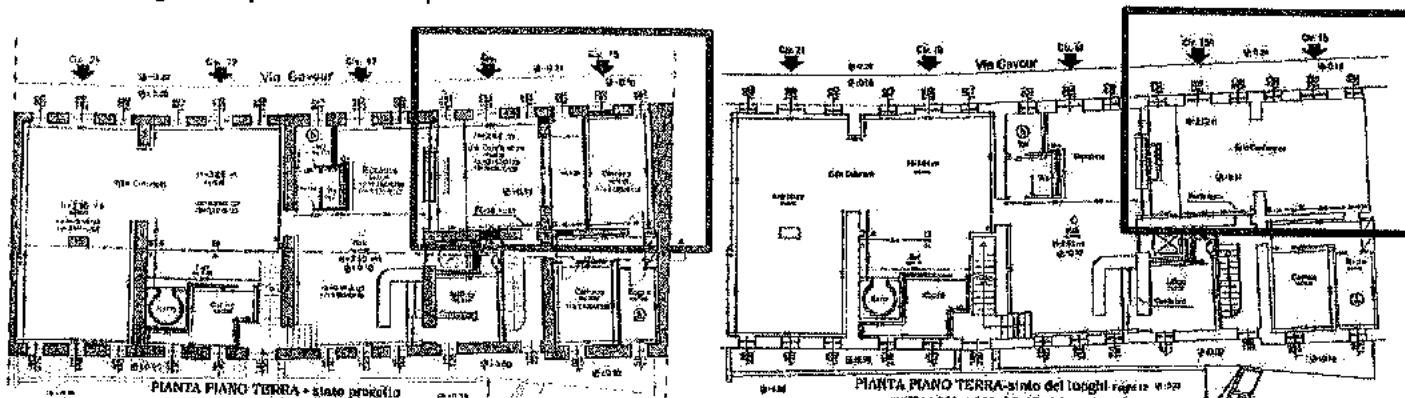
L'edificio principale con funzione turistico ricettiva che si affaccia nel Centro Storico della frazione di Dossobuono nel Comune Capoluogo di Villafranca di Verona (VR) è stato oggetto nel 2015 di intervento di manutenzione straordinaria con presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori per Attività di Edilizia Libera prot. n. 572 del 12 gennaio 2015.

Si precisa che la pratica non è stata completata e presentata in modo parziale, in particolare per gli interventi strutturali eseguiti – inserimento di vano ascensore e consolidamento dei solai.

Ho visionato e acquisito pratica strutturale non presentata come prescrive L. 05/11/1971 n. 1086 "Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica", e non è stato eseguito e consegnato il relativo Collaudo Statico.

Lo stato dei luoghi inoltre all'atto del sopralluogo non corrisponde AL PIANO TERRA agli elaborati grafici allegati alla pratica di cui sopra.

10



L'edificio interno corte - m.n.94 sub 7, in corso di costruzione; piano: T -1° - al piano terra è attualmente utilizzato a vani di servizio per l'hotel, e sottoportico aperto con vano di accesso al piano primo; lo stato dei luoghi non corrisponde all'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia in sanatoria n°15782/21280 del 25.05.1994; il piano primo adibito a dependance della struttura ricettiva con camere con bagno e ampia terrazza, si trova in una situazione di lavori incompleti; a tale scopo si precisa che l'unico titolo legittimato e scaduto è la Comunicazione di Inizio Lavori per Attività di Edilizia Libera (opere in sanatoria) prot. n. 18429 del 25 giugno 2013;

Conclusioni

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento necessita di un generale progetto di riordino urbanistico con completamento delle opere di ristrutturazione, sanatoria per le opere realizzate in difformità dell'ultimo titolo. In particolare per il fabbricato principale una verifica strutturale e una relazione sulla vulnerabilità sismica alla luce anche della nuova classificazione sismica dell'intero territorio della Regione Veneto - DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 244 del 09 marzo 2021; Aggiornamento dell'elenco delle zone sismiche del Veneto. D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 83, comma 3; D. Lgs 31 marzo 1998, n. 112, articoli 93 e 94. D.G.R./CR n. 1 del 19/01/2021.

Infine sarà necessario aggiornare il Certificato di Agibilità con aggiornamento pratica catastale.

L'importo complessivo per tale pratica è stimato in € 25.000,00.



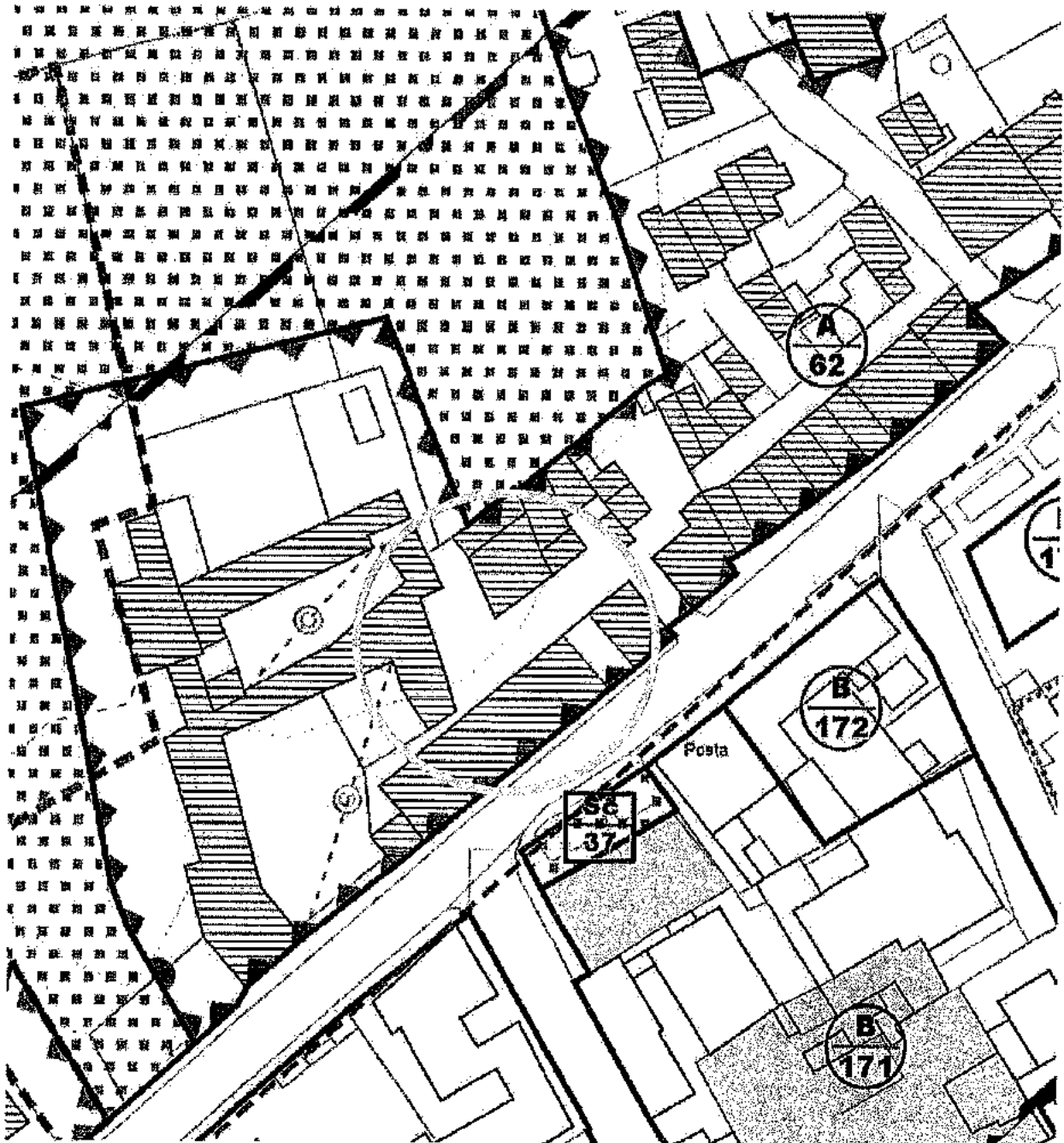
Architetto Stefano Sartori

Quesito n° 11

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleggi copia dei piani urbanistici.

L'area sulla quale insiste la struttura ricettiva denominata "HOTEL GATTOPARDO" è classificata nel Piano degli Interventi del Comune di Villafranca di Verona in zona significativa - DOSSOBUONO SUD - "ZONA A CENTRO STORICO" con interventi edilizi di Ristrutturazione Edilizia come specificato all'art. 56 nelle Norme di Attuazione - Elaborato aggiornato con le modifiche derivanti dall'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni di cui alla D.C.C. n°19 del 18/04/2018.

11



Quesito n° 12:

Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n°37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;

Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Villafranca di Verona non sono stati reperiti certificazioni degli impianti; la ditta affittuaria, la società [REDACTED] ha consegnato allo scrivente le certificazioni degli impianti, la pratica di messa in esercizio dell'ascensore e la verifica degli impianti di messa a terra (Vedasi Allegato 6).

Non avendo visionato i progetti e le relazioni allegati alle certificazioni non risulta fattibile una descrizione degli impianti; si prescrive che all'atto dell'aggiornamento del Certificato di Agibilità siano depositati schemi relazioni sugli impianti e i materiali utilizzati previa verifica degli stessi.

12

Quesito n° 13:

Dica, per i beni pignorati pro-quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura;

Proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte eseguita corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.

Gli immobili non sono stati pignorati pro quota.

Quesito n° 14:

Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte eseguita e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carrato, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schermo grafico esplicativo.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento saranno vendute in UNICO LOTTO



Quesito n° 15:

Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette per singola stanza, esposizione prevalente per singolo lotto; condizioni di manutenzione, confini, dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.

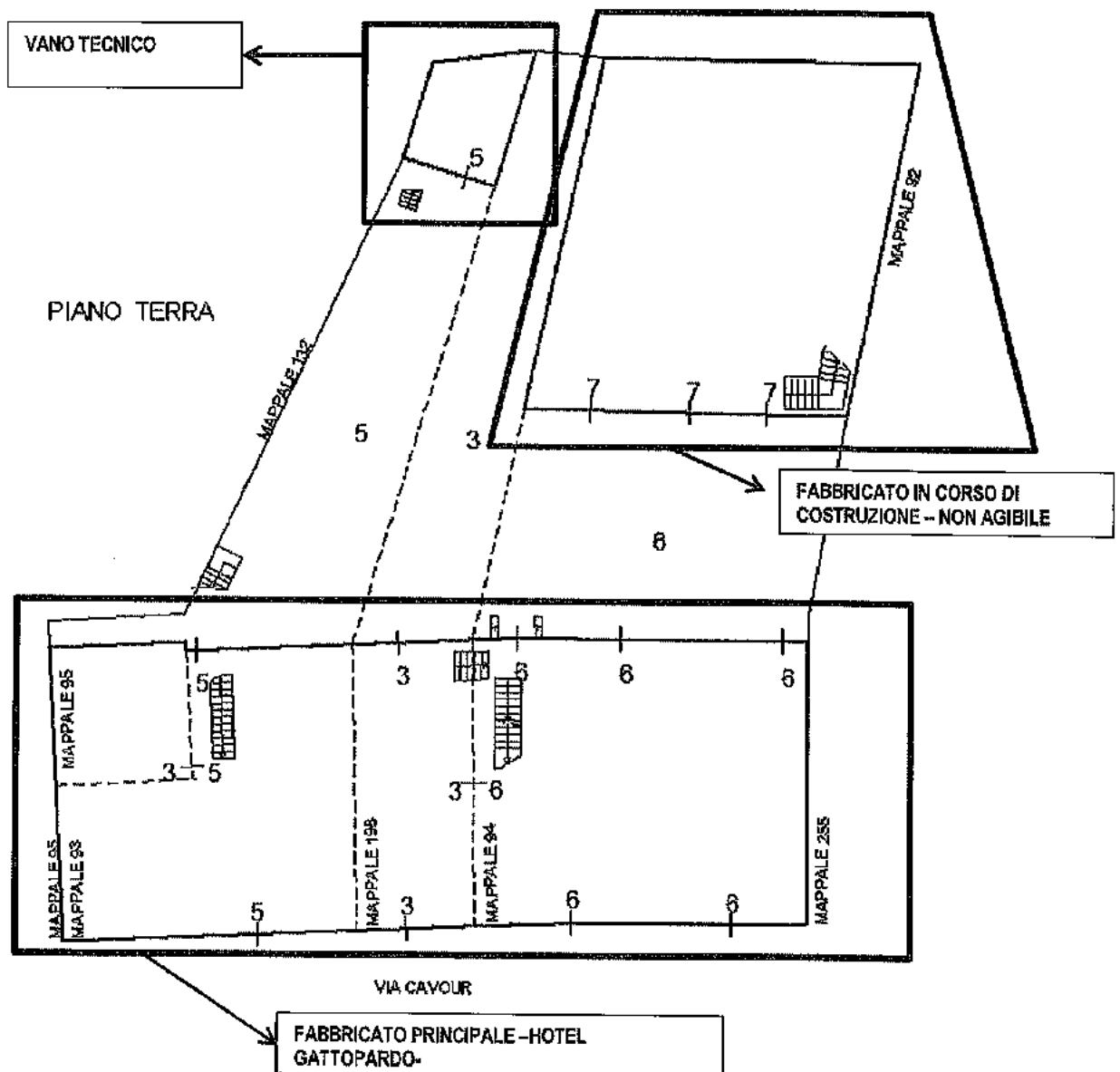
PREMESSA

Dal sopralluoghi effettuati gli immobili oggetto di esecuzione vengono così descritti:

LOTTO UNICO "HOTEL GATTOPARDO"

Premessa

Il compendio oggetto di stima è composto dal fabbricato principale prospiciente Via Cavour e un fabbricato interno alla corte, che dovrà essere oggetto di ristrutturazione e che potrà essere adibito a dependance; si precisa che l'ingresso alla corte interna e al fabbricato di cui sopra - m.n.94 sub 7, in corso di costruzione - avviene dal mappale 257 corte comune non esclusiva.



Architetto Stefano Sartori

Caratteristiche-descrizione beni - Lotto Unico

La struttura ricettiva denominata Hotel Gattopardo nel suo complesso è composto da un fabbricato in linea tipico con caratteristiche tipiche dei fabbricati dei Centri Storici della provincia di Verona. Composto di tre piani fuori terra, e un piano interrato.

La struttura internamente è così composta e suddivisa:

- piano interrato composto da: vani accessori e di servizio all'hotel di varie dimensioni, in tali vani si identificano le strutture originarie del fabbricato tipiche degli anni sessanta, muratura in forati pieni a tre e quattro teste e pietra.

- piano terreno composto da: reception-hall, 1 sala multiuso, ufficio, vano ascensore, bar, sala colazioni bagni e zona di servizio della struttura, camera per disabili con bagno, cucina con forno.

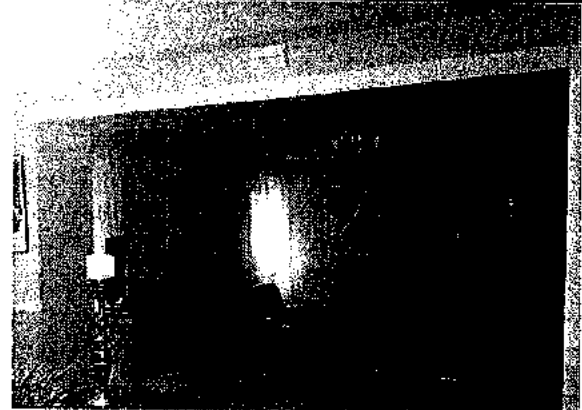
- piano primo secondo composto da: n. 31 (trentuno) camere con bagno, una singola, 23 doppie e 7 a più letti, razionalmente arredate su misura, provviste di servizio igienico, riscaldamento, aria condizionata, TV frigo-bar, cassette di sicurezza, ed altri comfort. Ogni camera da letto è fornita di servizio igienico, lavabo, water, bidè e piatto doccia e dotato di aerazione forzata.

Nella corte interna con spazio aperto ad uso parcheggio, si trova fabbricato a pianta regolare a due livelli con sottoportico aperto e vani accessori al piano terra e piano primo adibito a camere in corso di costruzione e non agibile.

Nello stesso spazio in aderenza ad altra proprietà piccolo fabbricato adibito a vano tecnico impianti e lavanderia su due livelli con scala esterna.



14



Architetto Stefano Sartori

Caratteristiche tecniche e finiture

L'edificio inserito nel Centro Storico della frazione di Dossobuono ha le caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici a cortina tipici dei Centri Storici del Veneto.

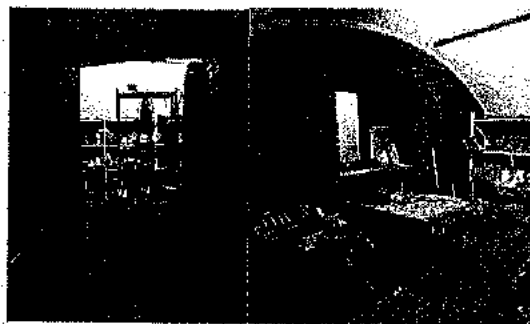
La struttura perimetrale è in muratura di mattoni pieni con isolamento, solai parte in laterocemento, parte in struttura lignea con cappa in cls. La struttura della copertura è in legno parte a vista e parte controsoffittata, il manto di copertura in coppi.

I serramenti sono il legno a taglio termico con dimensioni modulari e oscuri in legno in linea su tutti i piani.

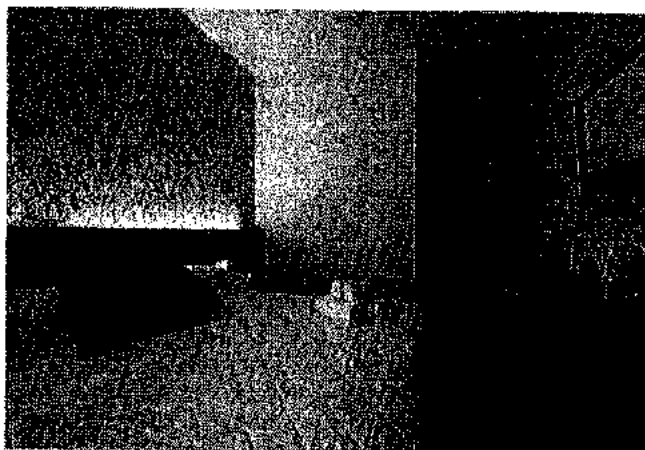
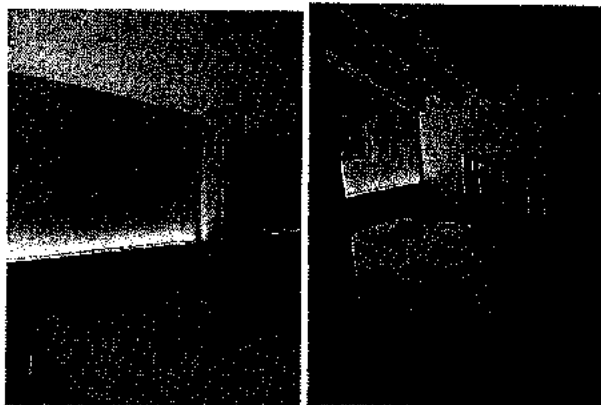
Al piano terra – zona hall, sala colazione-bar e reception la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, soffitto parte con cartongesso parte con travi in legno a vista, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate.

Al piano primo e secondo – camere con bagno – la pavimentazione è in piastrelle di linoleum di varie colorazioni le pareti tinteggiate con colori tenui, i bagni completi di tutti i sanitari con pavimentazione in piastrelle di ceramica e rivestimento sempre in piastrelle su tutte le pareti. Le caratteristiche di finitura esterna sono tipiche dei fabbricati dei Centri Storici del Veneto con intonaco a base di calce con tinteggiatura a tinta pastello.

La corte esterna adibita a parcheggio pavimentata con autobloccanti posati su fondo in cls.



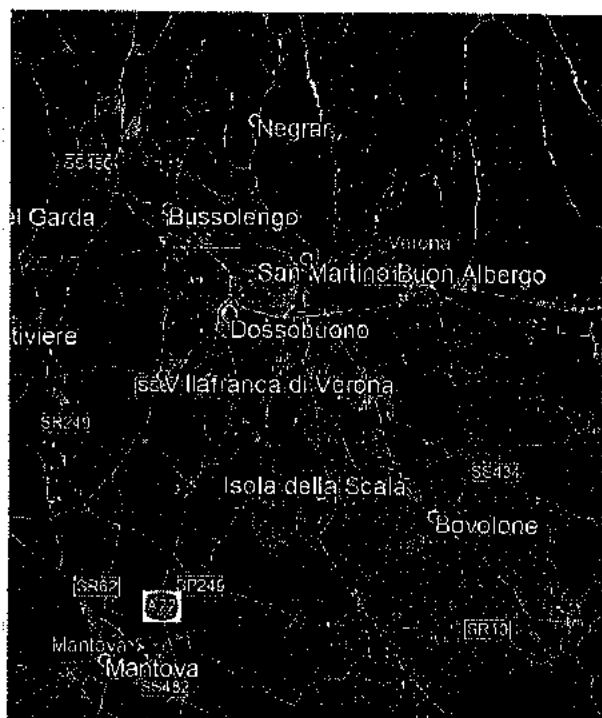
15



Architetto Stefano Sartori

Caratteristiche esterne beni - Lotto Unico

La struttura ricettiva oggetto di pignoramento è ubicata a Dossobuono di Villafranca, ad appena 1 km dall'aeroporto, 7 km dal centro di Verona, 5 km dal centro fieristico di Verona, 5 km dal Castello Scaligero di Villafranca di Verona e circa 20 km dal Lago di Garda e i suoi parchi divertimento (Gardaland, Canevaworld, Movieland, Parco Zoo Safari). Negli ultimi decenni, Dossobuono, è stata protagonista di una espansione urbanistica edilizia nelle zone di periferia e di uno sviluppo della propria zona industriale, con l'aumento dei grandi esercizi commerciali e col potenziamento ed adeguamento della viabilità. Infatti nel 1962 fu aperta l'autostrada Serenissima, nel 1963 iniziarono i primi voli Verona-Roma presso le nuove strutture dell'aeroporto militare. Infine nei primi anni '70 fu aperta al traffico l'autostrada Modena-Brennero facendo di Dossobuono un centro nevralgico tra importanti vie di comunicazione.

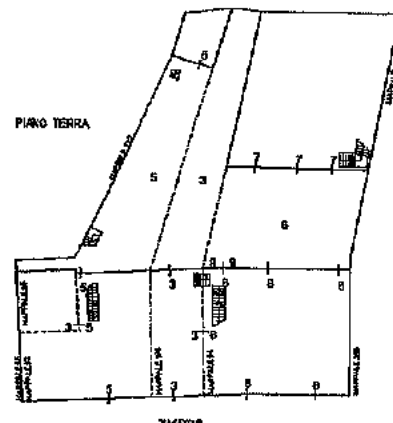
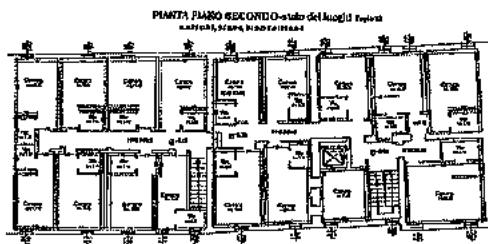
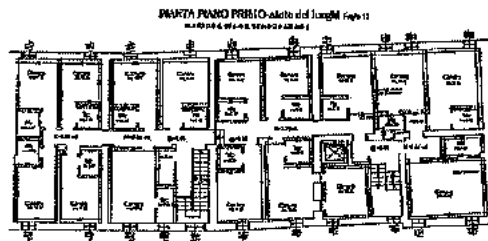
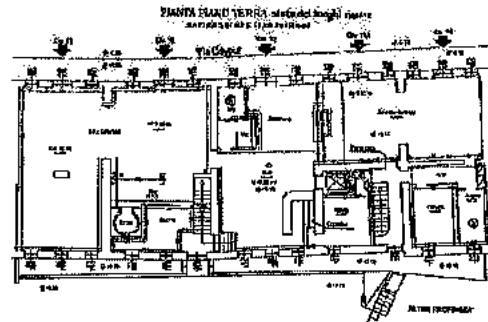
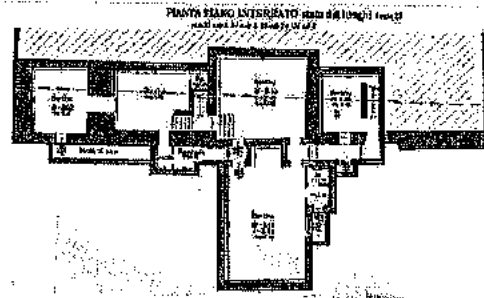


16

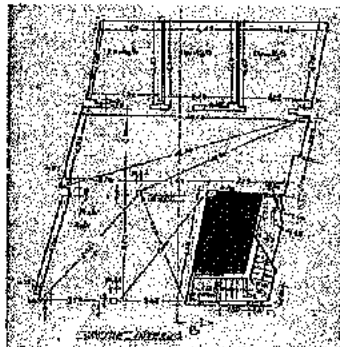


Superficie commerciale complessiva

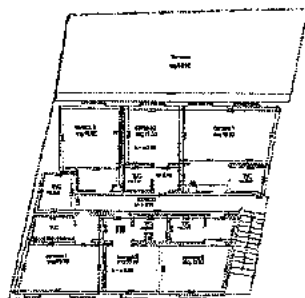
Map	Piano	Superficie lorda (m ²)	Indice mercantile	Superficie commerciale (m ²)
Map.93sub 5	Piano interrato Vani adibiti a deposito e accessori alla struttura ricettiva	240,00	0,50	120,00
Map.198sub 3				
Map.94sub 6	Piano terra - hall reception - sala multuso - sala colazione - bar	415,00	0,85	352,75
Map.96sub 3				
Map.93sub 5	Piano 1°-2° camere con bagno - n°31 camere con bagno - posti letto 70	830,00	0,85	705,50
Map.198sub 3				
Map.94sub 6	Fabbricato interno piano terra a servizi - portico coperto e piano primo - in corso di costruzione	370	0,40	148,00
m.n.94 sub 7, in corso di costruzione;				
Map.93sub 5	Fabbricato interno Lavanderia e Centrale Termica	45,00	0,30	13,50
	Area esterna pavimentata lastricato solare - posti auto	400,00	0,10	40,00
Totale superficie				1379,75



PIANTA PIANO TERRA - stato del progetto foglio n. 11/10/17, in corso di costruzione



PIANTA PIANO PRIMO - stato del progetto foglio n. 11/10/17, in corso di costruzione



Superfici nette ed altezze

Locale	Superficie netta	Altezza interna
Piano Interrato - Hotel Gattopardo		
Cantina	12,45	2,35
Cantina	33,60	2,45
Cantina	47,40	2,65
Anti wc	2,30	2,65
Wo	2,10	2,65
Cantina	19,60	2,45
Ripostiglio	1,50	2,45
Disimpegno	2,00	2,45
Ripostiglio	6,40	2,45
Cantina	18,40	2,45
Piano Terra - Hotel Gattopardo		
Ricezione	19,00	2,60
Hall	44,45	2,60
Anti wc	2,56	2,60
Wo	2,25	2,60
Wo - H	3,73	2,60
Ufficio	11,90	2,60
Wo	1,87	2,60
Disimpegno	7,85	2,60
Camera - H	13,62	2,60
Bagno	7,50	2,60
Sala conferenze	61,60	2,82
Sala colazione	106,60	3,05-2,90
Bar	11,35	3,05
Cucina (con forno)	15,70	3,05

Piano	Camera (n.)	Superficie (Mq)	Altezza (m)	Cubatura (mc)	Posti letto (n.)
Primo	101	13,48	2,70	36,34	2
Primo	102	13,18	2,70	35,69	2
Primo	103	11,09	2,80	31,05	2
Primo	104	11,73	2,80	32,84	2
Primo	105	13,13	2,80	36,76	2
Primo	106	11,36	2,80	31,81	2
Primo	107	15,88	2,70	43,09	3
Primo	108	14,06	2,70	37,98	2
Primo	109	15,15	2,70	40,91	3
Primo	110	12,55	2,65	33,26	2
Primo	111	22,22	2,65	58,98	4
Primo	112	17,60	2,65	46,84	3
Primo	113	15,34	2,66	40,85	2
Primo	114	13,30	2,85	35,25	2
Primo	115	10,60	2,70	28,62	2
Primo	116	10,36	2,70	27,95	1
Secondo	201	14,59	2,94	43,19	2
Secondo	202	13,50	2,94	39,69	2
Secondo	203	13,48	2,94	39,57	2
Secondo	204	13,15	2,84	38,66	2
Secondo	205	13,52	2,94	39,75	2
Secondo	206	15,02	2,94	44,16	2
Secondo	207	14,64	2,94	43,04	2
Secondo	208	10,89	2,94	32,02	2
Secondo	209	16,25	2,82	49,01	2
Secondo	210	15,18	2,84	43,11	3
Secondo	211	13,26	2,77	38,73	2
Secondo	212	28,18	2,77	84,21	4
Secondo	213	17,95	2,77	49,72	3
Secondo	214	15,63	2,77	43,20	2
Secondo	215	13,80	2,77	37,67	2
Secondo	216	11,84	2,74	32,44	2
Secondo	217	12,25	2,74	33,67	2
TOTALE POSTI LETTO					74

Locale	Superficie netta	Altezza interna
FABBRICATO INTERNO CORTE-PIANO TERRA- stato dei luoghi - Foglio 12 m.n.84 sub 7		
Ripostiglio	17,36	2,45
Ripostiglio	16,60	2,45
Ripostiglio	21,40	2,45
Sotto-porilico adibito a posti auto	118,00	2,45
Ripostiglio-sottoscala	5,56	2,20
Cantina	19,60	2,45
Ingresso (vano scala - accesso p1°)	2,00	2,45
FABBRICATO INTERNO CORTE-PIANO PRIMO- stato dei luoghi - Foglio 12 m.n.94 sub 7		
Corridoio -ingresso	10,82	2,68
Ingresso-dis. Camera 1	3,60	2,40
Wc	2,90	2,40
Camera 1	19,97	2,88
Ingresso-dis. Camera 2	2,03	2,40
Wo	2,43	2,40
Camera 2	11,55	2,88
Camera 3	14,65	2,40-2,88
Wc	4,25	2,40
Ingresso-dis. Camera 4	1,97	2,40
Wo	3,25	2,55
Camera 4	15,75	2,88
Ingresso-dis. Camera 5	2,17	2,40
Wc	2,65	2,55
Camera 5	10,80	2,88
Ingresso-dis. Camera 6	2,44	2,40
Wc	2,65	2,55
Camera 6	13,52	2,68
Terrazza	65,00	
FABBRICATO INTERNO CORTE- Foglio 12 m.n.93 sub 5		
Piano terra lavanderia	18,00	2,50
Piano primo Centrale Termica	18,00	2,50

Esposizione prevalente

L'immobile è orientato NORD-SUD

Condizioni di manutenzione

Lo stato di manutenzione è DISCRETO-BUONO (solo HOTEL GATTOPARDO)

Dati catastali attuali

Foglio 12:

*m.n.93 sub 5, 94 sub 6, 95 sub 3 e 198 sub 4 collegate, cat. D/2, R.C. euro 13.314,00; piano: S1 - T - 1° - 2°;

*m.n.94 sub 7, in corso di costruzione; piano: T - 1°.



Quesito n° 16:

Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.

Lotto 1

Premessa

METODOLOGIA E CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Il giudizio o valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato. Pertanto la stima, basandosi su prezzi già verificatisi, è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene. È fondamentale conoscere la ragione pratica della stessa, altrimenti il giudizio di valore che verrà espresso non potrà considerarsi attendibile. Il bene oggetto di valutazione viene comparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche. Nello svolgimento delle operazioni di stima, il sottoscritto si atterrà al principio dell'ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive. I criteri estimativi da adottare possono essere differenti, per essere poi paragonati e messi a confronto addividuando ad una più corretta determinazione del valore commerciale. Come accennato in premessa a questo capitolo, per determinare il valore della proprietà si è ritenuto di applicare diversi metodi di stima e precisamente: il metodo del valore di mercato o diretto che è il più corrente e maggiormente usato mediandolo con il procedimento sintetico comparativo: stima a camera e con il criterio a costo di costruzione.

Il sottoscritto si è avvalsa dei dati desunti da vari manuali immobiliari e proutari editi dal "IL SOLE 24 ORE" e da guida operativa "exco edizioni", nonché da dati desunti su siti internet, da colloqui con operatori del settore immobiliare ed alberghiero operanti nella zona, e dai contenuti dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti a zone omogenee e al periodo di affitto.

Per i metodi valutativi "di mercato" sono state calcolate le superfici complessive dei vari piani, verrà tenuto conto come coefficiente di deprezzamento, ed il canone locativo in corso.

Valore di mercato o diretto

Considerando la tipologia dell'immobile e valutando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i valori di mercato riscontrati in zona, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione, dell'ubicazione, della domanda sul mercato immobiliare, considerato ogni altro fattore che possa influire sulla valutazione il sottoscritto ritiene di poter attribuire a questa tipologia di immobili un valore che si riscontra pari a 900,00 €/m².

Valore lotto 1				
		Superficie commerciale (m ²)	Valore unitario (€/m ²)	Valore lotto (€)
	Unità immobiliare – struttura ricettiva – comprensivo della mobilia come da elenco dettagliato inserito nel contratto d'affitto.	1.379,75	900,00	1.241.775,00
	deprezzamento per immobile locato (coefficiente di deprezz. 20% di 1.241.775,00)			-248.355,00
	Progetto di sanatoria ordinaria e riordino urbanistico con pratica di agibilità completa con verifica strutturale anche a seguito della nuova classificazione sismica (Con deliberazione n. 244 in data 9 marzo 2021 (BUR 33 del 18 marzo 2021) la Giunta Regionale ha approvato il nuovo elenco dei comuni sismici del Veneto.			25.000,00
	Minor valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene			-65.000,00
	TOTALE			903.420,00



Procedimento sintetico comparativo: stima a camera

Unità Immobiliare – struttura ricettiva HOTEL GATTOPARDO

Determinazione del valore della struttura a nuovo

Sulla base dei dati economici espressi nelle rilevazioni di mercato si ritiene che per strutture di tipo ricettivo, aventi caratteristiche similari a quella in valutazione, il "costo di costruzione" per un albergo a tre stelle può variare da € 60.000 a € 100.000 circa per camera (oneri finanziari ed utili esclusi).

Adottiamo il valore di € 60.000 a camera avremo:

camere n.31x60.000 €/camera = € 1.860.000 in c.t.

Gestione manageriale dell'operazione: 8% del costo:

$0,08 \times 1.860.000 = € 148.800$ in c.t.

Utile dell'imprenditore 12% del costo totale:

$€ (1.860.000 + 148.800) \times 0,12 = € 241.056$

Totale parziale:

$(1.860.000 + 148.800 + 241.056) = € 2.249.856$

PRECISAZIONE SULL'INCIDENZA DELL'AREA – NON CONSIDERATA PER IL COMPENDIO IMMOBILIARE RICETTIVO OGGETTO DI STIMA

La metodologia cosiddetta per "incidenza percentuale" generalmente è applicata per la determinazione del valore di un'area edificabile, per la quale non è sempre possibile reperire gli elementi utili per i quali effettuare la necessaria comparazione. In particolare il valore del suolo edificatorio viene espresso come aliquota percentuale del valore di mercato dell'edificio su di esso realizzabile e con riferimento alle aree edificate, l'incidenza dell'area (i.a.) è il rapporto tra il valore dell'area (immaginata priva dell'immobile insistente su di essa) ed il valore globale dell'esistente (area edificabile e fabbricato presente); L'AREA IN OGGETTO E' INSERITA ALL'INTERNO DEL CENTRO STORICO CON PRECISE NORMATIVE E GRADI DI PROTEZIONE PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E QUINDI NON VIENE CONSIDERATA L'INCIDENZA DELL'AREA PER LA PARTICOLARE ZONIZZAZIONE URBANISTICA DELL'AREA.

Valore totale dell'edificio alberghiero ad edificazione avvenuta (valore finale)

Per cui il valore della struttura alberghiera "a nuovo" risulta:

€ 2.249.856

Determinazione del valore della struttura deprezzata (non a nuovo)

Procediamo ora alla determinazione della struttura alberghiera nelle attuali condizioni di conservazioni operando sul valore "a nuovo" la detrazione per deprezzamento come calcolato nel precedente paragrafo, in ragione della diminuzione del valore dovuto alla vetustà ed allo stato manutentivo, commessa alle classi delle opere edili ed impiantistiche presenti, in funzione della vita utile, della vetustà e dell'incidenza della categoria sull'intera opera realizzata.

In conclusione tale deprezzamento in relazione alle varie categorie di opere ed impianti è stato determinato in circa il 50% del valore a nuovo.

Si ottiene pertanto il seguente valore del complesso :

Deprezzamento: $€ (2.249.856 \times 0,50) = € 1.124.928$

Valore di mercato attuale: $€ (2.249.856 - 1.124.928) = 1.124.928$

Determinazione del valore della struttura deprezzata per contratto di locazione (20%)

Si ottiene pertanto il seguente valore del complesso :

Deprezzamento: $€ (1.124.928,00 \times 0,20) = € 224.985,60$

Valore di mercato attuale: $€ (1.124.928,00 - 224.985,60) =$

€ 899.943,00 arrotondato in € 900.000,00



Architetto Stefano Sartori

Critério a costo di costruzione,

Unità immobiliare – struttura ricettiva HOTEL GATTOPARDO

I dati sono stati desunti da analisi di mercato riportate su riviste specializzate per tipologie edilizie destinate ad assimilabili ad alberghi in funzione delle caratteristiche costruttive, grado di finitura, dotazione impiantistica e consistenza oltre che ad elaborazioni relative a strutture campione. Per la tipologia in esame (Hotel a 3 stelle) si assume il parametro unitario pari a €/mq 300, come rilevabile dalle indagini di mercato. Per le sistemazioni esterne, strettamente necessarie, si considera la percentuale del 10% per intervento su area consolidate

Per cui si ha:

$$(300 \times 1,10) = €/mq 330$$

Considerando un'altezza media di h= 3,00 m si ottiene:

$$(330 \times 3,00) = €/mq 990,00$$

Incidenza spese tecniche e oneri accessori (10%).

$$€/mq (990,00 \times 0,10) = €/mq 99,00$$

Somma totale €/mq 1.089,00 in c.l. arrotondato a €/mq 1.100,00

Interessi passivi del 10% sulla costruzione per 1,5 anni e complessivamente 15%:

$$15\% \times 1.100 = €/mq 240$$

Somma costi ed oneri:

$$(1.100 + 240) = €/mq 1.340,00 \text{ in c.l.}$$

Profitto imprenditoriale 12% :

$$(1.340,00 \times 0,12) = €/mq 160,80 \text{ arrotondato €/mq 160}$$

Restano:

$$(1.340,00 + 160,00) = €/mq 1.500,00$$

Il valore unitario di €/mq 1500,00 rappresenta il più probabile valore di mercato riscontrabile per un albergo con caratteristiche a tre stelle. Ove si voglia, più correttamente, stabilire il valore a camera per tale tipologia, si osserva che per una struttura alberghiera a tre stelle la superficie occupata da una camera risulta di circa mq (50-70) a seconda delle caratteristiche e dei servizi presenti (garage, area esterna, saloni, ristorante, ecc).

Si ottiene pertanto il seguente più probabile intervallo di valori, riferito a camera:

$$€/mq 1500,00 \times 50 \text{ mq} = €/camera 75.000,00$$

Pertanto si ottiene:

$$\text{Camera } 31 \times €/camera 75.000,00 = € 2.325.000 \text{ in c.l.}$$

Determinazione del valore della struttura deprezzata (non a nuovo)

Procediamo ora alla determinazione della struttura alberghiera nelle attuali condizioni di conservazione operando sul valore "a nuovo" la detrazione per deprezzamento come calcolato nel precedente paragrafo, in ragione della diminuzione del valore dovuto alla vetustà ed allo stato manutentivo, connessa alle classi delle opere edili ed impiantistiche presenti, in funzione della vita utile, della vetustà e dell'incidenza della categoria sull'intera opera realizzata.

In conclusione tale deprezzamento in relazione alle varie categorie di opere ed impianti è stato determinato in circa il 50% del valore a nuovo.

Si ottiene pertanto il seguente valore del complesso :

$$\text{Deprezzamento: } € (2.325.000 \times 0,50) = € 1.162.500$$

$$\text{Valore di mercato attuale: } € (2.249.856 - 1.162.500) = 1.162.500$$

Determinazione del valore della struttura deprezzata per contratto di locazione (20%)

Si ottiene pertanto il seguente valore del complesso :

$$\text{Deprezzamento: } € (1.162.500,00 \times 0,20) = € 232.500,00$$

$$\text{Valore di mercato attuale: } € (1.162.500,00 - 232.500,00) = € 930.000,00$$



Architetto Stefano Sartori

Riconciliazione dei valori

Nella stima da qua sono stati utilizzati tre procedimenti. Si pone il problema di effettuare una riconciliazione dei valori complessivi determinati.

Pertanto si ha:

Con il metodo del valore di mercato o diretto si è ottenuto il valore di € 903.420,00

Con il procedimento sintetico a camera si è ottenuto il valore di € 900.000,00

Con il criterio a costo di costruzione si è ottenuto il valore di € 930.000,00

media valori VM - VCA - VCO =€ 911.140,00

Valore finale arrotondato in difetto - LOTTO UNICO pari a € 911.000,00

22

ALLEGATI:

Allegato n. 1 - Documentazione catastale;

Allegato n. 2 - Titoli edilizi;

Allegato n. 3 - Atti di provenienza;

Allegato n. 4 - Relazione Ausiliario - Valutazione di congruità del canone d'affitto di ramo d'azienda e allegati

Allegato n. 5 - Documentazione urbanistica

Allegato n. 6 - Dichiarazione di Conformità Impianti

Allegato n. 7 - Documentazione classificazione Hotel Gattopardo PR.VR.

Allegato n. 8 - Rilievo Fotografico

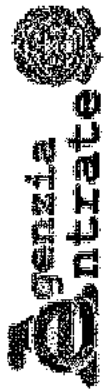
La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima dei beni ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere della parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente i beni mediante sopralluogo e sotto ogni altro profilo.

Legnago 24-07-2021

Esperto estimatore
degli Immobili pignorati

Arch. Stefano Sartori
Via Magenta n° 1
37045 LEGNAGO (VR)





Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

ALLEGATO 1 DOC. CATASTALE

Data: 16/02/2021 - Ora: 22.16.51 Segue

Visura n.: T427814 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/02/2021

Dati della richiesta	Comune di VILLAFRANCA DI VERONA (Codice: L949)
Catasto Fabbricati	Provincia di VERONA Foglio: 12 Particella: 93 Sub.: 5

INTESTAIO

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
---	------------	-----------------------

Unità immobiliare dal 20/06/2014

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		12	93	5			D/2				Euro 13.314,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/06/2014 protocollo n. VR0156027 in atti dal 20/06/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 77819.1/2014)
Indirizzo												
VIA CAVOUR n. 19 piano: SI-T-1-2;												
Annotazioni												
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L949 - Sezione - Foglio 12 - Particella 93

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/06/2013

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		12	93	5			D/2				Euro 13.314,00	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 26/06/2013 protocollo n. VR0220548 in atti dal 26/06/2013 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 121442.1/2013)
Indirizzo												
VIA CAVOUR n. 19 piano: SI-T-1-2;												

classamento e rendita, proposti (D.M. 701/94)

Fine

Situazione degli intestati dal 09/07/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/07/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti del 12/07/2013 Repertorio n.: 6581 Rogante: SCADUTO VINCENZO Sede: VERONA Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (n. 16678.1/2013)			

Situazione degli intestati dal 26/06/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 09/07/2013
DATI DERIVANTI DA			
FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 26/06/2013 protocollo n. VR0220548 in atti del 26/06/2013 Registrazione: FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 121442.1/2013)			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 12 particella 94 subalterno 5
- foglio 12 particella 93 subalterno 4
- foglio 12 particella 93 subalterno 2
- foglio 12 particella 198 subalterno 1
- foglio 12 particella 198 subalterno 2
- foglio 12 particella 198 subalterno 3

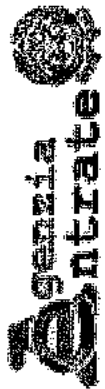
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/06/2021

Data: 02/06/2021 - Ora: 09.58.41 Segue

Visura n.: T12709 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di VILLAFRANCA DI VERONA (Codice: L949)
Catasto Fabbricati	Provincia di VERONA Foglio: 12 Particella: 198 Sub.: 4

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
---	------------	-----------------------

Unità immobiliare dal 20/06/2014

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		12	93	5			D/2				Euro 13.314,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/06/2014 protocollo n. VR0156027 in atti dal 20/06/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 77819.1/2014)
Indirizzo												
VIA CAVOUR n. 19 piano: SI-T.1-2;												
Annotazioni												
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L949 - Sezione - Foglio 12 - Particella 93

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/06/2013

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		12	93	5			D/2				Euro 13.314,00	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 26/06/2013 protocollo n. VR0220548 in atti dal 26/06/2013 FRAZIONAMENTO B FUSIONE (n. 121442.1/2013)
Indirizzo												
VIA CAVOUR n. 19 piano: SI-T.1-2;												

Firmato Da: SARTORI STEFANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d8e820



classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Fine

Situazione degli intestati dal 09/07/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISCRIMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/07/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/07/2013 Repertorio n.: 6581 Rogante: SCADUTO VINCENZO Sede: VERONA Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI TITOLO ONEROSO (n. 16678.1/2013)			

Situazione degli intestati dal 26/06/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 09/07/2013
DATI DERIVANTI DA			
FRANZIONAMENTO E FUSIONE (n. 16678.1/2013) in atti dal 26/06/2013 Registrazione: FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 121442.1/2013)			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 12 particella 94 subalterno 5
- foglio 12 particella 93 subalterno 4
- foglio 12 particella 93 subalterno 2
- foglio 12 particella 198 subalterno 1
- foglio 12 particella 198 subalterno 2
- foglio 12 particella 198 subalterno 3

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/06/2021

Data: 02/06/2021 - Ora: 09.56.22 Segue

Visura n.: T12465 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di VILLAFRANCA DI VERONA (Codice: L.949) Provincia di VERONA
Catasto Fabbricati	Foglio: 12 Particella: 94 Sub.: 6

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
---	------------	-----------------------

Unità immobiliare dal 20/06/2014

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		12	93	5			D/2				Euro 13.514,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO dal 20/06/2014 protocollo n. VR0156027 in atti dal 20/06/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 77819.1/2014)
Indirizzo												
VIA CAVOUR n. 19 piano: SI-T-1-2;												
Annotazioni												
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L.949 - Sezione - Foglio 12 - Particella 93

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/06/2013

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		12	93	5			D/2				Euro 13.514,00	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 26/06/2013 protocollo n. VR0220548 in atti dal 26/06/2013 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 121442.1/2013)
Indirizzo												
VIA CAVOUR n. 19 piano: SI-T-1-2;												

classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Fine

Situazione degli intestati dal 09/07/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/07/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/07/2013 Repertorio n.: 6581 Rogante: SCADUTO VINCENZO Sede: VERONA Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (n. 16678.1/2013)			

Situazione degli intestati dal 26/06/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 09/07/2013
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 26/06/2013 protocollo n. VR0220548 in atti dal 26/06/2013 Registrazione: FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 121442.1/2013)			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 12 particella 94 subalterno 5
- foglio 12 particella 93 subalterno 4
- foglio 12 particella 93 subalterno 2
- foglio 12 particella 198 subalterno 1
- foglio 12 particella 198 subalterno 2
- foglio 12 particella 198 subalterno 3

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/06/2021

Data: 02/06/2021 - Ora: 09.57.44 Segue

Visura n.: T12604 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di VILLAFRANCA DI VERONA (Codice: L949) Provincia di VERONA
Catasto Fabbricati	Foglio: 12 Particella: 95 Sub.: 3

INTESTAIO

1	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1
---	------------	------------------------

Unità immobiliare dal 20/06/2014

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		12	93	5			D/2				Euro 13.314,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/06/2014 protocollo n. VR0156027 in atti del 20/06/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 77819.1/2014)
Indirizzo												
VIA CAVOUR n. 19 piano: SI-T-1-2;												
Annotazioni												
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

Mappati Terreni Correlati
Codice Comune L949 - Sezione - Foglio 12 - Particella 93

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/06/2013

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		12	93	5			D/2				Euro 13.314,00	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 26/06/2013 protocollo n. VR0220548 in atti dal 26/06/2013 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 121442.1/2013)
Indirizzo												
VIA CAVOUR n. 19 piano: SI-T-1-2;												

classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Fine

Situazione degli intestati dal 09/07/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1

DATI DERIVANTI DA DOCUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/07/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/07/2013 Repertorio n.: 6381 Rogante: SCADUTO VINCENZO Sede: VERONA
Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (n. 16678.1/2013)

Situazione degli intestati dal 26/06/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 09/07/2013

DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 26/06/2013 protocollo n. VER0220548 in atti dal 26/06/2013 Registrazione: FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 121442.1/2013)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 12 particella 94 subalterno 5
- foglio 12 particella 93 subalterno 4
- foglio 12 particella 93 subalterno 2
- foglio 12 particella 198 subalterno 1
- foglio 12 particella 198 subalterno 2
- foglio 12 particella 198 subalterno 3

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/06/2021

Data: 02/06/2021 - Ora: 09.59.33 Segue

Visura n.: T12796 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di VILLAFRANCA DI VERONA (Codice: L949)
Catasto Fabbricati	Provincia di VERONA Foglio: 12 Particella: 94 Sub.: 7

INTESTAIO

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
---	------------	-----------------------

Unità immobiliare dal 26/06/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	12	94	7						FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 26/06/2013 protocollo n. VR0220548 in atti dal 26/06/2013 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 121442.1/2013)
Indirizzo: VIA CAVOUR n. 19 piano: 1-1;										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L949 - Sezione - Foglio 12 - Particella 94

Situazione degli intestati dal 09/07/2013

N.	COGNOME E NOME	DATA DI NASCITA	RESIDENZA	PROFESSIONE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA (ATTO PUBBLICO) del 09/07/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/07/2013 Repertorio n.: 6581 Rogante: SCADUTO VINCENZO Sede: VERONA Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (n. 16678.1/2013)					

Situazione degli intestati dal 26/06/2013

N.	COGNOME E NOME	DATA DI NASCITA	RESIDENZA	PROFESSIONE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 fino al 09/07/2013
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 26/06/2013 protocollo n. VR0220548 in atti dal 26/06/2013 Registrazione: FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 121442.1/2013)					

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 12 particella 94 subalterno 5
- foglio 12 particella 93 subalterno 4
- foglio 12 particella 93 subalterno 2
- foglio 12 particella 198 subalterno 1



Data: 02/06/2021 - Ora: 09.59.33 Fine

Visura n.: T12796 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/06/2021

- foglio 12 particella 198 subalterno 2
- foglio 12 particella 198 subalterno 3

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/06/2021 - Ora: 10.02.48

Segue

Visura n.: T13200 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/06/2021

Dati della richiesta	Comune di VILLAFRANCA DI VERONA (Codice: L949)		
	Provincia di VERONA		
Catasto Terreni	Foglio: 12 Particella: 93		

Area di enti urbani e promiscui dal 01/10/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	12	93	-	ENTE URBANO	02 39		Agrario	Tipo mappale del 01/10/2004 protocollo n. VR0021433 in atti dal 01/10/2004 (n. 21433.L/1996)
Notifica				Partita		1		

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune L949 - Sezione - SezUrb - Foglio 12 - Particella 93

Area di enti urbani e promiscui dal 28/09/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	12	93	-	ENTE URBANO	02 39		Agrario	Tipo mappale del 28/09/2004 protocollo n. VR0038500 in atti dal 28/09/2004 (n. 38500.L/1992)
Notifica				Partita		1		

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	12	93	-	ENTE URBANO	02 39		Agrario	Impianto meccanografico del 17/04/1987

Firmato Da: SARTORI STEFANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Setta#: d8e820





Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/06/2021 - Ora: 10.02.48 Fine

Visura n.: T13200 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/06/2021

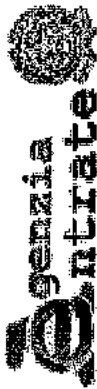
Notifica	Partita	I

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica





Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/06/2021 - Ora: 10.03.58

Segue

Visura n.: T13364 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/06/2021

Dati della richiesta	Comune di VILLAFRANCA DI VERONA (Codice: L949)			
	Provincia di VERONA			
Catasto Terreni	Foglio: 12 Particella: 94			

Area di enti urbani e promiscui dal 01/10/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	12	94	-	-	ENTE URBANO	05 43		Agrario	Tipo mappale del 01/10/2004 protocollo n. VR0021390 in atti dal 01/10/2004 (n. 21390.1/1996)	
Notifica				Partita		1				

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune L949 - Sezione - SezUrb - Foglio 12 - Particella 94

Area di enti urbani e promiscui dal 27/09/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	12	94	-	-	ENTE URBANO	05 43		Agrario	Tipo mappale del 27/09/2004 protocollo n. VR0077844 in atti dal 27/09/2004 (n. 77844.1/1988)	
Notifica				Partita		1				

Area di enti urbani e promiscui dal 27/09/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	12	94	-	-	ENTE URBANO	05 43		Agrario	Tabella di variazione del 27/09/2004 protocollo n. VR0077844 in atti dal 27/09/2004 (n. 77844.1/1988)

Firmato Da: SARTORI STEFANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d8a820





Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 02/06/2021 - Ora: 10.03.58 Fine

Visura n.: T13364 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/06/2021

Notifica	Partita	1
Annotazioni		
comprende la particelle:88		

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 12 particella 88

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	12	94	-	-	ENTE URBANO	ha are ca. 04 50			Agrario	Impianto meccanografico del 17/04/1987
Notifica	Partita				1					

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica





Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/06/2021 - Ora: 10.04.42
Visura n.: T13472 Pag: 1

Fine

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/06/2021

Dati della richiesta	Comune di VILLAFRANCA DI VERONA (Codice: L949) Provincia di VERONA
Catasto Terreni	Foglio: 12 Particella: 95

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Forz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	12	95	-	-	ENTE URBANO	02 50		Dominicale	Agrario	Impianto meccanografico dal 17/04/1987
Notifica				Partita				1		

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune L949 - Sezione - SezUrb - Foglio 12 - Particella 95

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica





Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/06/2021

Data: 02/06/2021 - Ora: 10.05.30 Fine
Visura n.: T13597 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di VILLAFRANCA DI VERONA (Codice: L949)	
Catasto Terreni	Provincia di VERONA Foglio: 12 Particella: 198	

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) In are ca.		Deduz	Reddito
1	12	198	-	-	ENTE URBANO	02 09		Aggravio	
Notifica				Partita			1	Tipo mappale del 01/10/2004 protocollo n. VR0017723 in atti dal 01/10/2004 (n. 17723-I/1996)	

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune L949 - Sezione - Sez Urb - Foglio 12 - Particella 198

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Direzione Provinciale di Verona Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore SANIN EGON

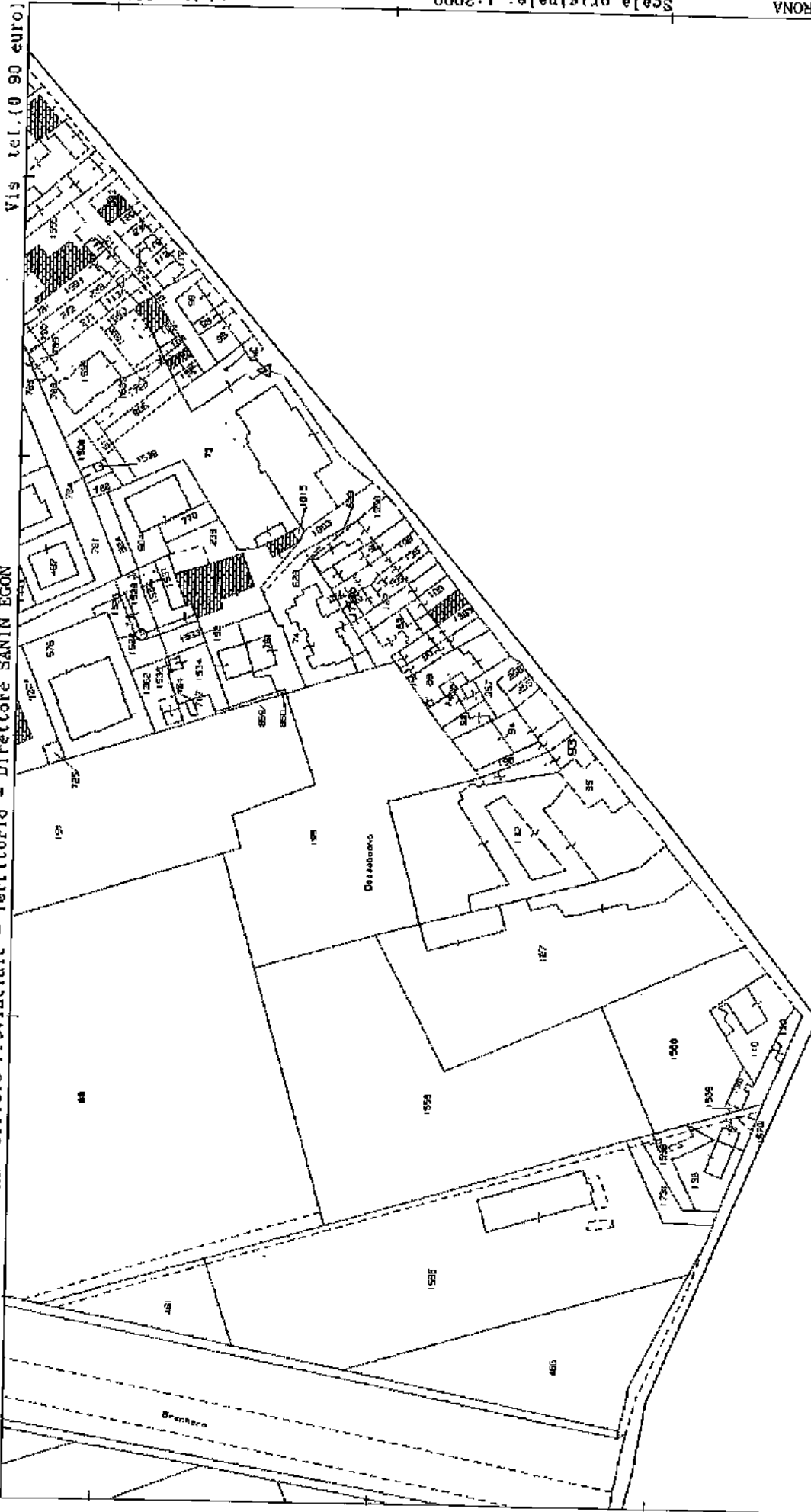
Vis tel. (0 90 euro)

14 Mag 2021 9:10:22
Pro. n. 136680/2021

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 584.000 x 378.000 metri

Comune: VILLAFRANCA DI VERONA
Foglio: 12

1 Particella: 93



N=5000

E=5300

Firmato Da: SARTORI STEFANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 06e820



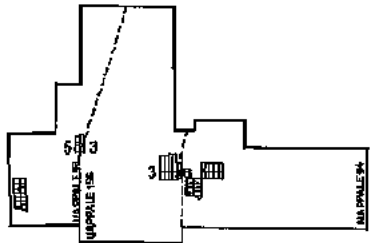
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Ferrazza Patrizia
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Verona N. 1888

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

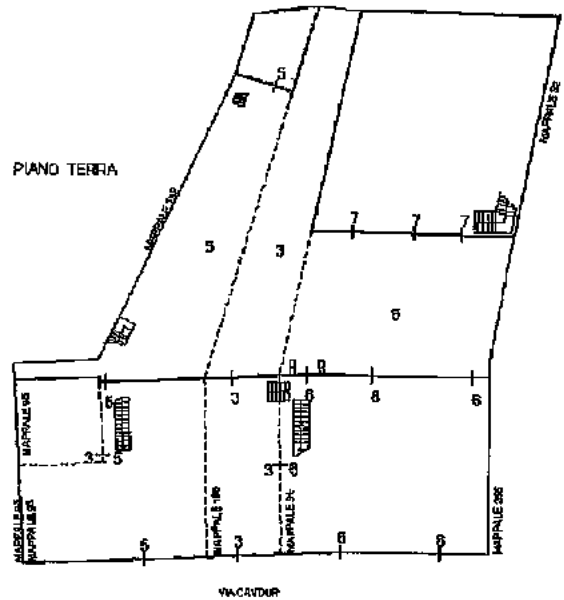
Comune di Villafranca Di Verona Protocollo n. VR0220548 del 26/06/2013
Sezione: Foglio: 12 Particella: 94 Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

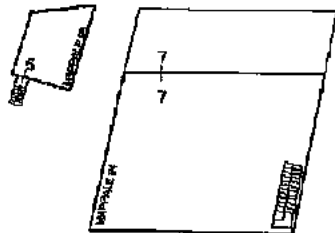
PIANO INTERRATO



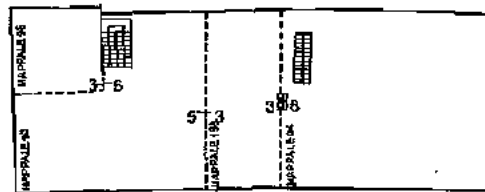
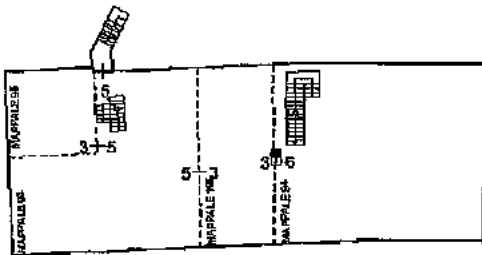
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

Data: 18/02/2021 - n. T350352 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/02/2021 - Comune di VILLAFRANCA DI VERONA (L949) - < Foglio: 12 - Particella: 94 - Elaborato planimetrico >
Firmato Da: SARTORI STEFANO Ernesto Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d8e820



Direzione Provinciale di Verona
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Comune di: VILLAFRANCA DI VERONA

Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione		Foglio 12	Particella 94		Tipo mappale	del:
VILLAFRANCA DI VERONA							
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°oiv	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1						Immobile soppresso	
2						Immobile soppresso	
3						Immobile soppresso	
5						Immobile soppresso	
6	VIA CAVOUR	19	S1-T1-2			D02 ALBERGHI E PENSIONI	
7	VIA CAVOUR	19	T-1			F03 UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 6

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Verona

Dichiarazione protocollata n. VR028048 del 26/06/2013
Pianimetria di v.i.u. in Comune di Villafranca Di Verona
Via Devout
civ. 19

Identificativa Catastrale:
Sezione:
Foglio: 12
Subalterno: 94
Subalterno: 6

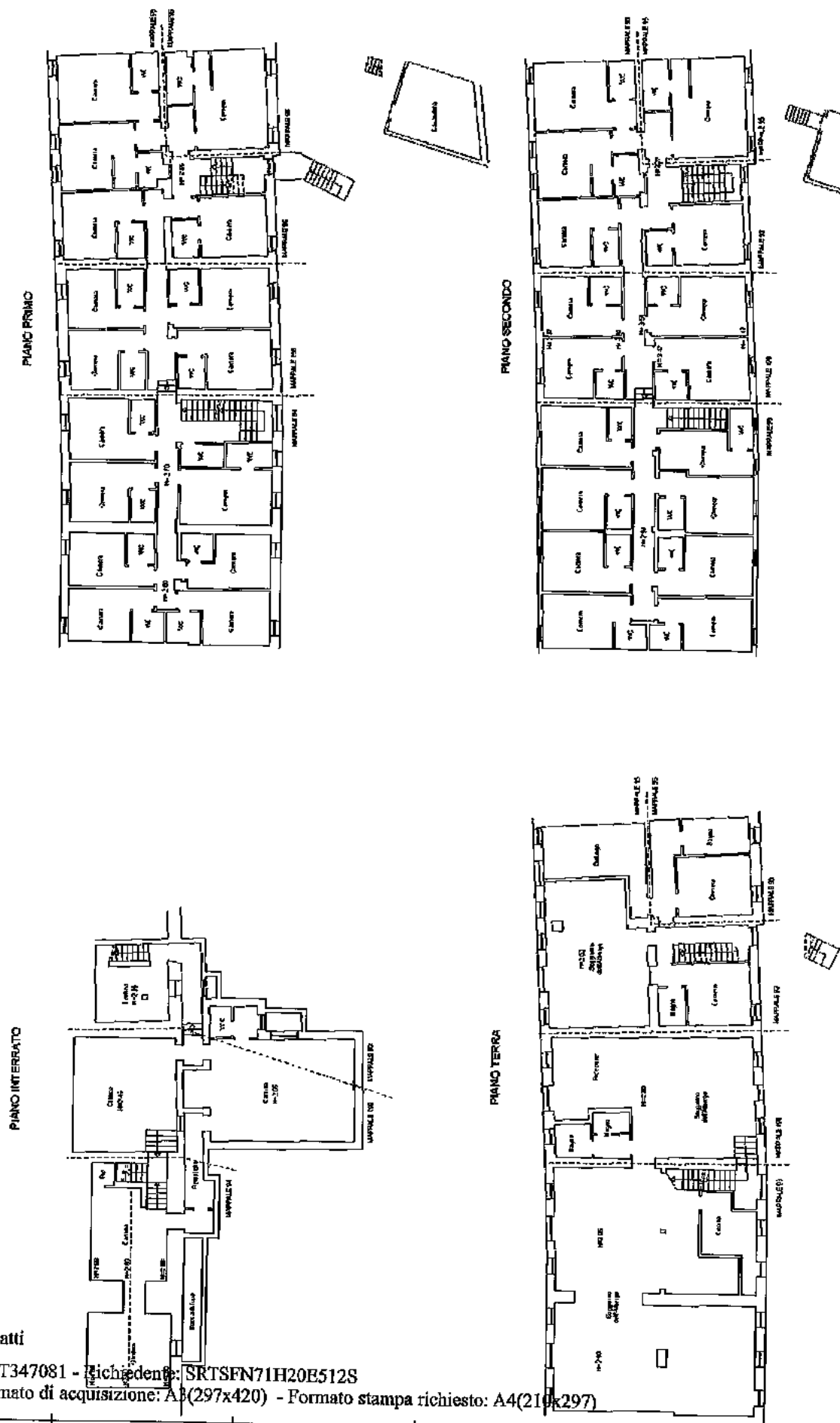
Completata da:
Pierluigi Petrucci
Incaricato all'alber
Geometra
Prov. Verona
E. 1858

Scala 1:200

Ultima planimetria in atti

Data: 18/02/2021 - n. T347081 - Richiedente: SRTSFN71H20E512S

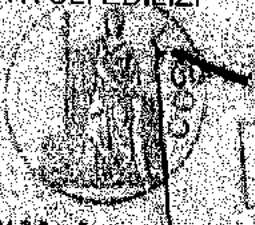
Totale schede: 1 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Catastro dei Fabbricati - Simazione al 18/02/2021 - Comune di VILLAFRANCA DI VERONA (1949) - Foglio: 12 - Particella: 94 - Subalterno: 6
Firmato da: SARTORI GIUSEPPE - Firma Qualificata 2 Serial#: 08e820

178

ALLEGATO 2 TITOLI EDILIZI



On. Sig. Sindaco del Comune di Villafranca

Il sottoscritto [redacted] chiede il rilascio della licenza edilizia per la sistemazione interna e sopraelevazione del fabbricato adibito a bar-ristorante - ristrutturazione dei rustici al fine di ricavare garages per l'insieme e piccolo appartamento. Il fabbricato e' sito in Dossobuono, Via Cavour, su terreno del sottoscritto diatto al Catasto: Comune di Villafranca Sez. B Fog. 1° mapp. 94-88, in conformita' all'unito progetto.

Certi del Vostro parere favorevole anticipatamente ringrazio ed ossequia.

Verona, 14 novembre 1973

In fede

[redacted signature]

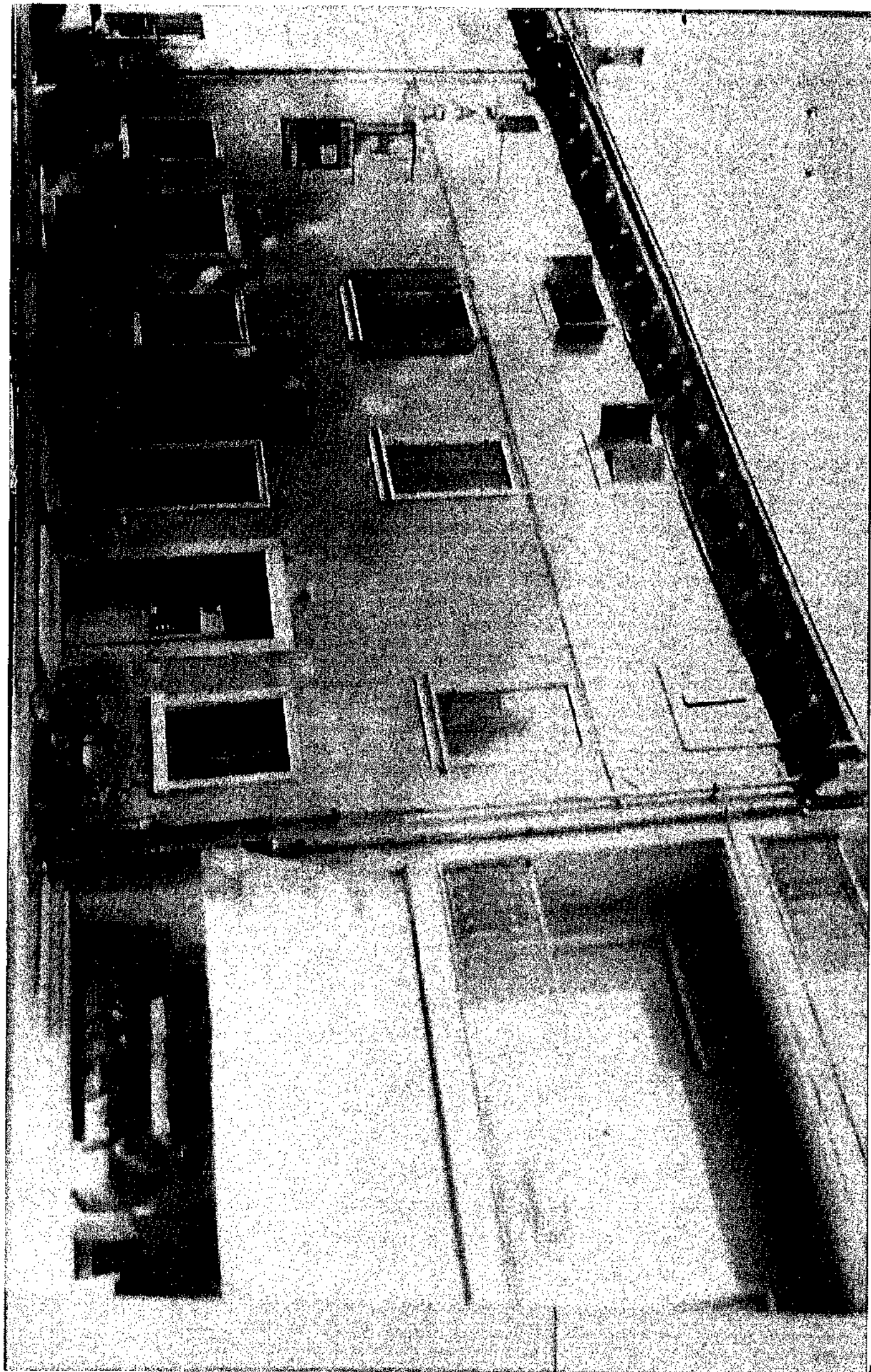
COMMISSIONE EDILIZIA
SEDUTA DEL
14 DIC 1973
APPROVATO IN UNANIMITA'

VERSATI DALLI
L. 2/10/73
Boll. n. 1929
del 15/11/73

VISTO ed APPROVATO dalla Commissione di Edilizia

[redacted] SEGRETARIO [redacted]





Prot. N. 13295/



Marca
da
bollo

COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA

(UFFICIO TECNICO)

EDILIZIA PRIVATA E.P. II

IL SINDACO

Vista la domanda in data 15 novembre 1973

del sig. [redacted]

residente in Dogobuono - Via Mantovana

tendente ad ottenere l'autorizzazione per la sistemazione interna e sopraelevazione di un fabbricato adibito a

bar, ristorante, pensione e ristrutturazione di vecchi garage e magazzini.

Visto il parere favorevole degli Uffici Comunali interessati

Visto il parere favorevole della Commissione Comunale Edilizia in seduta del 14 dicembre 1973

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

DA LIGENZA

alla ditta [redacted]

di costruzione edilizia per la sistemazione interna e sopraelevazione di un fabbricato adibito a bar, ristorante, pensione e ristrutturazione di vecchi garage e magazzini.

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 o la sicurezza del traffico.

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

Non è consentita l'occupazione di aree pubbliche esterne alla recinzione per deposito, anche temporaneo, di materiali da costruzione, per sosta di autocarri o macchine speciali. Lo staccato, l'armatura ed altro visibili dalla pubblica via, saranno posti ed esclusiva disposizione dell'Ufficio comunale delle pubbliche affezioni.

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 dall'Autorità comunale che, caso per caso, stabilirà le norme e le condizioni.

Il richiedente sarà tenuto a sopprimere la stessa costruzione, in ogni

comunque arretrati al suolo pubblico, alle tubazioni ed ai condotti sotterranei, anche più volte, finché non 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 le tariffe in vigore;

5 - Il prospetto dell'edificio sarà intonacato o 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 sopralluogo 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;

51.
e - Il richiedente ha inoltre l'obbligo di osservare le seguenti prescrizioni speciali. Conforme al progetto approvato ed allegato in copia, e costituito da:

- Disegni di progetto.
- Allegato A - Tabella dati planivolumetrici.

88
10
47

COMUNE DI VILLEFRANCA DI VERONA

Villefranca di Verona, li 21/05/1973



Ente: Comune di Villefranca di Verona - Via Roma, 1 - 37013 - Verona



COPIA

COPIA

Il Direttore dell'ufficio tecnico

Il Direttore dell'ufficio tecnico



COMUNE DI VILAFRANCA DI VERONA

verifica la presente a

mediante consegna e mani di

ing. MESSIO

[Redacted signature area]

10

19

19



Il Direttore dell'ufficio tecnico

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

[Redacted]

Comune di VILLAFRANCA

Prov. di VERONA

PROGETTO

IN SAGGIATA ALLIGATO ALLA DOMANDA DI CONCORDIA
EDIZIONE AI SENSI DELLA LEGGE 4/85
LABBRICATI DI PROPRIETA DELLA DITTA [Redacted]
SITA' IN DOSSOBONO VIA CAYOUR N° 19

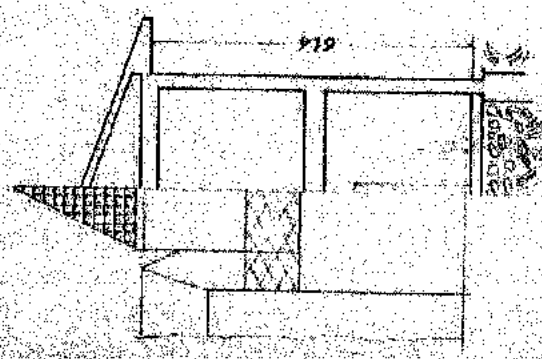
Scala 1:100

Tematica di sintesi
il proprietario
[Redacted]

il costruttore

il proprietario

il dir. Lavori



Spazio riservato per la sottoscrizione dell'opera

Comune di VILLAFRANCA DI VERONA

Reg. IV° U.P.P. - Sezione Edilizia Circa -
L. n° 47 del 28-02-1985

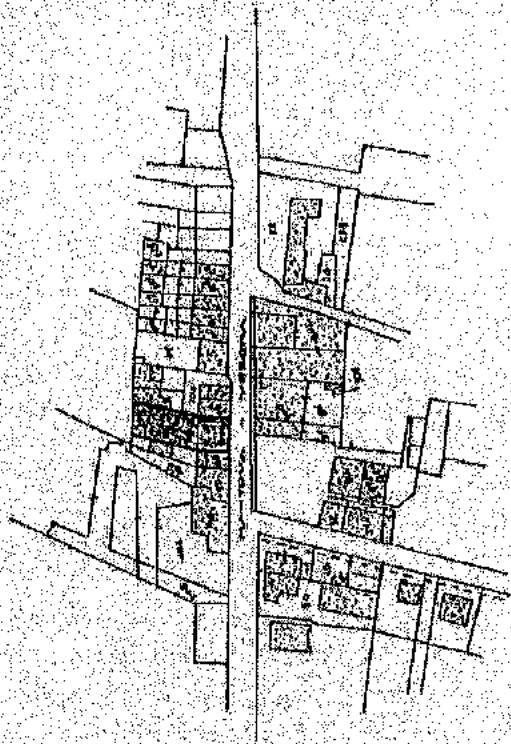
Allegato alla Concessione Edilizia in
autorizzazione N° 1576/2022
del 15 MAR 1985

P. IL SINDACO



[Redacted signature]





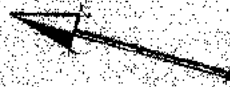
BRANO MAPPALE scala 1:2000

SOMME DI VILLAFRANCA

SEELIQUE F

TOSLIO A

HAPPALI 94-86



NORD

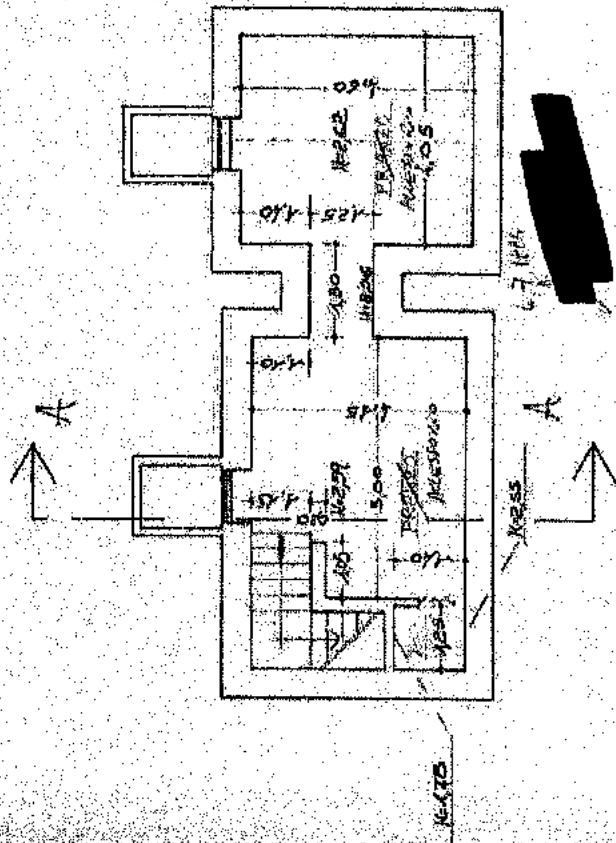
CORPO B'

CORPO A'

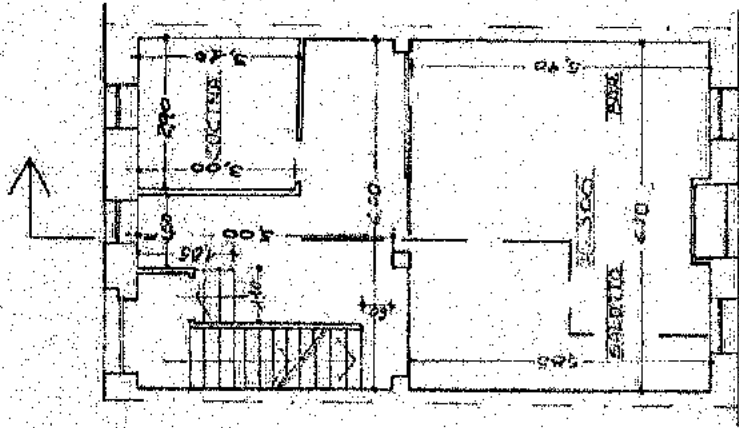
UE SOMA - MAKTOYA
VIA ZAYOUR

SVOLUPPO A 500

CORPO A

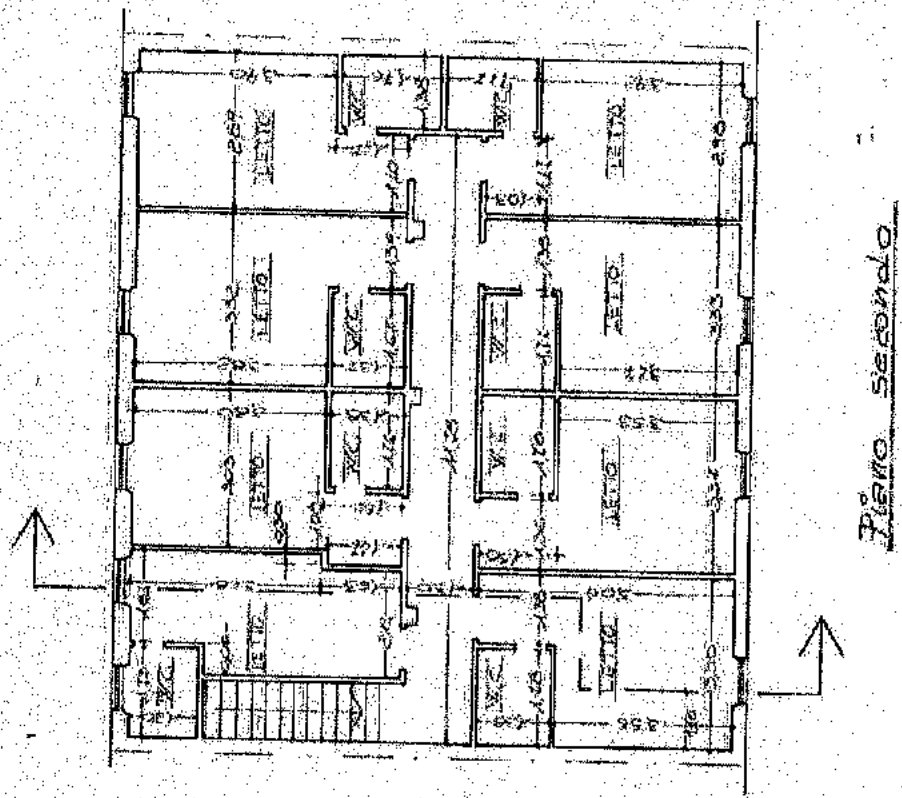
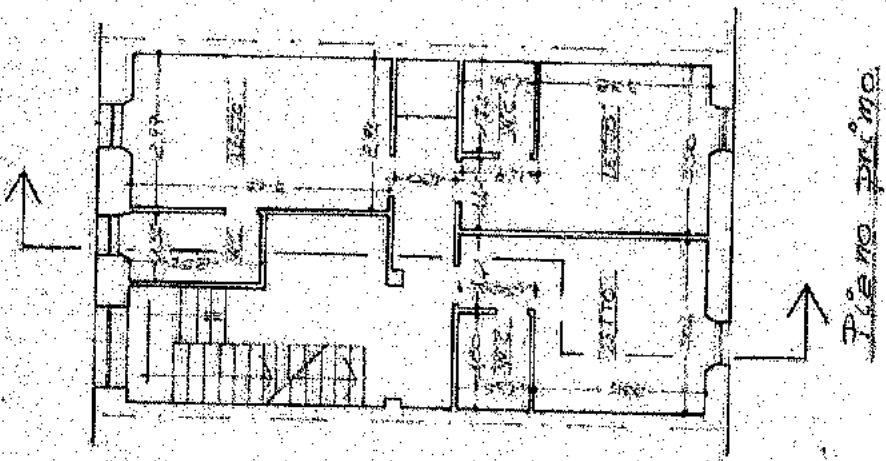


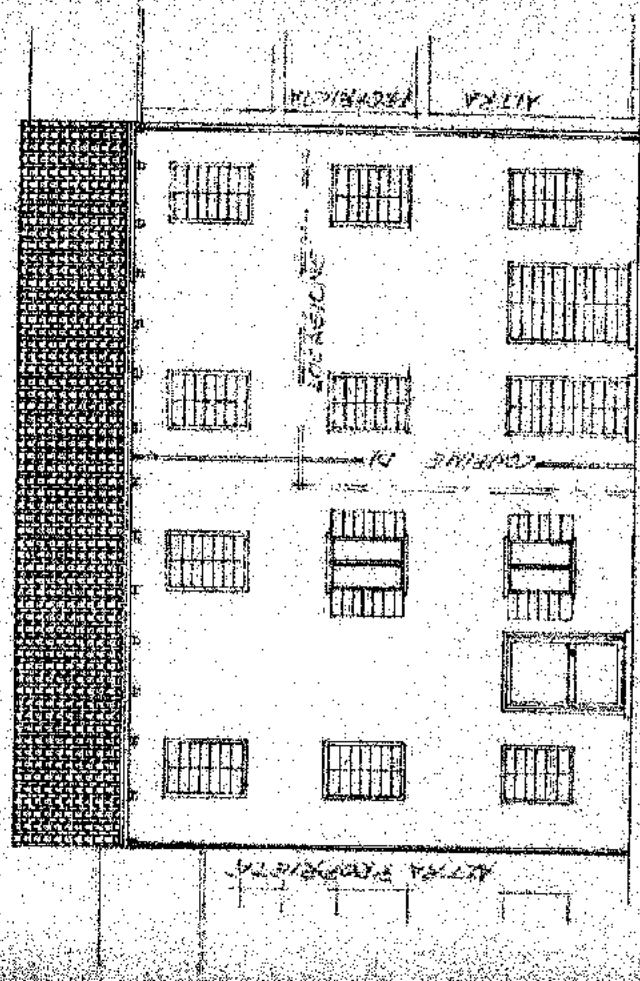
Piano Interno



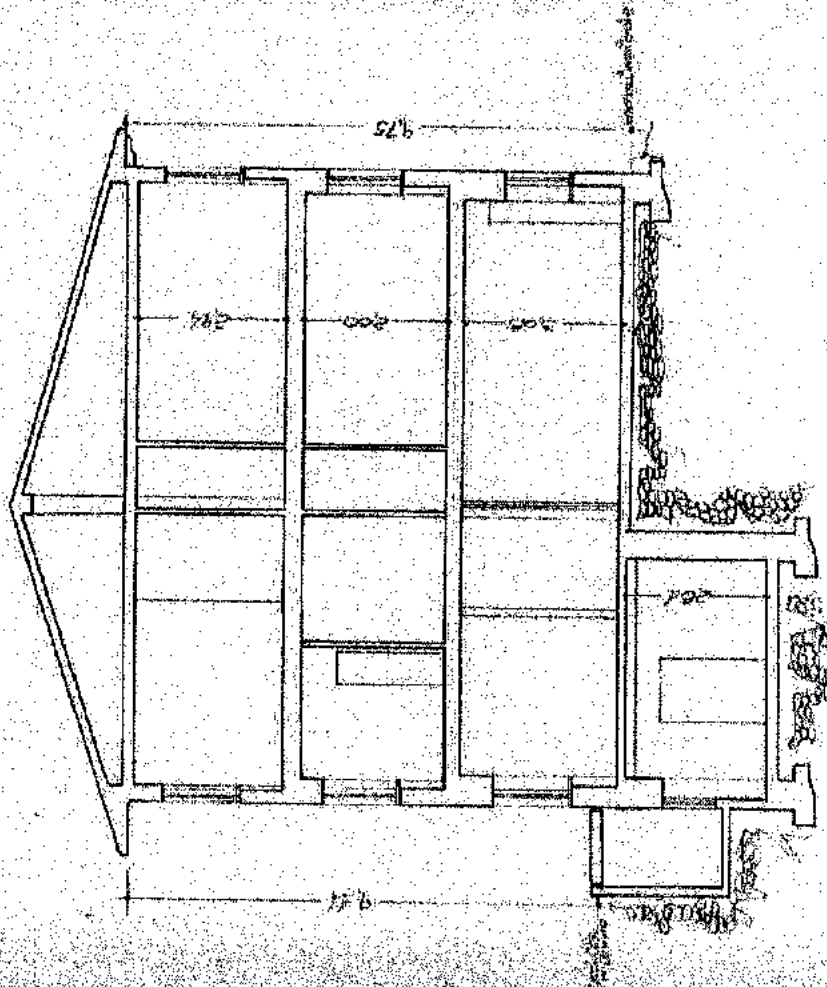
Piano Terra







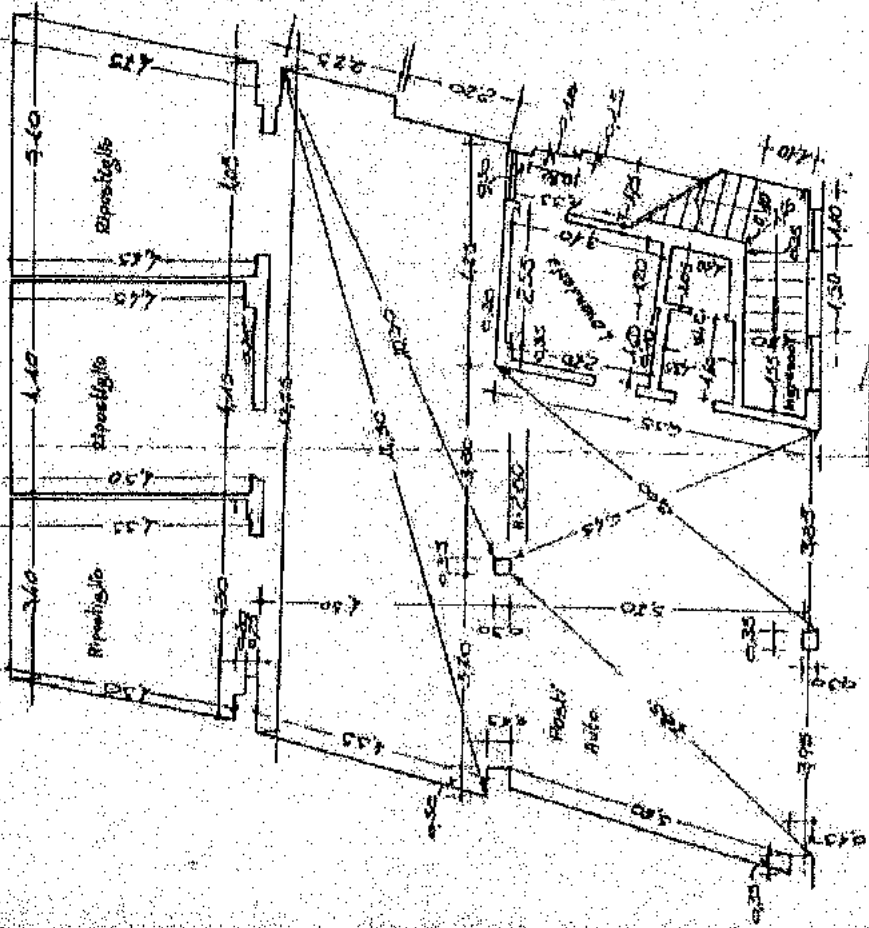
Prospetto SUD



Sezione A-A

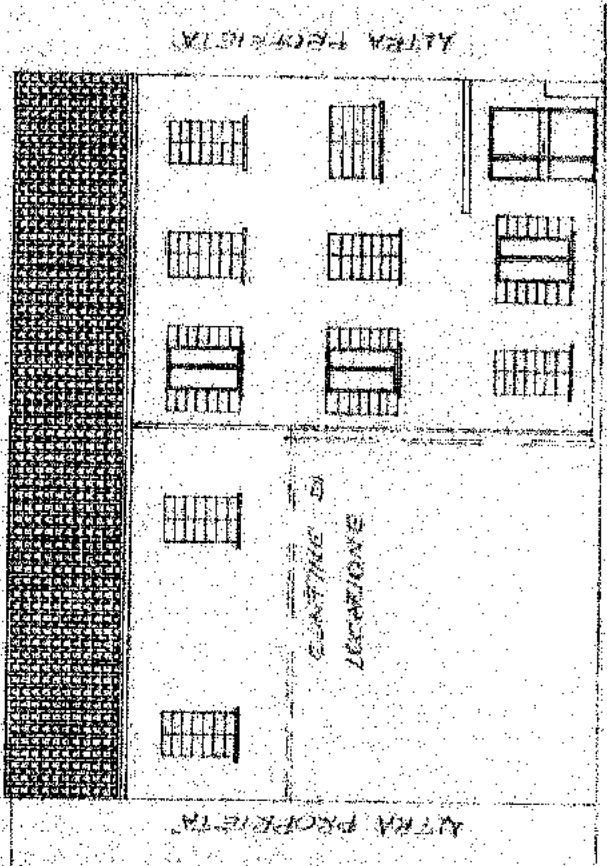


CORPO B



CORTILE INTERNO

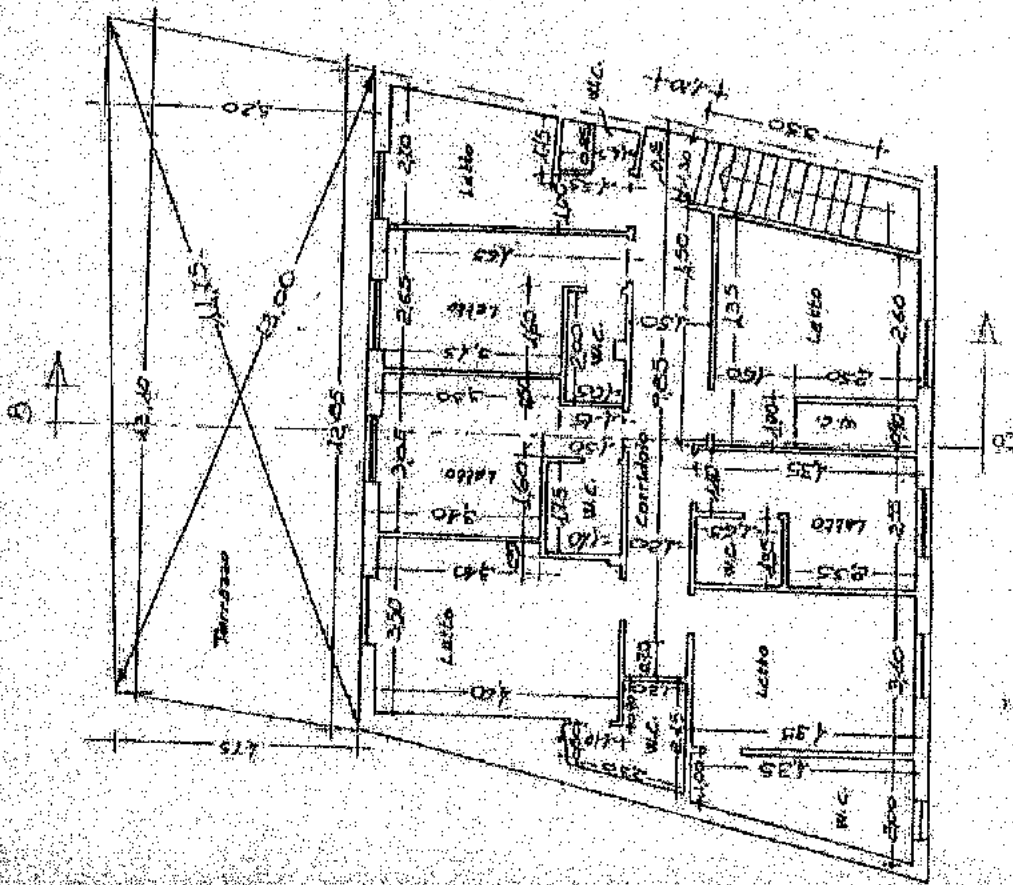
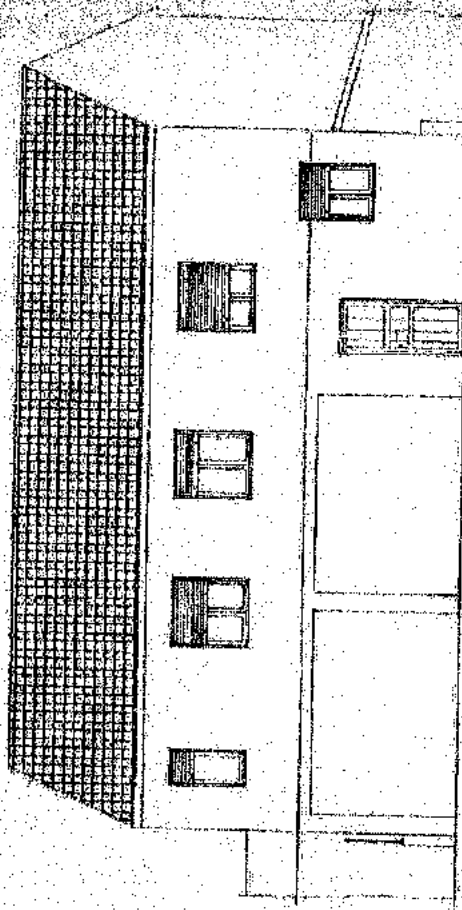
PIANO TERRA



Prospetto NORD

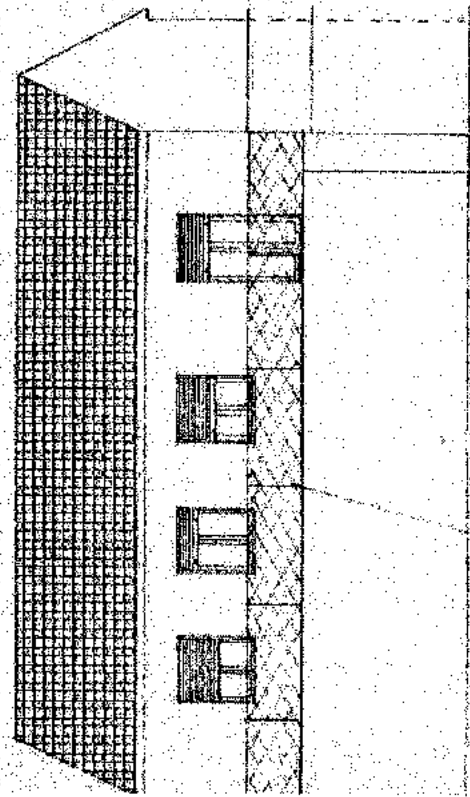


Prospetto SUD

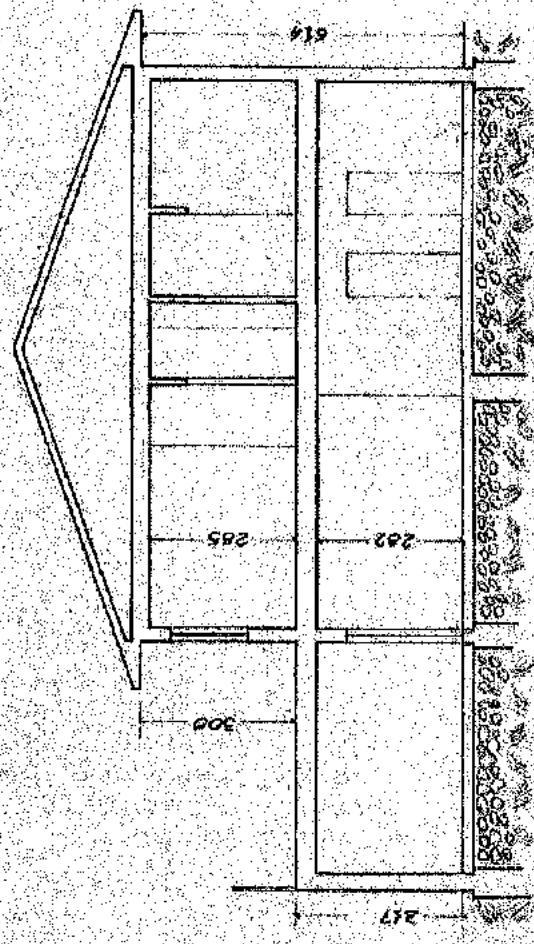


Piano Primo

Prospetto NORD



Sezione D-D



PRATICA N° 9645



COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA

UFFICIO TECNICO - EDILIZIA PRIVATA

43/95

663

RICHIEDENTE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA:

Cognome _____
Nome _____
Cod. Fisc. _____
sottoscritto in _____
Via _____ Tel. _____

UBICAZIONE DELLA COSTRUZIONE:

Indirizzo _____
Via _____ n. 15, 17 Cod. _____
19, 21

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Sub. _____ Fog. 12, Mappa n. 88, 95,
96, 1338

OGGETTO:

ISTRUZIONE N. 1103
VARIAZIONI IN DEROGA

882

19 LUG. 1985 Parere Commissione Edilizia Comunale verbale n. 22, FALDOREONLE

e condizione sottobono VUFF e rispetto manufatto fog. 43.

19/8/85 ore 10,15

PROCEDIMENTI:

11/05/95 domanda di concessione
 _____ parere tecnico
 _____ parere sanitario
 05/06/95 concessione edilizia
 _____ variante n. _____
 _____ variante n. _____
 2/10/95 inizio lavori
 _____ fine lavori
 _____ domanda abitabilità/
abitabilità n. _____
 _____ visita ad opere ultimata
 _____ visita sanitaria
 _____ o parere USSL n. 39 n. _____
 _____ certificato di abitabilità
abitabilità e _____

VERONA - CANTIERI - VERONA



FP9100SB
TEXTECO3

COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA

UFFICIO TECNICO

(Edilizia Privata)

COPIA

N. 9645 Prot.

IL SINDACO

Vista la domanda della ditta [redacted]

Cod. Fiscale [redacted]

intesa ad ottenere la concessione ad eseguire le
opere edilizie di seguito descritte e precisamenti:

Intervento di manutenzione straordinaria all'edificio sito in via Cavallar - Dossena

[redacted]

[redacted]

Visti i pareri favorevoli:

- della Commissione Edilizia in data 19/07/1972,

- dell'Ufficio Sanitario [redacted] in data [redacted]

- dell'Ufficio [redacted] in data 22/05/1972,

Stabilito, ai sensi del combinato disposto dagli
artt. 3, 5, 6, 19, della legge 28-1-1977, n. 10 e



Art. 27 della L.R. n. 31 del 27 giugno 1985,
che il contributo relativo agli oneri di
urbanizzazione, afferente alle opere pagate di
concessione, determinato sulla base del progetto
adiegato alla pratica edilizia è di L. 1.871.340=

(Lire Milleottocentoventimiladuecento=)

Viste le suddette per l'importo complessivo di L.
5.827.400=

(Cinquemillocentoventimiladuecento=)

corrispondente all'ammontare dovuto per opere di
urbanizzazione primaria e secondaria, emessa la
cessione nell'area:

ai sensi degli artt. 1 e 4 della Legge 27-1-77 n.
10 e dell'art. 51 della Legge 17-8-1942, n. 1175 e
della L.R. n. 63/1985 e successive modificazioni,
nonché della prescrizione del locale regolamento
esecutivo, deliberato dal Consiglio Comunale il
15/11/75, n. 197 e approvata dalla Giunta Regionale
il 23/1/76 n. 107.

C O N C E D E

alle ditte:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

cod. fisc. n.

quella denominata "IN TORRE DELL'ARCO" di successione
del D. 11/11/72 regio n. 33 - Vol. 595 - arco loc. n. 19063 del 21/11/74 Not. Saitto
Arco loc. n. 69527 reg. del 17/01/75 reg. a Serie U. 06/97/95 al n. 240
residente in Cassinetta Mar. Caldo



Via _____
di eseguire le seguenti opere edilizie:

no. di _____

come da progetto a firma _____

_____ (lire _____) è
_____ stata versata direttamente alla Tesoreria comunale
per l'imparto di _____

_____ (lire _____)
1) Nessuna variazione potrà essere apportata al pro-
getto approvato senza il preventivo consenso del
Sindaco, da accordarsi - su richiesta documentata -
nelle forme prescritte.

In particolare, il concessionario si obbliga a
segnalare qualsiasi cambiamento nella destinazione
d'uso dell'immobile indicata in progetto ad a
trasferire tale obbligo di comunicazione agli e-
ventuali successori o aventi causa.

2) Il presente atto di concessione, unitamente ai

disegni del progetto approvato, dovrà essere esibito ad ogni richiesta degli incaricati alla sorveglianza.

5) Nei cantieri nei quali si eseguono nuove costruzioni e restauri 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;

- l'assimilazione 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.

4) Dovranno essere rispettate, allo scopo di garantire l'incolumità del pubblico e la sicurezza del traffico, le disposizioni degli articoli dal n. 23 al n. 34 inclusi del vigente Regolamento Edilizio.

In particolare l'area del cantiere edilizio dovrà essere recintata su strade e piazze pubbliche, dovrà essere recintata con uno staccato a piena copertura dell'altezza di m. 2,50.

Non è consentita l'occupazione di area pubblica esterna alla recinzione per deposito, anche temporaneo, di materiali da costruzione, per sosta di autoveicoli e macchine speciali. Lo staccato, la armatura ed altro, visibili dalla pubblica via, saranno sottoposti ad esclusive disposizione dell'Uff-

ufficio comunale della pubblica affissioni,-----
5) E' previsto, sotto qualsiasi forma,
l'occupazione, anche temporanea, o la concessione
di aree pubbliche per la erezione di imballature,
stecchi, chiusure, ecc. senza il permesso scritto
della autorità comunale che, caso per caso,
stabilirà le norme e le condizioni, salvo il
pagamento delle tasse per temporanea occupazione di
suola pubblica. 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 raggiare
definitivo ripristino conforme alle norme vigenti;--
6) L'esecuzione dei lavori potrà avere inizio
solo dopo che l'ufficio tecnico comunale ha
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 congegionato demenziale, in
esse- pub. art. 1 e 4 della legge 5 novembre
1971, n. 1086.-----

- a) il titolare è obbligato a denunciare al sindaco;--
- b) l'inizio dei lavori;-----
- c) il completamento delle fondazioni ed il rag-
giungimento per la costruzione del piano del
terreno circostante;-----
- d) il completamento del rivestimento;-----
- e) solo dopo trascorsi 2 giorni festuendo dal compo-

to i giorni festivi) dalla presentazione della domanda d'inizio dei lavori, senza che sia seguito espletamento dei lavori comunali, potrà essere dato corso ai lavori stessi.

7) 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.

8) La presente concessione, che viene accordata senza pregiudizio dei diritti dei terzi, non esonererà 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:

PER INSEDIAMENTI CIVILI

Per gli allacciamenti alla rete fognaria comunale e per la realizzazione della rete di smaltimento interne, il concessionario è obbligato a dare esatto adempimento a quanto indicato nel Regolamento comunale per il servizio delle fognature, adottato con deliberazione del P.D. n. 25 del 25/02/1985 e n. 279 del 21/10/1985, ed approvato con Decreto del P.S.R. n. 1419 del 13/10/1986.

PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Il concessionario è obbligato a dare esatto adempimento a quanto prescritto dall'art. n. 4 del D.P.R. n. 363 del 24/05/1988, nonché alle

prescrizioni ambientali, l'inizio e l'esercizio dell'attività, per quanto attiene l'emissione di agenti inquinanti nell'aria.

- Vana dichiarazione di conformità alla L. n. 15 del 09/04/1999, sottoscritta dal titolare di imprenditoria e l'ingegnere della struttura architettonica dell'azienda privata, ora in corso dal p.c.c. data 11/02/05.

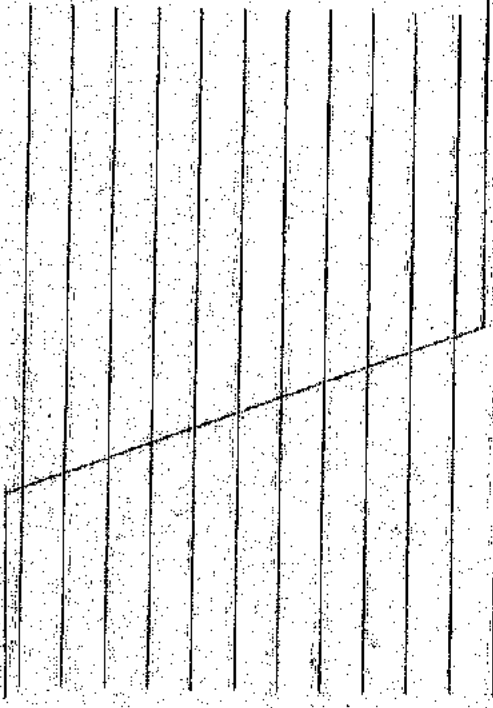
- Vana richiesta di sanzione al Comando Provinciale Vigili del Fuoco sottoscritta in data 25/09/05.

- Vana richiesta di concessione edilizia verso richiesta alle sopracitate autorità.

- Della Commissione edilizia Comunale in data 19/07/05.

- Della Provincia Sarseniese in data 15/09/05.

- Della Provincia Sarseniese in data 03/04/05, protocollo n. 3895/3141.



10) I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data della presente concessione ed ultimati.

caso tre anni dalla stessa data.
L'osservanza dei predetti termini comporta la
decadenza della concessione, se si come comporta la
stessa effetto l'entrata in vigore di nuove provvi-
sioni urbanistiche. Non 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.
Il termine per l'ultimazione può essere, comunque,
prorogato eccezionalmente se durante l'esecuzione
dei lavori sopravvengano fatti estranei alla vo-
lontà del concessionario, opportunamente documen-
tati.
Qualora i lavori non siano ultimati nel termine
stabilito il concessionario deve presentare istan-
za diretta ad ottenere una nuova concessione. In
tal caso la nuova concessione concerne la parte non
ultimata.

Il 5 OTT. 1972

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE



L'ASSESSORE DELEGATO
All'Edilizia Privata



Il sottoscritto si obbliga alla esecuzione delle
prestazioni ed alla osservanza di tutte le pre-
scrizioni contenute nell'atto di concessione, con
particolare riferimento a quelle indicate al n. 11

1-2-4-7-8-10.

15/01/55

[REDACTED]

RELAZIONE DI MULTIPICAZIONE

Io sottoscritto Messo Comunale certifico di aver
oggi notificato copia della presente al sig.

[REDACTED]

consegnando nelle mani di

Villafraanca di Verona, il 05/10/53

[REDACTED]



PROGETTO PER LA RISTRUTTURAZIONE
DI ALCUNI EDIFICI SITI IN BOSSOBUONO, VIA
CAVOUR N° 15, 17, 19 E 21, PER CONTO DELLE
DITTE

[REDACTED]

TAV. N° 1 PIANTE

I. PROPRIETARI

[REDACTED]

II. PROGETTISTA

[REDACTED]

III. IMPRESA

IV. DIRETTORE LAVORI

[REDACTED]

SETTORE GESTIONE PUBBLICA

SETTORE ESTERNE SVILUPPO

COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA
DIREZIONE TECNICA - SERVIZIO PRIVATA
ELABORAZIONE E REDAZIONE DOCUMENTAZIONE
TECNICA PER LA CONCESSIONE IN CONCESSIONE
DEI SERVIZI PUBBLICI
VERBALE N° [REDACTED]

[REDACTED]

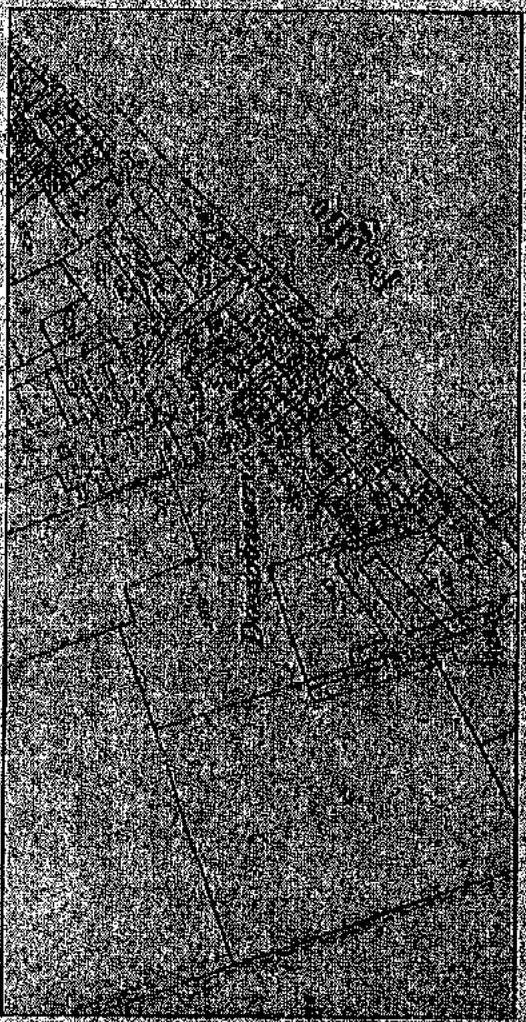




ESTRATTO DI MAPPA SC 1:2000

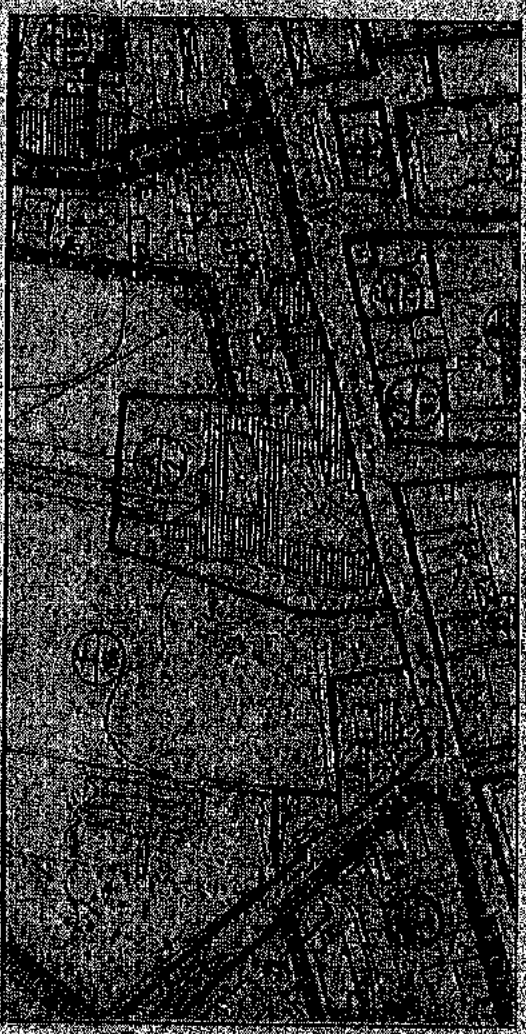
COMUNE DI VILVERFRANCA

Foglio 12 di 5/11 MAPPA 58, 57, 54, 196



AEROFOTOCGRAMMETRIA SC 1:2000

CON ESTRATTO DI P.R.C.



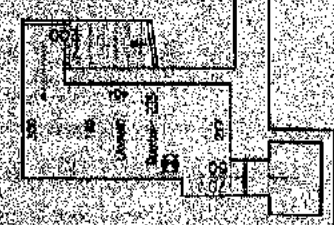
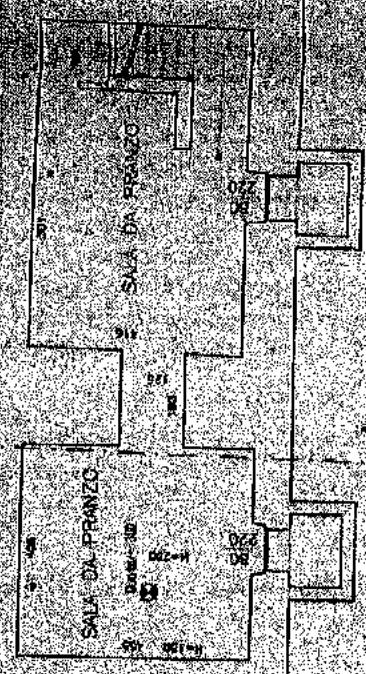
STADIO ATTUALE

PIANO INTERRATO

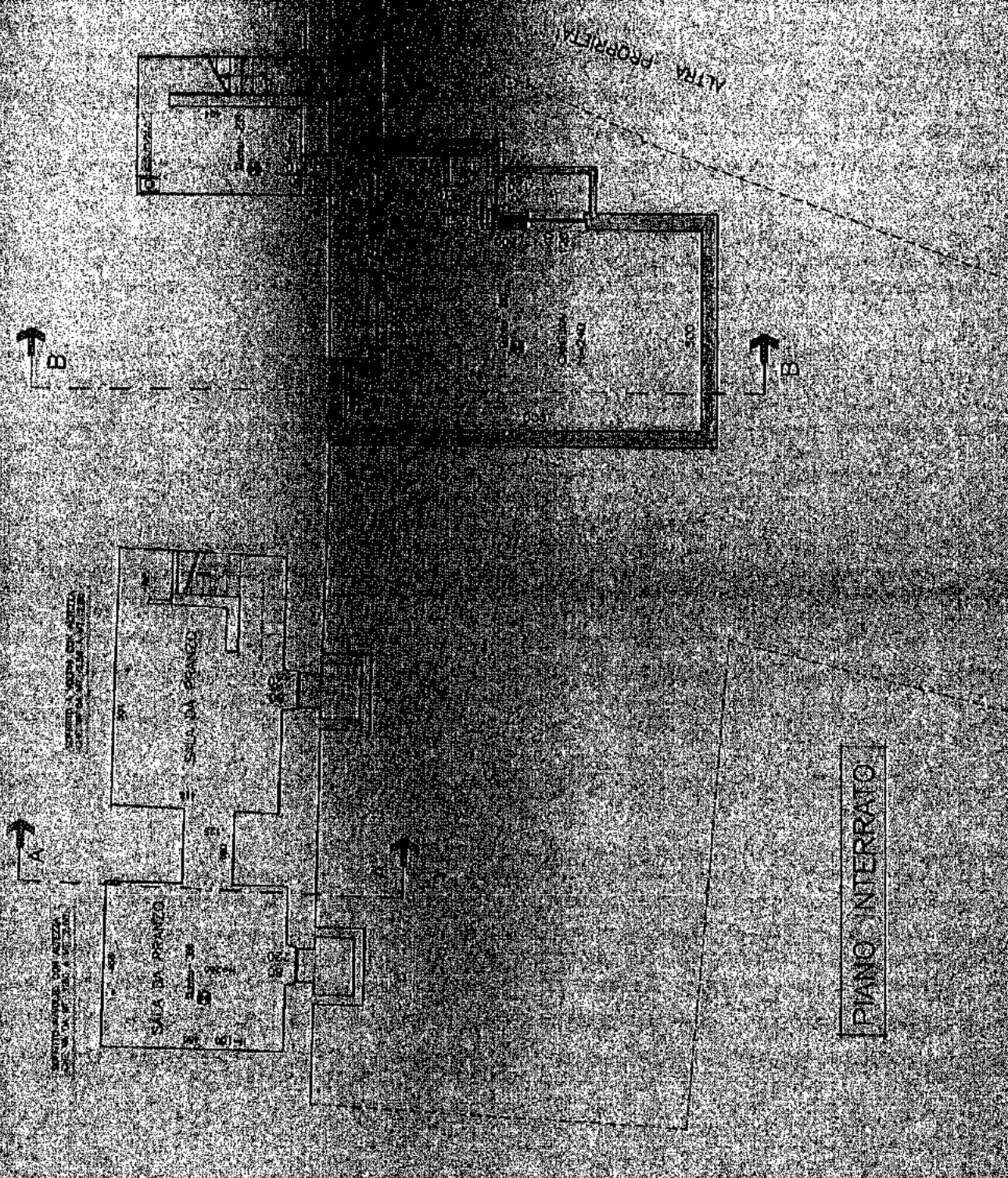
ALTRA PROPRIETA'

A B

A

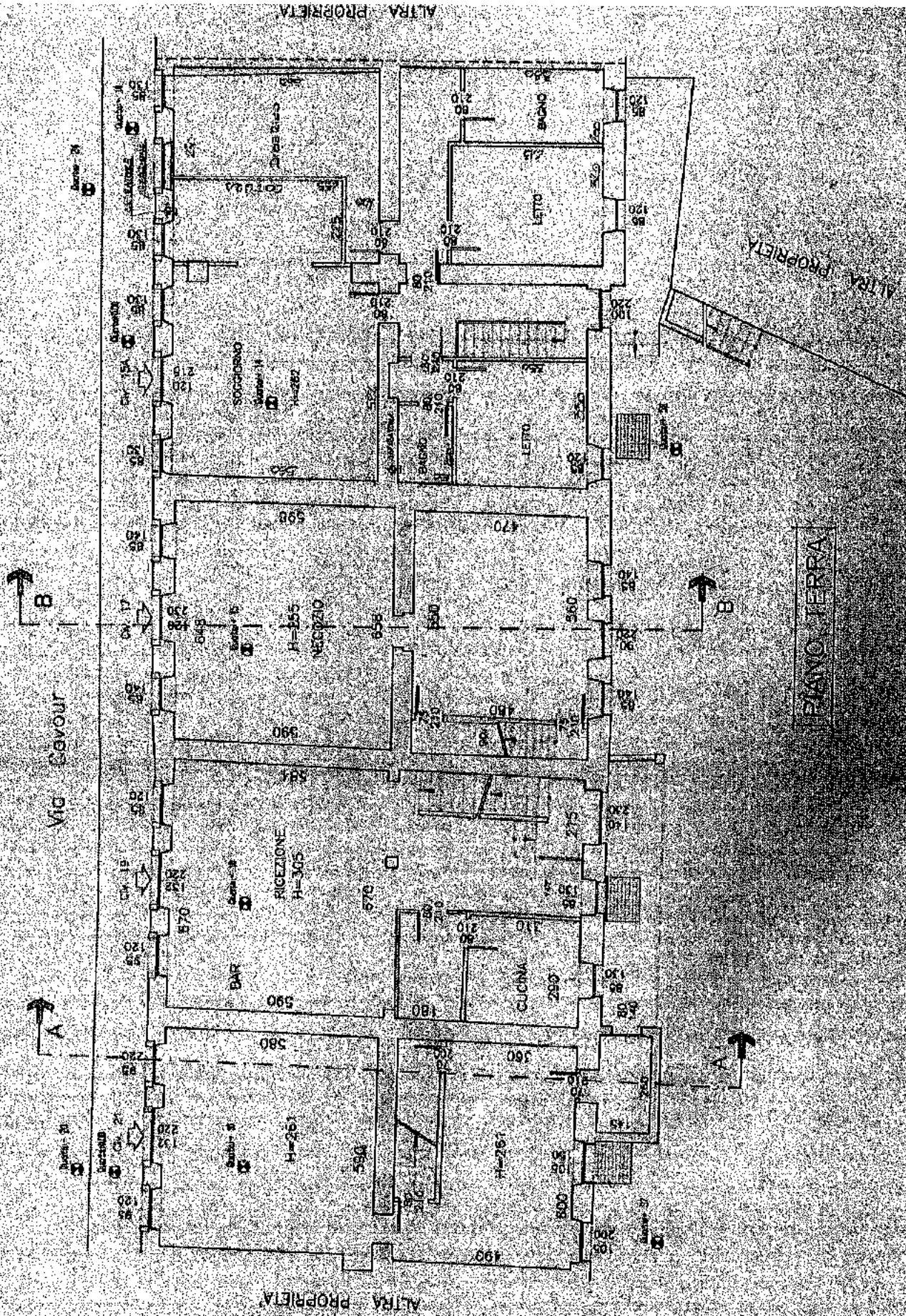


CORTILE ATTUALE
SALA DA PRANZO
SALA DA PROVA



STUDIO DI PROGETTO

PIANO INTERRATO



ALTRA PROPRIETA

ALTRA PROPRIETA

PIANO TERRA

Vic Cavour

A

B

A

B



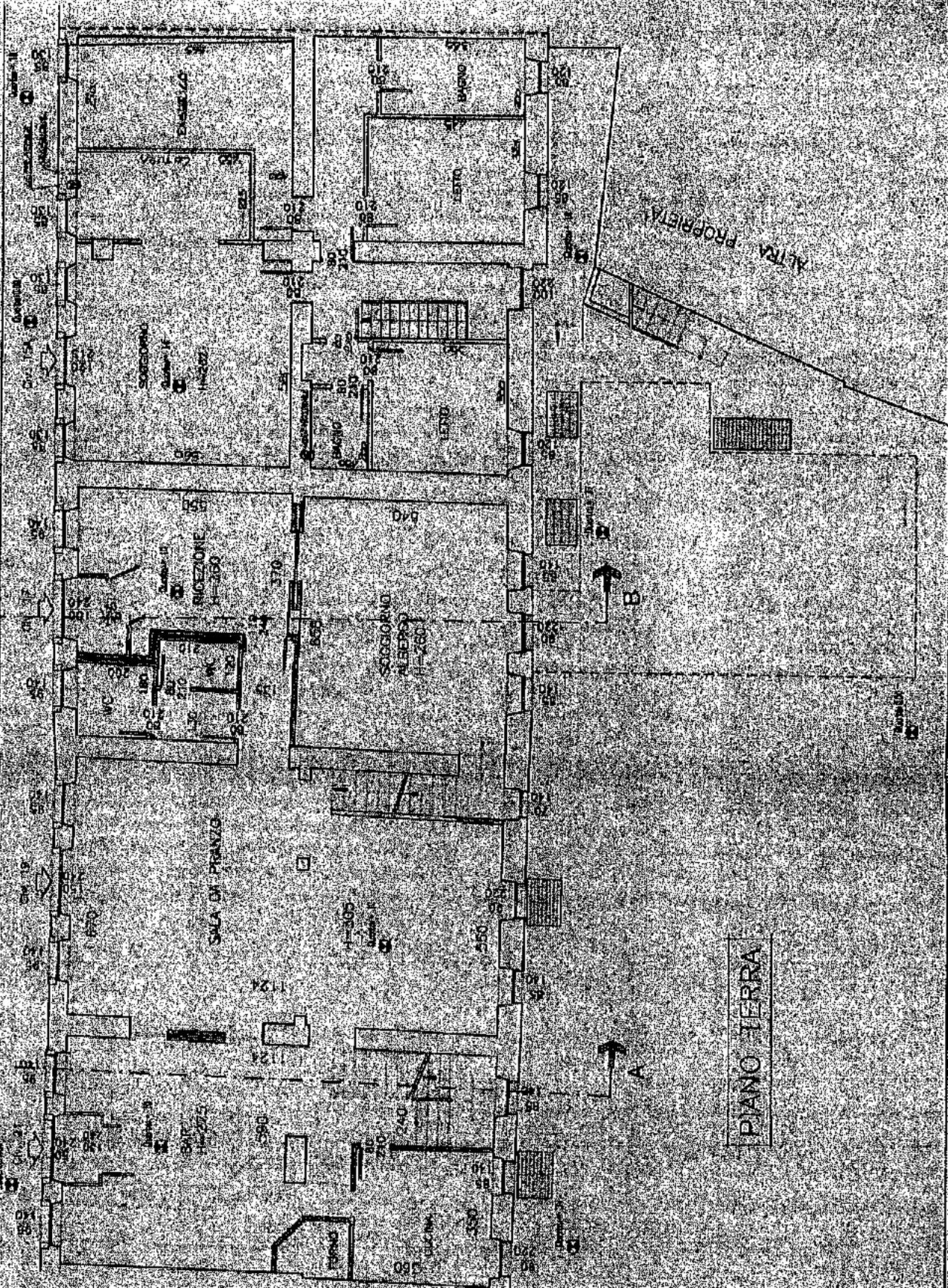
ALTRA PROPRIETA

ALTRA PROPRIETA

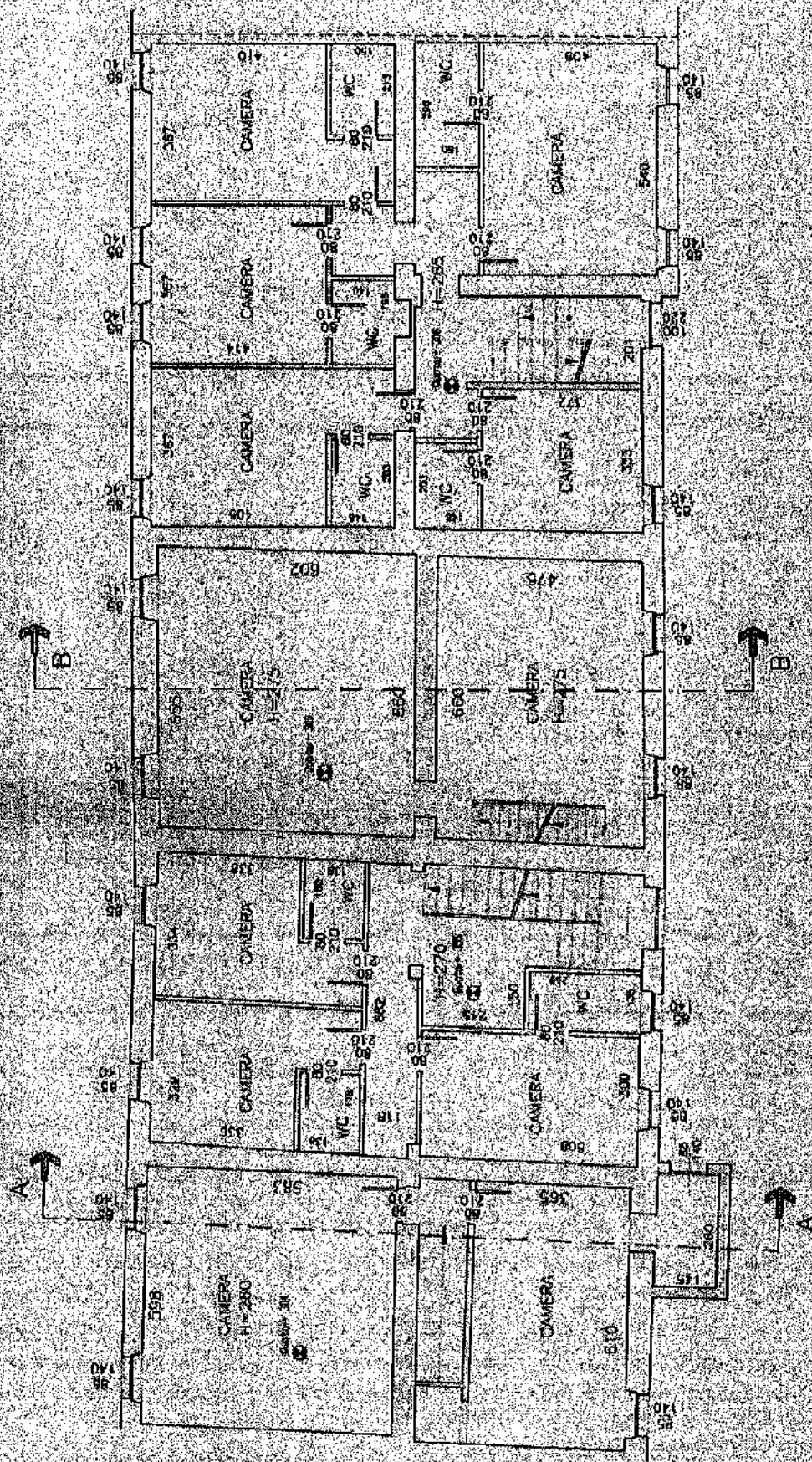
ALTRA PROPRIETA

PIANO TERRA

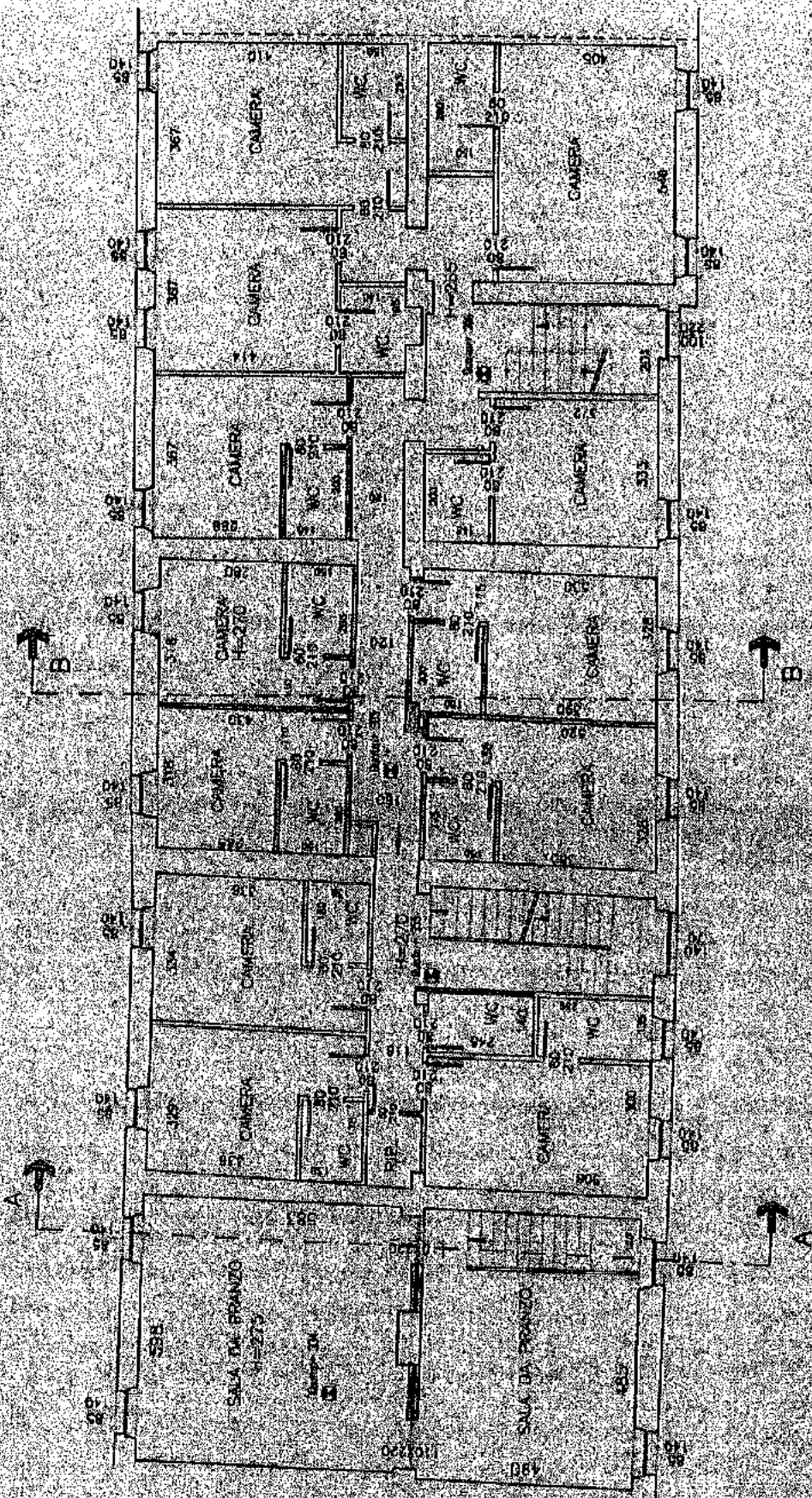
Via Cavour



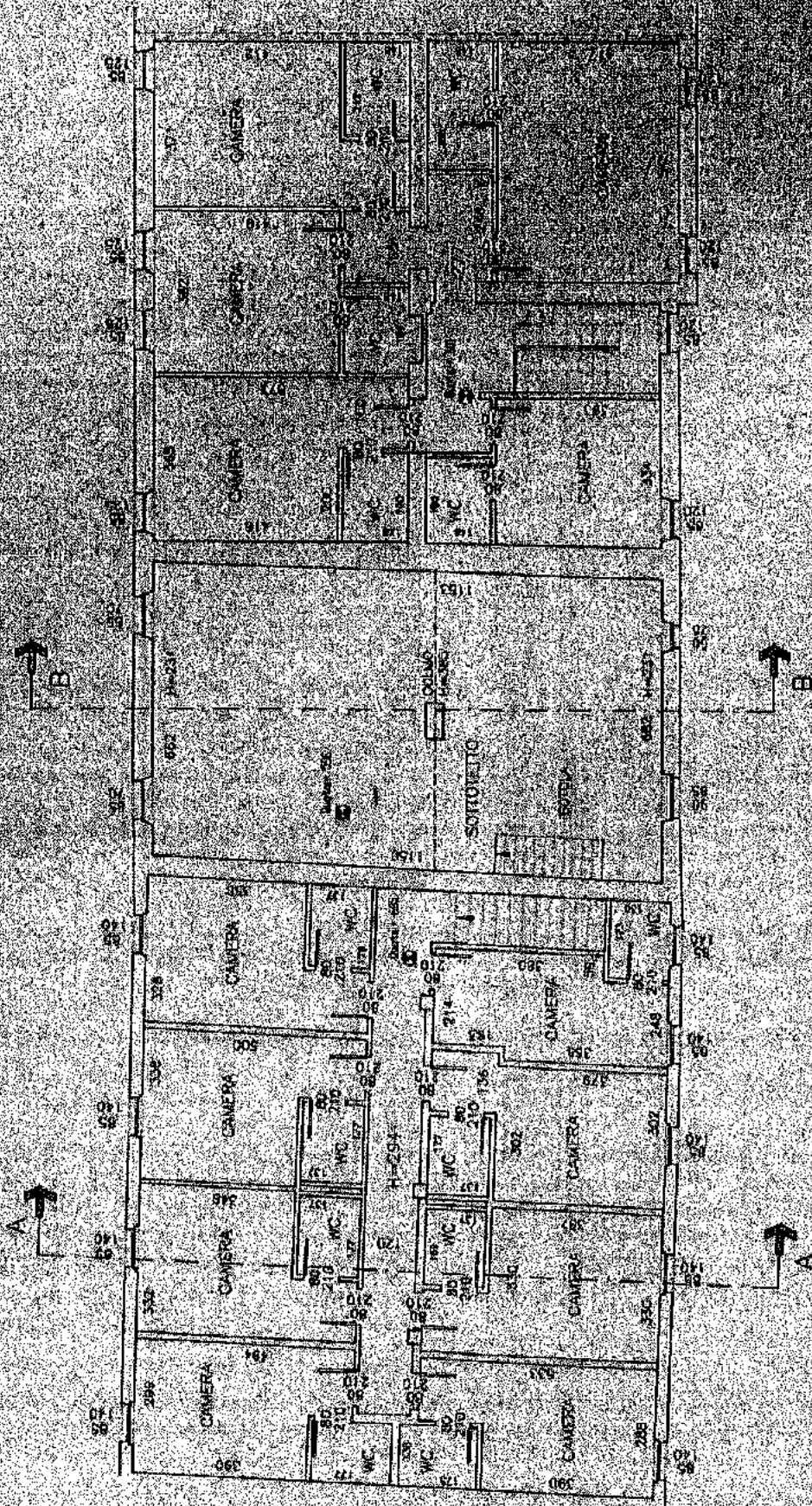
Firmato Da: SARTORI STEFANO, Inesso Da: INCERTI FIRMA QUALIFICATA, Seriali: 080820



PIANO PRIMO

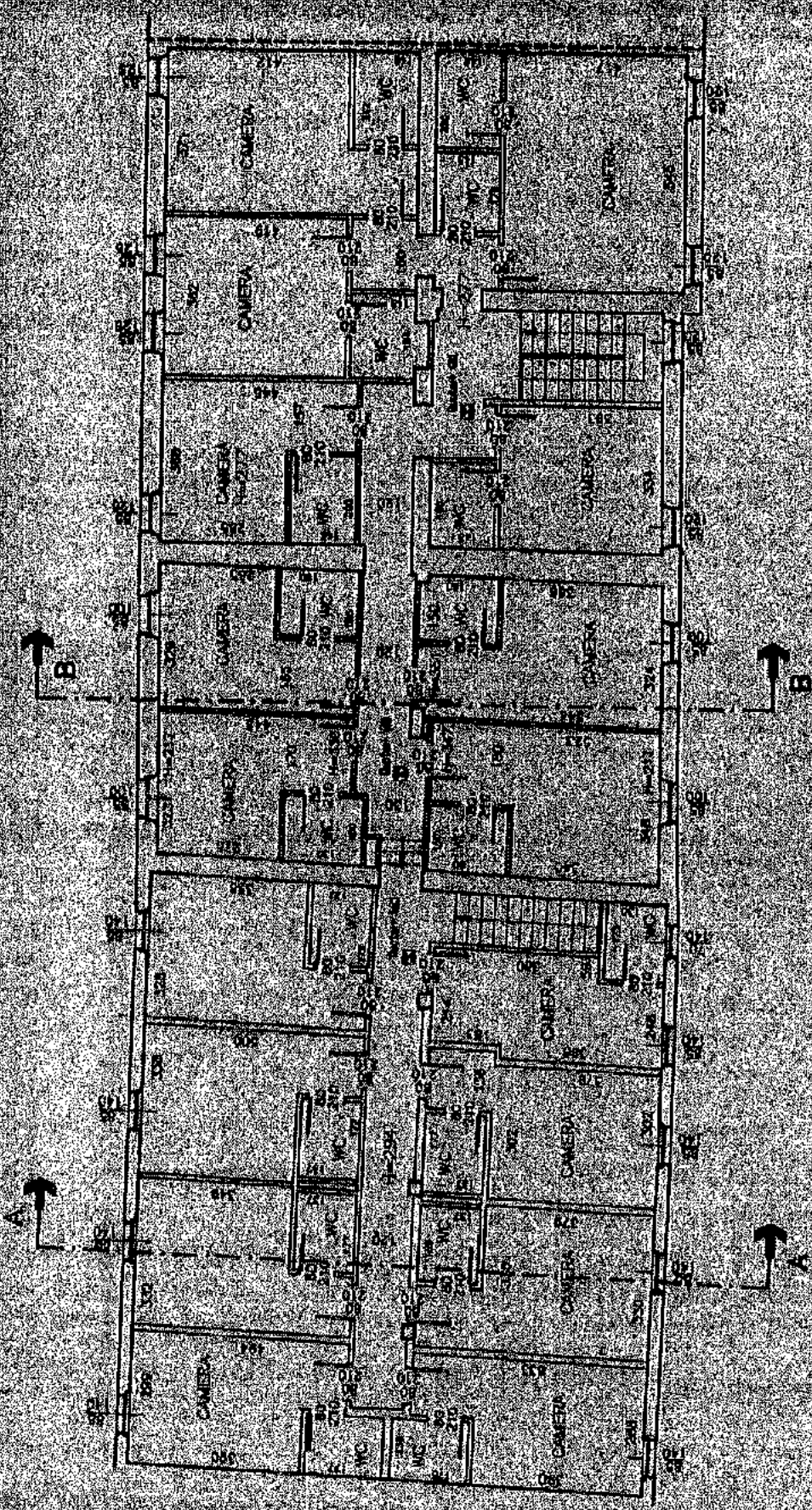


PIANO PRIMO



PIANO SECONDO





PIANO SECONDO

PROGETTO PER LA RISTRUTTURAZIONE
DI ALCUNI EDIFICI SITI IN DOSSOBUONO, VIA
CAVOUR N° 15, 17, 19 E 21, PER CONTO DELLE
DITTE

[REDACTED]

LAV N° 2 PROSPETTI E SEZIONI

IL PROPRIETARIO

[REDACTED]

IL PROGETTISTA

[REDACTED]

IL'IMPRESA

[REDACTED]

IL DIRETTORE LAVORI

COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA
UFFICIO TECNICO EDIZIONE 1997/98
E LAVORO PER IL 2001
TE FAVORITICAMENTE CON IL CAPOFILA
URSA CON I SERVIZI DI INGEGNERIA
DEL
VERONA

SETTORE URBANISTICA

SETTORE URBANISTICA

[REDACTED]

[REDACTED]

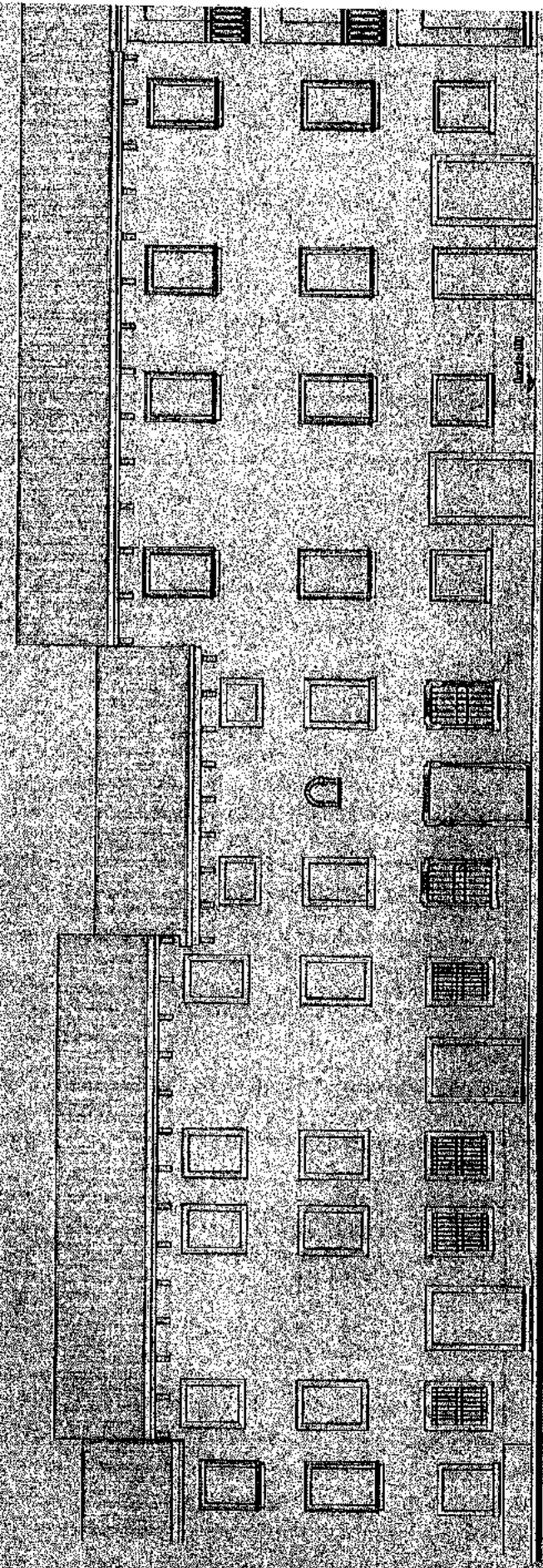
Aprile 1999

Disegni Sc. 1/100

[REDACTED]



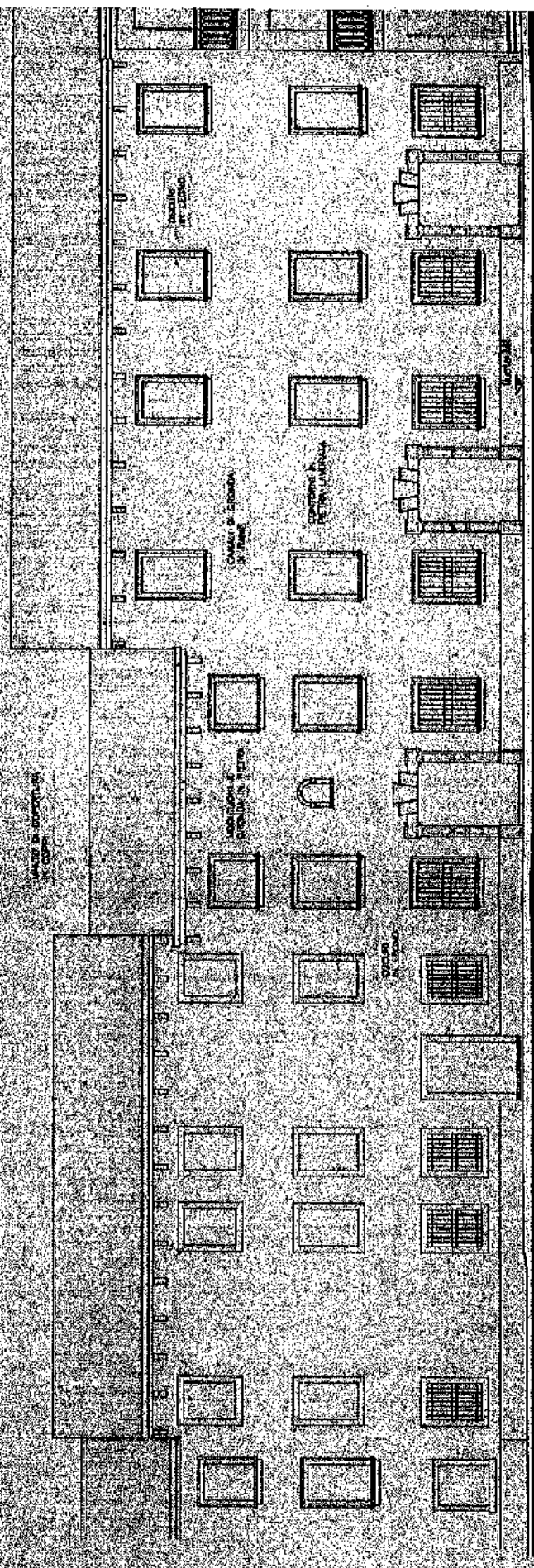
PROSPETTO SUD-EST



STADIO ATTUALE

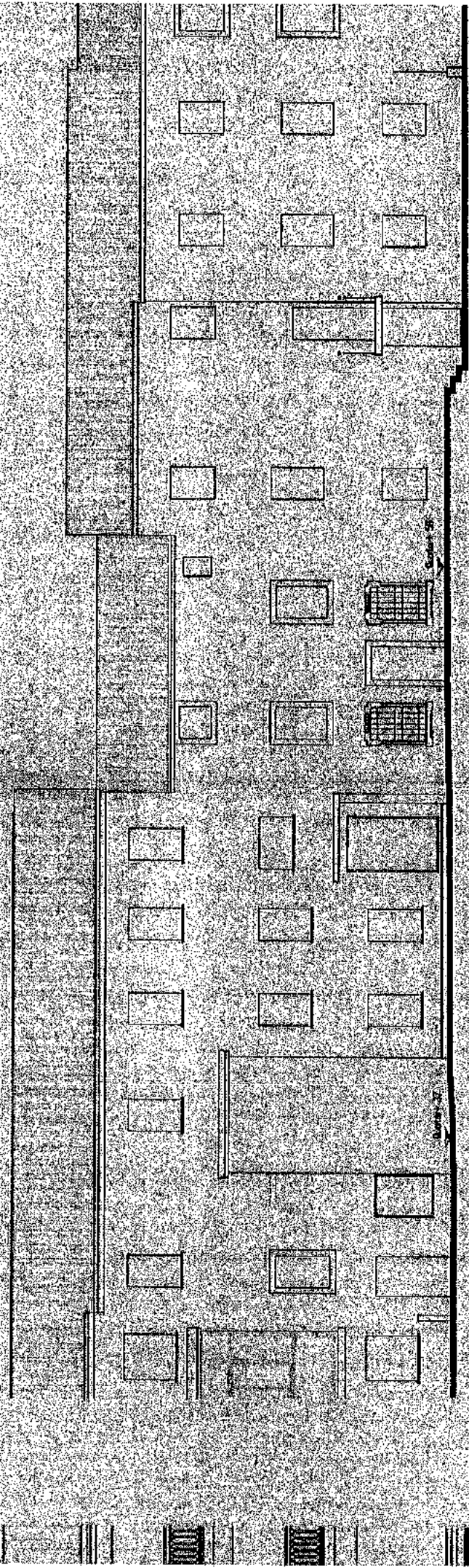


PROSPETTO SUD-EST

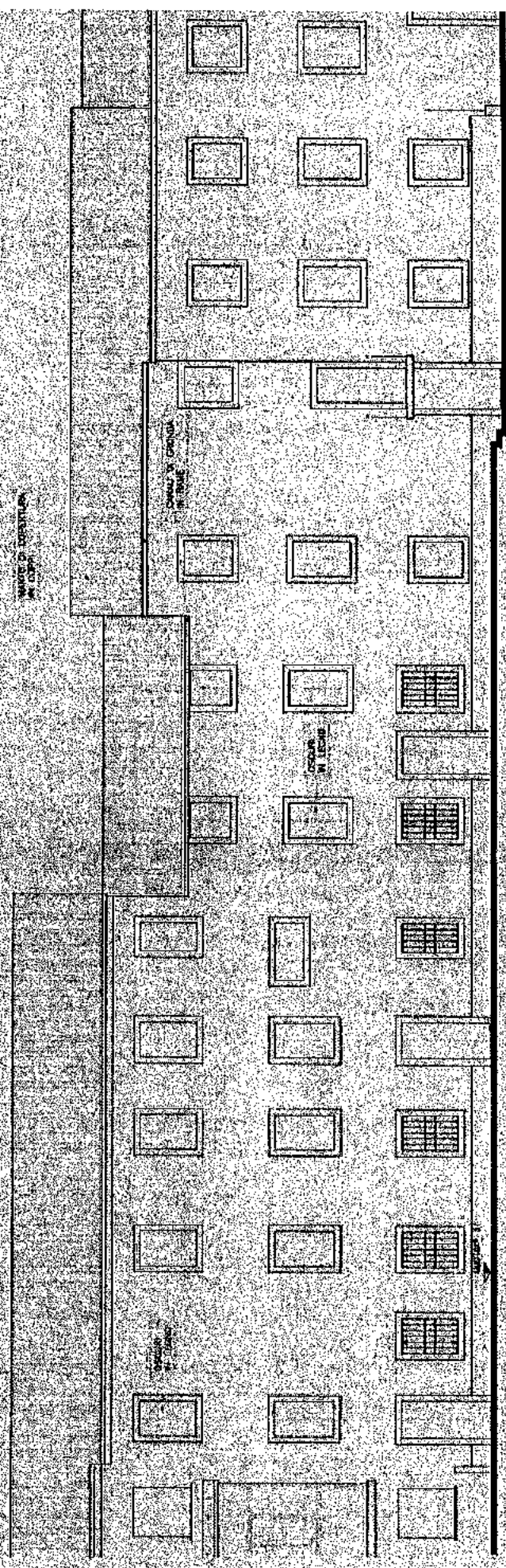


STATO DI PROGETTO

PROSPETTO NORD-OVEST

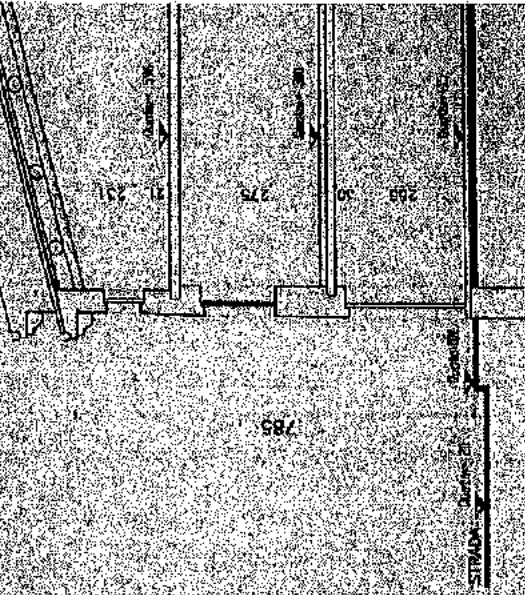
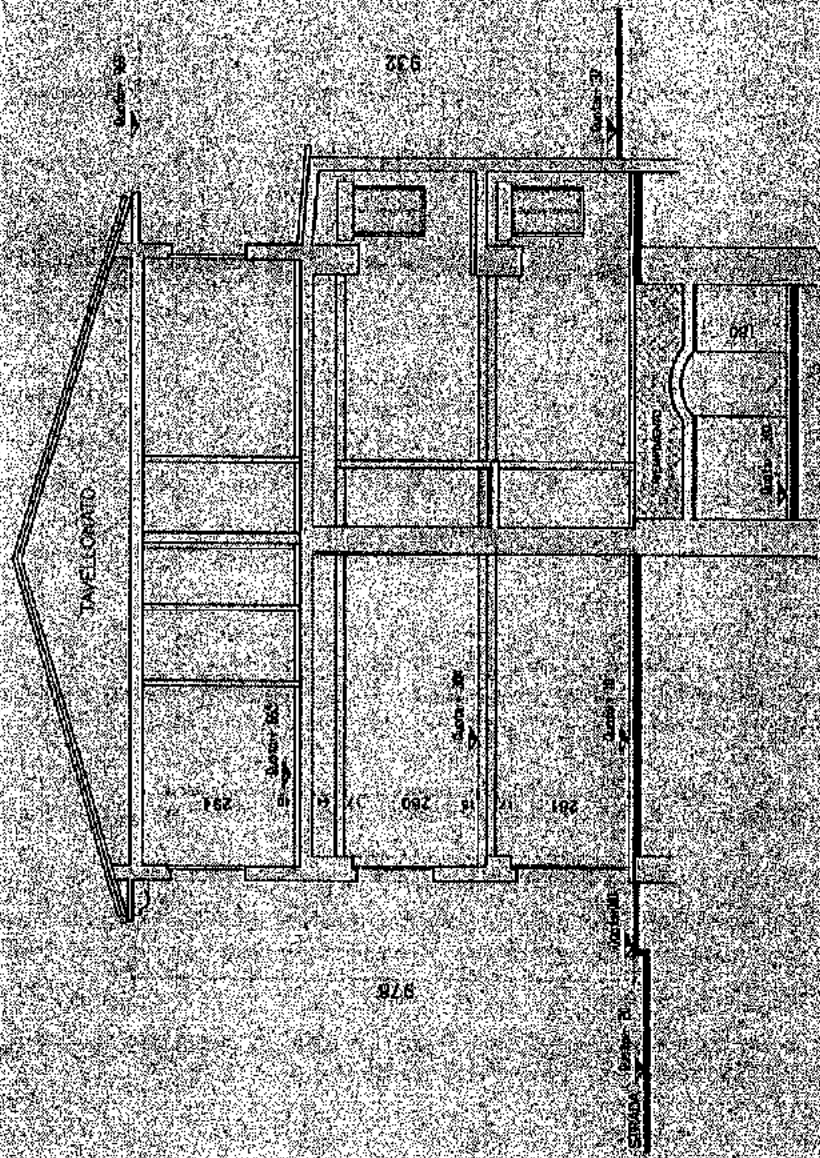


PROSPETTO NORD-OVEST

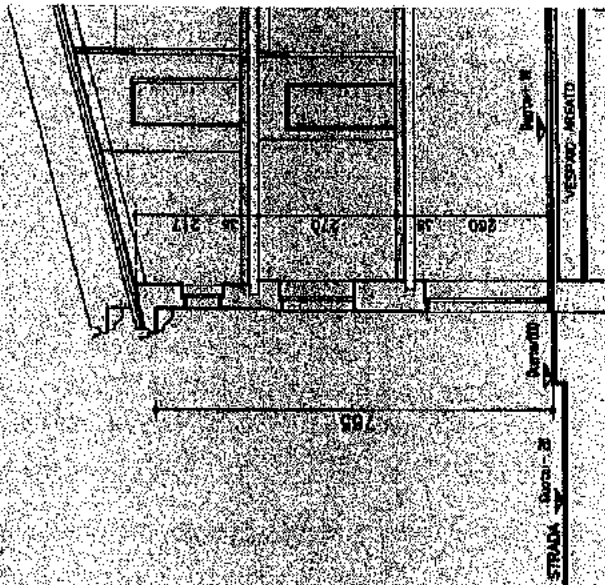


SEZIONE A * A

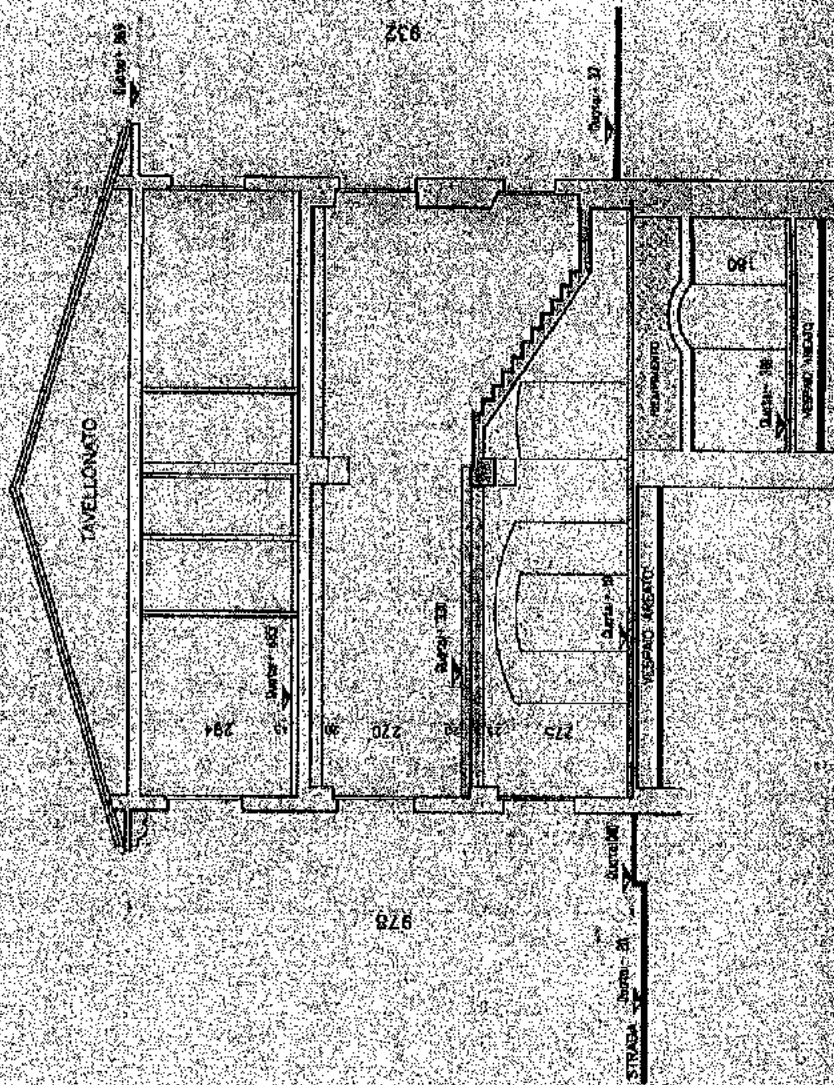
SEZIONE



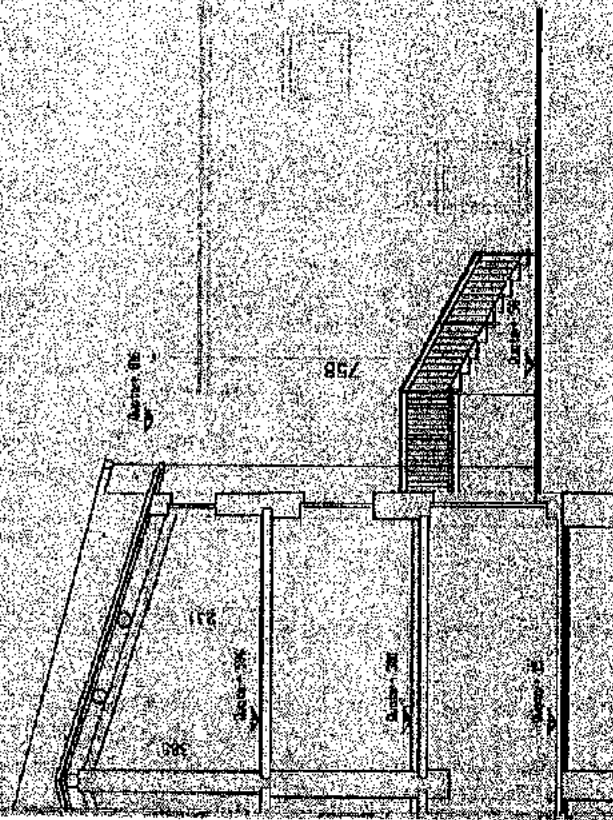
SEZIONE

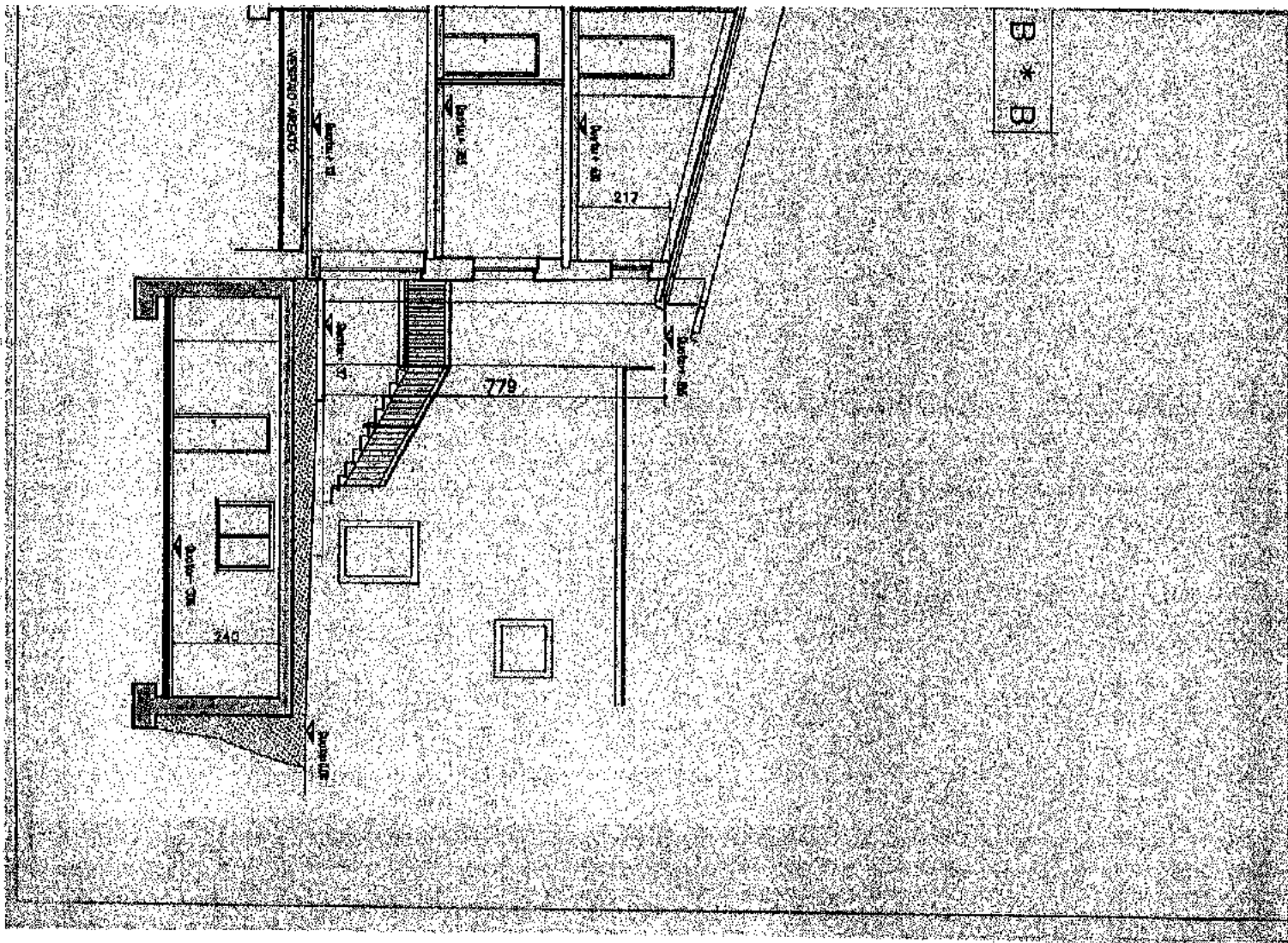


SEZIONE A * A



B * B





B * B



PROG. 5455

COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA



UFFICIO TECNICO

212/96

6976

OGGETTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA:

[REDACTED]

CAUZIONE DELLA COSTRUZIONE:

5380 630 000
SAVOUR AS SE AR ZI Cod

UTILIZIO CATASTRALE:

Fig. A2 - Mappa n. 82 - 83 - ARP

TITOLO:

QUANTO PER CILINDRICA - CAUSE EDIFICA

PROCEDIMENTI

- 13/03/86 domanda di concessione
- parere tecnico
- parere sanitario
- 05/06/86 concessione edilizia
- variante n. _____
- variante n. _____
- inizio lavori _____
- fine lavori _____
- domande abitabilità _____
- abitabilità n. _____
- visita ad opera ultimata _____
- visita sanitarie _____
- n. paese USSI n. 33 n. _____
- certificato di abitabilità _____
- abitabilità n. _____

AR 04.96 - parere Commissione Edilizia Comunale verbale (n. 15) FAVOREVOLE

Il caudatario, W. FF. e che lo porta al P.T. sul progetto approvato, Temporarily interessamento, successivamente la concessione edilizia, l'edificazione, l'impugnazione, l'impugnazione il fenomeno in legge.

19/04/86. eff. del. Fon.

23.5.96 N. 15 FAVOREVOLE



COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA

Ufficio Tecnico
Edilizia Privata

Villafraates, 04/06/96

Prot. n. 5945/1996

IL SINDACO

Visita la domanda della ditta [redacted] e della [redacted] in data [redacted] e [redacted] per ottenere la Concessione ed eseguire le opere edilizie di [redacted] e [redacted] e [redacted].

VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 9645/413 DEL 05/10/95 PER LA RISTRUTTURAZIONE DI ALCUNI EDIFICI SITI IN VIA CAVOUR - DOSSOBUONO.

Visi i pareri favorevoli:

- della Commissione Edilizia Comunale in data 22/05/96;

- dell'U.L.S.S. n° 22/S.I.P. in data 14/05/96 nota n. 1341/SINSP e condizione che venga ricavato un lotto spogliato per gli edifici alla sinistra;

Accettato che trattasi di intervento da rilasciare a titolo gratuito in seguito alla revisione dei conteggi dell'originaria Concessione Edilizia.

Ai sensi degli artt. 1, 6, 4 della L. 2809/1977 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 13/11/1975 n° 197 e approvato dalla Giunta Regionale il 23/01/1976, atto n° 107.

CONCEDE

alla Ditta [redacted]

[redacted] quale avente titolo in forza del n. 10 di successione del 16/01/92 n. 63 - Vol. 359 - Atto not. n. 10663 del 21/12/94 Not. Raitola - Atto not. n. 40322 Rep. del 17/01/95 - Reg. n. Stavo il 06/07/95 al n. 200 - Not. Chiodo, di eseguire le seguenti opere edilizie:

VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 9645/413 DEL 05/10/95 PER LA RISTRUTTURAZIONE DI ALCUNI EDIFICI SITI IN VIA CAVOUR - DOSSOBUONO.

come da progetto [redacted] firma geom. [redacted]

[redacted] e [redacted] in data [redacted] e [redacted] per ottenere la Concessione ed eseguire le opere edilizie di [redacted] e [redacted] e [redacted].

- della Commissione Edilizia Comunale in data 22/05/96 a condizione che in parte del Piano Terra sul progetto principale compono l'attestamento autorizzativo le caratteristiche tipologiche originarie e conservare il portico in legno.

- dell'U.L.S.S. n° 22/S.I.P. in data 14/05/96 nota n. 1341/SINSP a condizione che venga ricavato un lotto spogliato per gli edifici alla sinistra;



del terreno proprietà cont. da dichiarazione di conformità alla L. n. 13 del 09/01/89
compilata per l'invio al superamento e l'effettuazione delle pratiche architettoniche negli
uffici privati, effettuata dal geom. [redacted] in data 12/03/96.

Vista dichiarazione di non assoggettabilità a imposta di registro da parte del Comando
Provinciale del VV.FF., effettuato dal geom. [redacted] in data 24/05/96.

La presente Concessione Edilizia viene rilasciata alle condizioni tutte riportate nella
precedente Com. Ed. n. 9645/413 del 05/10/1995.

1) La presente concessione viene rilasciata a titolo gratuito in seguito alla revisione dei coninggi
del progettista Concessione Edilizia.

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

In particolare, il Concessionario si obbliga a segnalare qualsiasi cambiamento nella destinazione
d'uso dell'immobile indicata in progetto ad a trattare tale obbligo di comunicazione agli
eventuali successori o avveduti vari.

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

4) Nel terreno nel quale si eseguono i lavori di cui alla presente Concessione, deve essere attuata,
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'assunzione 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
terreno, le disposizioni degli artt. da n. 20 al n. 25 in fine del vigente Regolamento Edilizio.

In particolare l'area del cantiere edilizio preesistente su strada e piazze pubbliche, dovrà essere
recintata con uno sbarrato a piena apertura dell'altezza di mt. 2,50, cui dovranno essere apposti
opposti segnali luminosi in modo da rendere visibile l'ingombro. Le segnalazioni e le proibizioni
dovranno essere effettuate con le modalità previste dal Regolamento di attuazione del Codice
della Strada, D.P.R. n. 485 del 16/12/92, artt. da 30 a 40.

Non è consentita l'occupazione di area pubblica, estesa alla recinzione per deposito, anche
temporaneo, di materiali di costruzione, per opera di ammonticchio macchine speciali.

Lo sbarrato, l'ammonticchio ed altri visibili dalla pubblica via, saranno posti ad esclusiva
disposizione dell'Ufficio Comunale delle pubblicità affissioni.

6) E' proibita, sotto qualsiasi forma, l'occupazione, anche temporanea, o la manutenzione di aree
pubbliche per la creazione di impalcature, sbarrati, chiusure, ecc. senza il permesso scritto
dell'Autorità Comunale che, caso per caso, stabilirà la forma e le condizioni, salvo il pagamento
della tassa per temporanea occupazione di suolo pubblico.

Il titolare è onerato delle spese conseguenti la realizzazione di lavori autorizzati al suolo pubblico, alla
realizzazione e condotti sottostrati 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
seriamente su data prova della avvenuta denuncia delle opere in corrispondenza temeraria,
in esecuzione agli artt. 1 e 4 della Legge (57/1/1971, n. 1086).

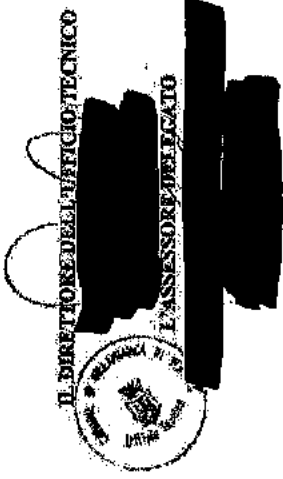
Il titolare è obbligato a debitamente il Sindaco.

- a) l'inizio dei lavori;
 - b) il completamento delle fondazioni ed 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 (escluso il giorno festivo) dalla presentazione della denuncia d'inizio dei lavori, senza che sia seguito sopralluogo del Tecnico Comunale, potrà essere dato corso ai lavori stessi.
- 8) Le eventuali costruzioni del proprietario, del direttore e dell'assumere dei lavori, devono essere temporaneamente demarcate dal richiedente o dagli interessati.
 - I subentrati sono tenuti alle sottoscrizioni di cui al presente articolo.
 - 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. Devono 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 13/12/1988 e del D.G.R. n. 412/93;
 - 9.3. Le fineggiature dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale;
 - 9.4. Le opere per lo smaltimento delle acque fognarie debbono essere realizzate conformemente al progetto, sia per l'immissione degli scarichi nelle fognature, sia per la dispersione nell'arena. Il Concessionario è tenuto ad ottenere autorizzazione specifica dal competente Ufficio Comunale e ad osservare le prescrizioni contenute nelle Leggi n. 319/76 e quelle contenute nell'appendice del Regolamento Comunale adottato con deliberazioni del C.C. n. 85 del 23/03/1985 e n. 279 del 21/11/1985, ed approvato dal Decreto del P.G.R. n. 3419 del 19/10/1986;
 - 9.5. Il fabbricato non potrà essere alitato senza la preventiva richiesta del Certificato di Abilitazione 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. 46/89, 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. 12/89, 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 calcestruzzo scala deve essere concordata con la relativa comma formata e la predisposizione di strutture permanenti e civiltà con l'esempio dimensionata in funzione della potenzialità dell'apparecchio, dovranno essere eseguita a norma di legge;
 - 9.10. L'altezza minima dei parametri 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 esito all'adempimento quanto prescritto dall'art. 6 del D.P.R. n. 203 del 24/05/1988, nonché alle prescrizioni contenute nell'art. 6 dell'esercizio dell'attività, per quanto attiene l'ammissione di agenti inquinanti nell'aria;
 - 10) I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di notifica della presente Concessione ed ultimati entro tre anni dalla stessa data.

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della Concessione, così come comporta lo stesso effetto l'erogata 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.

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

Qualora i lavori non siano ultimati nei termini stabiliti il Concessionario deve presentarsi inanzieta ad ottenere una nuova Concessione in tal caso la nuova Concessione concerne la parte non ultimata.



Il sottoscritto si obbliga alla esecuzione delle prestazioni ed alla osservanza di tutte le prescrizioni contenute nell'atto di Concessione, con particolare riferimento a quelle indicate al n. 1-2-4-7-8-9-10.

I CONCESSIONARI
[Redacted]

RELAZIONE DI NOTIFICA

Lo sottoscritto Messo Comunale esdificio di aver oggi autenticato copia della presente al Sig. [Redacted] consegnando nelle mani

che ha firmato in calce per ricevuta.

Villanova, 25/06/2016
[Redacted]

IL MESSO COMUNALE
[Redacted]

VARIANTE ALLA C.E. N° 9645/95

PER IL PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE
DI ALCUNI EDIFICI SITI IN DOSSOBUONO, VIA
CAVOUR N° 15, 17, 19 E 21, PER CONTO DELLE

DITTE : 

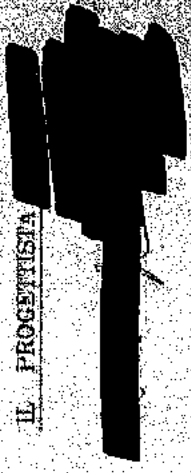
TAV. N° 1: PIANTE



L'IMPRESA



IL PROGETTISTA



IL DIRETTORE



COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE
SEDUTA DEL 22/03/96
PARERE

~~IL SINDACALE~~
D'INTERVENTO
D'INTERVENTO



1995 - 1995 - 1995

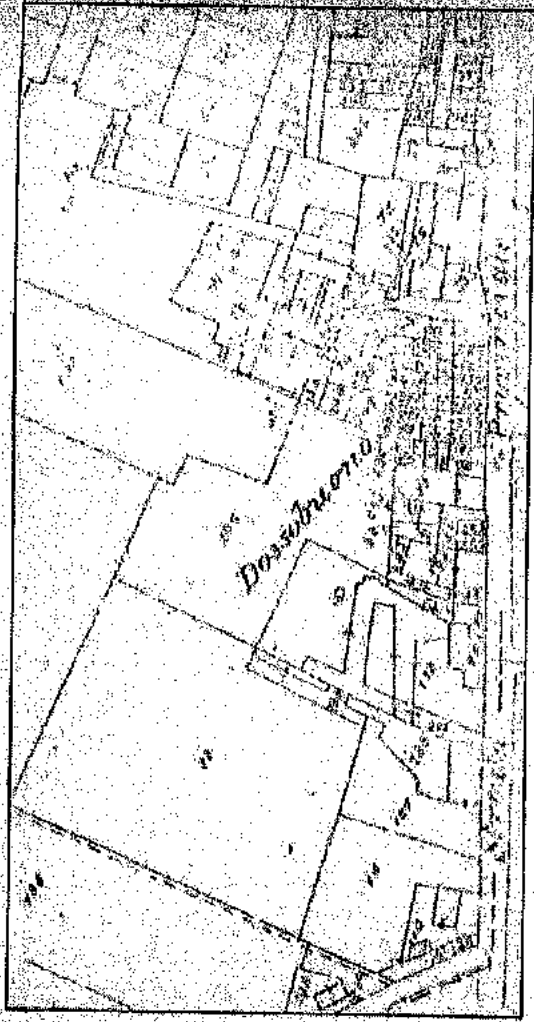
1995 - 1995



ESTRATTO DI MAPPA C.A. 1:2000

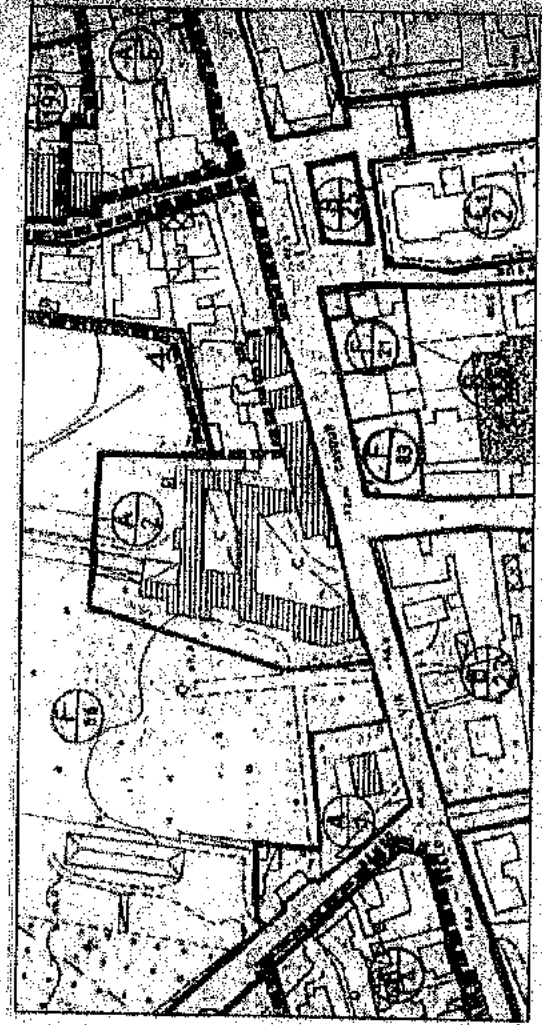
COMUNE DI VILAFRANCA

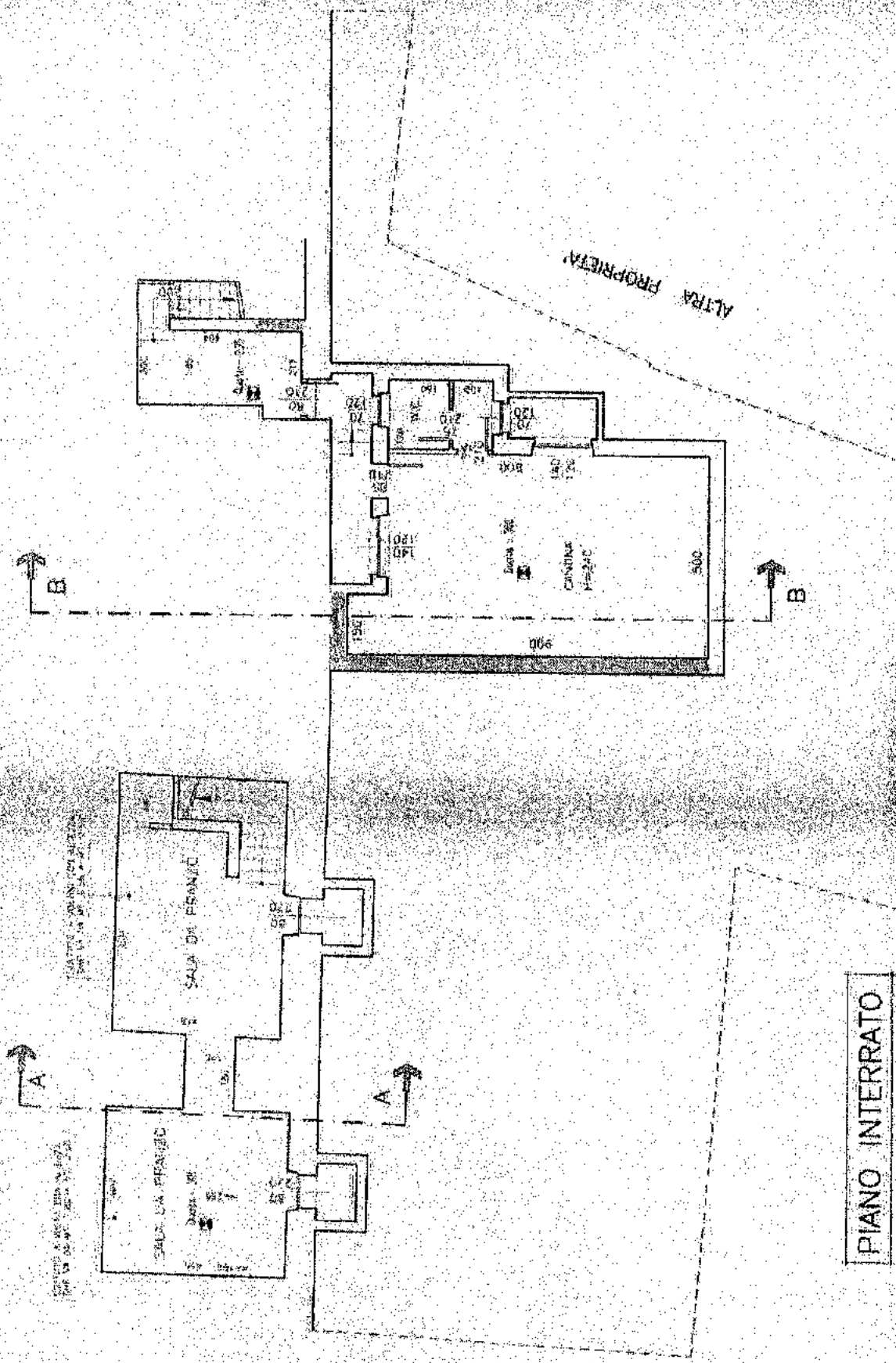
FOGLIO 12 ex E/I MAPPAI 88, 93, 94, 198



AEROFOTOGRAMMETRIA SC. 1:2000

CON ESTRATTO DI P.R.G.

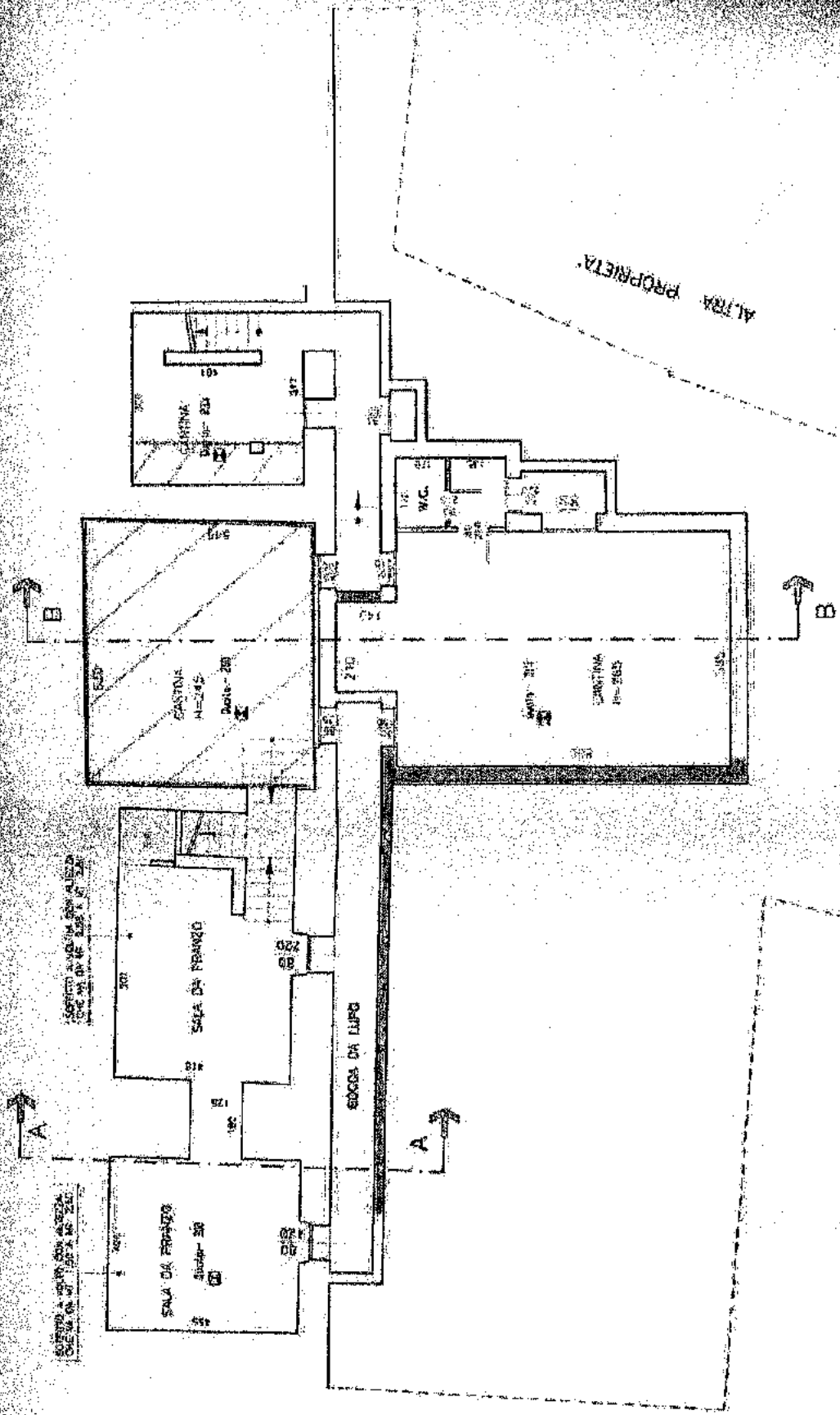




STATO DI PROGETTO APPROVATO

PIANO INTERRATO

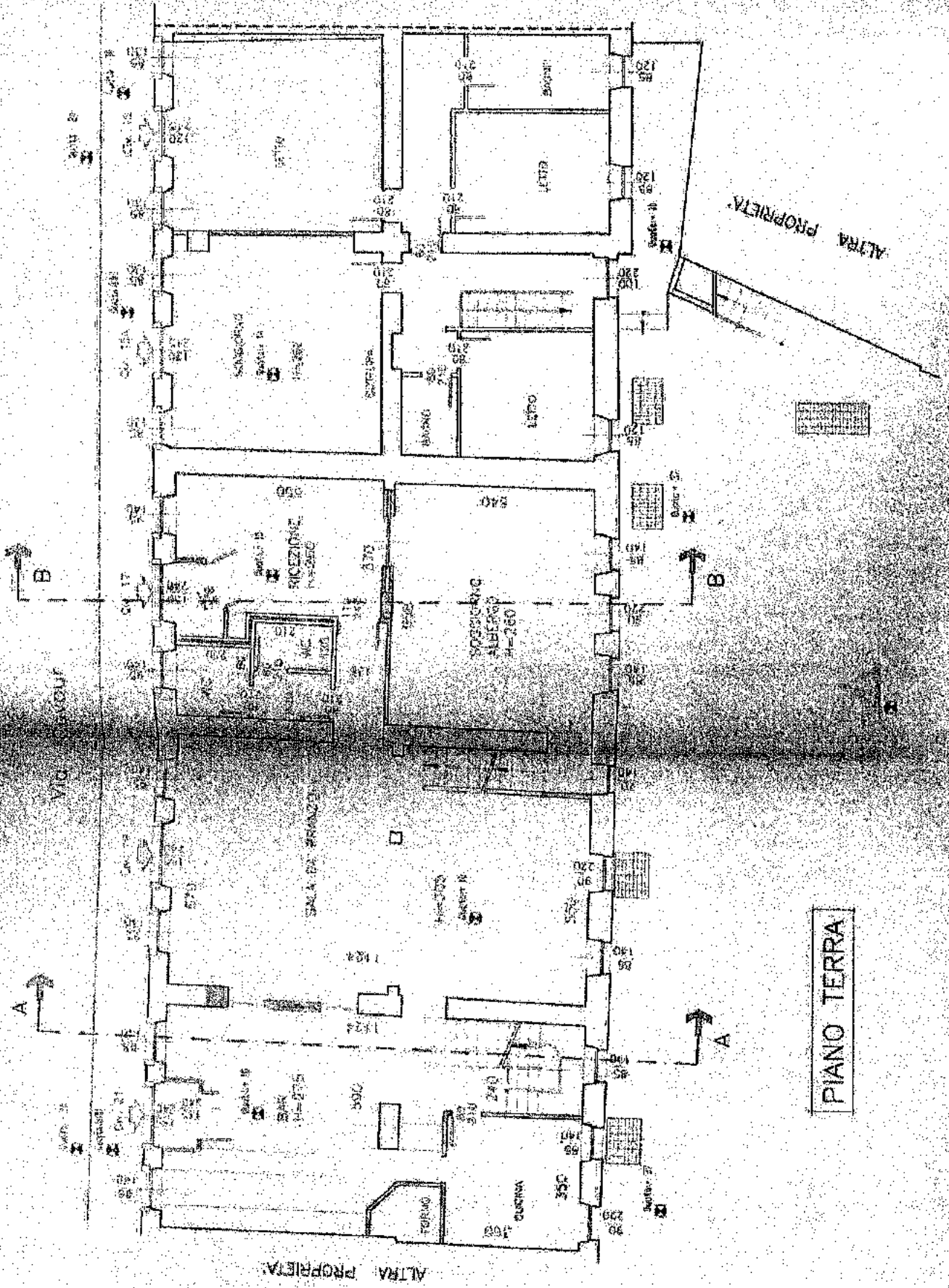
Firmato Da: SARTORI STEFANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial #: 08520



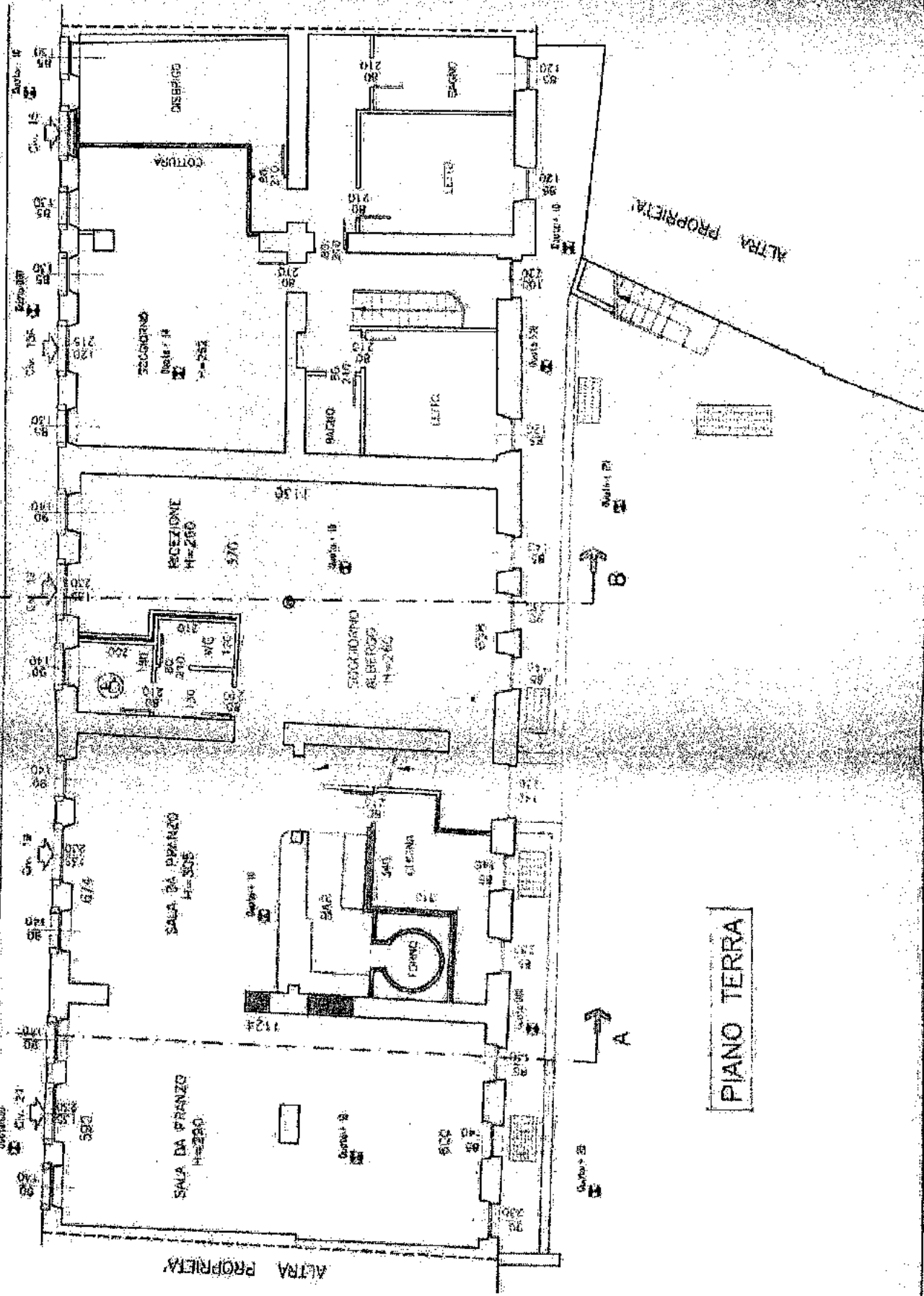
STATO DI VARIANTE

PIANO INTERRATO

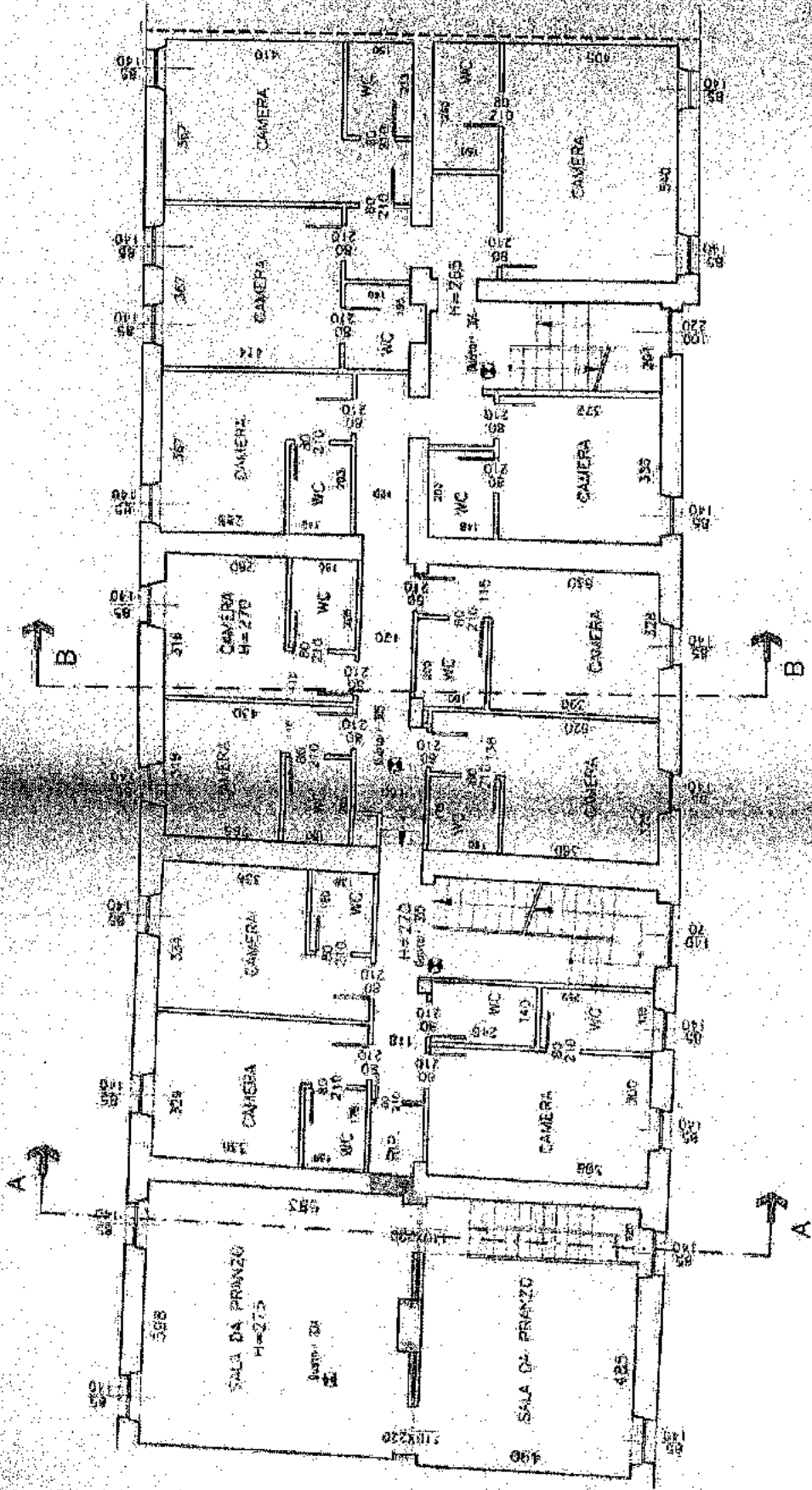
ALTRA PROPRIETA'



PIANO TERRA

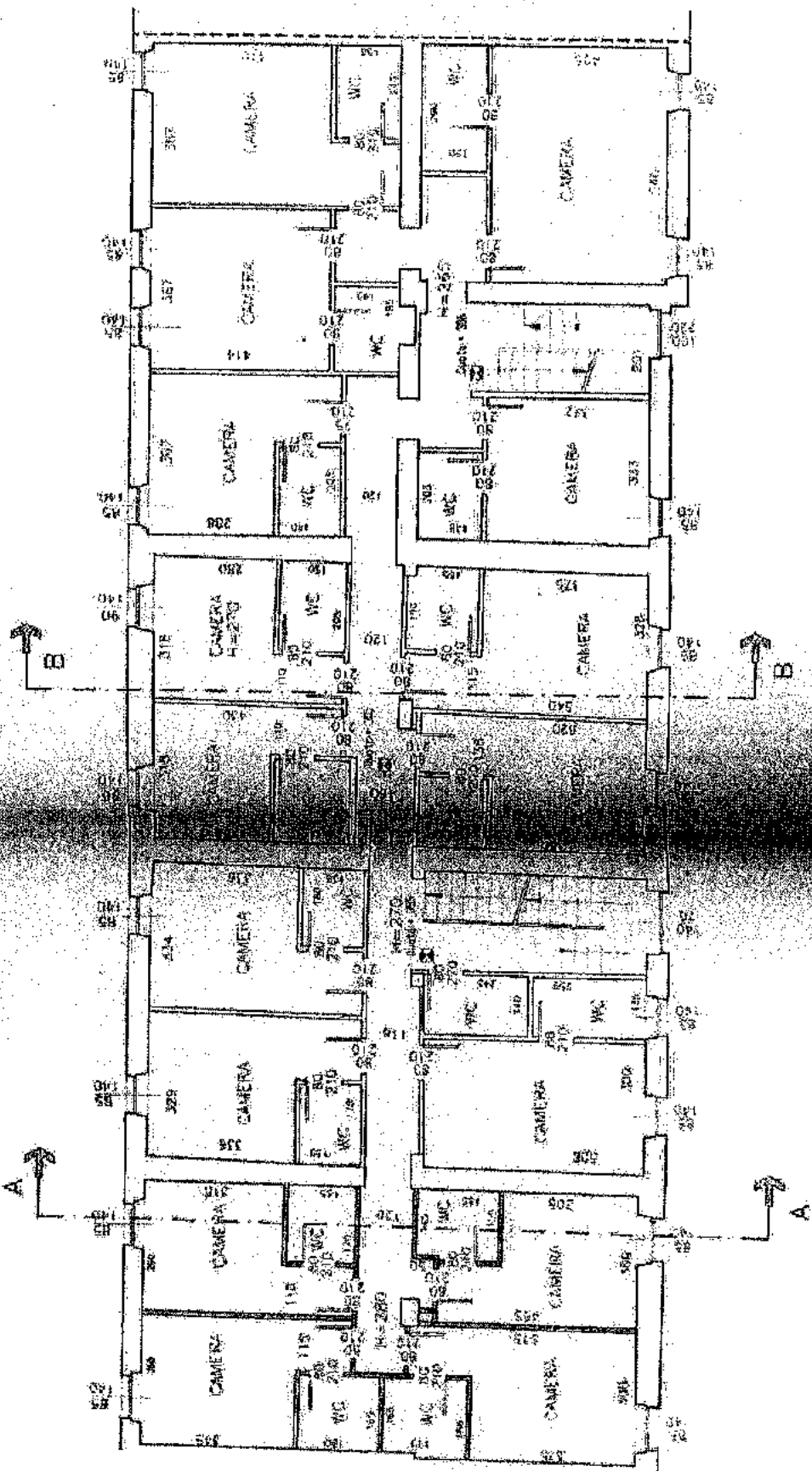


PIANO TERRA

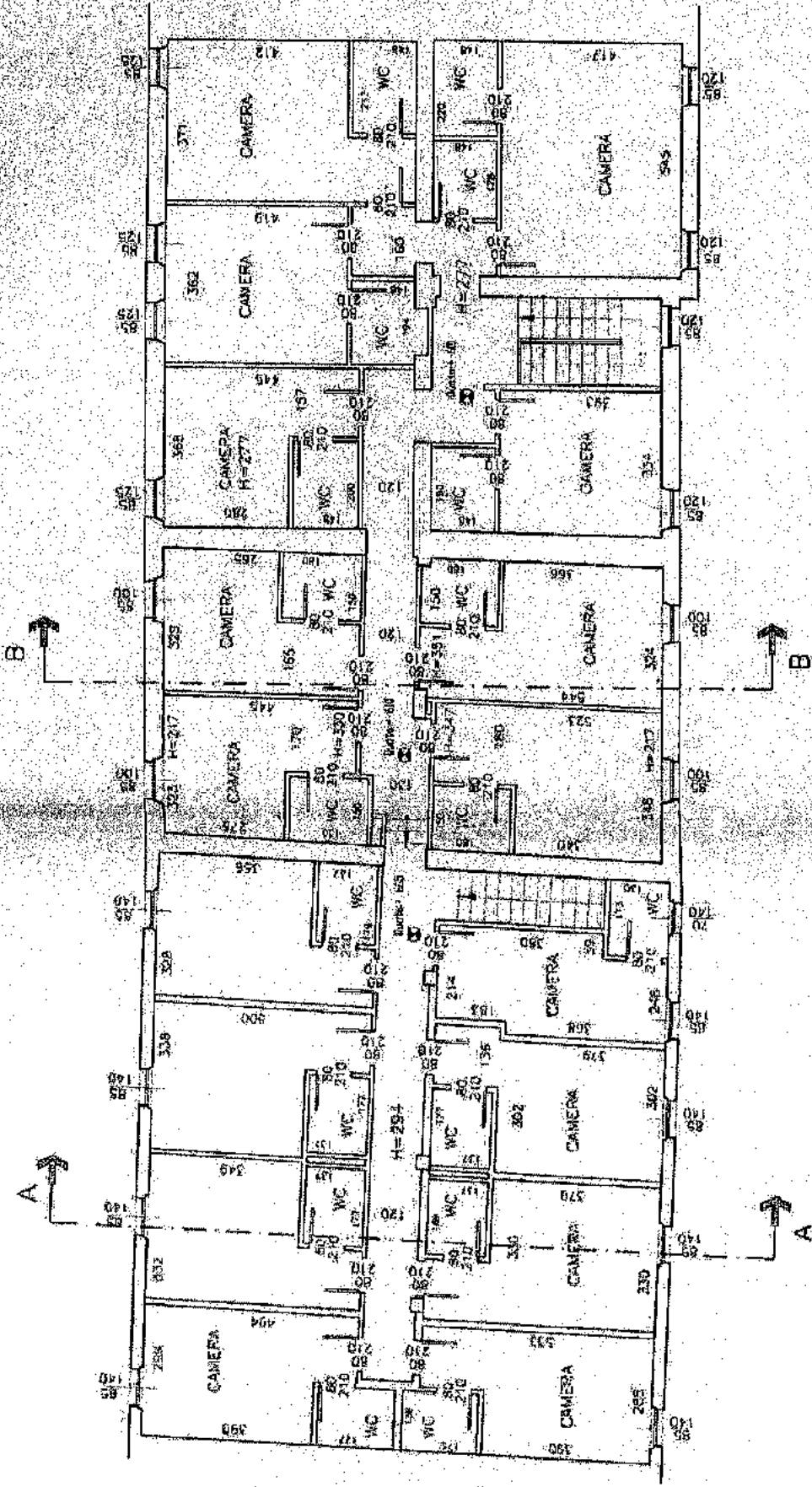


PIANO PRIMO



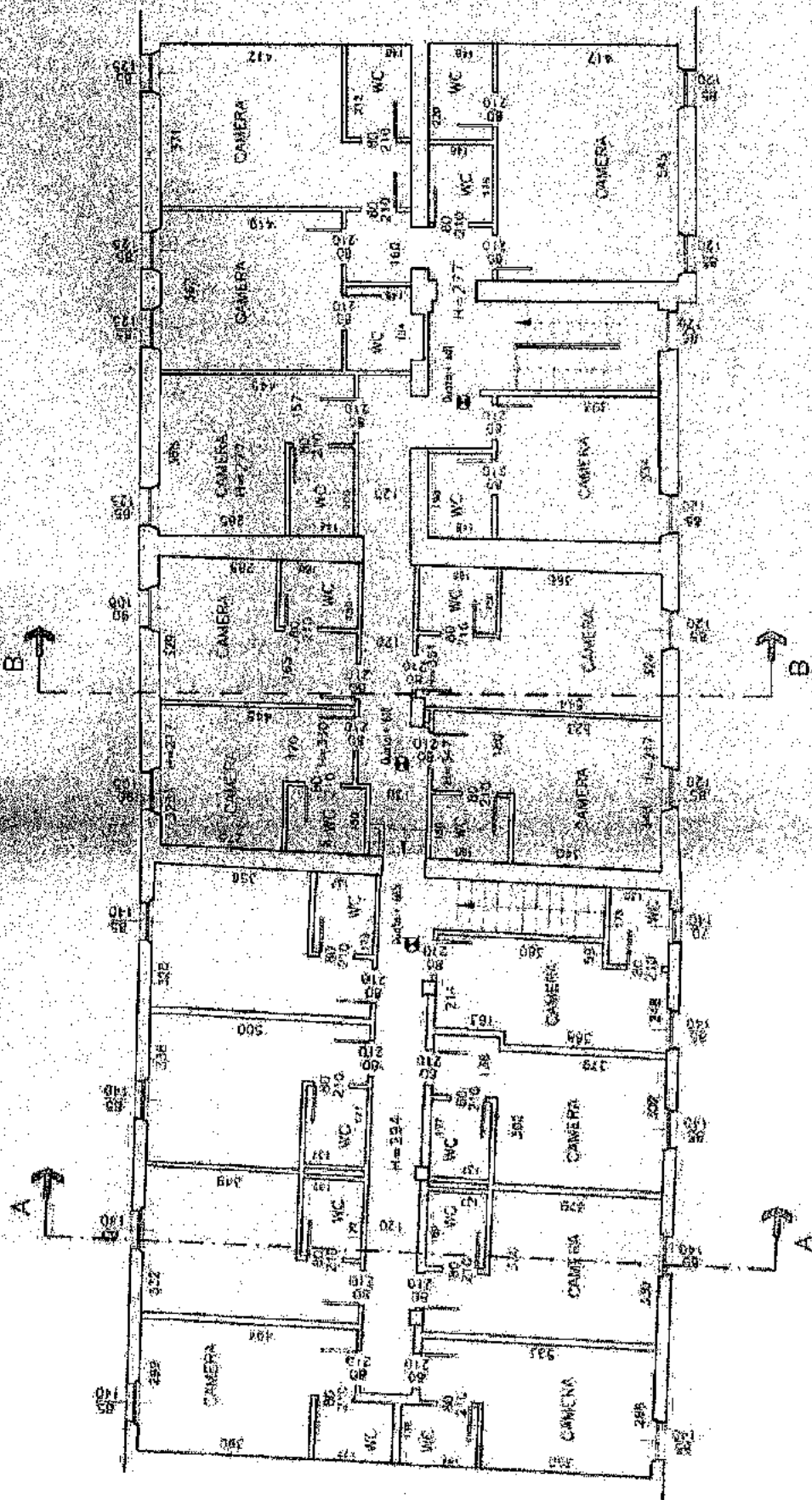


PIANO PRIMO



PIANO SECONDO





PIANO SECONDO

VARIANTE ALLA C.E. N° 9645/95
PER IL PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE
DI ALCUNI EDIFICI SITI IN DOSSOBUONO, VIA
CAVOUR N°15,17,19 E 21. PER CONTO DELLE
DITTE : [REDACTED]

TAV. N° 2: PROSPETTI E SEZIONI

IL PROGETTISTA
[REDACTED]

[REDACTED]

IL DIRETTORE LAVORI
[REDACTED]

L'IMPRESA
[REDACTED]



COMMISSIONE PIAZZA COMUNALE
SECONDA DEL...
PAFERS
IN FAVORSIOLE
C...
C...

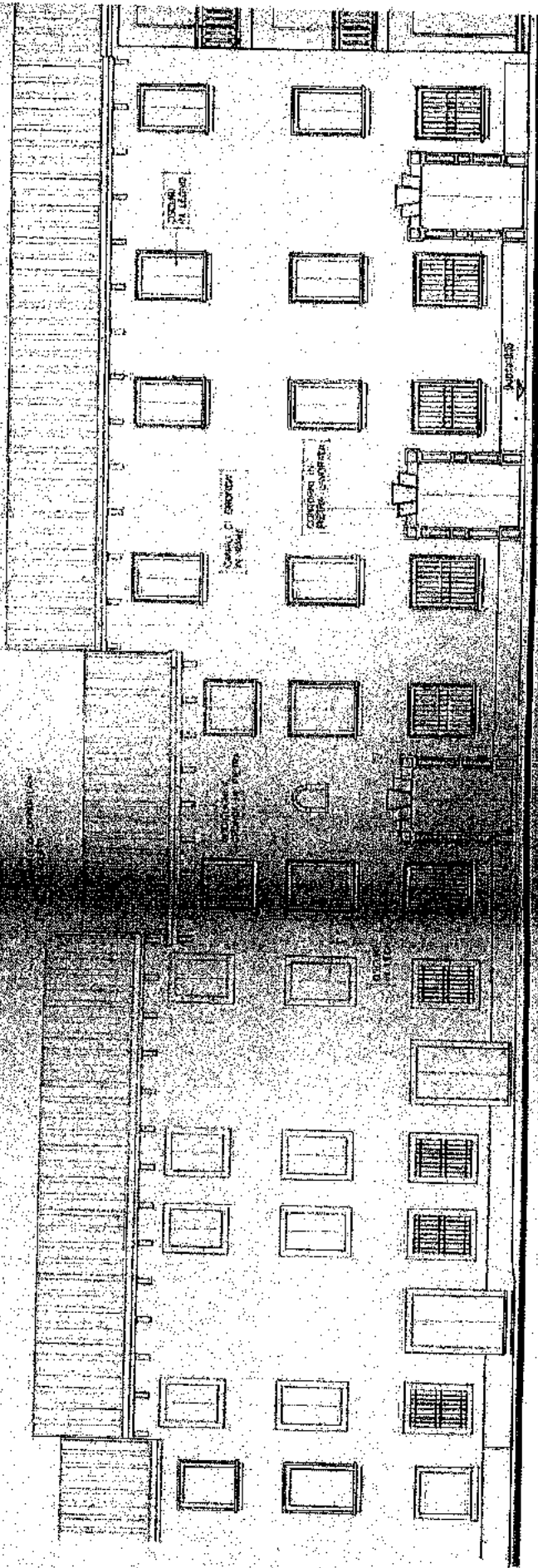
[REDACTED]

1095 209 1895

Disegno Sc. 1100



PROGETTO SUD-EST



STATO DI PROGETTO APPROVATO

ESCALIERE IN
PUNTO A

ESCALIERE IN
PUNTO B

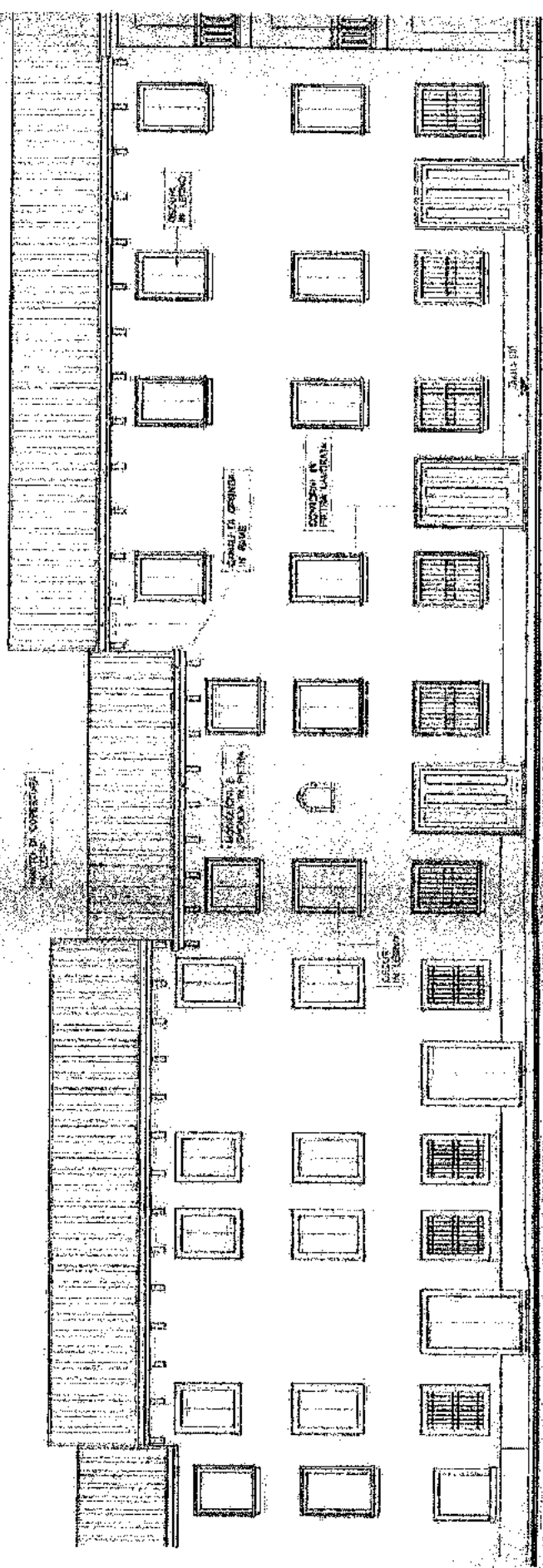
ESCALIERE IN
PUNTO C





FIRMA DEL SOTTOSCRITTORE STEFANO ERESSE DOTT. ING. NICOLA CERRELLI FIRMA QUALIFICATA 2° Sottile - classe 0

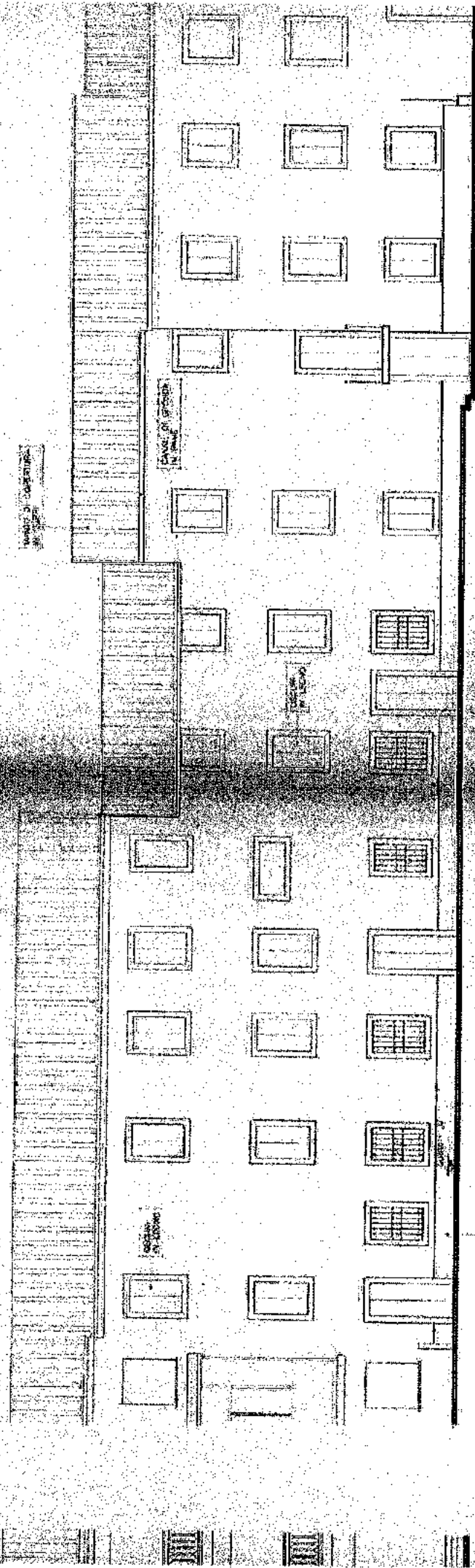
PROSPETTO SUD-EST



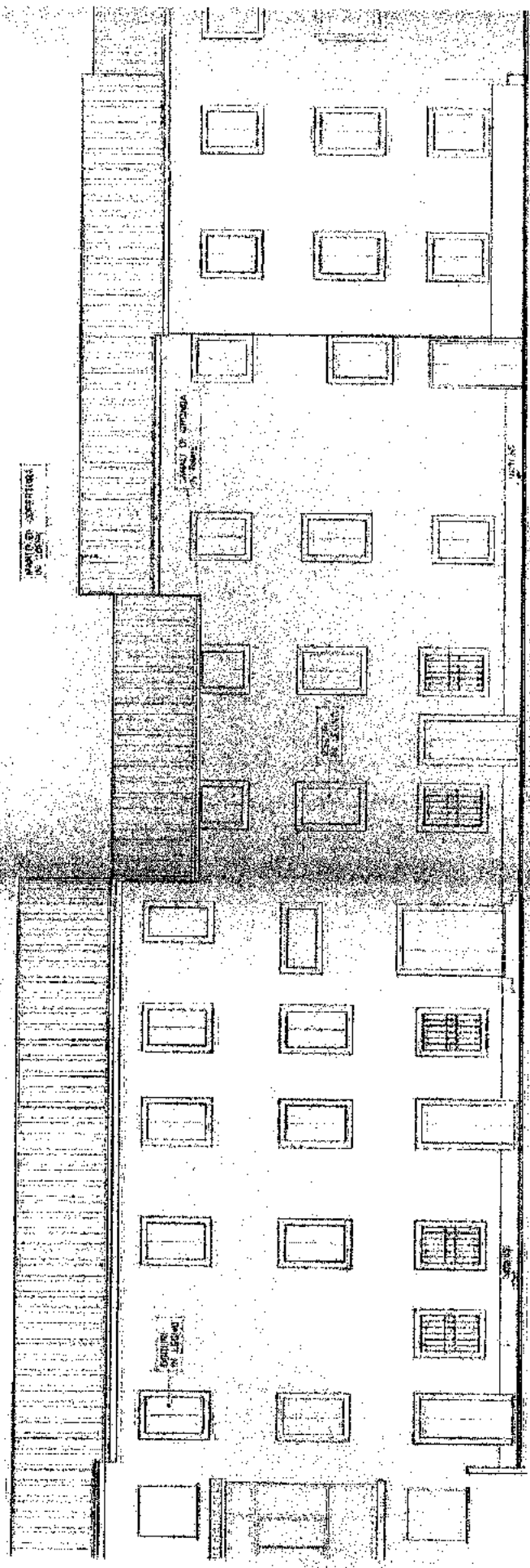
STATO DI VARIANTE

Scale: 1:500

PROSPETTO NORD-OVEST



PROSPETTO NORD-OVEST



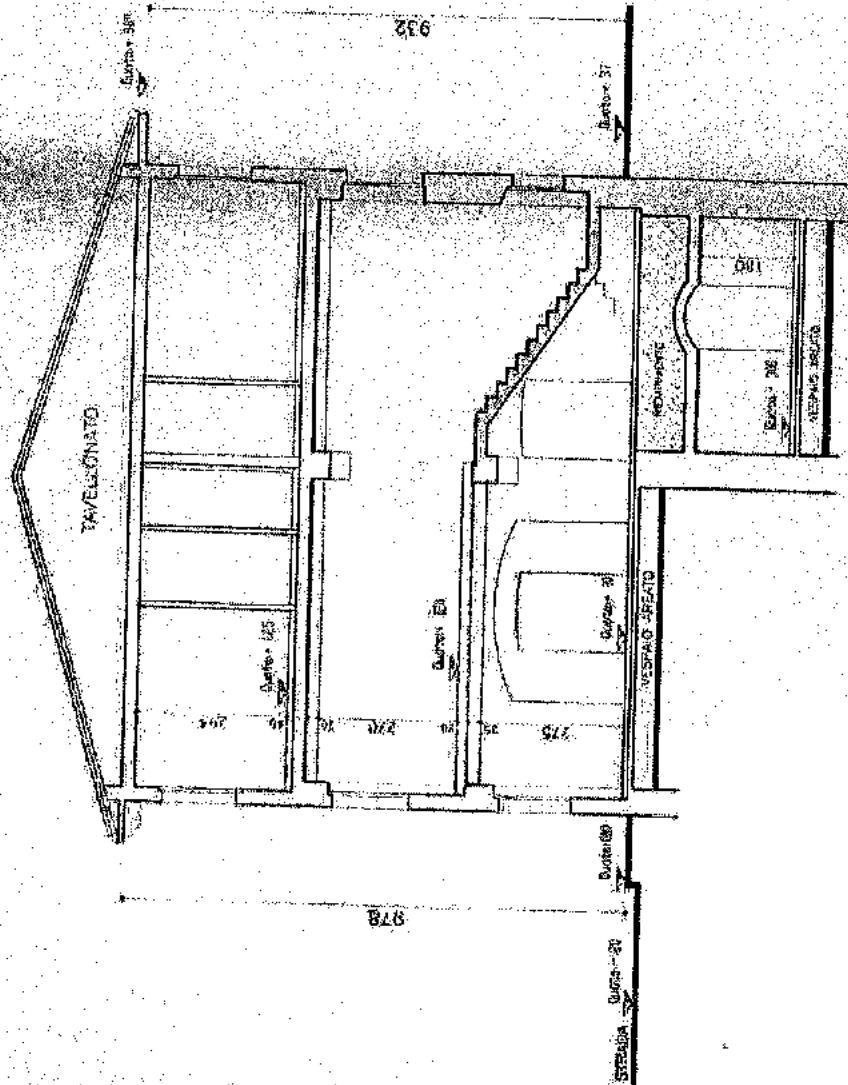
PROSPETTO NORD-OVEST

PROSPETTO NORD-OVEST

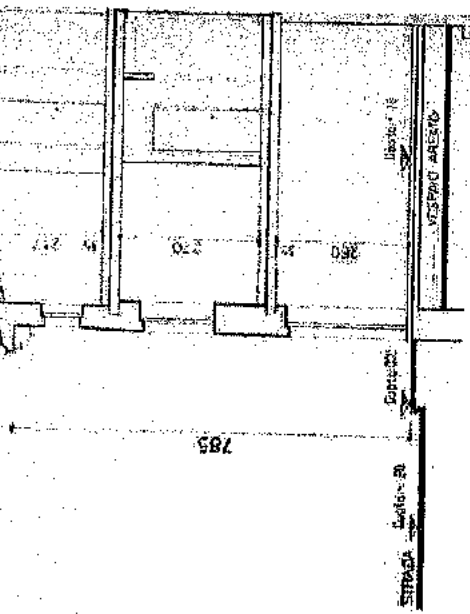
PROSPETTO NORD-OVEST

PROSPETTO NORD-OVEST

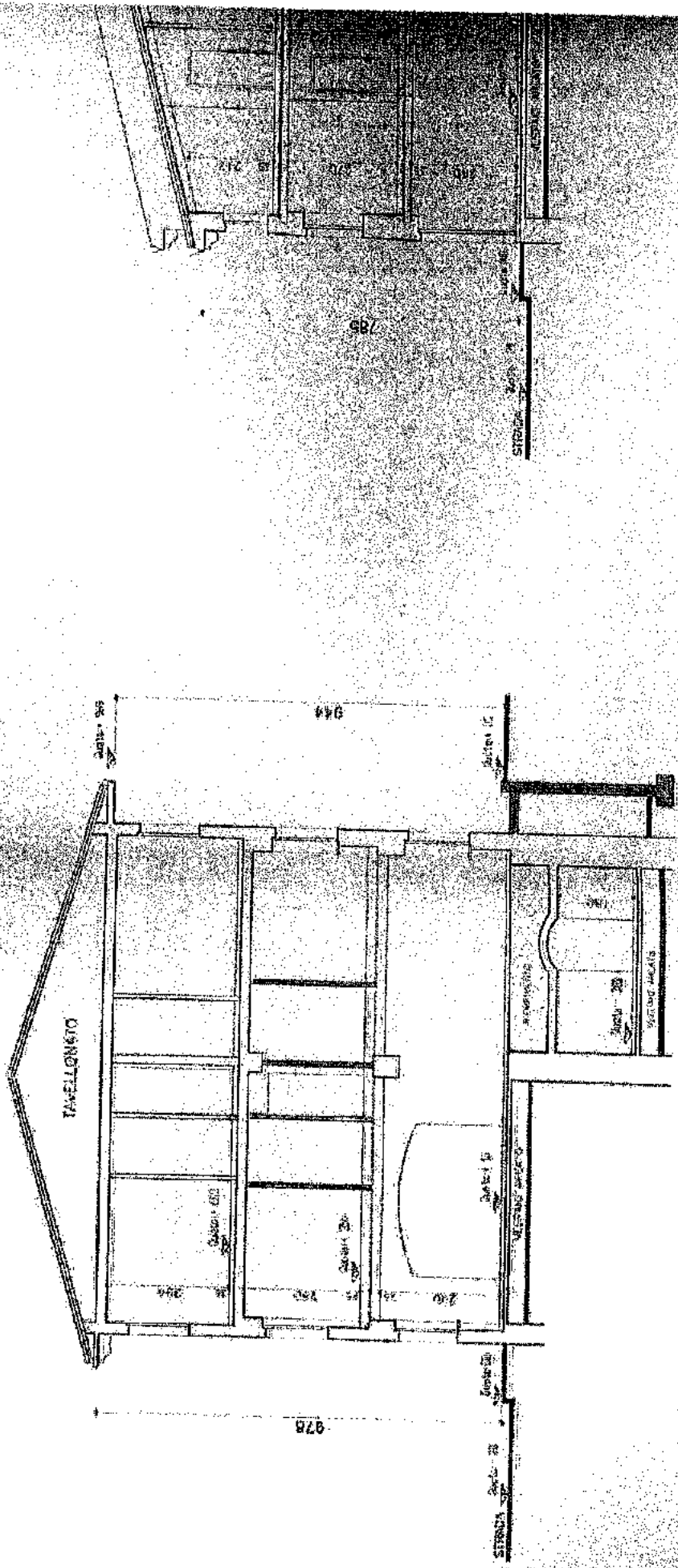
SEZIONE A * A



SEZIONE



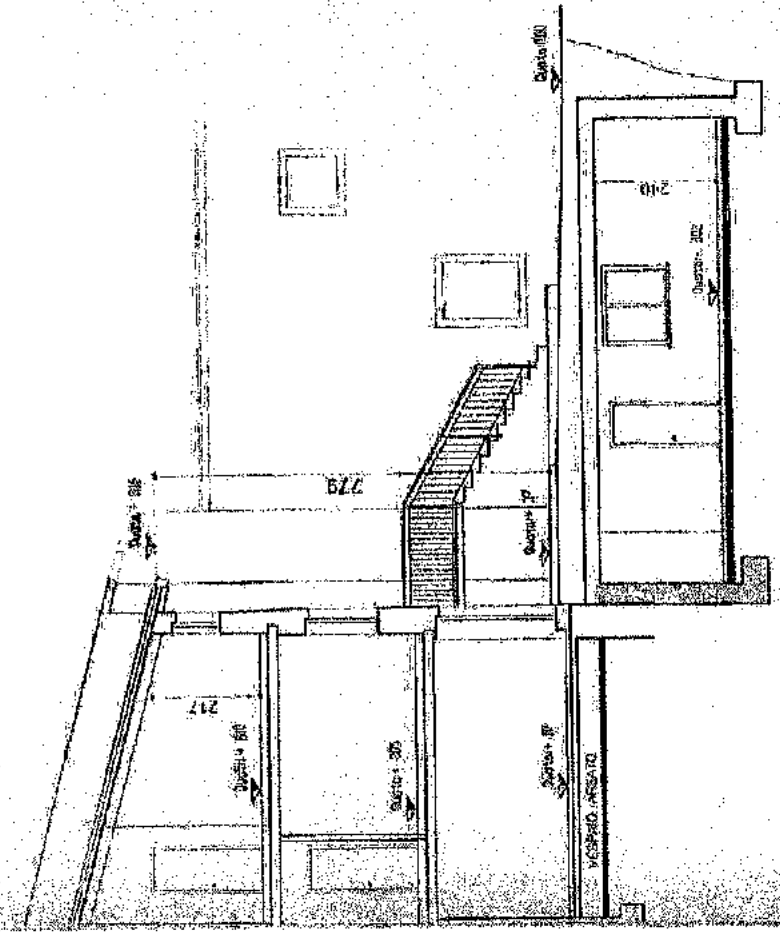
SEZION



SEZIONE A * A

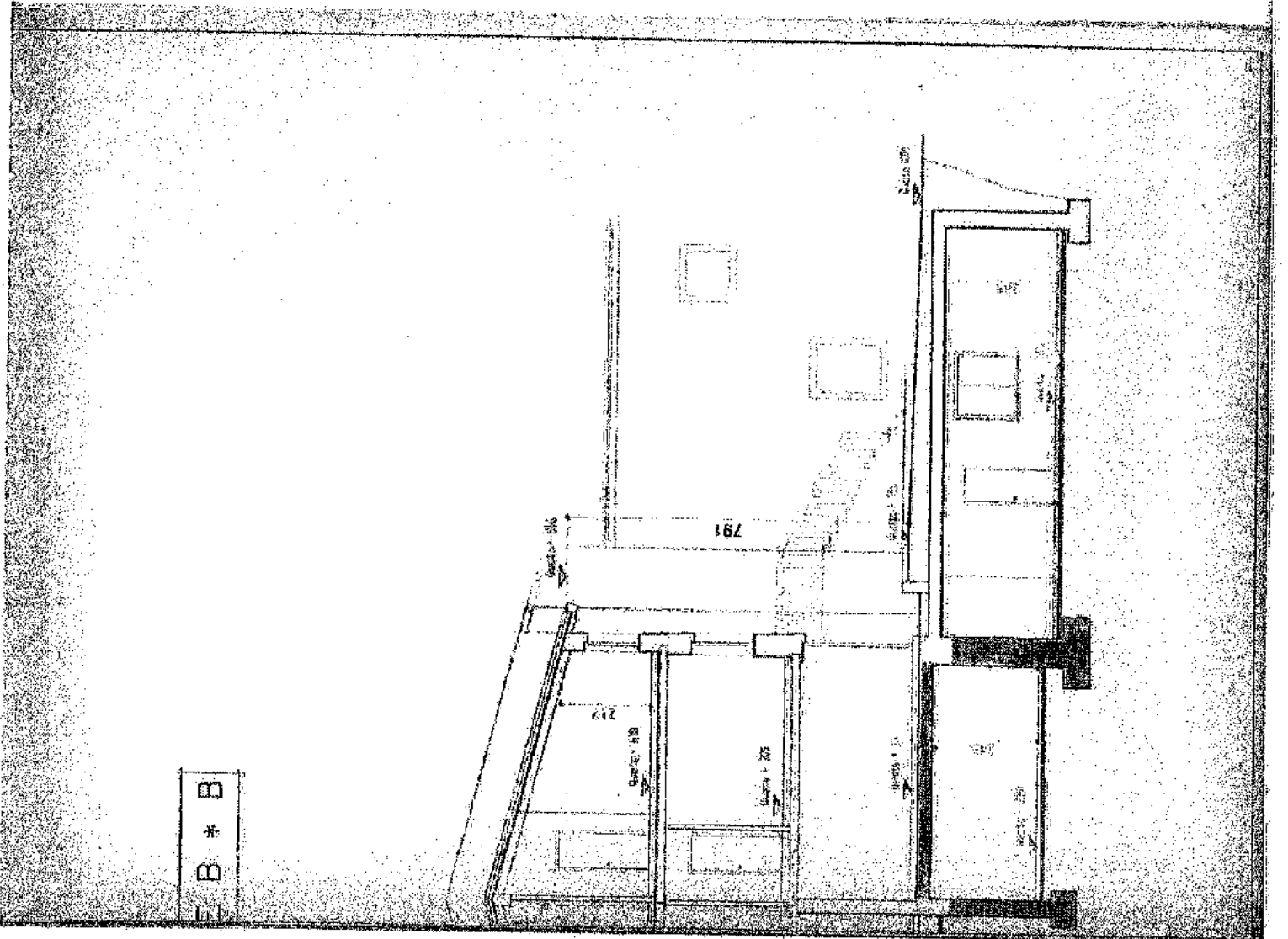


B * B





Firmato Da: SARTORI STEFANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d86820



PRATICA N° 19574



COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA

UFFICIO TECNICO EDILIZIA PRIVATA

548/2002

19574

RICHIEDENTE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Cognome: [redacted]
Nome: [redacted]
Cod. Fisc.: [redacted]
domiciliato in: [redacted] (tel): [redacted]
Via: [redacted]

UBICAZIONE DELLA COSTRUZIONE

ROSSONUCOLO
Via: CAVALOUR n. Cod. Catastrale: [redacted]

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Sp. Fog. Mappa n. [redacted]

OGGETTO

Cambio di uso da uso
edilizio di fabbricato già
residenziale ad abitazione.

PROCEDIMENTI:

- 23/09/2002 domanda di concessione
- parere tecnico
- parere sanitario
- 16/09/2002 concessione edilizia
- variante n. _____
- variante n. _____
- inizio lavori _____
- fine lavori _____
- compare abilitata _____
- agibilità n. _____
- visita ed opere ultimata _____
- visita sanitaria _____
- a carico USSL n. SS n. _____
- certificato di abitabilità _____
- agibilità n. _____

21/10/07

Patente Commissione Edilizia Comunale verbale (ri. 39)

21/10/07 off. PAU.FAV

FAVREOLE AC



COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA

Ufficio Tecnico
Edilizia Privata

Villafranca, 29/11/2002

Prot. n. 19547/2002

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA

Ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000 del 18/08/2000 e dell'art. 3 del D.Lgs. 28/93 e
altri ai sensi dell'art. 57 dello Statuto Comunale approvato con delibera del Consiglio
Comunale n. 8 del 08/02/2000 entrato in vigore il 10/04/2000;

Vista la disposizione sindacale decreto n. 1/2002 del 06/05/2002;

Vista la domanda della sig. 

 intesa ad ottenere la
concessione ad eseguire le opere edilizie di seguito descritte e precisamente:

**CAMBIO D'USO DI UNA PORZIONE DI FABBRICATO DA RESIDENZIALE AD
ALBERGHIERO IN VIA CAYOUR - DOSSOBUONO.**



Visti i pareri favorevoli:

- della Commissione Edilizia Comunale in data 17/10/2002;
- dell'U.L.S.S./S.I.S.P. in data 06/11/2002 Prot. n. 3379/SUSP;

Ai sensi degli artt. 1 e 4 della Legge 27/02/1977 n. 10 e dell'art. 31 della Legge 17/08/1942, n.
1175 e della L.R. n. 61/1985 e successive modificazioni, nonché delle prescrizioni del locale
Regolamento edilizio, approvato dal Consiglio Comunale il 19/05/1994 con Deliberazione n. 40
ed approvato dalla Giunta Regionale il 21/06/1994 con Deliberazione n. 2768;

CONCEDE

alla Ditta 

 quale avente
potestà di rappresentanza, con sede in  comunale avente
trascritto a Verona il 29/12/94 al n. 36515 R.G. e n. 24392 R.P., Niet Rafola, atto n. 60522 Rep.
del 17/01/95, reg. a Soave il 05/02/95 al n. 200, trascritto a Verona il 14/02/95 al n. 4988 R.G. e
n. 3659 R.P., Not. Chiodo, di eseguire le seguenti opere edilizie:

**CAMBIO D'USO DI UNA PORZIONE DI FABBRICATO DA RESIDENZIALE
AD ALBERGHIERO IN VIA CAYOUR - DOSSOBUONO.**

COPY



come da progetto a firma Geom. [redacted] Cod. Fisco
CMR/LLD61826/1949E, costituito da n. 1 tavola adeguata alle condizioni della
Commissione Edilizia Comunale, che si allega al presente atto di Concessione a formare
parte integrante e sostanziale dietro osservanza delle seguenti prescrizioni particolari:

- della Commissione Edilizia Comunale in data 17/10/2002 a condizione che sia
indicato su P.R.G. ed Estratto Catastale il fabbricato in questione. Produrre una
sezione della parte interessata; adeguare il prospetto Nord-Ovest a quanto
prodotti in documentazione fotografica;

- dell'U.L.S.S./S.I.S.P. in data 06/11/2002 Prot. n. 3379/SISP a condizione che venga
assecurata dal competenti Organi Comunali la precedente destinazione d'uso;

- del Tecnico progettista come da dichiarazioni di conformità alla L. n. 13 del 09/01/89
"disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere
architettoniche negli edifici privati" effettuata da Geom. [redacted]
in data 23/09/2002;

- Vista edificazione di non assogtabilità al nome di parte del Comune
Provvisoria V.V.F., effettuata dal geom. [redacted] data 25/10/2002.

1) Ai sensi del combinato disposto degli artt. 3, 5, 6, 18, della Legge 28/01/1977, n. 10 e art.
81-82 della L.R. n. 61 del 27 giugno 1985 il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione,
affermate alle opere oggetto di Concessione, determinato sulla base del prospetto allegato alla
presente Edilizia è di EURO 1.394,52 è stato versato direttamente alla Tesoreria Comunale in
data 21/11/2002 con boll. n. 10802-10803. =

La quota afferente al Costo di Costruzione da corrispondere al Comune è determinata in EURO
545,32 è stata versata direttamente alla Tesoreria Comunale in data 21/11/2002 con boll. n.
10804. =

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

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'assumitore 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 inchesi del vigente Regolamento
Edilizio.

In particolare l'area del cantiere edilizio prospiciente su strade e piazze pubbliche, dovrà essere
chiusura 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
previdenze 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 asta di autotreni o macchine speciali.

Lo scorcio, l'armatura ed altro, visibili dalla pubblica via, saranno posti ad espositiva disposizione dell'Ufficio Comunale delle pubbliche affezioni.

6) In riferimento all'art. 7 della L.R. n. 21 del 10/05/1989, in ottemperanza all'ordinanza Comunale n. 127 del 04/08/1989, si precisano gli orari consentiti per l'utilizzo di macchinari rumorosi, fatto salvo il rispetto e la salvaguardia delle proprietà limitrofe:

- dal 1° giugno al 30 settembre: dalle ore 08,00 alle ore 12,30 e dalle ore 15,00 alle ore 19,00;

- dal 1° ottobre al 30 maggio: dalle ore 08,00 alle ore 12,30 e dalle ore 14,00 alle ore 19,00.

7) E' proibito, sotto qualsiasi forma, l'occupazione, anche temporanea, o la rincomposizione di aree pubbliche per la erezione di impalcatura, stecchi, 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 della spesa conseguenti la riparazione di danni arrecati al suolo pubblico, alle tubazioni e condotti sotterranei anche più volte, fino a regolare definitivamente ripristino conforme alle norme vigenti.

8) 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 congegamento autorizzato, in ossequio agli art. 1 e 4 della Legge 05/1/1971, n. 1086.

Il titolare è obbligato a denunciare al Sindaco:

- a) l'inizio dei lavori;
- b) il completamento delle fondazioni ed il raggiungimento con la costruzione del piano del terreno circostante;
- c) il completamento della struttura con la copertura dell'edificio.

Solo dopo trascorsi 6 giorni dalla presentazione della denuncia d'inizio dei lavori, senza che sia seguito sopralluogo dei Tecnici Comunali, potrà essere dato corso ai lavori stessi.

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

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

10) La presente Concessione, che viene accordata senza pregiudizio dei diritti del 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:

10.1 Devranno essere riservati appositi spazi per parolleggi in misura non inferiore ad 1 mq. per ogni 10 mq. di costruzione;

10.2 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;

10.3 La progettazione dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale;

10.4 Le opere per lo smaltimento delle acque luride debbono essere realizzate conformemente al progetto e, sia per l'installazione degli scarichi nelle fognature, sia per le dispersioni nel terreno, il Concessionario è tenuto ad ottenere autorizzazione specifica dal competente Ufficio Comunale e ad osservare le prescrizioni contenute nella Legge n. 31/9/76 e quelle contenute nell'Apposito Regolamento Comunale adottato con deliberazioni del C.C. n. 85 del 23/03/1985 e n. 279 del 31/10/1985, ed approvato con Decreto del P.G.R. n. 1419 del 13/10/1986.

10.5 Il fabbricato non potrà essere abitato senza la preventiva richiesta del Certificato di Abitabilità al Sindaco, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 425 del 22/04/1994;

10.6 Per la sicurezza degli impianti dovranno essere rispettate le norme della L. n. 462/00, D.P.R. n. 447/91 e successive modifiche e integrazioni;

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

10.8 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;

10.9 L'ubieazione e l'installazione della caldaia e/o ssa) dal bagno con la relativa camera fumaria e la predisposizione di aerazione permanente e diretta con l'esterno, dimensionata in funzione della potenzialità dell'apparecchio, dovranno essere eseguiti a norma di legge;

10.10 L'altezza minima del parapeto dovrà essere pari a metri 1,60;

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

10.12 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.

10.13 Qualora dall'esecuzione delle opere previste dalla presente Concessione edilizia si producessero 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 controllo, non sia in grado di dimostrare il corretto smaltimento del materiale di demolizione sarà sanzionata a termini di legge.

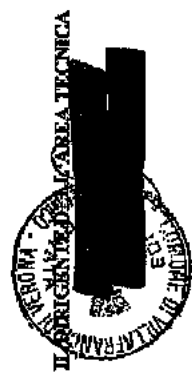
11) I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di notifica della presente Concessione ed ultimati entro tre anni dalla data di inizio.

La 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.

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 emetterà la parte non ultimata.



I sottoscritti si obbligano alla esecuzione delle prestazioni ed alla osservanza di tutte le prescrizioni contenute nell'atto di Concessione.

[REDACTED]

I CONCESSIONARI
[REDACTED]

RELAZIONE DI NOTIFICA

Io sottoscritto, **Messa Comune**, certifico di aver oggi notificato copia della presente ai Signori

[REDACTED] ... consegnato nelle mani di

che ha firmato in copia per ricevuta.

Villanova, 16/04/2008

IL RICEVENTE

[REDACTED]

UFFICIO COMUNALE
[REDACTED]



COMUNE DI VILLAFRANCA PROVINCIA DI VERONA

PROGETTO PER IL CAMBIO D'USO DI UNA
PORZIONE DI FABBRICATO DA RESIDENZIALE
AD ALBERGHIERO, SITA IN VIA CAYOUR AI
N° 15,17,19 E 21, A DOSSOBUONO PER CONTO
DELLE DITTE :

[REDACTED]

I PROPRIETARI

[REDACTED]

IL PROGETTISTA

[REDACTED]

IL DIRETTORE

[REDACTED]

COMUNE DI VILLAFRANCA PROVINCIA DI VERONA
17/09/2002

DIREZIONE DI
CANTIERI - U. G. CANTIERI

Ufficio Concessionario Edilizia



Settembre 2002

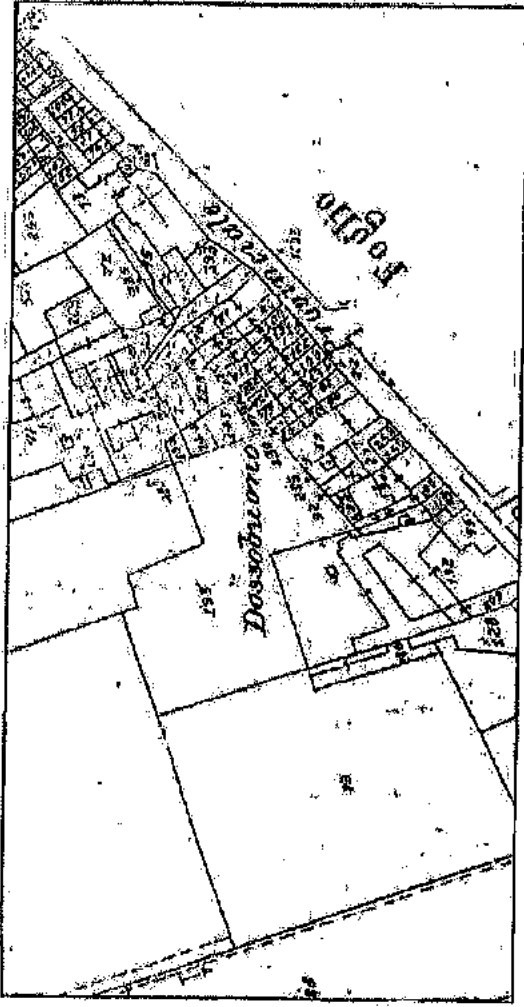
Disegno Se. 1/100

[REDACTED]

ESTRATTO DI MAPPA SC. 1:2000

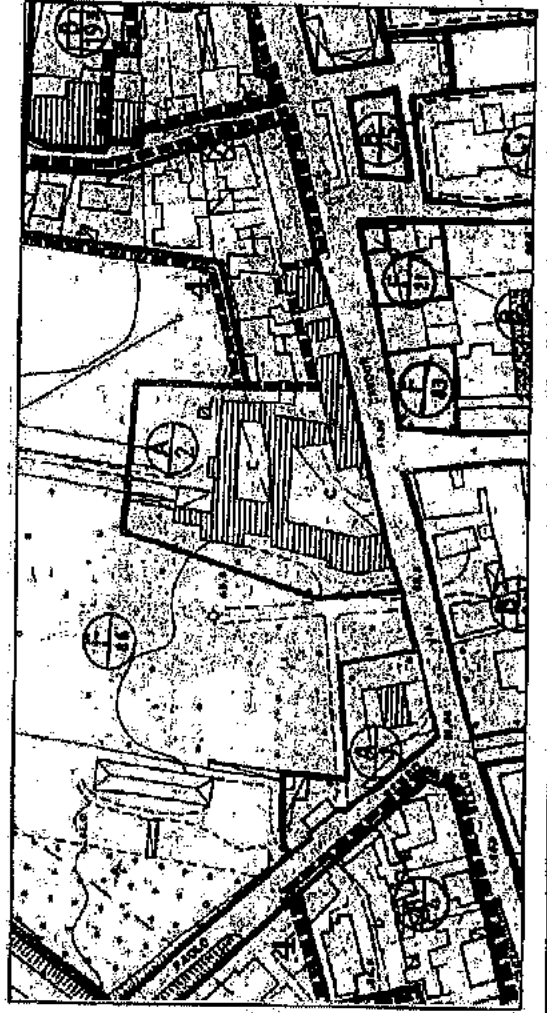
COMUNE DI VILLAFRANCA

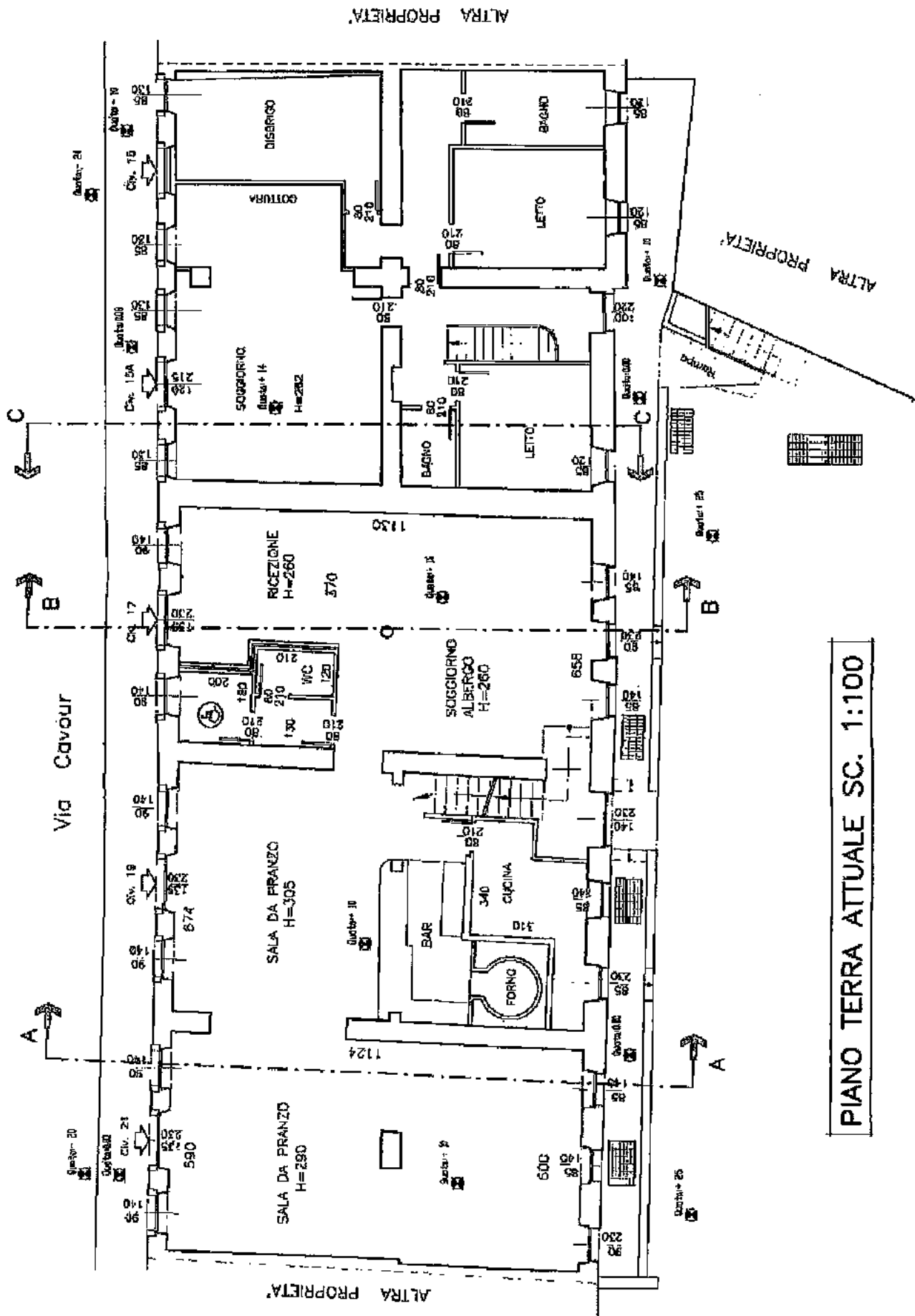
FOGLIO 12 ex E/1 MAPPAI 88, 93, 94, 198



AEROFOTOGRAMMETRIA SC. 1:2000

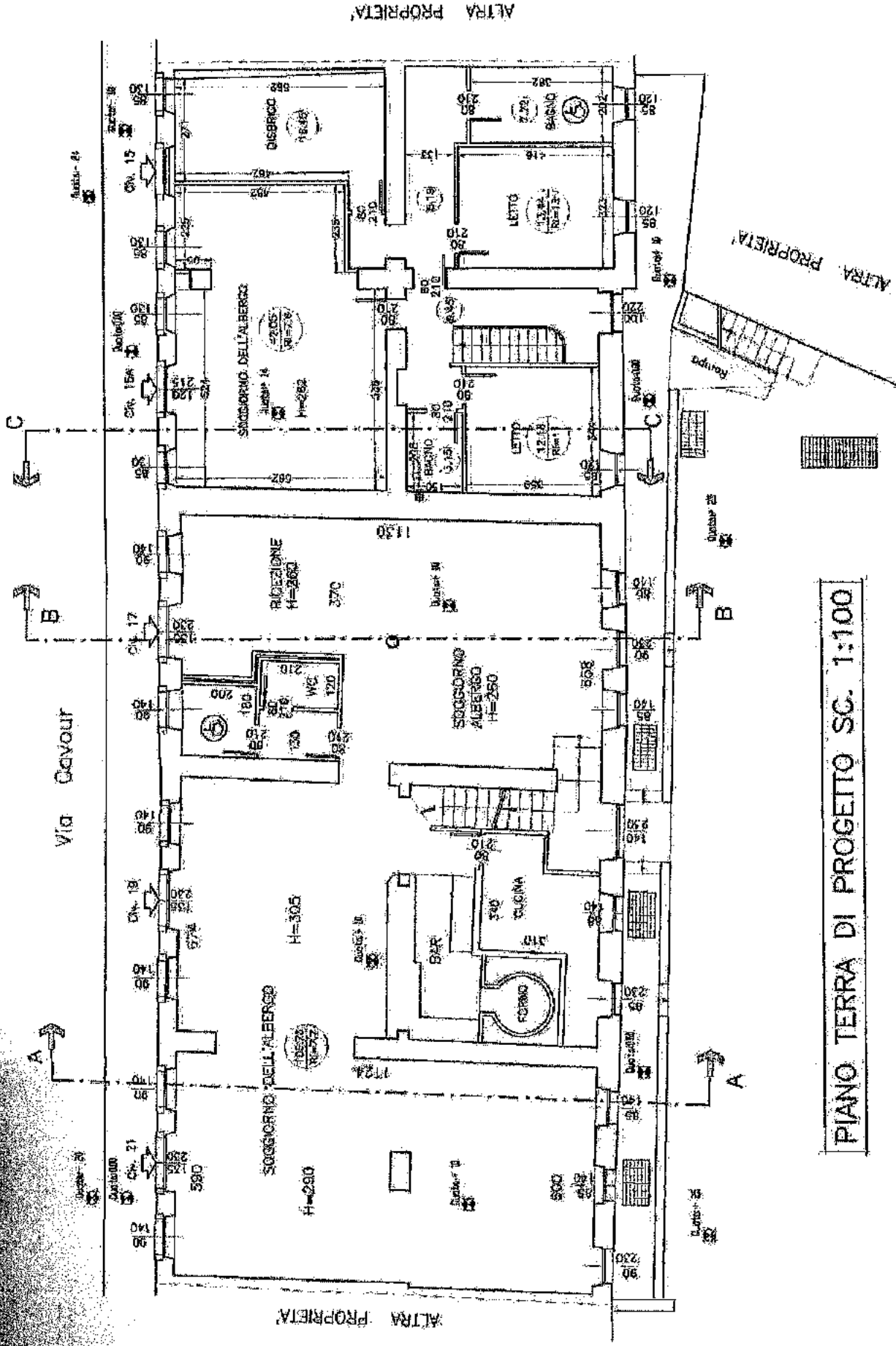
CON ESTRATTO DI P.R.G.





PIANO TERRA ATTUALE SC. 1:100





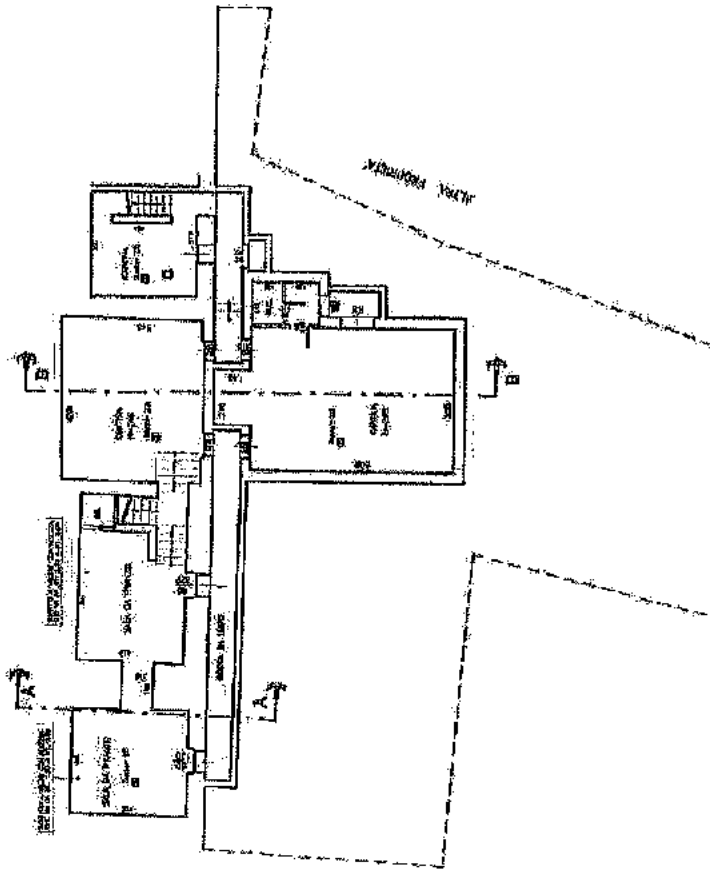
PIANO TERRA DI PROGETTO SC. 1:100

ALTRA PROPRIETA'

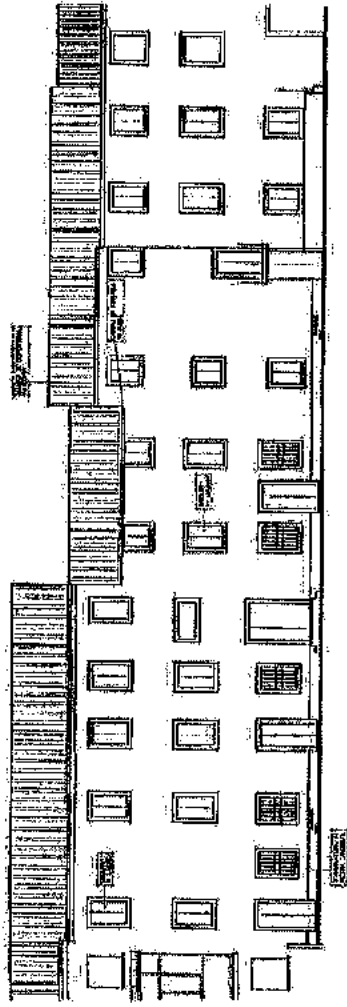
ALTRA PROPRIETA'

ALTRA PROPRIETA'

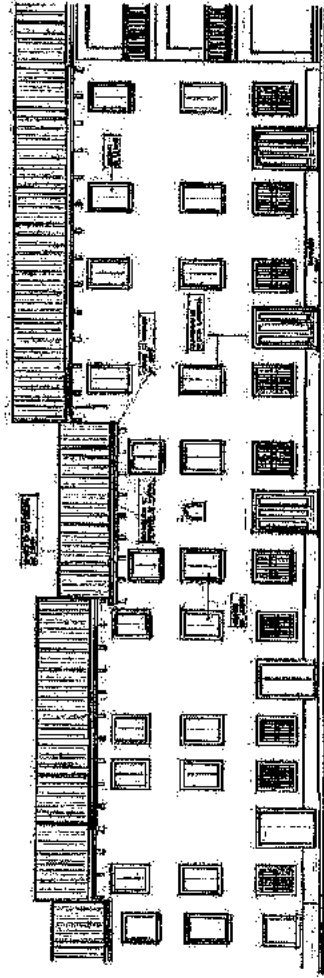
PIANO INTERRATO INVARIATO SC. 1:200



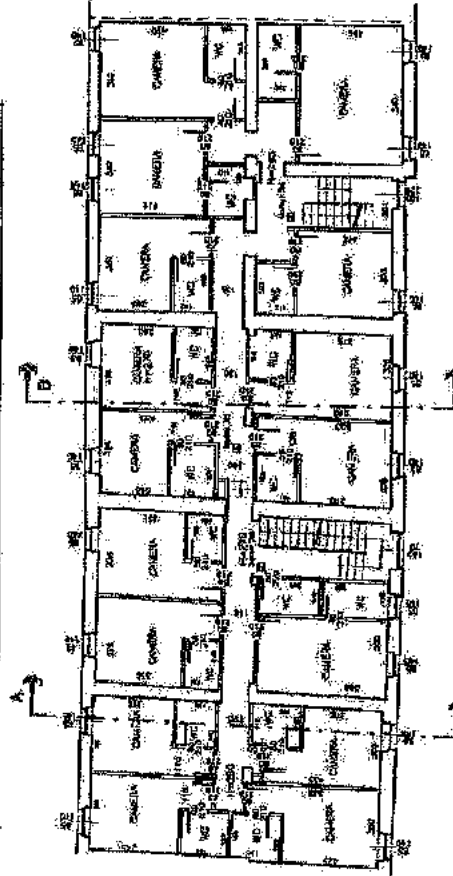
PROSPETTO NORD-OVEST INVARIATO SC. 1:200



PROSPETTO SUD-EST INVARIATO SC. 1:200



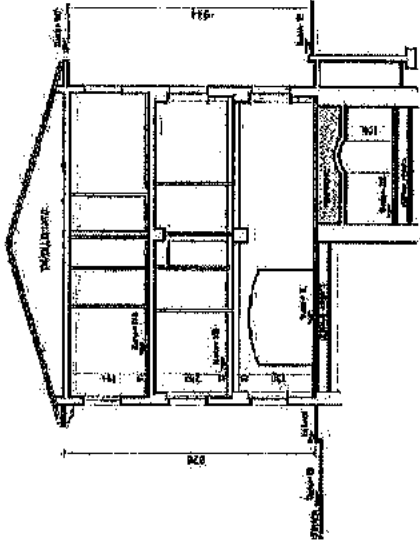
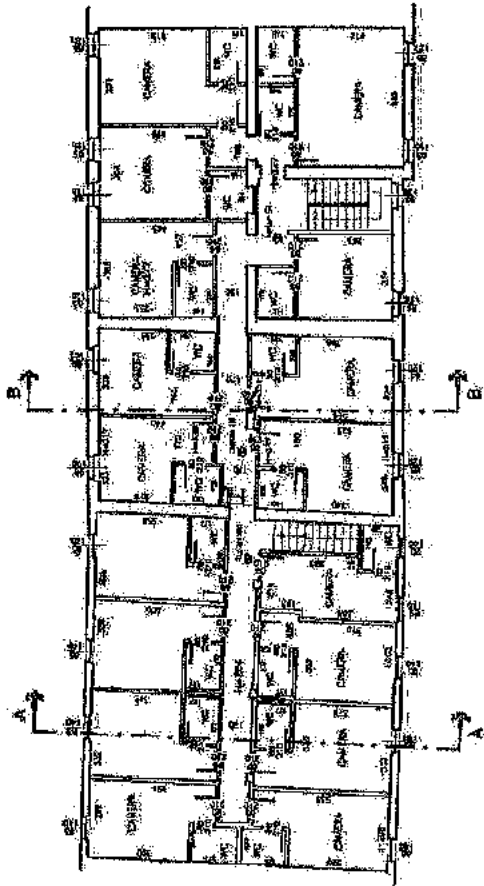
PIANO PRIMO INVARIATO SC. 1:200



SF710NF A * A INVARIATA SC. 1:200

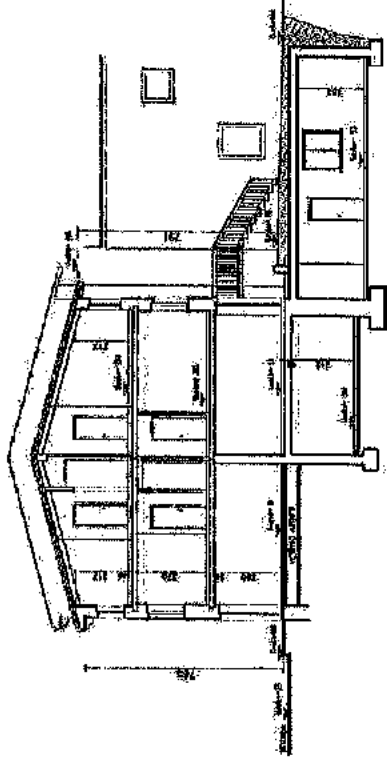
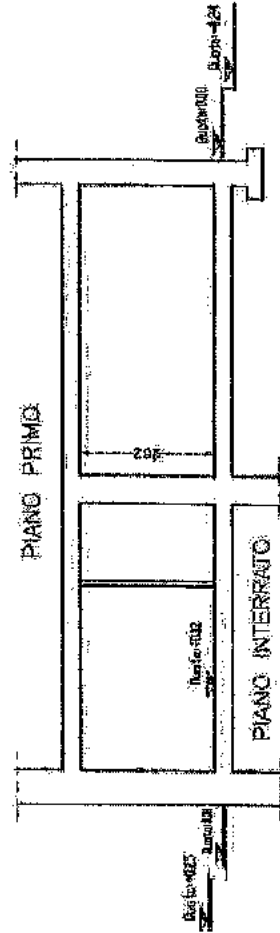


PIANO SECONDO INVARIATO SC. 1:200



SEZIONE B * B INVARIATA SC. 1:200

SEZIONE C * C INVARIATA SC. 1:100

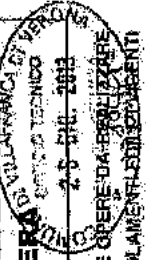






**RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA DEI LAVORI
 PER ATTIVITA' DI EDILIZIA LIBERA**

ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 380/01



RELAZIONE DETTAGLIATA ASSEVERANTE LA CONFORMITA' DELLE OPERE DA REALIZZARE
 AGLI STRUMENTI URBANISTICI ADOTTATI O APPROVATI E AL REGOLAMENTO EDILIZIO

Nessuno 2013 giorno 06 del mese di Gennaio

Identificativo: [redacted]
 natura: [redacted]
 residenza: [redacted]
 indirizzo: [redacted]
 Codice fiscale: [redacted]
 Telefono n.: [redacted]
 Studio professionale: [redacted]
 Casella postale: [redacted]
 elettronica certificata: [redacted]

Esistono i necessari accertamenti sull'immobile di cui alla presente comunicazione e conseguenza della responsabilità che con la presente dichiarazione assume in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli art. 355 e 451 del Codice Penale, dichiarare preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente

ASSEVERA CHE

- sotto la propria responsabilità, i lavori che saranno eseguiti sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo;
- i lavori verranno eseguiti sull'immobile sito in via Calvotto con:
 n. 12 individuato al catasto 1255/002 foglio 12 mappele 99 sub 5
- verrà eseguito l'intervento di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, lettera b), in comprese l'apertura di porte interne e lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali del edificio, non comporta aumento del numero delle unità immobiliari e non implichi l'incremento dei parametri urbanistici;

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'INTERVENTO EDILIZIO:

L'intervento eseguito al primo piano delle dipendenze dell'Hotel consiste nella sostituzione interna con sostituzione di carichi delle porte per non al stesso posto di finitura e non hanno comporta modifiche alla regola o di struttura zone d'uso



✓ L'intervento avverrà nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

✓ A tal fine allega i seguenti elaborati progettuali:

Elaborato Grafico con stato approvato e attuale

Documentazione fotografica

Planta Piano Primo: Esterno condono edilizio approvato


DATA 20.06.2013



INFORMATIVA SULLA PRIVACY

Genova, 18/06/2013

Al sensi dell'art. 13 del Codice in materia di protezione dei dati personali (D.Lgs. 196/2003), la informiamo che:

- I dati personali ed anche sensibili, da Lei forniti, verranno trattati per le finalità (specificate al capo del D.P.R. 30/06/01, nel rispetto di legge e regolamenti, il trattamento dei dati avverrà presso il Comune di Villaverca di Verona, con l'adozione di procedure anche automatizzate, nei limiti e nei modi necessari per perseguire le predette finalità, nonché per le PUBBLICAZIONI ON LINE INTERNET PER I SERVIZI OFFERTI ON-LINE (Trasparenza del trattamento dei dati e il Comune di Villaverca di Verona; Responsabile del trattamento per l'Entità Privata è );
- Il conferimento dei dati è obbligatorio, in caso di mancato conferimento non verranno rispettate le disposizioni di legge;
- I dati potranno essere comunicati ad altri enti pubblici o a soggetti privati e diffusi esclusivamente nei limiti previsti dal comma di legge o regolamento;
- Lei potrà esercitare, in ogni momento e rivolgendosi al responsabile indicato, i diritti di cui all'art. 7 del Codice nei confronti del titolare del trattamento e, in particolare, il diritto di cancellare i propri dati personali, di chiedere la rettifica, l'aggiornamento e la capitalizzazione di dati errati o raccolti in violazione della legge, nonché di opporsi al loro trattamento per motivi legittimi.





COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA
 Spett.le Ufficio dell'Edilizia
 Via S. Sebastiano, 5
 37045 Villafranca di Verona - Verona
 Tel. 0445 808811 - Telefax 0445 808812 - Telefax 0445 808813
 Telex 320333 - Fax 0445 808814

COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA	PROVA
VILLAFRANCA DI VERONA	DATA
11/05/2003	12
12	12

**COMUNICAZIONE DELL'INIZIO DEI LAVORI
 PER ATTIVITA' DI EDILIZIA LIBERA**

Il sottoscritto _____, nato a _____, residente a _____, Tel. _____, Fax _____, Codice fiscale _____, in nome proprio

In qualità di legale rappresentante della ditta _____, costituita legale in _____, n. cap. _____, PARTITA IVA _____, Tel. _____, Fax _____.

In qualità di legale rappresentante designato ai sensi dell'art. 2362 del codice civile, allegare, sotto di delega con generalità completa e numero di Firma Fiscale di tutti i componenti o delegati, il verbale della assemblea con l'autorizzazione all'intervento.

In qualità di PROPRIO
 Relativamente all'immobile sito in via CAPOD n. 19/2
 individuato al catasto ABUSIVI con
 foglio 12 mappale 94 sub. 5

**COMUNICA CHE
 HA ESEGUITO**
 Sull'immobile sopra descritto eseguirà il seguente intervento:



manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implichino incremento dei parametri urbanistici;
 interventi eseguiti dall'impresa:

- cat. 064-44 72
 art. _____ **scritto alla Camera di Commercio di** _____
Registata Imprese _____ **Partita IVA n. _____**
 Solo in questo caso, inoltre, allegare alla presente comunicazione, una relazione tecnica provvista di una carta e corredata dagli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale debba preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che, severi, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo;
- opere dirette a soddisfare esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni; (allegare relazione descrittiva delle opere)
 - opere di manutenzione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapolini interamente interrati e non accessibili, vegete di natura delle specie locali tombati;
 - pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza sottotetto di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
 - aree tecniche senza fini di ricavo e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

A tal fine allego le seguenti autorizzazioni obbligatorie ai sensi delle normative di settore (es. autorizzazioni paesaggistica, pauba Soprintendenza ecc...):

- 1) _____
- 2) _____
- 3) _____

GATTOPARDO VATEL


Verona, li _____

N.B. Per gli altri casi di attività edilizia libera previsti dall'art. 6, comma 1, lett. a), b), c), d) ed e) del D.P.R. 360/2001 non deve essere presentata alcuna comunicazione.

INFORMATIVA SULLA PRIVACY

Gentile signore,
 Ai sensi dell'art. 13 del Codice in materia di protezione dei dati personali (D.Lgs. 196/2003), la informiamo che:

- I dati personali ed anche sensibili, da Lei forniti, verranno trattati per finalità istituzionali da Siner del D.P.R. 360/2001, nel rispetto di legge e regolamento e trattamento dei dati avverrà presso il Comune di Villafranca di Verona, con l'incarico di procedere a tutte le operazioni, nei limiti necessari per perseguire le finalità di cui sopra, nonché per la PUBBLICAZIONE IN INTERNET PER I SERVIZI OFFERTI ON-LINE. Il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Villafranca di Verona responsabile del trattamento per finalità Privacy è l'archivio _____
- Il conferimento dei dati è obbligatorio, in caso di mancato conferimento non verranno rispettate le disposizioni di legge;
- I dati potranno essere comunicati ad altri enti pubblici o a soggetti privati o diffusi esclusivamente nei limiti previsti dal comma di legge o regolamento;
- Lei potrà opposizione, in ogni momento e rivolgendosi al responsabile italiano, i diritti di cui all'art. 7 del Codice nei confronti del titolare del trattamento e in particolare il diritto di opposizione i propri dati personali, di chiedere la rettifica, l'aggiornamento o la cancellazione di dati errati o inesatti in violazione della legge, nonché di opporsi al loro trattamento per motivi legittimi.



ELABORATO GRAFICO

ALLEGATO ALLA COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI IN SANATORIA RELATIVA ALL'IMMOBILE DESTINATO A DEPENDANCE DELL'HOTEL SITO NEL COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA, FRAZIONE DESSOBUCONO, VIA CAVOUR N° 19 - 21, DI PROPRIETA' DELLA DITTA

[REDACTED]



La proprietà:

[REDACTED]

Il progettista:

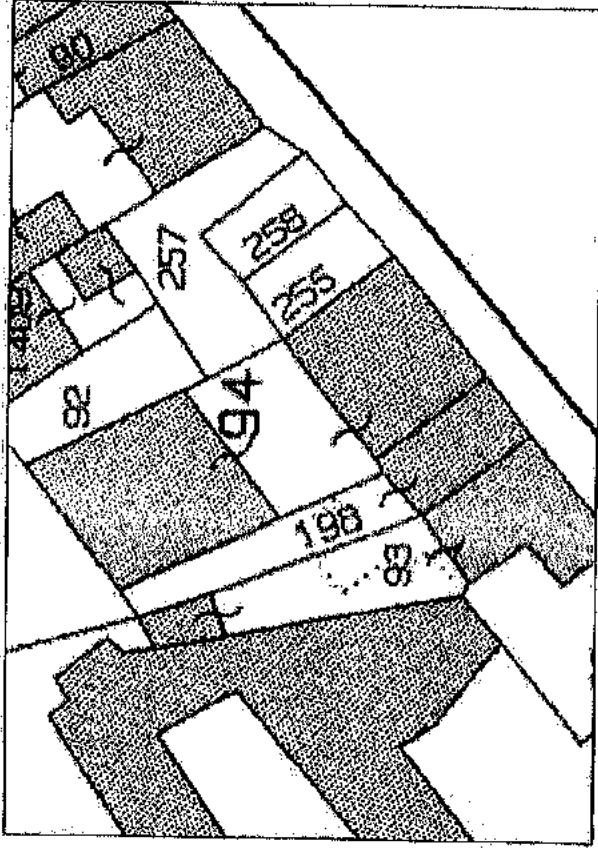
[REDACTED]

Verona, 17/05/2003

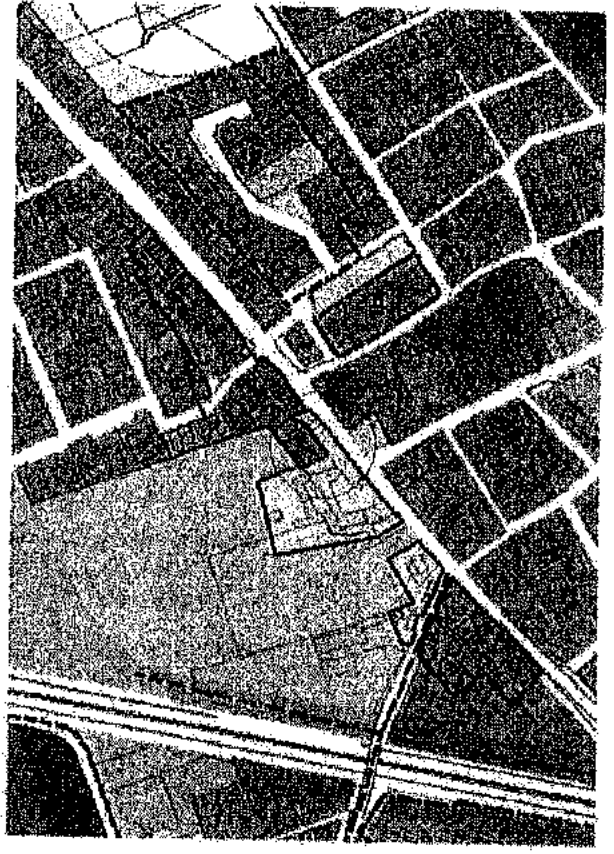
TAVOLA 1: STATO AUTORIZZATO - STATO IN SANATORIA

[REDACTED]

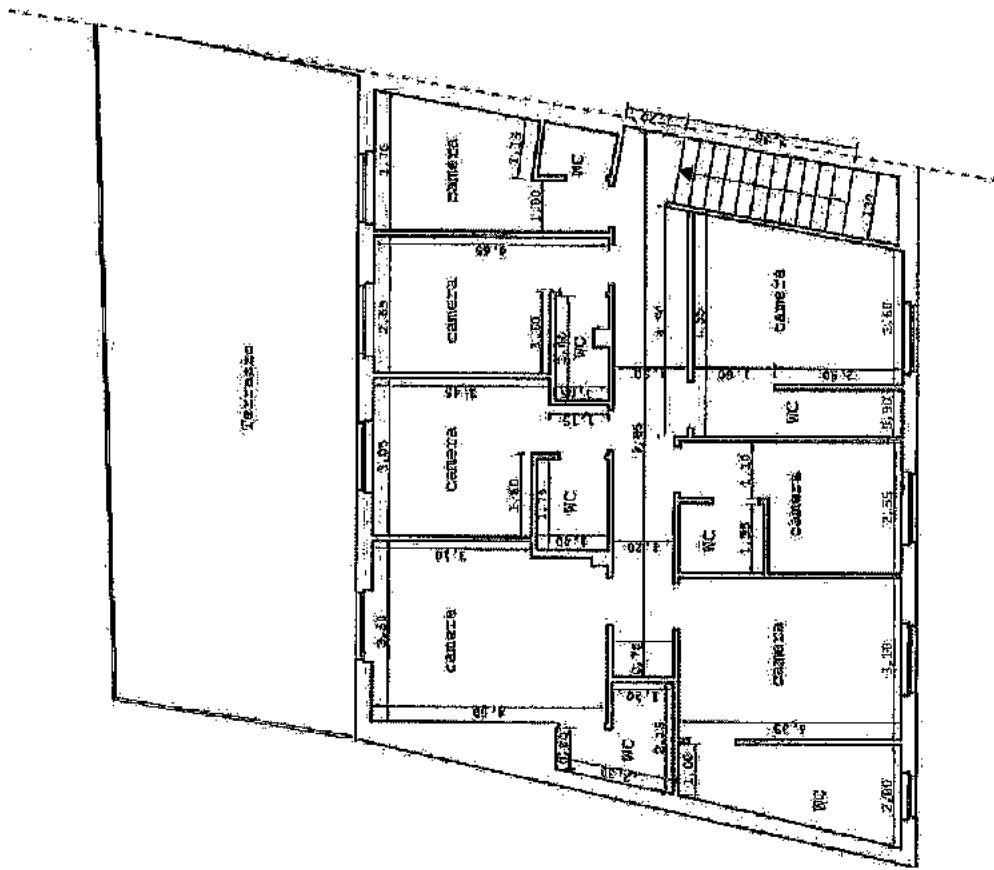
Stralicio Mapa Catastrale Comune di Villafanca di Verona Foglio 12, Mapp. 94 Sub. 5



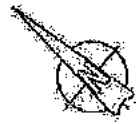
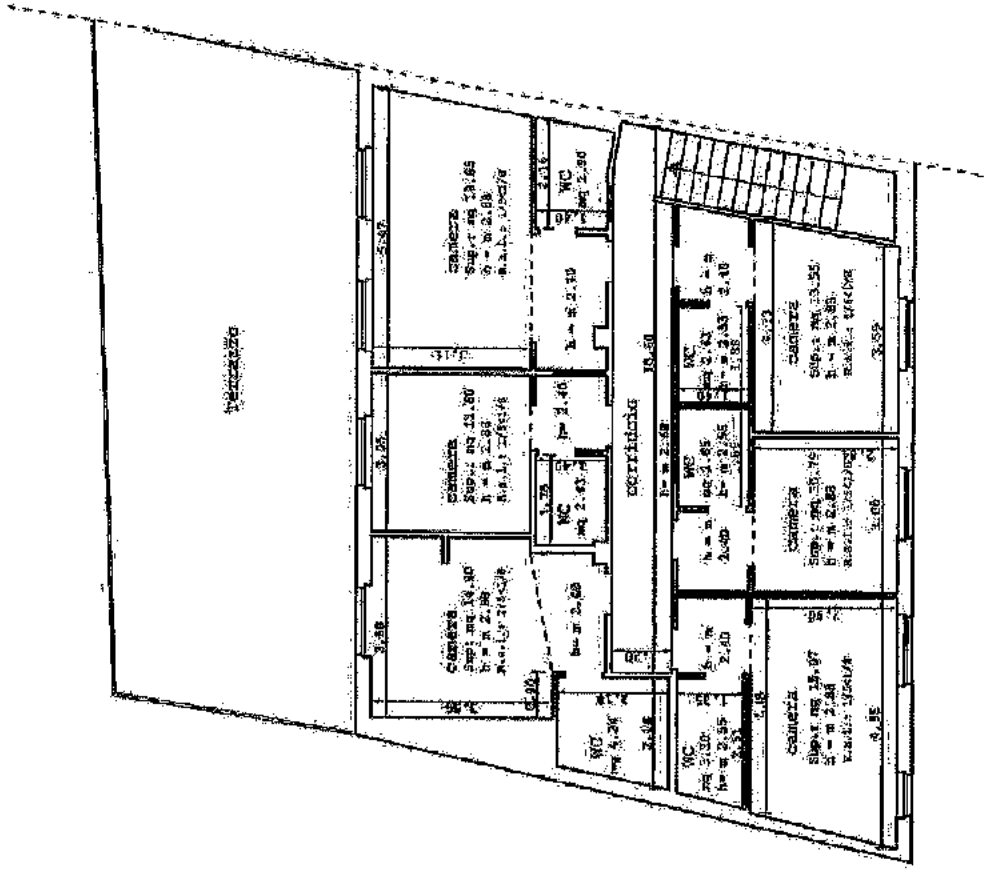
Stralicio Piano Regolatore Comune di Villafanca di Verona - Frazione Dessobucó



PIANTA PIANO PRIMO - Stato Autorizzato.



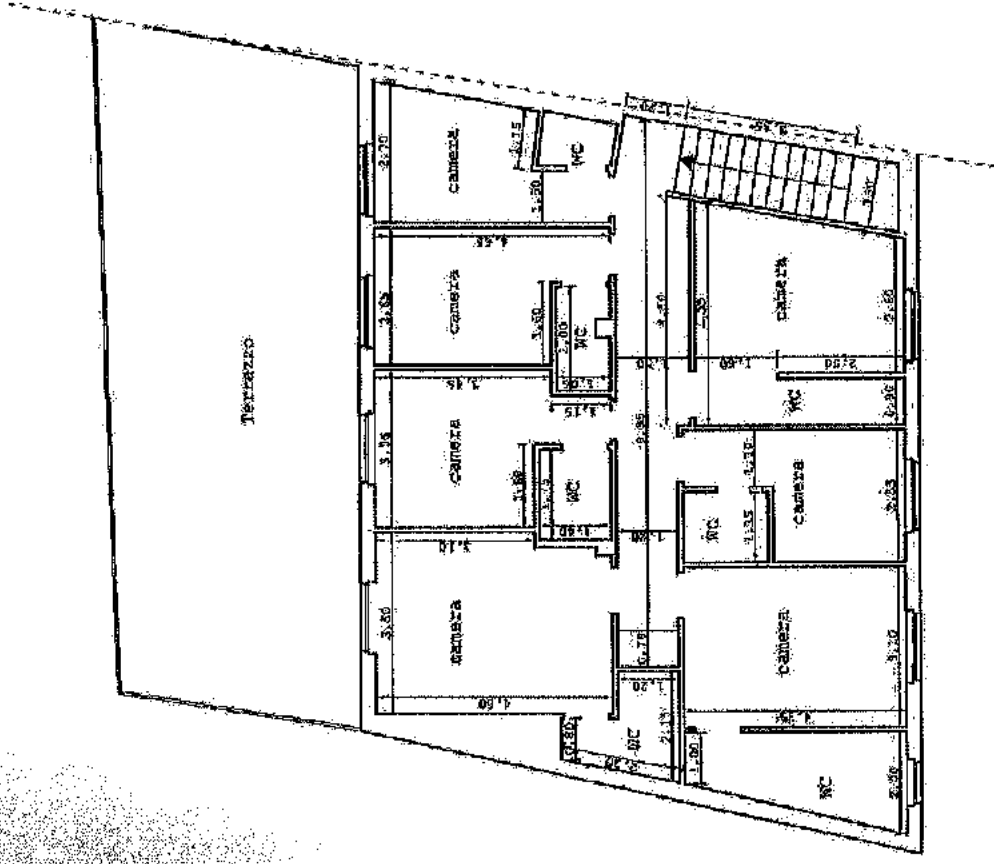
PIANTA PIANO PRIMO - Stato Attuale in Sanatoria



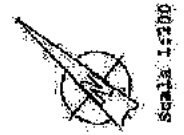
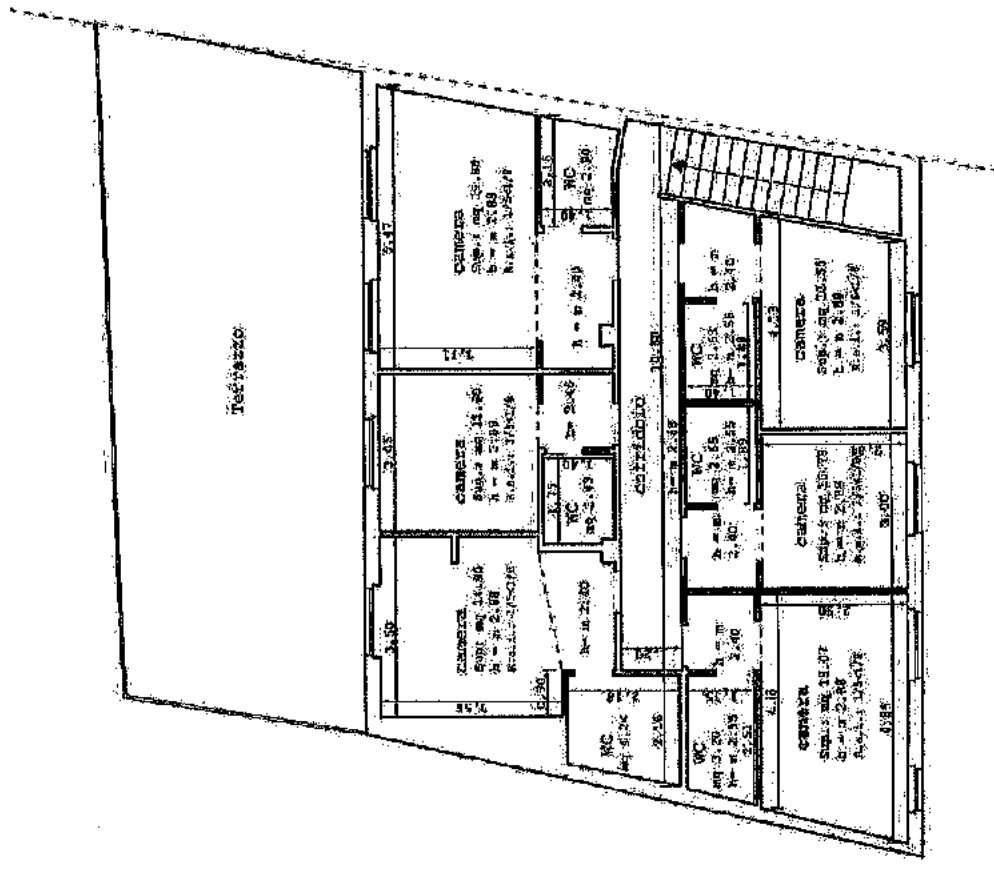
Scale 1:200

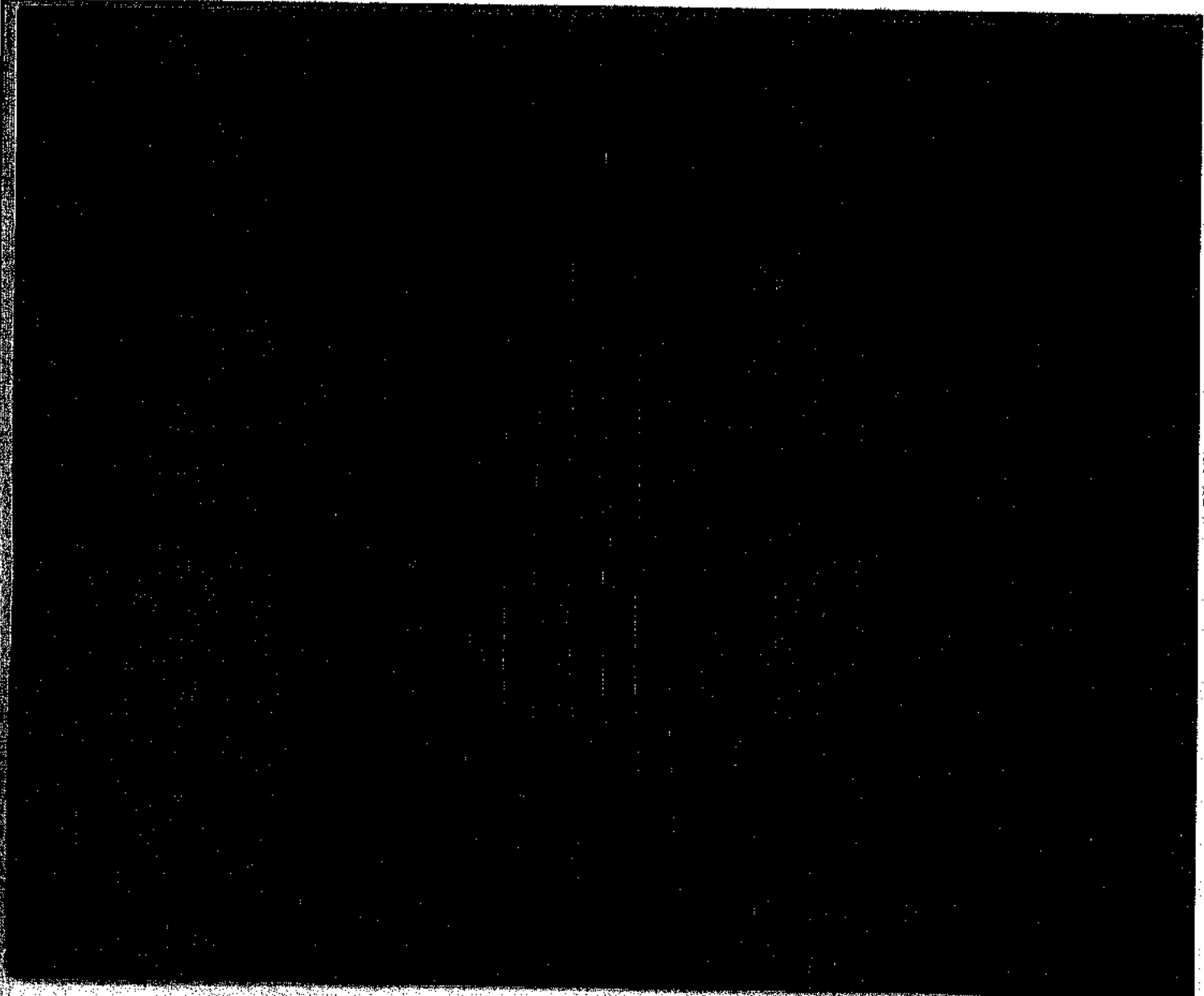


PIANTA PIANO PRIMO - Stato Autorizzazio



PIANTA PIANO PRIMO - Stato Attuale in Sanatoria





COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA
12 GEN. 2015
5212

COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA

SUE Spedelle Unico Edilizia Privata

Vissolo S. Sebastiano 5

Web site: www.comune.villafranca.vr.it

Tel: 045 653999/11 fax: 045 6539142

E-mail: postecollo.comune.villafranca.vr@comune.vr.it

Orario ricevimento pubblico: Lunedì 09.00 - 13.00 - Martedì 15.30 - 17.30

COMUNICAZIONE PER ATTIVITA' DI EDILIZIA LIBERA (C.I.L.)

del n. del art. 6, comma 2, del D.P.R. n. 390/91, come modificato dalla L. 26/6/2001 n. 73 e dalla L. 13/00/02

Spese di:

rate *

in via *

in via *

Spese di progetto

In qualità di legale rappresentante della ditta

nome *

tel *

Codice fiscale Provincia *

In qualità di legale rappresentante delegato del compromissario amministratore commissario (alla purifica di delega con generalità complete e numero di Codice Fiscale di cui i compromissari o ospiti amministratori debbono essere assistenti) condiminabile che autorizza l'intervento.

Digitale Marchio Elettronico



In qualità di PREDECESSORE

Relativamente all'immobile sito in Via Carlo Scarpa n. 17

individuato al Catasto TRANS-CAT con i:

Foglio n° 17 Mappale n° 213 Subst/5a Sub E / con mappa 95522 2/Inopp. 18/5/04

COMUNICA CHE

sull'immobile sopra individuato :

~~ESISTE~~

- HA IN CORSO DI ESECUZIONE (prezzo pagamentato di sanzione amministrativa pari ad 84,00 Euro)
- HA GIÀ ESEGUITO ED ULTIMATO IL PAGAMENTO (prezzo pagamentato di sanzione amministrativa pari ad 253,00 Euro)

Il seguente intervento :

Art. 6, comma 2, lettera a) del DPR 380/01 - manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del DPR 380/01 in compassa l'apertura di parte interna o lo spostamento di parti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implichino incremento dei parametri urbanistici.

Art. 6, comma 2, lettera c) del DPR 380/01 - modifiche interne di carattere edilizio della superficie coperta del fabbricato adibiti all'esercizio di impresa che non comportino aumento di SUI e frazionamenti di unità immobiliari, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio di impresa purché la modifica avvenga nell'ambito dell'attività di impresa.

NEI CASI SOPRA RIPORTATI SI ALLEGA ALLA PRESENTE COPIA:

l'attestato tecnico necessario per il permesso di costruire e convalida degli interventi edilizi progettati, a firma di un tecnico abilitato. Il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi le normative statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.


Art. 6, comma 2, lettera c) del DPR 380/01 - manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del DPR 380/01 qualora non si sia modificata la parte interna o lo spostamento di parti interne, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicano incremento dei parametri urbanistici, ovvero il titolo esemplificativo è non esemplificativo, rifacimento locali interni, impiantistica (tende o persiane), rifacimento intero di coperture ecc)

Lavori eseguiti :

- in esecuzione del permesso di costruire (nei casi previsti dal Titolo 2, art. 20, D.Lgs. n. 230/02)
- dalla ditta 

Con sede in 

Iscribo alla Camera di Commercio di 

Partita I.V.A. n° 



Art. 6, comma 1, lettera b) del DPR 380/01 - opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e manutenzione straordinaria di beni monumentali e storici, entro un termine non superiore a novanta giorni, con subaltissima priorità

Art. 6, comma 2, lettera c) del DPR 380/01 - opere di manutenzione ordinaria o di recupero di spazi storici, urbanistici e servizi, che siano considerate l'ordine di priorità, con subaltissima priorità, in assenza di altre opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di manutenzione straordinaria;

Art. 6, comma 2, lettera d) del DPR 380/01 - manutenzione ordinaria e straordinaria e servizi, senza esclusione di manutenzione ordinaria, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministero per i lavori pubblici 2 aprile 1988, n. 1444;

Art. 6, comma 2, lettera e) del DPR 380/01 - opere in carico senza fini di lucro e gli interventi di arretrato delle aree portuali negli edifici, che sono considerati di priorità; (es. manutenzione ordinaria)

A tal fine allega le seguenti autorizzazioni obbligatorie ai sensi delle normative di settore (es : autorizzazione paesaggistica, parere Soprintendenza, ecc.);

- _____
- _____
- _____

Oppure in alternativa

CONTESTUALMENTE CHIEDO

- Autorizzazione paesaggistica ORDINANZA (art. 146 del D.Lgs. n. 43/2004)
- Autorizzazione paesaggistica SEMPLIFICATA (DPR n. 130/2010)
- Autorizzazione di compatibilità municipale (art. 131 e 163 del D.Lgs. n. 42/2004) per opere in corso e in cantiere
- Altro _____

ALLEGATA

- Relazione tecnica necessaria (solo nei casi sopra evidenziati)
- Rapporti di presentazione domanda amministrativa per interventi in corso (55.000 Euro) o già eseguiti (250.000 Euro)
- Altro _____

Luogo e data: ROMA - 17/11/2015
Firma: _____

N.B. Per gli altri casi di attività di edilizia libera previsti dall'art. 6, comma 1, del DPR 380/01 non deve essere presentata alcuna comunicazione preventiva.

NOTIZIA SULLA PRIVACY

Spett.le signora

il Comune di Roma, in qualità di titolare del trattamento (D.Lgs. 196/2003), è informato che il trattamento delle sue dati personali è necessario per la gestione dei servizi comunali, in particolare per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edilizia pubblica, nonché per l'attuazione del Piano di sviluppo urbano della città di Roma. Il trattamento dei suoi dati personali è necessario per l'attuazione del Piano di sviluppo urbano della città di Roma, in particolare per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edilizia pubblica, nonché per l'attuazione del Piano di sviluppo urbano della città di Roma.

Il trattamento dei suoi dati personali è necessario per la gestione dei servizi comunali, in particolare per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edilizia pubblica, nonché per l'attuazione del Piano di sviluppo urbano della città di Roma.

Le sue dati personali sono trattati in modo lecito e appropriato, in conformità con l'art. 7 del Codice di procedura civile, in particolare per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edilizia pubblica, nonché per l'attuazione del Piano di sviluppo urbano della città di Roma.

Le sue dati personali sono trattati in modo lecito e appropriato, in conformità con l'art. 7 del Codice di procedura civile, in particolare per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edilizia pubblica, nonché per l'attuazione del Piano di sviluppo urbano della città di Roma.

Le sue dati personali sono trattati in modo lecito e appropriato, in conformità con l'art. 7 del Codice di procedura civile, in particolare per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edilizia pubblica, nonché per l'attuazione del Piano di sviluppo urbano della città di Roma.

Le sue dati personali sono trattati in modo lecito e appropriato, in conformità con l'art. 7 del Codice di procedura civile, in particolare per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edilizia pubblica, nonché per l'attuazione del Piano di sviluppo urbano della città di Roma.





COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA
SUE Sportello Unico Edilizia Privata

Vicolo S. Sebastiano 5
Web site: www.comune.villafrenca.vr.it
Tel 045 633838/1/1 Fax 045 6339142
e-mail: protocollo.comune.villafrenca.vr@pecveneto.it
Orario ricevimento pubblico: Lunedì 09.00 - 13.00 - Martedì 15.30 - 17.30

**RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA DEI LAVORI
PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA (C.I.L.)**
ai sensi dell'art. 6, comma 2 e dell'art. 23-bis del D.P.R. n. 380/01

RELAZIONE DETTAGLIATA ASSEVERANTE LA CONFORMITA' DELLE OPERE DA REALIZZARE AGLI
STRUMENTI URBANISTICI ADOTTATI O APPROVATI E AI REGOLAMENTI EDIZILI VIGENTI.

Nell'anno 2015 il giorno 25/04/15 del mese di APRILE

Il sottoscritto
nato a _____
residente a _____
iscritto all'albo professionale _____
Codice fiscale n. _____
Telefono n. _____
Studio professionale _____
Cognome di P.E.C. _____

Esprimo i necessari accreditamenti sufficienti a cui alla presente comunicazione è conseguibile della responsabilità
che con la presente dichiarazione assumo in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli
art. 359 e 481 del Codice Penale.

ASSEVERA CHE

- Sono la propria responsabilità, i lavori
 DA ESEGUIRSI
 IN CORSO DI ESECUZIONE
 ESEGUITI
- Sono conforme agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la
normativa statale e regionale non prevede il rilascio di titolo abilitativo.
- I lavori sono relativi all'immobile sito in via CANTONI
Indirizzo di Casato 5455/5455A
Foglio n° 17 Mappale n° 5455 p. 17
SUB 5
SUB 3
SUB 3
- L'intervento edilizio rientra nel seguente caso: L'edificazione una delle operazioni



art. 4, comma 2, lettera a) del DPR 380/01 - manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del DPR 380/01, ivi compresa l'apertura di porte interne o la prosecuzione di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicano accostamento dei piani adiacenti.

Art. 4, comma 2, lettera b) del DPR 380/01 - modifiche interne ed esterne edilizie sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad uso civile di impresa, che non comportino l'attività di S.U.L. e l'attribuzione di unità immobiliari, ovvero le modifiche della destinazione d'uso del locale adibito ad esecuzioni di impresa, purché la modifica non comporti l'attività di impresa.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'INTERVENTO EDIFICIO:

Realizzazione nuova coperta
demolizione e ricostruzione della struttura esistente
Realizzazione di una struttura in cemento armato e calcestruzzo
in un'area situata presso la via...

L'intervento previsto nel rispetto delle altre normative di settore presenti in materia nella disciplina edilizia e, in particolare, delle norme amministrative di sicurezza, antiscandalo, fonoro-acustiche, di quelle relative all'efficienza energetica, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio di cui all'art. 15, comma 1, del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42.

A tale fine allego i seguenti elaborati progettuali (veduti secondo indicazioni art. 13 Regolamento Edilizio Comunale vigente):

- PANORAMA GENERALE
- PIANTA COPERTURE
- TAVOLA SEZIONI

Luogo e data

VERONA 03/01/2015

IL PROGETTISTA [Redacted]

INFORMATIVA SULLA PRIVACY

Il sottoscritto, in qualità di titolare del trattamento, ha adottato le seguenti misure di protezione dei dati personali (ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. n. 196/2003) e, in particolare, ha adottato le seguenti misure di protezione dei dati personali (ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. n. 196/2003):

1. [Redacted]

2. [Redacted]

3. [Redacted]

4. [Redacted]

5. [Redacted]

6. [Redacted]

7. [Redacted]

8. [Redacted]

9. [Redacted]

10. [Redacted]

11. [Redacted]

12. [Redacted]

13. [Redacted]

14. [Redacted]

15. [Redacted]

16. [Redacted]

17. [Redacted]

18. [Redacted]

19. [Redacted]

20. [Redacted]

21. [Redacted]

22. [Redacted]

23. [Redacted]

24. [Redacted]

25. [Redacted]

26. [Redacted]

27. [Redacted]

28. [Redacted]

29. [Redacted]

30. [Redacted]

31. [Redacted]

32. [Redacted]

33. [Redacted]

34. [Redacted]

35. [Redacted]

36. [Redacted]

37. [Redacted]

38. [Redacted]

39. [Redacted]

40. [Redacted]

41. [Redacted]

42. [Redacted]

43. [Redacted]

44. [Redacted]

45. [Redacted]

46. [Redacted]

47. [Redacted]

48. [Redacted]

49. [Redacted]

50. [Redacted]

51. [Redacted]

52. [Redacted]

53. [Redacted]

54. [Redacted]

55. [Redacted]

56. [Redacted]

57. [Redacted]

58. [Redacted]

59. [Redacted]

60. [Redacted]

61. [Redacted]

62. [Redacted]

63. [Redacted]

64. [Redacted]

65. [Redacted]

66. [Redacted]

67. [Redacted]

68. [Redacted]

69. [Redacted]

70. [Redacted]

71. [Redacted]

72. [Redacted]

73. [Redacted]

74. [Redacted]

75. [Redacted]

76. [Redacted]

77. [Redacted]

78. [Redacted]

79. [Redacted]

80. [Redacted]

81. [Redacted]

82. [Redacted]

83. [Redacted]

84. [Redacted]

85. [Redacted]

86. [Redacted]

87. [Redacted]

88. [Redacted]

89. [Redacted]

90. [Redacted]

91. [Redacted]

92. [Redacted]

93. [Redacted]

94. [Redacted]

95. [Redacted]

96. [Redacted]

97. [Redacted]

98. [Redacted]

99. [Redacted]

100. [Redacted]



Comune di Villafranca
Verona

PROGETTO PER MODIFICHE INTERNE
ALL'INTERNO
DELL'HOTEL GATTOPARDO SITO IN
VIA CAVOUR 17
DOSSOBUONO - VILLAFRANCA (VR)



Il richiedente

[Redacted Name]

[Redacted Address]

Il richiedente

[Redacted Signature]

[Redacted Stamp]

[Redacted Stamp]

OGGETTO: PLANIMETRIA GENERALE

File N. 6

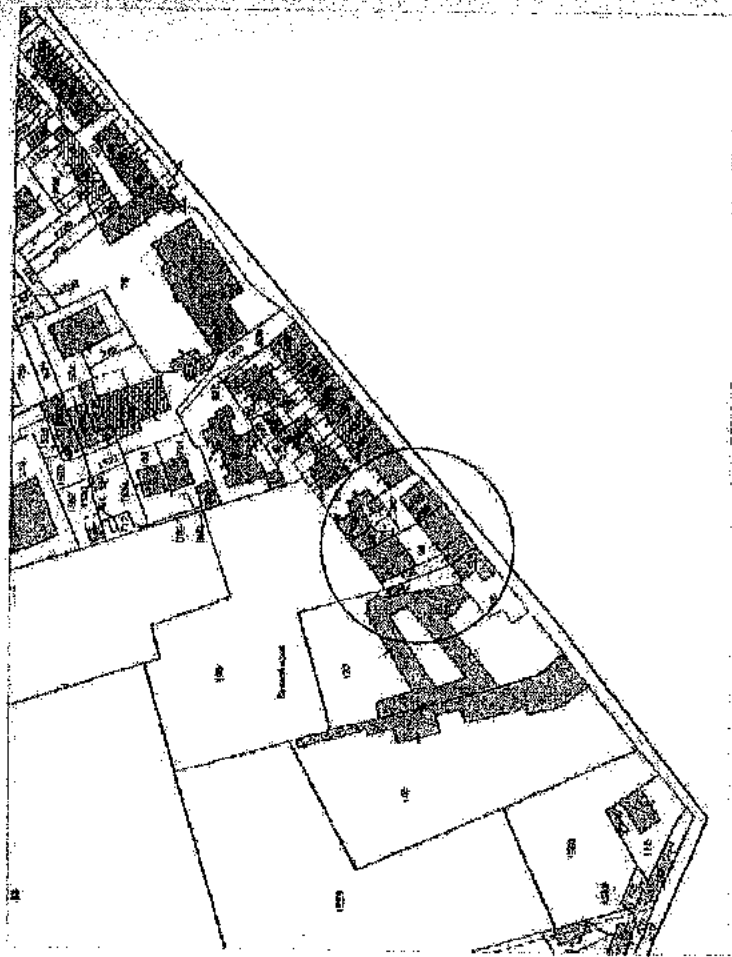
Finis: 28_12_2014

Scade: 14/00

Sev: 1

A. servizio di legge. E' proibita la riproduzione totale o parziale senza il permesso dell'Ufficio.





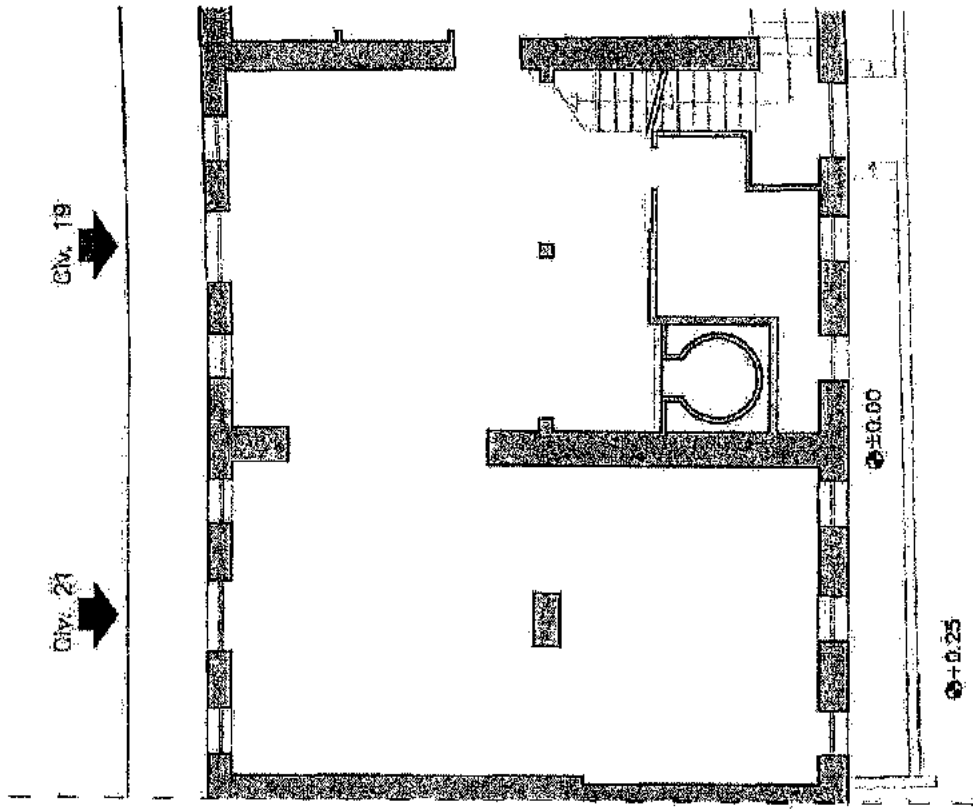
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

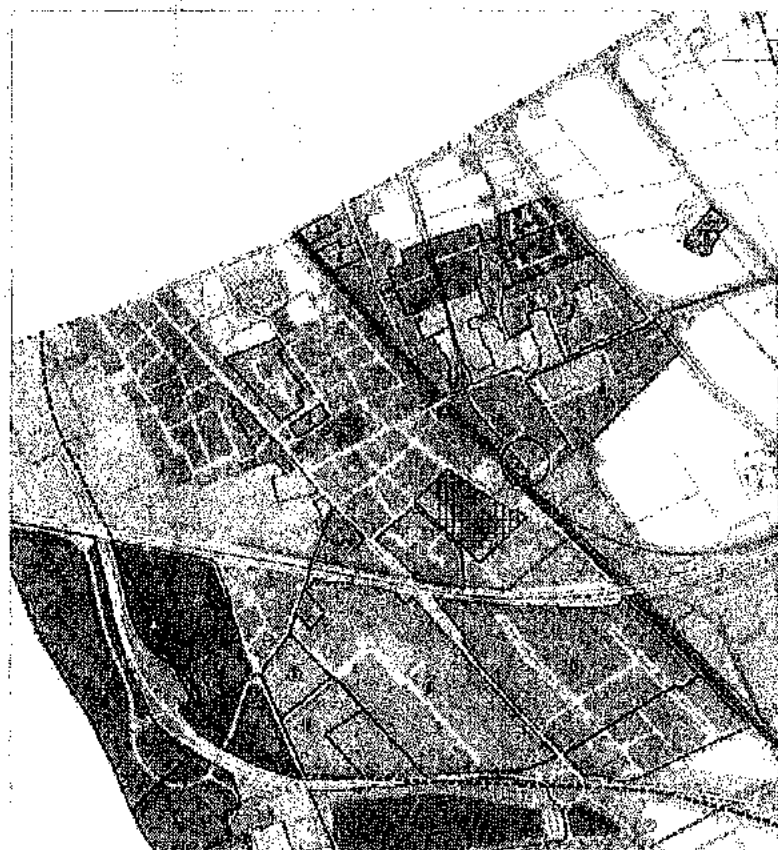
FG 12 MAPP. 93 sub 5

MAPP. 94 sub 6




MAPP. 95 sub 3

MAPP. 198 sub 4



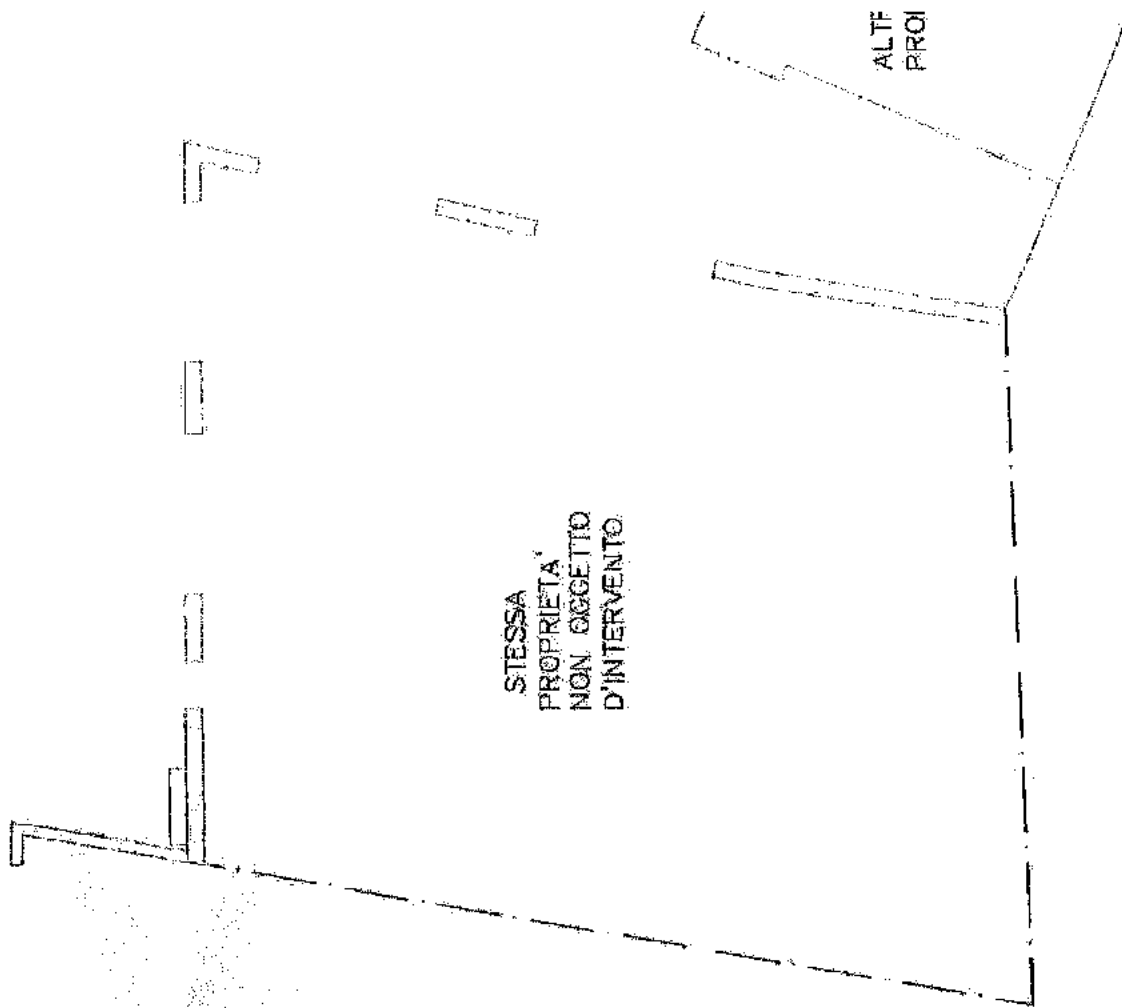


ZONE STORICHE

-  centro storico casaleggi
-  centro storico razioni
-  centro storico militare

ESTRAITTO DI PRG

Centro storico frazioni
Frazione di Dossobuono

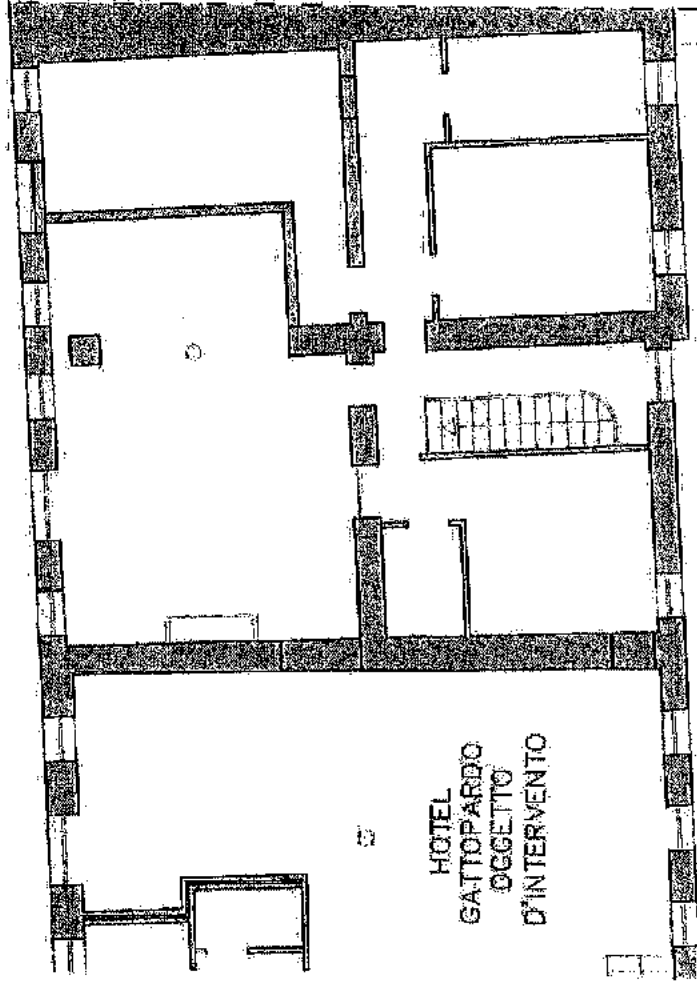


Via Cavour

Civ. 17

Civ.

Civ. 15



HOTEL
GATTOPARDO
OGGETTO
D'INTERVENTO

ALTRA
PROPRIETA'





Fimato Dal SARTORI STEFANO Emesso Dal INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Settore: 086820

ALTRA
PROPRIETA'

ETA'

Comune di Villafranca
Verona

PROGETTO PER MODIFICHE INTERNE
ALL'INTERNO
DELL'HOTEL GATTOPARDO SITO IN
VIA CAVOUR 17
DOSSOBUONO - VILLAFRANCA (VR)



Il richiedente

il n°

l'impresa

firmatario

firma

OGGETTO: PIANTE STATO ATTUALE
PIANTE STATO PROGETTO

pag. 2

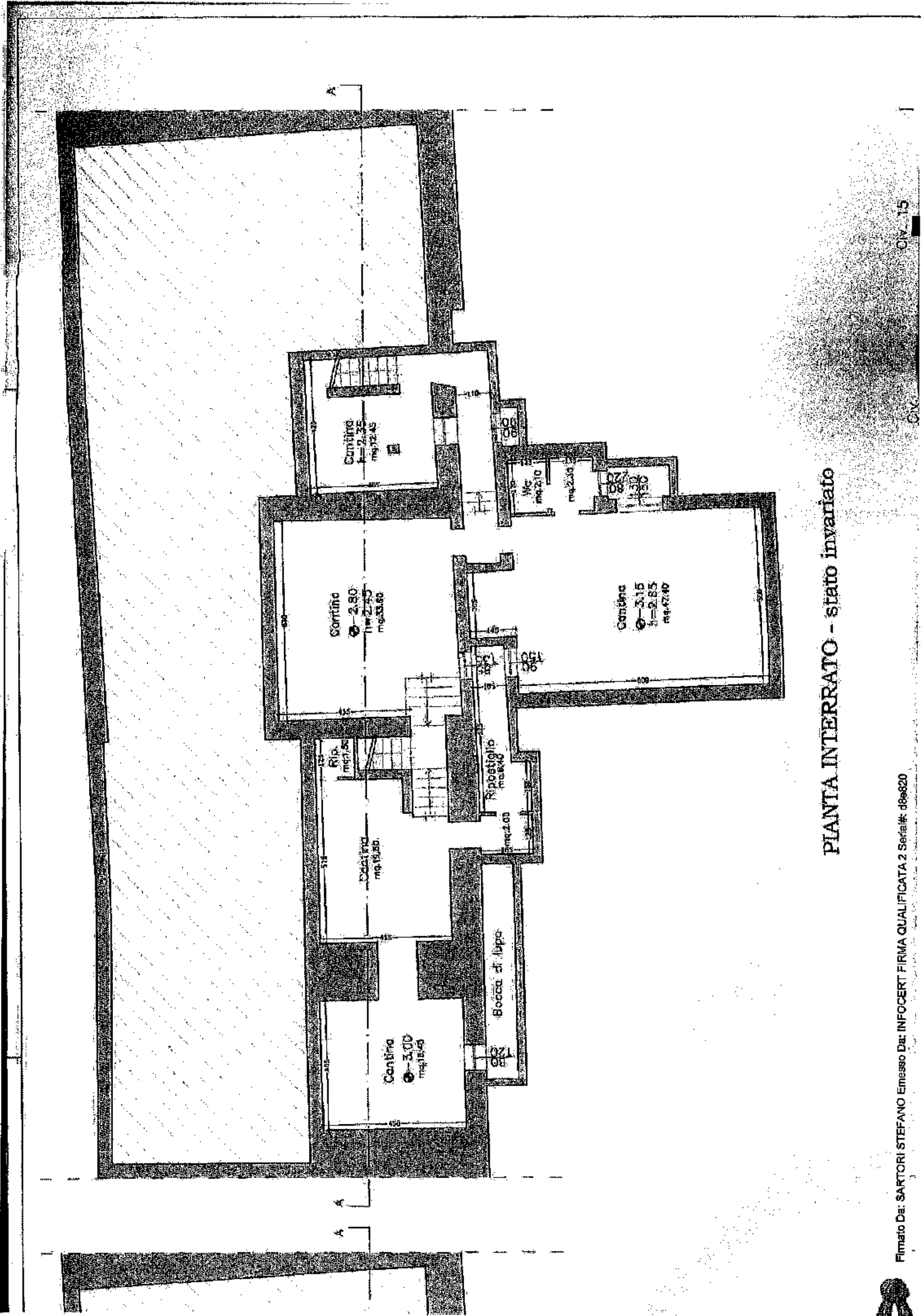
data: 13/00

data: 28_10_2004

tit: H.d.

Autenticato ai sensi della legge n° 40 del 28.02.99 e trascritto nei registri dell'Archivio di Stato di Verona

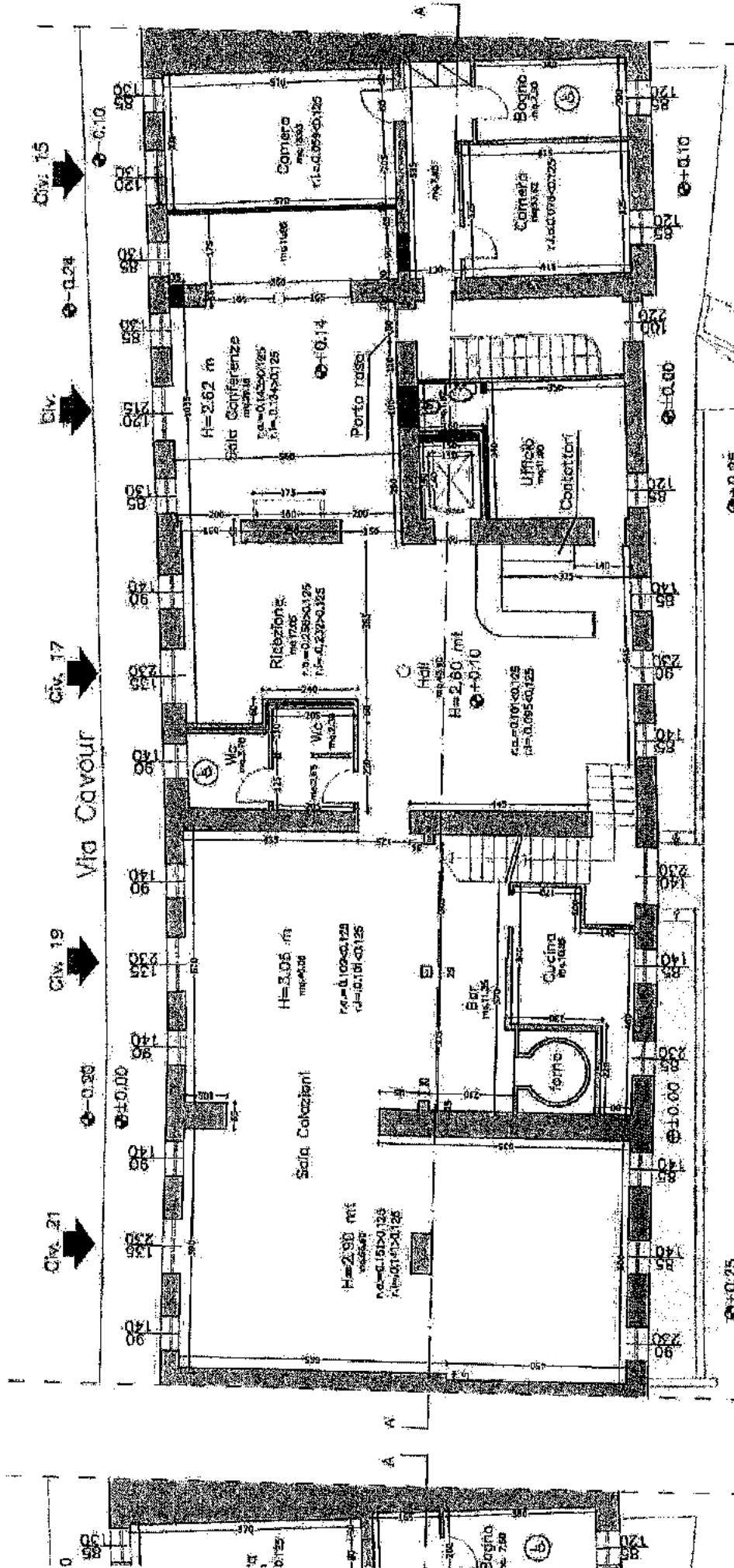




PIANTA INTERRATO - stato invariato

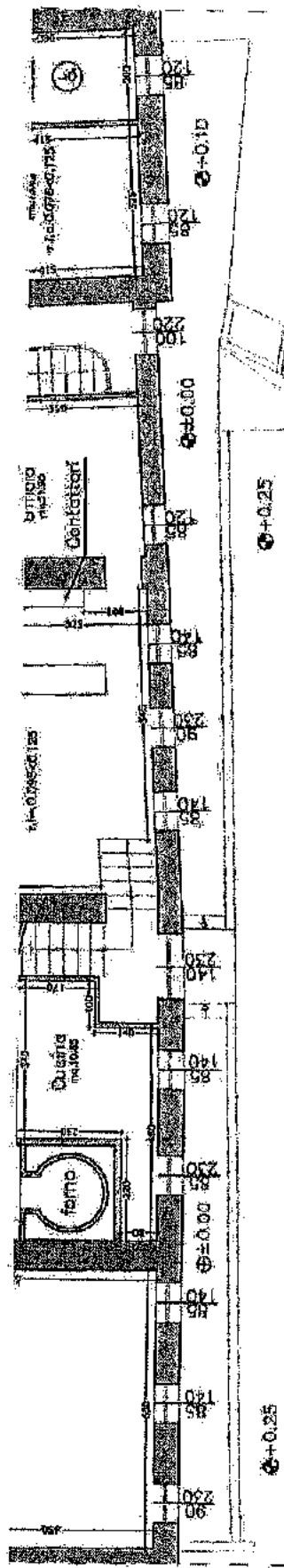


PIANTA INTERRATO - stato invariato



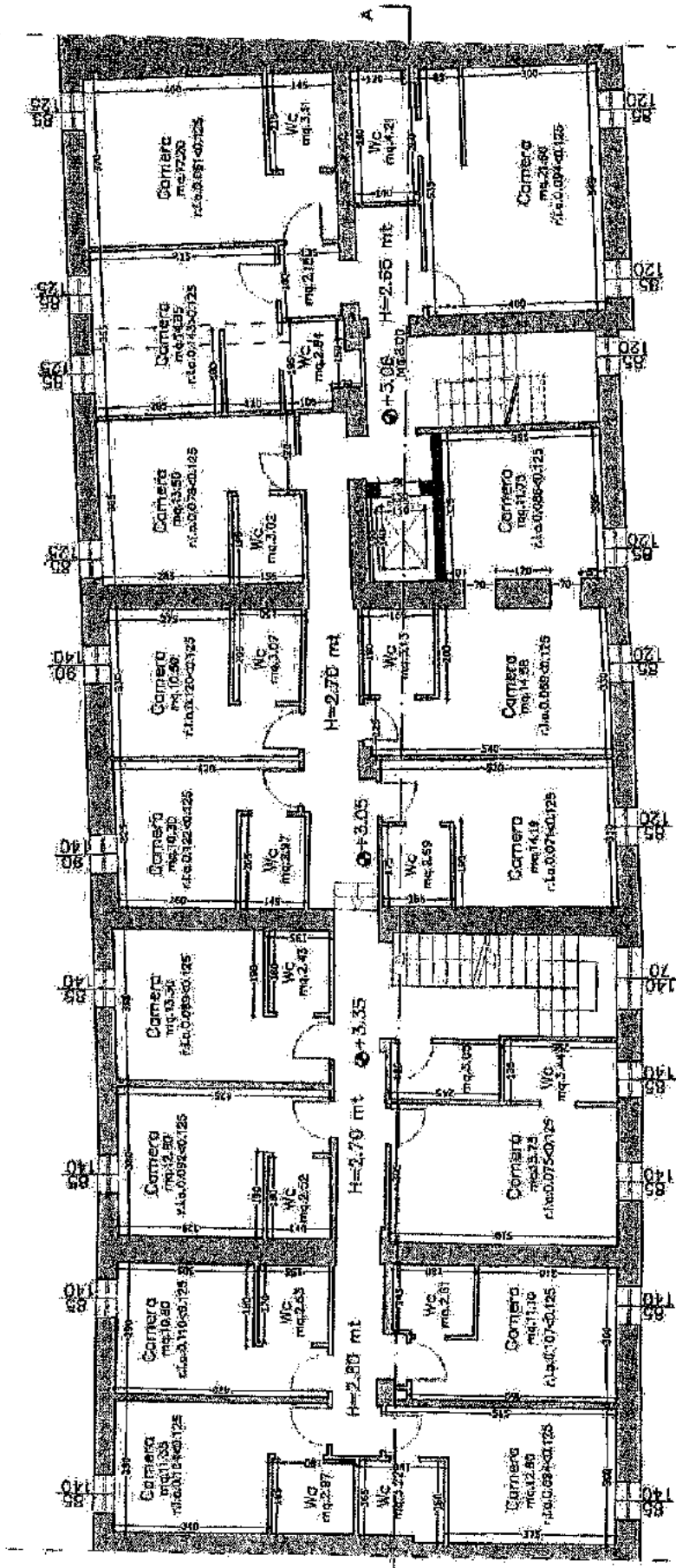
ALTRA PROPRIETA'

PIANTA PIANO TERRA - stato progetto

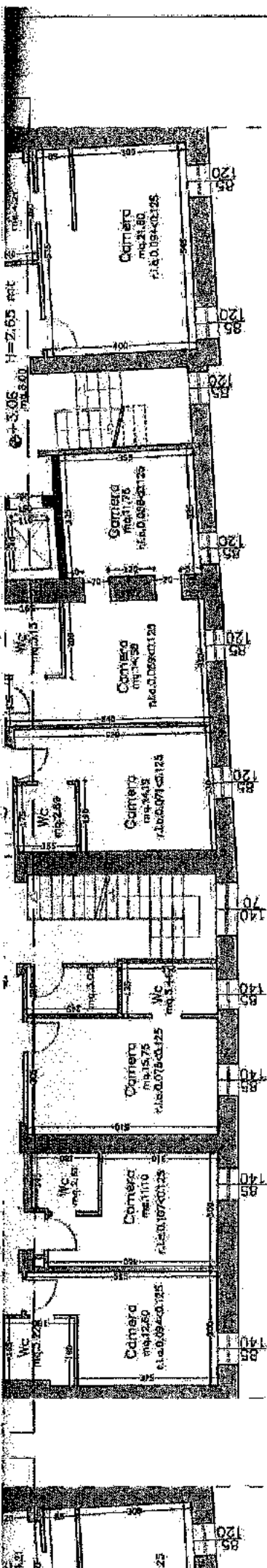


PIANTA PIANO TERRA - stato progetto

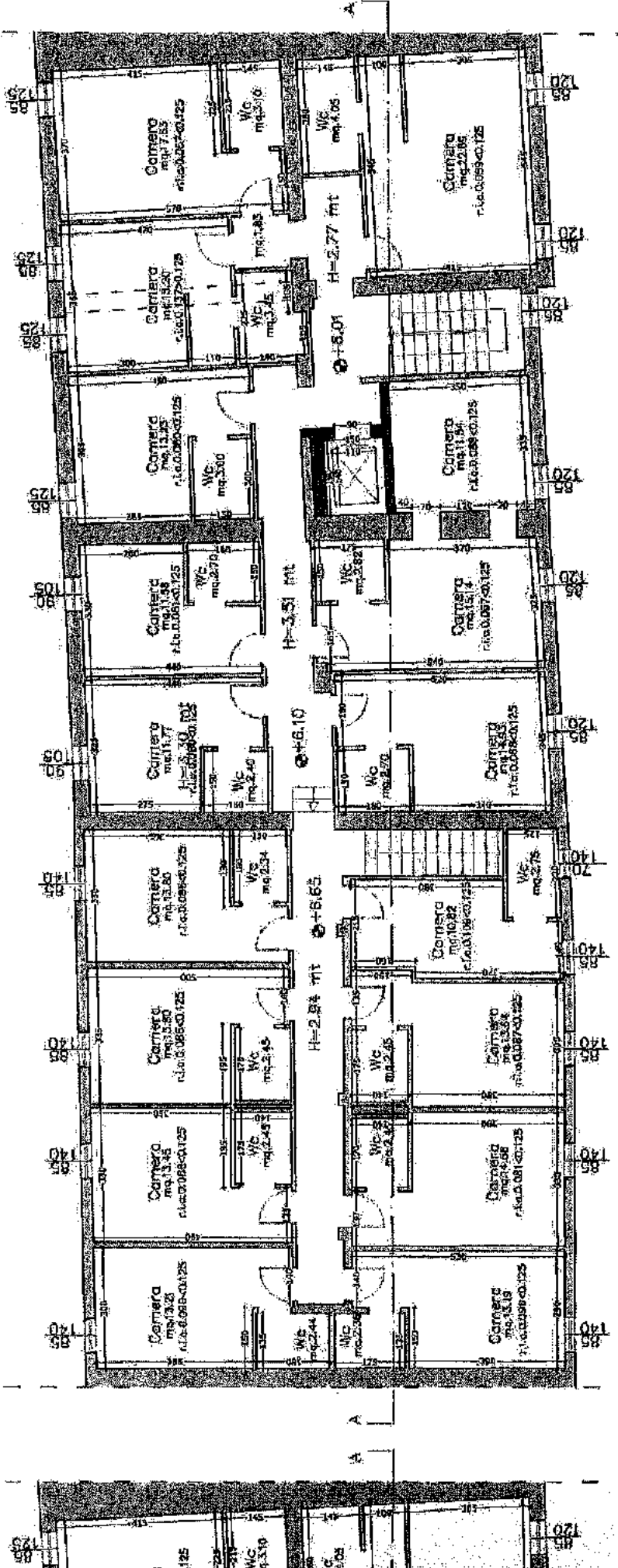
ALTRA PROPRIETA'



PIANTA PIANO PRIMO - stato progetto

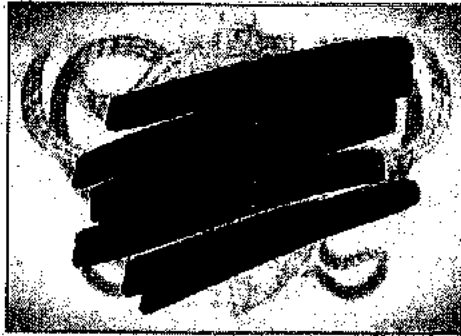


PIANTA PIANO PRIMO - stato progetto



Comune di Villafranca
Verona

PROGETTO PER MODIFICHE INTERNE
ALL'INTERNO
DELL'HOTEL GATTOPARDO SITO IN
VIA CAVOUR 17
DOSSOBUONO - VILLAFRANCA (VR)



il richiedente



l'impresa

firma

OGGETTO: SEZIONE STATO ATTUALE
SEZIONE STATO PROGETTO

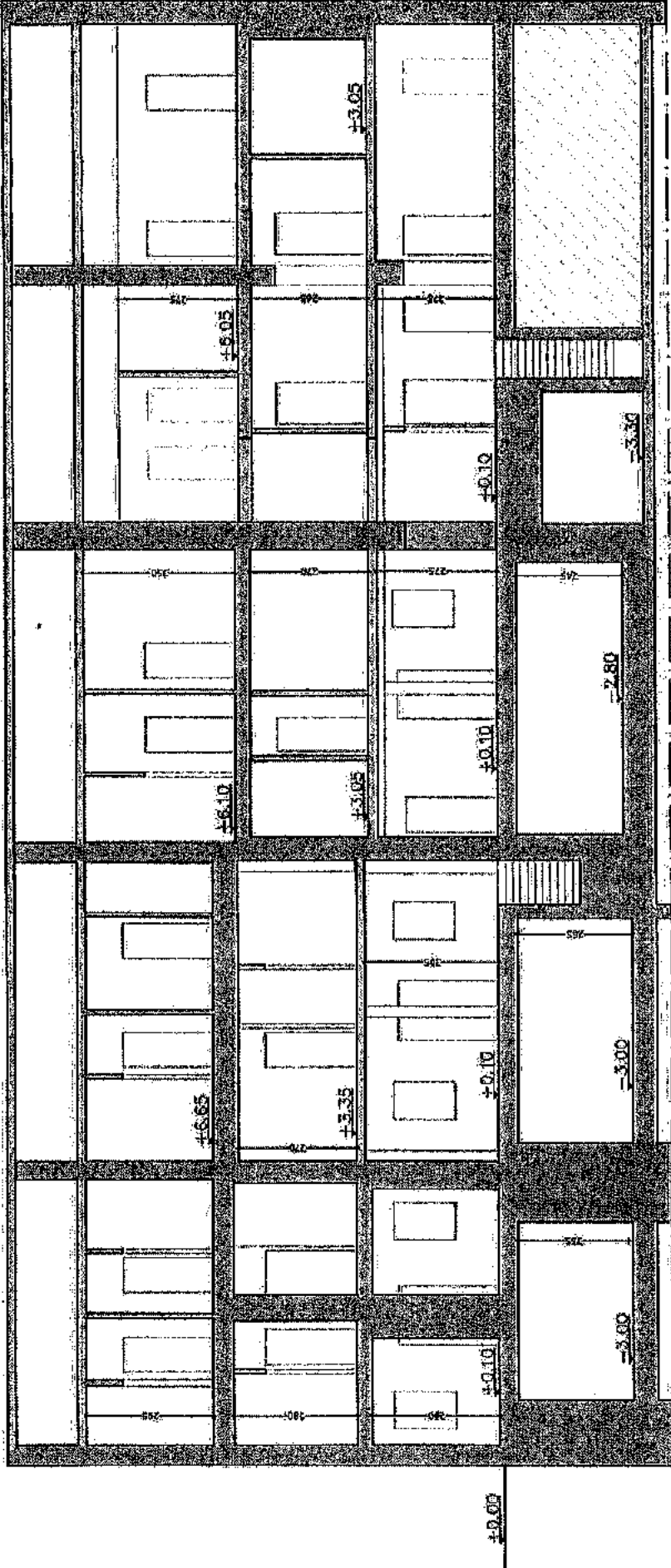
tav: 3

scale: 1:100

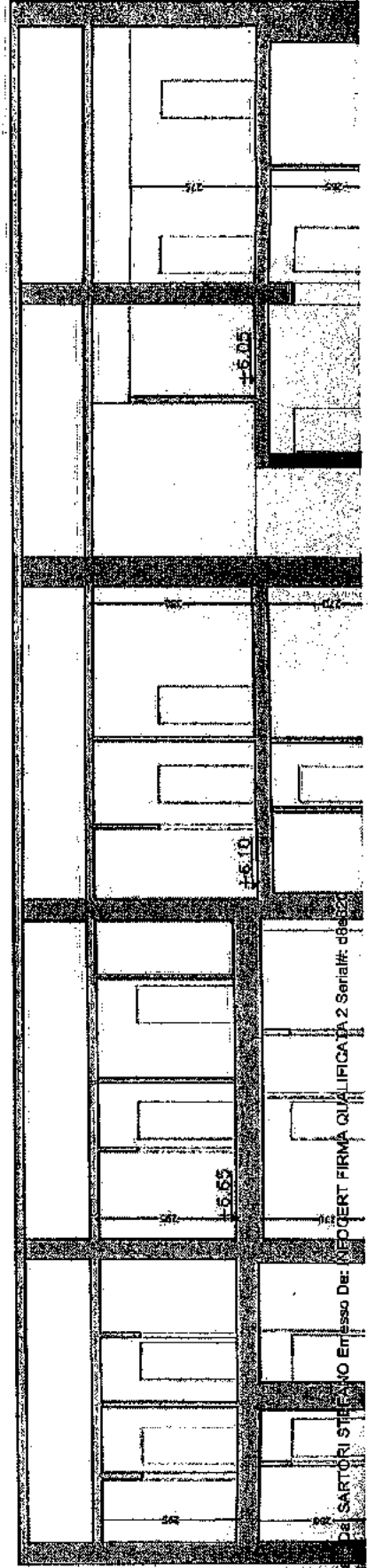
data: 23.12.2014

file: H.G.

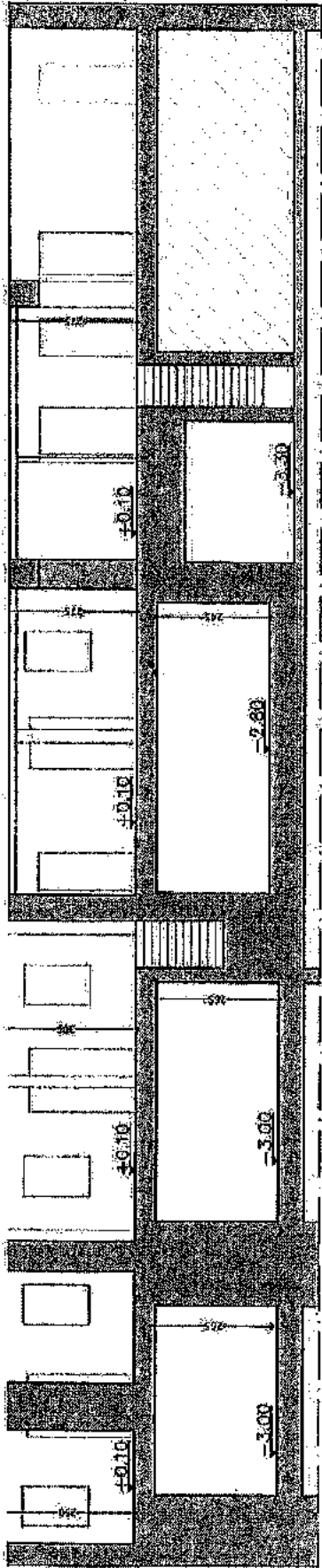
A termine di legge è proibito riprodurre o trasferire a terzi il presente disegno



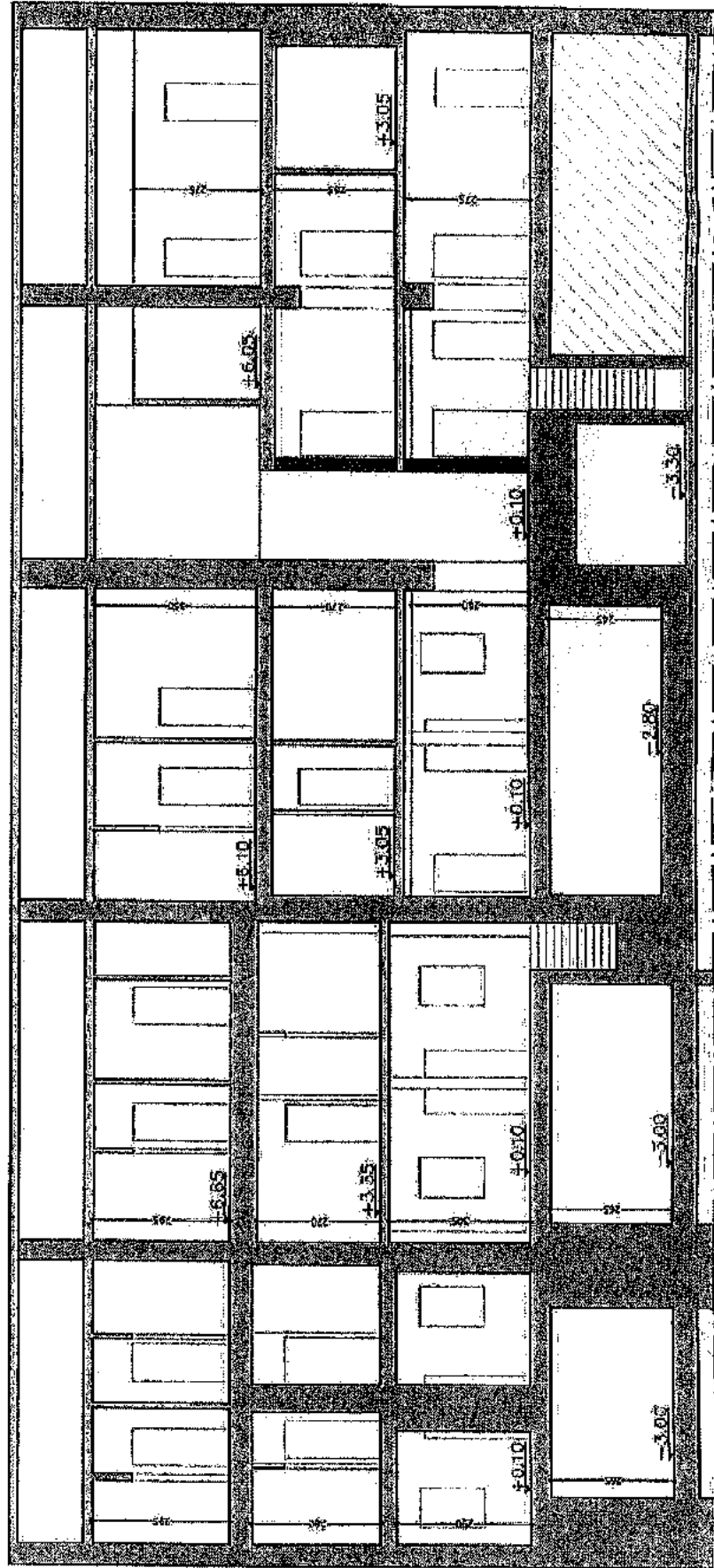
SEZIONE A-A - stato attuale



Firm. Del. SARTORI STEFANO Emesso Da: MEDCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 484204

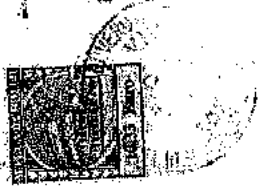


SEZIONE A-A - stato attuale



SEZIONE A-A - stato modificato





AGI 034/2003
AL SINDACO

17 FEB. 2003
 UFFICIO
 VILLAFRANCA DI VERONA

del Comune di

VILLAFRANCA DI VERONA

Il sottoscritto

identificato in [redacted] come da progetto
 avente ad oggetto la costruzione del **N. SAN ZENO NUOVO SELVA D'ASTO**
 provvisto N. [redacted] e autorizzato dalla **R. ASL di Verona**
 Data inizio lavori [redacted] Data termine lavori [redacted]
 Impresa **SELVA STEDE**

il terreno sito in località di **SPINERIE** e **via Concordia 15 - Via Concordia**

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

C.A.P. (1)	Mq. Superficie totale (2)	Mq. Superficie coperta (3)	M. di profondità (4)	N. di piani (5)	N. di volumi (6)	N. di volumi di cui: (7)	N. di volumi di cui (8)		N. di volumi di cui (9)
							1	2	
36063	15.993	7.230	1	1	1	1			4 D T 3

Il Tipo della costruzione: **Villino, singolare, Villa, Villa signorile, Palazzo**
 Il popolamento: **Medio, Grande**

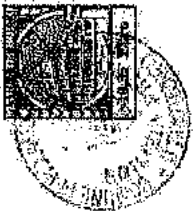
Villafra... di Verona, il 17 del 2003

DICHIARAZIONE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

Si dichiara che la costruzione del [redacted] è stata eseguita in conformità del progetto presentato all'atto della richiesta del permesso di costruzione e delle prescrizioni contenute in detto permesso.
 Si dichiara che l'Ufficio Tecnico Comunale per gli affari urbanistici è restato inerte.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico





COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA

Ufficio Tecnico - Edilizia Privata

Villafranca, 18/04/2003

Prot. n. 4734/2003/034 - ACI

Si prende atto che la citata [redacted] bitato in data 17/02/2003, domanda di agibilità ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 22 Aprile 1974 n. 425, per: **UN LOCALE ADIBITO A SALA SOGGIORNO D'ALBERGO (CAMBIO D'USO DI UNA PORZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE) IN VIA LAVOUR 15 - DOSSORUONO**, e relativa alla concessione edilizia.

N. 1954/548 in data 15.12.2002;

L'immobile risulta iscritto al N.C.E.U. di Verona, Comune di Villafranca, Foglio 12 - Mappale 93 sub 4.

Destinazione d'uso dell'immobile: residenziale alberghiero.

Alla domanda sono allegati:

- Copia documentazione relativa all'accatastramento (matr. planimetria e rivecevis);
- Dichiarazione del Direttore Lavori ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 425/94 (in bollo da EURO 10,53);
- Collaudo opere c.a. o ricomposizione del tecnico di non-assoggettabilità;
- Certificato di collaudo all'accatastramento alla fognatura Comunale;
- Comunicazione di Fine Lavori 16.12.2002;
- Cat. n. L. 10 del 09/01/1991;
- Dichiarazione di conformità nonstante appurata e datata di tutte le facciate del fabbricato ultimato;
- Nota a parte della [redacted] istruzione è reperibile nella epistola 1234028 del 20.06.1996

Si dà atto che l'immobile, presentato in data di concessione edilizia, è idoneo a essere utilizzato per un periodo di 15 giorni dalla data di presentazione della domanda di agibilità ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 425/94. Nel caso di silenzio in parte della Amministrazione Comunale per un periodo di 15 giorni dalla data di presentazione della domanda di agibilità ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 425/94, l'Amministrazione Comunale non può neppure disporre l'ispezione a verifiche dei requisiti richiesti alla istruttoria per autorizzazione edilizia, secondo le procedure previste dall'art. 5 del D.P.R. 425/94. Si richiama l'attenzione sulla responsabilità del richiedente le autorizzazioni, in cui non possono comparire ai sensi dell'art. 496 cap. e dell'art. 26 della L. 94/02 n. 45.



IL DIRIGENTE
[redacted]
A TECNICA

espresso in base alle norme vigenti in materia di edilizia

COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA
Ufficio Tecnico - Edilizia Privata

CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA'

ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 425 del 22/04/94, art. 4

OGGETTO: Concessione Edilizia n. 4734/2003/034 del 18/04/2003
Ditta [redacted]
Autore [redacted]
P. U.S.C. [redacted]

L'abbonché professionista iscritto al [redacted]
iscritto all'Albo degli [redacted]

CERTIFICA

sotto la propria responsabilità, quanto segue:

1) [redacted] di agibilità e agibilità presentata dalla Ditta [redacted] è conforme alle norme igienico-sanitarie vigenti e alle prescrizioni imposte in sede di rilascio della Concessione Edilizia. In particolare si attesta la salubrità degli ambienti e la completezza progettiva dei servizi.

2) È conforme alle prescrizioni di cui alla Legge n. 48/90 come da allegato dichiarazioni di conformità;

3) È conforme a quanto stabilito dalla Legge n. 13/88 09/01/89 e dalla circolare esplicativa 22/06/89 U.L. e D.M. 14/06/89 n. 236.

4) Che la pratica esigibile presentata è conforme a quelle depositate all' U.T.E. di Verona.

5) Si certifica inoltre la completa conformità dell'opera ai sottostanti atti autorizzativi ed alle prescrizioni del contenuto:

concessione edilizia - protocollo	n. 4734/2003/034 del 18/04/2003 (data di rilascio)
vedere	n. [redacted] del [redacted]
variante	n. [redacted] del [redacted]
autorizzazione	n. [redacted] del [redacted]
Dich. U.S.C. art. 15, legge 602/96	n. [redacted] del [redacted] (data di stampa)
Scrittura/Contratto L. [redacted]	n. [redacted] del [redacted]

Villafranca di Verona, 18/04/2003.



NOTAIO VINCENZO SCADUTO
 via Carmelitani Scalzi 20 - Verona
 tel. n. 045 8105077 fax 045 8194511
 p.le Vittorio Veneto 93 - Bussolengo
 tel. n. 045 6766885 fax 045 6755760

Rep. n. 6581

Racc. n. 5215

**VENDITA DI AZIENDA
 REPUBBLICA ITALIANA**

Il nove luglio duemilatredici, in Bussolengo, nel fabbricato sito in piazzale Vittorio Veneto 93, al primo piano.

9 luglio 2013

Avanti me, dott. VINCENZO SCADUTO, notaio residente in Verona, con studio nella via Carmelitani Scalzi 20, iscritto presso il Collegio Notarile di Verona,

sono comparse:

- [REDACTED]
 [REDACTED]
 "parte venditrice", rappresentata dal socio accomandatario, sig. [REDACTED]
 [REDACTED] presso la sede sociale, dotato dei poteri necessari a' sensi del vigente contratto sociale;

[REDACTED]
 "parte compratrice", rappresentata dal presidente del consiglio di amministrazione, [REDACTED] domiciliato presso la sede sociale, dotato dei poteri necessari a' sensi del vigente statuto sociale ed in esecuzione delle deliberazioni adottate il 25 giugno 2013 dall'assemblea e il 26 giugno 2013 dal consiglio di amministrazione.

I componenti, della cui identità personale io notaio sono certo, convergono e stipulano:

Art. 1 - [REDACTED] e sopra rappresentata, vende alla [REDACTED] e come sopra rappresentata accetta, l'intera piena proprietà dell'azienda relativa all'impresa esercitata dalla parte venditrice con insegna "Hotel Gattopardo", sede in Villafranca di Verona (VR), frazione Dossobuono, via Cavour 19, iscritta nel Registro delle Imprese di Verona n. 03224950232, avente ad oggetto l'attività di ristorante, bar, pizzeria e albergo. In tale azienda sono compresi:

a) i beni individuati nella nota che al presente si allega sub "A";
 b) l'intera piena proprietà del complesso edilizio sito in Villafranca di Verona (VR), via Cavour, dotato di corte esterna di estensione non superiore al limite di cui all'art. 30 del D.P.R. 380/2001, costituito da:

- un fabbricato adibito ad albergo ai piani terra primo e secondo, con annessa cantina al piano scantinato;

- un fabbricato adibito ad albergo, costituente separato corpo di fabbrica, in corso di costruzione, ai piani terra e primo;

detti immobili sono identificati nel catasto fabbricati, foglio 12, particelle:

- 93 sub 5, 94 sub 6, 95 sub 3 e 198 sub 4 collegate, cat. D/2, R.C. proposta euro 13.314,00;

- 94 sub 7, in corso di costruzione.

Confini: particelle 92, 195 e 255, salvo altri;

l'unità immobiliare identificata con le particelle 93 sub 5, 94 sub 6, 95 sub 3 e 198 sub 4 collegate ha la configurazione e consistenza risultante dalla planimetria depositata in catasto, planimetria che al presente si allega sub "B";

c) l'avviamento;

d) il rapporto di lavoro dipendente con [REDACTED]

REGISTRATO IN
 VERONA
 IL 12 LUGLIO 2013
 AL N. 12988
 SERIE 1T
 REG. € 50.474,00
 IPOT. € 36.200,00
 CAT. € 18.100,00
 BOLLO € 230,00



L'azienda di cui sopra è venduta come universalità patrimoniale; salvo quanto infra eventualmente specificato, vi sono pertanto compresi tutti i beni, di qualsivoglia natura, destinati dall'imprenditore all'esercizio dell'impresa suddetta, e tutti i rapporti giuridici, sia attivi che passivi, di qualsivoglia natura, attinenti all'esercizio dell'impresa; quindi tutti i beni mobili, ovunque situati, i marchi aziendali, i contratti.

Costituisce oggetto del presente contratto anche l'insegna.

Sono compresi nell'azienda ceduta e quindi costituiscono oggetto del presente contratto i seguenti debiti:

- debito per indennità di fine rapporto, pari ad euro tremilacentoquarantasette virgola novantaquattro (3.147,94), e debito per ferie, permessi e festività residui, comprensivo di contributi INPS, INAIL e quote TFR, pari ad euro quattromilatrentasei virgola settantatré (4.036,73), relativi al rapporto di lavoro con [REDACTED]

- debito di euro unmilliontrecentodiecimila (1.310.000,00) scaturente ad oggi in linea capitale dal mutuo contratto con la [REDACTED]

[REDACTED] giusta l'atto ricevuto il 28 giugno 2011 dal notaio R. Fochesato di Rovereto (TN), rep. n. 20126, con ipoteca di euro unmillionnovecentottantamila (1.980.000,00) iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Verona il 5 luglio 2011 al nn. 26081/5283, sull'immobile di cui sopra.

Non costituiscono oggetto del presente contratto e sono quindi esclusi dall'azienda ceduta i crediti e i debiti verso chiunque, di qualsiasi importo e natura, ivi compresi quelli tributari, ad eccezione di quanto sopra.

Art. 2 - La parte venditrice presta il suo consenso all'intestazione in capo alla parte compratrice delle seguenti autorizzazioni:

- licenza per l'esercizio di attività alberghiera, di pensione, locanda, albergo diurno, ecc n. 195 del 31 maggio 1996;

- licenza per l'esercizio di bar n. 436 del 21 maggio 1996;

- licenza per l'esercizio di ristorante n. 437 del 21 maggio 1996;

- autorizzazione sanitaria per attività alberghiera dell'8 novembre 1996, prot. n. 22465/45;

- autorizzazione sanitaria per attività di "bar - ristorante - pizzeria" del 27 agosto 1996, prot. n. 16588/27;

tutte rilasciate dal Comune di Villafranca di Verona (VR).

In particolare la parte venditrice dichiara che l'Amministrazione Provinciale di Verona, con determinazione dirigenziale n. 1236/12 del 23 marzo 2012, come risulta dalla comunicazione protocollo 0032656 del 26 marzo 2012, ha provveduto a riclassificare la struttura ricettiva di cui sopra come segue: denominazione: Hotel Gattopardo; tipologia: Albergo; categoria assegnata: tre stelle; capacità ricettiva: n. 33 camere con bagno privato, aventi una capacità ricettiva complessiva di n. 74 posti letto.

Dichiara inoltre la stessa parte che il Comune di Villafranca di Verona con prot. n. 10111/2012 del 28 maggio 2012 ha preso atto di quanto sopra.

La parte venditrice si obbliga a prestare gratuitamente il proprio consenso affinché tutte le autorizzazioni e comunque le posizioni giuridiche di diritto amministrativo attualmente esistenti in relazione all'azienda in questione, ancorchè quivi non menzionate, vengano intestate in capo alla parte compratrice, a cura e spese di quest'ultima.

Art. 3 - Il prezzo della vendita, tenuto conto della composizione dell'azienda che ne è oggetto, quindi delle attività e passività sopra descritte, è stato dalle parti determinato e dichiarato in complessivi euro settecentottantaduemilaottocentoquindici virgola trentatré (782.815,33).

Tale prezzo è regolato come segue:



- euro seicentonovantamila (690.000,00), sono già stati pagati dalla parte compratrice alla parte venditrice, che ne rilascia quietanza;

- i residui euro novantaduemilaottocentoquindici virgola trentatré (92.815,33), saranno pagati entro e non oltre il trentuno dicembre duemilatredici (31/12/2013).

Ad ogni effetto di legge, e segnatamente ai sensi dell'art. 35, comma 22, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito con Legge 4 agosto 2006 n. 248, le parti del presente contratto, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 445/2000, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano:

1) che la parte di prezzo già pagata, pari ad euro seicentonovantamila (690.000,00), è stata corrisposta mediante bonifico di uguale importo del 9 luglio 2013, eseguito dalla [redacted] su disposizione di [redacted] a favore [redacted]

2) di non essersi avvalse di mediatori per la conclusione del presente contratto.

Art. 3 bis - Ai soli fini fiscali, allo scopo di determinare la base imponibile delle imposte scaturenti dal presente atto, le parti dichiarano che il valore dei beni compresi nell'azienda oggetto della vendita, è il seguente:

- euro unmilioneottocentodiecimila (1.810.000,00) quanto al complesso immobiliare;
- euro centoquarantamila (140.000,00) quanto all'avviamento;
- euro centocinquantamila (150.000,00) quanto agli altri beni e rapporti attivi.

Le passività sopra evidenziate sono pari a complessivi euro unmilione trecentodieci e settecentoquattro virgola sessantasette (1.317.184,67); esse sono imputate alle attività in proporzione al valore di queste ultime, ai sensi dell'art. 23, ult. co., del D.P.R. 131/1986. Conseguentemente il presente contratto è assoggettato:

--- ad imposta di registro con l'aliquota del sette per cento (7%) sul valore del complesso immobiliare, ridotto delle passività per euro unmilione centotrentacinquemila duecentottantasette virgola settantaquattro (1.135.287,74) e quindi su una base imponibile pari ad euro seicentosettantaquattromilasettecentododici virgola ventisei (674.712,26);

--- ad imposta di registro, con l'aliquota del tre per cento (3%), sul valore dell'avviamento e degli altri beni, ridotto delle passività per euro centottantunomilaottocentovantasei virgola novantatré (181.896,93) e quindi su una base imponibile pari ad euro centoottomilacentotre virgola zero sette (108.103,07);

--- ad imposte ipotecaria con l'aliquota del due per cento (2%) e catastale con l'aliquota dell'uno per cento (1%) sull'intero valore del complesso immobiliare. In proposito si evidenzia e si ribadisce che il presente contratto di vendita di azienda esula interamente dall'ambito di applicazione dell'IVA sicchè è assoggettato ad imposte di registro, ipotecaria e catastale, nella misura sopra specificata.

Art. 4 - L'azienda di cui sopra è pervenuta all'odierna parte venditrice giusta il contratto di cessione di azienda autenticato il 24 maggio 2002 dal notaio C. Raiola di Verona, rep. n. 24.628, registrato in Verona il 5 giugno 2002 al n. 1802, depositato presso il Registro delle Imprese di Verona il 14 giugno 2002 prot. n. 33106; l'immobile di cui sopra è pervenuto all'odierna parte venditrice giusta l'atto di compravendite autenticato il 13 luglio 2004 dal notaio C. Raiola di Verona, rep. n. 27.115, registrato e trascritto in Verona il 15 luglio 2004 al n. 9265 serie 1T e il 16 luglio 2004 ai nn. 31782/31783 R.G. e nn. 18791/18792 R.P..

Art. 5 - La parte venditrice, nel prestare le garanzie di legge per tutti i casi di vizi ed evizione, dichiara di essere legittimata a disporre della piena proprietà dell'azienda di



cui sopra, che le è pervenuta in forza di titoli validi ed efficaci, e che dichiara non essere gravata da pesi pregiudizievoli di qualsivoglia natura; in particolare dichiara che l'immobile di cui sopra non è gravato da trascrizioni, iscrizioni, diritti reali o personali di terzi, vincoli od oneri pregiudizievoli, salvo l'ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR.LL. di Verona il 5 luglio 2011 ai nn. 26081/5283, sopra menzionata.

Dichiara altresì di non trovarsi in stato di insolvenza o in situazione di dissesto.

In particolare la parte venditrice garantisce che non sussistono debiti e passività, di qualsivoglia natura, anche tributaria, inerenti all'esercizio dell'azienda ceduta, salvo quanto attinente al rapporto di lavoro dipendente con [REDACTED], che continua con la società cessionaria, e salvo il debito con la [REDACTED] A [REDACTED], sopra individuato.

Essa, per quanto possa eventualmente occorrere, comunque assume a suo esclusivo carico qualsivoglia debito e passività che, in contrasto con quanto sopra garantito, risultasse dai libri contabili obbligatori dell'impresa in relazione all'azienda ceduta, e si obbliga a rimborsare alla parte compratrice qualsivoglia spesa e/od onere questa abbia sostenuto per l'adempimento di obbligazioni non denunciate nel presente atto, e a risarcirle il danno subito.

Allo stesso modo graveranno sulla parte venditrice le sopravvenienze passive di qualsivoglia natura, anche tributaria e/o contributiva.

La parte venditrice, inoltre, dichiara di aver tenuto i libri e le altre scritture contabili osservando le norme in materia.

La parte compratrice dichiara di aver preso visione del complesso immobiliare di cui sopra e di averlo trovato idoneo all'uso al quale è destinato, fermo restando lo stato di realizzazione della porzione in corso di costruzione.

Art. 6 - Per effetto del presente contratto la piena proprietà e il possesso dell'azienda di cui sopra sono trasferiti alla [REDACTED]

Art. 7 - La parte compratrice, a' sensi dell'art. 2558 del C.c., subentra nei contratti stipulati dalla parte venditrice per l'esercizio dell'azienda che non abbiano carattere personale. La parte compratrice subentra nei confronti della banca mutuante nella stessa posizione giuridica della parte venditrice scaturente dal mutuo di cui sopra.

Art. 7 bis - Il rapporto di lavoro con il soggetto sopra individuato continua con l'acquirente e il lavoratore conserva tutti i diritti che ne derivano, a' sensi dell'art. 2112 C.c.

La parte venditrice, in ogni caso, dichiara nei confronti della parte compratrice, che ne prende atto, di essere in regola con la vigente normativa contributiva e previdenziale e di aver assolto a tutti gli adempimenti inerenti.

Art. 8 - La parte venditrice, a' sensi dell'art. 2557 del C.c., si obbliga nei confronti della parte compratrice, ad astenersi, per il periodo di cinque anni dalla data odierna, sia direttamente che per interposta persona, dall'iniziare una nuova impresa o dal continuare un'impresa preesistente che per l'oggetto, l'ubicazione o altre circostanze siano idonee a sviare la clientela dell'azienda quivi ceduta.

Art. 9 - Ai sensi dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n. 52 - introdotto dall'art. 19, comma 14, del D.L. 78/2010, convertito con Legge 122/2010, sotto la loro personale responsabilità, le parti dichiarano:

a) la parte venditrice, che i dati catastali e la planimetria dell'unità immobiliare identificata con le particelle 93 sub 5, 94 sub 6, 95 sub 3 e 198 sub 4 collegate, di cui sopra, sono conformi allo stato di fatto;

b) di essere edotte che, in considerazione dello stato della porzione di fabbricato identificata con la particella 94 sub 7, di cui sopra, al presente atto non si applicano le disposizioni di cui all'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n. 52 - introdotto dall'art. 19, comma 14, del D.L. 78/2010, convertito con Legge 122/2010. Per



quanto possa eventualmente occorrere la parte venditrice dichiara che:

- detta unità immobiliare urbana è tuttora in corso di costruzione ed è stata denunciata all'U.T.E. di Verona secondo le vigenti disposizioni in materia catastale, concernenti i fabbricati in corso di costruzione;

- la planimetria depositata in catasto (c.d. elaborato planimetrico), che al presente si allega sub "C", e i dati catastali di siffatta unità immobiliare sono conformi allo stato di fatto.

La parte compratrice, come sopra rappresentata, prende atto delle dichiarazioni rese dalla parte venditrice, dichiara di averne appurato la veridicità e rinuncia a qualsiasi contestazione, azione od eccezione in proposito.

In relazione all'unità immobiliare identificata con le particelle 93 sub 5, 94 sub 6, 95 sub 3 e 198 sub 4 collegate, le parti dichiarano inoltre di volersi avvalere delle disposizioni di cui all'art. 12, comma 2 bis, del D.L. 14 marzo 1988, n. 70, convertito dalla legge 13 maggio 1988, n. 154, comma inserito con l'art 10, comma 20, del D.L. 20 giugno 1996, n. 323, convertito dalla legge 8 agosto 1996, n. 425.

Art. 10 - La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale scaturente dal presente atto, e, da me notaio richiamate le sanzioni penali di cui all'art. 76 del D.P.R. 445/2000, dichiara che la costruzione del fabbricato di cui sopra è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Dichiara la stessa parte che per le opere successivamente realizzate:

--- sono state rilasciate dal Comune di Villafranca di Verona (VR):

- licenza edilizia del 23 dicembre 1973, prot. n. 13296;

- concessione edilizia del 4 marzo 1987, prot. n. 907;

- concessione edilizia del 5 ottobre 1995, prot. n. 9645 e successiva variante del 4 giugno 1996, prot. n. 5955/1996;

- concessione edilizia del 29 novembre 2002, prot. n. 19547/2002;

- concessione in sanatoria n. 0021280, prot. n. 15782 in data 25 maggio 1994, relativa alla domanda di condono dell'1 aprile 1986, n. progressivo 0448864202;

--- è stata presentata a detto Comune la Comunicazione di Inizio Lavori per Attività di Edilizia Libera prot. n. 18429 del 25 giugno 2013.

Art. 11 - La parte compratrice da' atto di aver ricevuto dalla parte venditrice le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della certificazione/prestazione energetica delle porzioni di edificio oggetto del presente contratto.

Art. 12 - Ai fini delle norme di legge c.d. "antiriciclaggio" e segnatamente del D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231, le parti, come sopra rappresentate, dichiarano di aver reso in separato documento, da conservarsi ai sensi di legge, dichiarazione circa i dati pertinenti idonei ad identificare il "titolare effettivo" dell'operazione cui il presente atto si riferisce.

Art. 13 - Le spese del presente e consequenziali sono a carico della parte compratrice.

--- I comparenti dichiarano di essere stati edotti da me notaio che i registri immobiliari tenuti dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Verona, consultati per via telematica da ultimo l'8 luglio 2013, risultavano aggiornati fino al 5 luglio 2013. Ferma restando la garanzia per evizione prestata dall'alienante, essi richiedono a me notaio di procedere al perfezionamento del presente contratto senza ulteriori controlli ipotecari oltre la data di aggiornamento predetta.

--- I comparenti mi richiedono espressamente di omettere la lettura e l'esame degli allegati.

Richiesto io notaio ho ricevuto questo atto e ne ho dato lettura ai comparenti, i quali,



da me interpellati, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà.

In parte dattiloscritto da persona di mia fiducia, in parte manoscritto da me notaio, consta di due fogli, dei quali occupa cinque pagine complete e la presente sesta incompleta.

Si sottoscrive alle ore dodici e trenta (12:30)

Firmato [REDACTED] - Vincenzo Scaduto, notaio.



Repertorio n. 27115

Raccolta n. 7576

325

COMPRAVENDITE

I signori:

[Redacted]

codice fiscale:

[Redacted]

codice fiscale:

in proprio e quali unici soci della società:

[Redacted]

numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Verona e codice fiscale:

[Redacted]
socio accomandatario con pieni poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione della società:

[Redacted]
numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Verona e codice fiscale:

[Redacted]
nella sua qualità di procuratore speciale della società:

[Redacted]
numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Brescia e codice fiscale:

autorizzato in forza di procura in data 1° luglio 2004, n. 76157 di repertorio del notaio Paolo Dal Ri di Rovereto, che, in originale, si allega con la lettera "A";

[Redacted]
quali unici soci accomandatari, e perciò in legale rappresentanza, della società

[Redacted]
numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Brescia e codice fiscale:

muniti dei necessari poteri in virtù dei vigenti patti sociali.

Dichiarazioni diritto di famiglia

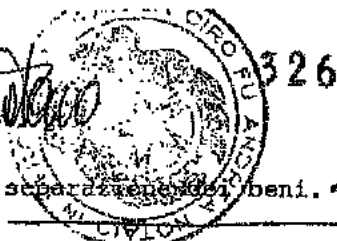
Dichiarati consapevoli delle responsabilità penali per le dichiarazioni false o reticenti, ai sensi del DPR 445/2000:

- [Redacted] dichiara di essere libero di stato;
- [Redacted] dichiara di essere coniugato in regime di

Registrato all'Ufficio delle Entrate di Verona il 15-07-2004 al numero 9265 S.IT Atti RIUMI Esatte € 100.887,00 #centomilottocentesimoottanta

Registro € 40047,22
Trasmissione € 26197,22
Costo € 10228,22
11
// Base € 165,00

Stefano Sartori



separazione dei beni.

Premesso

* che [redacted] sono proprietari dei seguenti immobili in Comune di Villafranca di Verona, frazione Dossobuono, via Cavour, adibiti ad albergo, così riportati nel N.C.E.U. di detto Comune:

Foglio 12, mappali numeri

198 sub 1 - p. S-T-1-2 - cat. D/2 - R.C.Euro 1.859,24;

198 sub 2 - p. S - cat. C/2 - cl. 6 - mq. 39 - R.C.Euro 74,52;

198 sub 3 - bene non censibile comune ai subb. 1 e 2;

Foglio 12, mappali numeri

93 sub 2 - p. 1-2 - cat. D/2 - R.C.Euro 2.788,87;

93 sub 4 - p. S1-T - cat. D/2 - R.C.Euro 1.624,00;

93 sub 3 - corte (bene non censibile comune ai subalterni. $\frac{2}{3}$ e 4);

* che la società [redacted] proprietaria dei seguenti immobili:

- fabbricato adibito ad albergo in Comune di Villafranca di Verona (VR), frazione Dossobuono, riportato nel N.C.E.U. di detto Comune con le seguenti indicazioni:

Foglio 12, mappale numero

94 sub 5 - in base alla denuncia di variazione mod. D prot. n. 5903 del 13 maggio 1996, ed alla precedente denuncia di variazione mod. D prot. n. 4324 del 16 maggio 1991;

- in Comune di Desenzano del Garda (BS), riportati al N.C.E.U. di detto Comune con le seguenti indicazioni:

Sezione NCT - Foglio 15, mappali numeri

11 sub 61 - p. T - cat. C/1 - cl. 7 - mq 327 - R.C.Euro 14.523,80

(già identificato con la planimetria unita alla denuncia di variazione mod. D, prot. n. 17809 del 29 novembre 1990);

11 sub 82 - p. S1 - cat. A/2 - cl. 3 - vani 4 - R.C.Euro 632,14;

11 sub 80 - p. S1 - cat. C/6 - cl. 4 - mq. 16 - R.C.Euro 91,72

(già identificato con la planimetria "U-19" prot. n. 2179/91, unita alla denuncia di variazione mod. D prot. n. 2160 del 13 febbraio 1991);

* che tutti gli immobili in Comune di Villafranca di Verona, innanzi citati, costituiscono un unico edificio destinato ad albergo-ristorante;

* che la società [redacted] contraeva, con la [redacted] seguenti mutui:

a) in data 23 dicembre 1998, n. 19878 di mio repertorio, registrato a Verona il 30 dicembre 1998 al n. 30500 S. 1/E, di lire 1.000.000.000 (unmiliardo), pari ad euro 516.456,90, per la durata di anni dieci, garantito da ipoteca per lire 2.000.000.000 (duemiliardi), pari ad euro 1.032.913,80,

iscritta a Verona il 30 dicembre 1998 ai n.ri 39770/8064, a carico del sopra citato immobile mappale 94 sub 5 del Foglio 12 del N.C.E.U. DI Villafranca di Verona;

b) in data 17 settembre 2001, n. 23789 di mio repertorio, registrato il 24 settembre 2001 al n.3303 S. 1/E, di lire 2.200.000.000 (duemiliardiduecentomilioni), pari ad euro 1.136.205,18, per la durata di anni dieci, garantito per la complessiva somma di lire 4.400.000.000 (quattromiliardiquattrocentomilioni), pari ad euro 2.272.410,36, da:

- ipoteca iscritta a Brescia il 20 settembre 2001 ai n.ri 33940/8021, a carico dei sopra citati immobili in Comune di Desenzano del Garda riportati al N.C.E.U. di detto Comune alla Sezione NCT - Foglio 15, mappali numeri 11 sub 61 - 11 sub 82 e 11 sub 80

- ipoteca iscritta a Verona il 20 settembre 2001 ai n.ri 35316/6906 a carico del sopra citato immobile mappale 94 sub 5 del Foglio 12 del N.C.E.U. di Villafranca di Verona;

Tanto premesso

convengono

PRIMA VENDITA

ART. 1 - (CONSENSO ED OGGETTO)

scuno per i diritti di propria spettanza ma congiuntamente, solidalmente ed indivisibilmente per l'intero, vendono alla società

che, come rappresentata, accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente compendio immobiliare in Comune di Villafranca di Verona (VR), via Cavour n. 15, e precisamente:

- porzione di fabbricato adibito ad albergo, costituito da piano interrato, piano terra, piano primo, piano secondo, con corte di pertinenza in proprietà esclusiva, riportato nel N.C.E.U. di Villafranca di Verona con le seguenti indicazioni:

a)

Foglio 12, mappali numeri

198 sub 1 - p. S-T-1-2 - cat. D/2 - R.C.Euro 1.859,24;

198 sub 2 - p. 3 - cat. C/2 - cl. 6 - mq. 39 - R.C.Euro 74,52;

198 sub 3 - bene non censibile comune ai subb. 1 e 2;

l'area di insistenza e di pertinenza è distinta nel N.C.T. di Villafranca di Verona al Foglio 12 con il mappale 198 di are 2.09 - ente urbano, giusta denuncia di cambiamento mod. 8 n. 17723 del 28 marzo 1996;

b)

Foglio 12, mappali numeri

93 sub 2 - p. 1-2 - cat. D/2 - R.C.Euro 2.788,87;

93 sub 4 - p. S1-T - cat. D/2 - R.C.Euro 1.624,00;

93 sub 3 - corte (bene non censibile comune ai subalterni. 2 e 4);

l'area di insistenza e di pertinenza è distinta nel N.C.T. di Villafranca di Verona al Foglio 12 con il mappale 93 di are

2.39 - ente urbano.

Le unità immobiliari mappali 198 sub 1, 198 sub 2 e 198 sub 3, di cui alla superiore lettera a), vengono

le unità immobiliari mappali 93 sub 2, 93 sub 4 e 93 sub 3, di cui alla superiore lettera b), vengono vendute per la quota di 3/4 (tre quarti) della piena proprietà, per la restante quota di 1/4 (un quarto) della piena proprietà.

ART. 2 - (PREZZO)

Le parti dichiarano che il prezzo è stato convenuto in complessivi euro 923.622 (novecentoventitremilaseicentoventidue) ed è stato pagato prima della sottoscrizione del presente atto; la parte venditrice rilascia quietanza a saldo in favore della parte acquirente.

ART. 3 - (PROVENIENZA)

La parte venditrice indica i seguenti titoli di provenienza: --

* per gli immobili di cui alla lettera a) del precedente art. 1, alienati da

- atto di compravendita in data 21 dicembre 1994, n. 10063 di repertorio notaio Ciro Raiola, registrato a Verona il 5 gennaio 1995 al n. 218 atti pubblici ed ivi trascritto il 29 dicembre 1994 ai nn. 36516/24398;

* per gli immobili di cui alla lettera b) del precedente art. 1:

- quanto alla quota di 1/2 alienata da
atto di compravendita in data 16 settembre 1981, n. 185319 di repertorio del notaio Osvaldo Machinè, registrato a Verona il 5 ottobre 1981 al n. 5606 atti privati ed ivi trascritto il 6 ottobre 1981 ai nn. 21208/16052;

- quanto alla quota di 1/2 alienata congiuntamente
successione legittima di, apertasi l'11 maggio 1991, denuncia n. 63 vol. 599 presentata all'Ufficio del Registro di Verona, certificato ivi trascritto il 12 aprile 1995 ai nn. 12204/8642.

SECONDA VENDITA

ART. 4 - (CONSENSO ED OGGETTO)

La società
come rappresentata, vende alla società
come rappresentata, accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente compendio immobiliare in Comune

Villafranca di Verona (VR), via Cavour n. 19, e precisamente:

- porzione di fabbricato adibito ad albergo, costituito da piano interrato, piano terra, piano primo, piano secondo e piano sottotetto, con porticato e corte esclusiva di pertinenza, distinto nel N.C.E.U. di Villafranca di Verona con le seguenti indicazioni:

Foglio 12, mappale numero

94 sub 5 - in base alla denuncia di variazione mod. D prot. n. 5903 del 13 maggio 1996, ed alla precedente denuncia di variazione mod. D prot. n. 4324 del 16 maggio 1991; _____
l'area di insistenza e di pertinenza del fabbricato è riportata nel N.C.T. DI Villafranca di Verona al Foglio 12 con il mappale numero 94 di are 7.68 in base alla denuncia di cambiamento mod. 8 n. 77844 dell'8 luglio 1988. _____

ART. 5 - (PREZZO)

Le parti dichiarano che il prezzo è stato convenuto in complessivi euro 677.394 (seicentasettantasettemilatrecentonovantaquattro), oltre I.V.A., e che è così regolato: _____

A)- euro 354.885,04 (trecentocinquantaquattromilaottocentottantacinque virgola zeroquattro) e l'intero importo dell'IVA pari ad Euro 135.478,80 (centotrentacinquemilaquattrocentosettantotto virgola ottanta) sono stati pagati prima della sottoscrizione del presente atto; la parte venditrice ne rilascia quietanza in favore della parte acquirente; _____

B) - euro 322.508,96 (trecentoventiduemilacinquecentotto virgola novantasei) vengono corrisposti mediante accollo da parte della società acquirente del residuo debito, in linea capitale, nei confronti di _____

_____, del quale la parte venditrice è tenuta al pagamento in forza del contratto di mutuo stipulato in data 23 dicembre 1998, n. 19878 di repertorio notaio Ciro Raiola registrato a Verona il 30 dicembre 1998 al n. 30500 S. 1/E, garantito da ipoteca iscritta a Verona il 30 dicembre 1998 ai n.ri 39770/8064. _____

Conseguentemente la parte acquirente assume in proprio l'obbligo di pagare _____ alle scadenze e con le modalità previste nell'originario piano di ammortamento, la suddetta somma di euro 322.508,96 (trecentoventiduemilacinquecentotto virgola novantasei) dovuta alla citata Banca, con gli interessi ai tassi contrattualmente pattuiti. _____

Nel contempo la parte acquirente assume tutte le obbligazioni e gli oneri derivanti a carico della parte venditrice dal citato contratto di mutuo, che dichiara di conoscere ed accettare per integralmente validi ed operanti nei propri confronti come se il contratto dal quale deriva fosse stato da essa medesima sottoscritto; ai fini dell'accollo di mutuo la società acquirente elegge domicilio in Verona presso la Casa Comunale. La parte venditrice, come rappresentata, nell'accusare ricevuta della somma già incassata e nel prendere atto dell'accollo di mutuo, rilascia quietanza liberatoria nei confronti della parte acquirente. _____

ART. 6 - (PROVENIENZA)

La parte venditrice indica il seguente titolo di provenienza: _____
- atto di compravendita in data 17 gennaio 1995, n. 60522 di repertorio del notaio Raffaele Chiddo di Tregnago, registrato a Soave il 6 febbraio 1995 al n. 200 atti pubblici, trascritto a Verona il 14 febbraio 1995 ai nn. 4988/3659. _____

TERZA VENDITA

ART. 7 - (CONSENSO ED OGGETTO)

La società [redacted] come rappresentata, vende alla società [redacted] che come rappresentata, accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente compendio immobiliare in Comune di Desenzano del Garda (BS), via T. Dal Molin n. 47:

- unità immobiliare al piano terra adibita a ristorante, con plateatico in proprietà esclusiva;
- abitazione e autorimessa di pertinenza;

il tutto è riportato al N.C.E.U. di Desenzano del Garda con le seguenti indicazioni:

Sezione NCT - Foglio 15, mappali numeri
 11 sub 61 - p. T - cat. C/1 - cl. 7 - mq 327 - R.C.Euro 14.523,80

(già identificato con la planimetria unita alla denuncia di variazione mod. D, prot. n. 17809 del 29 novembre 1990);

11 sub 82 - p. S1 - cat. A/2 - cl. 3 - vani 4 - R.C.Euro 632,14;

11 sub 80 - p. S1 - cat. C/6 - cl. 4 - mq. 16 - R.C.Euro 91,72 (già identificato con la planimetria "U-19" prot. n. 2179/91, unita alla denuncia di variazione mod. D prot. n. 2160 del 13 febbraio 1991).

ART. 8 - (PREZZO)

Le parti dichiarano che il prezzo è stato convenuto in complessivi euro 1.187.851 (unmilionecentottantasettemilacentocinquantuno) dei quali euro 1.117.851 (unmilionecentodiciassettemilacentocinquantuno), oltre I.V.A., riferiti fiscalmente alle unità immobiliari mappali numeri 11 sub 61 e 11 sub 80, ed euro 70.000 (settantamila) riferiti all'abitazione mappale 11 sub 82. *A tale abitazione ai fini fiscali le parti attribuiscono il valore di €*

Le parti dichiarano che detto prezzo è così regolato:

- euro 294.381,55 (duecentonovantaquattromilatrecentottantuno virgola cinquantacinque) e l'intero importo dell'IVA di Euro 223.570,20 (duecentoventitremilacinquecentosettanta virgola venti) sono stati pagati prima della sottoscrizione del presente atto; la parte venditrice ne rilascia quietanza in favore della parte acquirente;

-euro 893.469,45 (ottocentonovantatremilaquattrocentosessantanove virgola quarantacinque) vengono corrisposti mediante accollo da parte della società acquirente del residuo debito, in linea capitale, nei confronti di [redacted]

[redacted] del quale la parte venditrice è tenuta al pagamento in forza del contratto di mutuo stipulato in data 17 settembre 2001, n. 23786 di repertorio notaio Ciro Raiola, registrato a Verona l il 24 settembre 2001 al n.3303 S. 1/E.

La società [redacted] assente espressamente la permanenza della ipoteca a garanzia del mutuo accollato dalla società [redacted] gra-

vante sugli immobili di Villafranca di Verona/Dossobuono, innanzi citati, finché [redacted] non ne consentirà la sottrazione a richiesta della [redacted]

I venditori vengono sollevati da ogni responsabilità al riguardo.

Consequentemente la parte acquirente assume in proprio l'obbligo di pagare a [redacted] alle scadenze e con le modalità previste nell'originario piano di ammortamento, gli importi ancora dovuti alla citata Banca con gli interessi ai tassi contrattualmente pattuiti.

Nel contempo la parte acquirente assume, tutte le obbligazioni e gli oneri derivanti a carico della parte venditrice dal citato contratto di mutuo, che dichiara di conoscere ed accettare per integralmente validi ed operanti nei propri confronti come se il contratto dal quale derivano fosse stato da essa medesima sottoscritto; ai fini dell'accollo di mutuo la società acquirente elegge domicilio in Verona presso la Casa Comunale.

La parte venditrice, come rappresentata, nell'accusare ricevuta della somma già incassata e nel prendere atto dell'accollo di mutuo, rilascia quietanza liberatoria nei confronti della parte acquirente.

ART. 9 - (PROVENIENZA)

La parte venditrice indica i seguenti titoli di provenienza:

- atto di compravendita in data 10 febbraio 1994, n. 7952 di repertorio notaio Ciro Raiola, registrato a Verona il 25 febbraio 1994 al n. 898 atti privati, trascritto a Brescia in data 5 marzo 1994 ai nn. 6041/4333;

- atto di compravendita in data 14 novembre 1995, n. 12213 di repertorio notaio Ciro Raiola, registrato a Verona il 1° dicembre 1995 al n. 6750 atti pubblici, trascritto a Brescia in data 20 novembre 1995 ai nn. 30820/21002.

DISPOSIZIONI COMUNI ALLE VENDITE

ART. 10 - (PRECISAZIONI)

Gli immobili vengono trasferiti nell'attuale stato di fatto e di diritto. Ciascuna vendita comprende ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva, apparente e non apparente, quali evidenziate dalla situazione dei luoghi e dai titoli di provenienza.

Ciascuna vendita comprende altresì la quota proporzionale delle parti comuni del fabbricato quali elencate dall'art. 1117 c.c. e quali risultano dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza.

In particolare, la terza vendita comprende la proporzionale quota delle parti comuni pari a complessivi 243,312 (duecentoquarantatré virgola trecentododici) millesimi; dette parti comuni, per quanto attiene agli accessi, corridoi e terrazze, risultano individuate con colore giallo nella planimetria allegata con la lettera "A" all'atto di compravendita 30 marzo

1988, n. 23051 di repertorio del notaio Antonio Ronchi di Lonato, ivi registrato il 7 aprile 1988 al n. 204 atti privati, trascritto a Brescia il 13 aprile 1988 ai nn. 10229/6838, al quale le parti fanno espresso riferimento; per quanto attiene ai corridoi ed agli accessi, ogni unità immobiliare potrà utilizzarli limitatamente alle necessità di accedere alle unità immobiliari in proprietà esclusiva.

Sempre con riferimento alla terza vendita la società acquirente, come rappresentata, dichiara di essere a conoscenza del vincolo di destinazione a casa albergo per atto 29 novembre 1984, n. 16976 di repertorio del notaio Antonio Ronchi, trascritto a Brescia il 7 dicembre 1984 al n.ri 28182/20816.

In dipendenza di tale vincolo la società acquirente:

1) dovrà conferire mandato alla società di gestione, denominata

il, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Brescia e codice fiscale per la stipulazione dei contratti di locazione relativi alle unità immobiliari acquistate;

2) avrà diritto di prelazione sui contratti di locazione relativi alle unità immobiliari di sua proprietà che saranno stipulati dalla società di gestione;

3) dovrà rispettare le norme del regolamento di condominio che dichiara di conoscere ed accettare integralmente, e che è allegato, con la lettera "C", all'atto n. 22932/8761 di repertorio del notaio Antonio Ronchi.

Le parti convengono espressamente:

- che è oggetto della terza compravendita tutto quanto alla società venditrice pervenuto in forza degli atti di compravendita in data 10 febbraio 1994, n.r. 7952/8 e 14 novembre 1945 n. 12213 di repertorio notaio Ciro Raiola, citati al precedente art. 9, con tutti i patti e vincoli in essi contenuti o richiamati;

- che gli immobili compravenduti sono condotti in locazione dalla società

in forza dei contratti di locazione in-
tra citati.

ART. 11 - (ADEMPIMENTI AI SENSI DELLA LEGGE 47/85)

- A -

I venditori, dichiaratisi consapevoli delle responsabilità penali per le dichiarazioni false o reticenti, ai sensi del DPR 445/2000, dichiarano che:

- le opere di costruzione degli immobili in Comune di Villafranca di Verona, di cui alla prima e seconda vendita sono stati iniziati in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

Aggiungono che successivamente sono state eseguite le opere di cui ai seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Villafranca di Verona:

- licenza edilizia prot. n. 13296 del 23 dicembre 1973;
- concessione edilizia prot. n. 907 in data 4 marzo 1987;



33
- concessione edilizia prot. n. 9645 prot. in data 5 ottobre 1995 e successiva variante prot. n. 5955/1996 del 4 giugno 1996;

- concessione edilizia n. 19547/2002 del 29 novembre 2002; le opere interne di cui alla relazione di asseveramento presentata al Comune di Villafranca di Verona in data 12 aprile 1995, n. 7882 prot.;

che per le opere realizzate in assenza di provvedimento autorizzativo il Comune di Villafranca di Verona rilasciava concessione in sanatoria n. 0021280, prot. n. 15782 in data 25 maggio 1994, in dipendenza della domanda di condono in data 1° aprile 1986, n. progressivo 0448864202;

che non sono state eseguite altre modifiche o trasformazioni per le quali fosse necessario il rilascio di concessione edilizia o di permesso di costruire;

- B -

I venditori, dichiarandosi consapevoli delle responsabilità penali per le dichiarazioni false o reticenti, ai sensi del DPR 445/2000, dichiarano che le opere di costruzione del compendio immobiliare di Desenzano del Garda, oggetto della terza vendita, iniziarono in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

Aggiungono che successivamente lo stesso fabbricato è stato completamente ristrutturato in conformità ai progetti di cui alla concessione edilizia n. 3148, rilasciata dal Comune di Desenzano del Garda in data 11 dicembre 1980, ed alle successive varianti n. 4291 del 25 gennaio 1985, n. 4930 del 31 marzo 1987, n. 5041 del 23 luglio 1987, n. 5592 del 4 aprile 1987, n. 5827 del 2 gennaio 1990, n. 6052 del 1° ottobre 1990; che successivamente non venivano eseguite altre modifiche o trasformazioni per le quali fosse necessario il rilascio di concessione edilizia o di permesso di costruire.

ART. 12 - (POSSESSO)

Le parti acquirenti vengono immessa nel legittimo possesso dei diritti acquistati e del compendio immobiliare che li concerne.

Si precisa che restano a carico delle parti venditrici i pesi, per quanto di rispettiva spettanza, le imposte e le tasse, maturati prima di ora anche se accertati o iscritti a ruolo dopo la sottoscrizione del presente atto.

ART. 13 - (GARANZIA)

Le parti venditrici garantiscono i diritti alienati, il compendio immobiliare che li concerne, la legittima provenienza e l'assoluta libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da privilegi fiscali, da diritti reali o personali di terzi (ad eccezione dei citati contratti di locazione), che possano comunque limitarne il pieno godimento e/o la libera disponibilità, ad eccezione;

- di quanto precisato al precedente art. 10, e
- delle ipoteche 20 novembre 1995 n.ri 30821/53987 e 20 settembre 2001 n.ri 33940/80217, relative agli accolti di mutuo di

cui ai precedenti artt. 5 e 8,;
 - dell'ipoteca iscritta a Brescia il 20 novembre 1995 al nn. 30821/5398, a favore [redacted] società [redacted] come rappresentata, dichiara che la predetta Banca, per atto in data 25 agosto 2003, n. 176275 di repertorio del notaio Luigi Bellini di Bergamo, ivi registrato il 1° settembre 2003 al n. 8362 serie 2, ha assentito di totale cancellazione la predetta ipoteca; la parte venditrice precisa di avere presentato, tramite me notaio, la richiesta di annotamento, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 10 luglio 2004.

Le parti venditrici garantiscono che anche successivamente al 10 luglio 2004, data fino alla quale sono stati possibili gli accertamenti da parte del notaio che autenticherà le firme presso i competenti Uffici del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, non vi sono altre formalità pregiudizievoli a carico degli immobili in oggetto.

ART. 14 - (RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE)

Le parti venditrici rinunciano all'ipoteca legale, esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 15 - (DICHIARAZIONI FISCALI E SPESE)

Sono a carico della parte acquirente: le imposte e tasse di trasferimento, le spese notarili e di istruttoria legale.

Le parti, relativamente al trasferimento delle unità immobiliari mappali numeri:

- 94 sub 5, oggetto della seconda vendita,
 - 11 sub 61 e 11 sub 80, oggetto della terza vendita,
- chiedono l'applicazione in misura fissa delle imposte di registro, ipotecaria e catastale poiché il loro trasferimento è soggetto ad I.V.A..

* * *

La società [redacted] come rappresentata, in qualità di conduttrice:

- dell'immobile ad uso ristorante pizzeria, in Desenzano del Garda (BS), via T. Dal Molin n. 47, oggetto del presente atto, in forza di contratto di locazione in data 28 maggio 2002, registrato all'Ufficio delle Entrate di Verona il 27 giugno 2002 al n. 4765, con durata fino al 27 maggio 2011;
- dell'immobile ad uso pubblico esercizio, ristorante pizzeria e albergo, in Villafranca di Verona (VR), frazione Dossobuono, via Cavour n. 19, oggetto del presente atto, in forza di contratto di locazione in data 28 maggio 2002, registrato all'Ufficio delle Entrate di Verona il 27 giugno 2002 al n. 4762, con durata fino al 27 maggio 2011;
- dell'immobile ad uso albergo, in Villafranca di Verona (VR), frazione Dossobuono, via Cavour n. 17, oggetto del presente atto, in forza di contratto di locazione in data 28 maggio 2002, re-

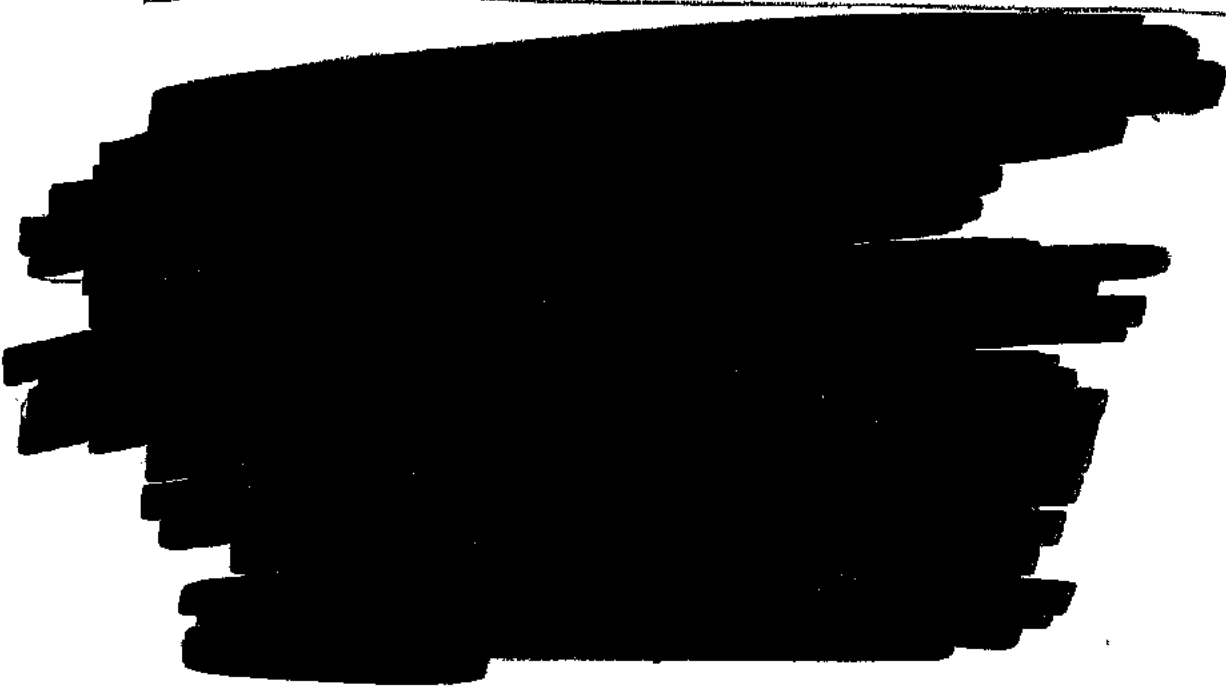


gistrato all'Ufficio delle Entrate di Verona il 27 giugno 2002 al n. 4763, con durata fino al 27 maggio 2011;

- dell'immobile ad uso albergo in Villafranca di Verona, frazione Dossobuono via Cavour n. 15, sottoscritto il 28 maggio 2002 registrato a Verona l il 27 giugno 2002 al n. 4761 con durata 27 maggio 2011;

preso atto delle vendite portate dal presente atto, dichiarano di rinunciare al diritto di prelazione e di riscatto ad essa spettante ai sensi delle vigenti leggi in materia di locazione di immobili urbani.

1) *adde " e C. "; 2) " 30 dicembre 1998 n. 39740/8064 " in luogo di " 29 settembre 1995 n. 253082/5398 " ; 3) *adde " n. 39316/8906 " ; 4) " pr. la " in luogo di " rifatti fisicamente all " ; 5) " pr. l " in luogo di " rifatti all " ; 6) *adde " Euro 73.350 (settanta e tre mila trecento cinquanta) " ; 7) *in conferma " 2 " ; 8) *adde " di Repertorio " , 4) *adde " e C. " - note protille - l'udienza protile cancellate -******



Repertorio n. 27113

AUTENTICA DI FIRMA - REPUBBLICA ITALIANA

Certifico io sottoscritto dr. CIRO RAIOLA, notaio residente in Verona con studio in Corso Porta Nuova n. 31, iscritto presso il collegio notarile di Verona, che, previa loro concorde rinuncia ai testi col mio consenso, hanno sottoscritto alla mia presenza l'atto che precede in calce, nonchè a margine dei fogli intermedi le infradette persone, della cui identità personale, qualifica e poteri sono certo, le quali, avvertite da me notaio, dichiaratesi consapevoli delle responsabilità penali per le dichiarazioni false o reticenti, hanno reso in mia presenza le dichiarazioni ai sensi del DPR 445/2000:



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

in proprio e quali unici soci della società:

" [REDACTED]

numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Verona e codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Brescia e codice fiscale: [REDACTED]

autorizzato in forza di procura in data 1° luglio 2004, n. 76157 di repertorio del notaio Paolo Dal Ri di Rovereto, che, in originale, si allega con la lettera "A";

[REDACTED]

della società

[REDACTED]

[REDACTED]

numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Brescia e codice fiscale: [REDACTED]

In Verona nello studio in Corso Porta Nuova n. 31.

Il dodici luglio duemilaquattro.



Stefano Sartori

Repertorio n. 27444

AUTENTICAZIONE DI FIRMA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritto Dottor Ciro Raiola, notaio residente in Verona con studio in Corso Porta Nuova n. 31, iscritto presso il Collegio Notarile di Verona, certifico che il richiedente sottoindicato, della cui identità personale, qualifica e poteri, sono certo, ha apposto la propria firma in calce alla scrittura che precede e sui fogli intermedi, alla mia presen-



za, previa rinuncia ai testi col mio consenso:

socio accomandatario con pieni poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione della società:

numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Verona e codice fiscale:

In Verona nello studio in Corso Porta Nuova n. 31.

Il tredici luglio duecentoquattro
"Adda" e C. s.p.a. - Milano



Stefano Sartori

Repertorio n. 27115 Raccolla n. 7576

AUTENTICAZIONE DI FIRMA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritto Dottor Ciro Raiola, notaio residente in Verona con studio in Corso Porta Nuova n. 31, iscritto presso il Collegio Notarile di Verona, certifico che il richiedente sottoindicato, della cui identità personale, qualifica e poteri, sono certo, ha apposto la propria firma in calce alla scrittura che precede e sui fogli intermedi, alla mia presenza, previa rinuncia ai testi col mio consenso:

quale socia accomandataria, e perciò in legale rappresentanza, della società

numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Brescia e codice fiscale:

In Verona nello studio in Corso Porta Nuova n. 31.

Il tredici luglio duecentoquattro



Stefano Sartori

Trascritto a VERONA
il 16-07-2004
n. 34382 R.G.
n. 18391 R.P.

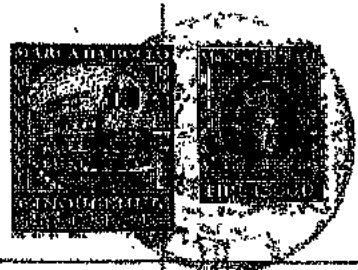
Trascritto a VERONA
il 16-07-2004
n. 34383 R.G.
n. 18392 R.P.

Trascritto a BRESCIA
il 17-07-2004
n. 33407 R.G.
n. 22325 R.P.

SPECIFICA	
Ruolo	€ 0,50
Onorario	€ 190,40
C. N. N.	€
T. Archivia	€ 190,60
Progr.	€
Carta	€ 40,33
TOTALE	€

H. M.

NOTAIO
dott. PAOLO DAL RÌ
ROVERETO - Corso Rosmini, 76
Condominio Monica - Tel. (0464) 432582



341

Repertorio n. 76157

PROCURA SPECIALE

Mediante la quale, la Società

[REDACTED]

[REDACTED]

ALLEGATO A
all'atto n. 97/US
di repertorio.

(Società regolarmente iscritta nel Registro delle Imprese di

Brescia al numero [REDACTED]

[REDACTED]

Partita IVA [REDACTED]

che agisce a mezzo del Presidente del Consiglio di Amministrazione.

[REDACTED]

[REDACTED]

autorizzato in detta sua veste e qualifica a validamente rappresentare ed impegnare la Società predetta ed a firmare per

la stessa e in particolare autorizzato alla stipula del presente

atto con delibera del Consiglio d'Amministrazione dd. 30

giugno 2004,

nomina e costituisce a suo procuratore speciale e per quanto

infra generale, il signor

[REDACTED]

[REDACTED] presso lo studio del

[REDACTED]

[REDACTED]

con l'incarico e l'espressa autorizzazione di acquistare per



il prezzo che riterrà più opportuno, in nome e per conto della parte mandante, [REDACTED]

[REDACTED] l'immobile sito in Desenzano del Garda (BS) via Dal Molin n.47 censito nel Catasto Fabbricati di Brescia comune di Desenzano del Garda foglio 15 con i map-pali:

n.11 subalterno 61 categoria C/1 e rendita di euro 14.523,80

n.11 subalterno 82 categoria A/2 e rendita di euro 469,97

e posto macchina al piano seminterrato identificato con la planimetria "U-19" prot.2.179,91 giusta denuncia di variazione mod.D prot.n.2160 del 13 febbraio 1991.

All'uopo il nominato procuratore viene autorizzato a meglio identificare con tutti i suoi elementi catastali e con le relative pertinenze, accessioni e inerenze il bene in narrativa, a pareggiare il prezzo convenuto dietro rilascio di quietanza o pattuire dilazioni nel relativo pagamento dietro formali garanzie, a chiedere ed ottenere il possesso e l'utile godimento; a le dovute garanzie circa la proprietà e la libera disponibilità; a consentire trascrizioni e volture; a regolare, se del caso, i rapporti di vicinato anche con costituzioni di servitù attive e passive; a sottoscrivere l'atto notarile di compra, convenendo nello stesso tutte le clausole d'uso e a compiere quant'altro necessario o utile per l'espletamento del presente mandato, da esaurirsi in un



unico e contesto.

Il tutto con le più ampie facoltà anche se qui non espresse o precisate, in modo che non si possa mai imputare ad esso procuratore mancanza o indeterminatezza di poteri e con promessa di rato e valido sotto gli obblighi di legge...

In Rovereto, li 1 luglio 2004

Letto, approvato ed in conferma sottoscritto,

[Redacted signature]

Repertorio n. 76157

Certifico io sottoscritto DR. PAOLO DAL RI NOTAIO IN ROVERETO, iscritto al Collegio notarile dei Distretti riuniti di Trento e Rovereto che fatta rinuncia col mio consenso all'assistenza dei testimoni, il signor

[Redacted name]

[Redacted name]

della cui identità personale io Notaio sono certo, ha oggi sottoscritto a norma di legge l'atto che precede in mia vista e presenza, firmando nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'

[Redacted company name]

[Redacted company name]

(Società regolarmente iscritta nel Registro delle Imprese di



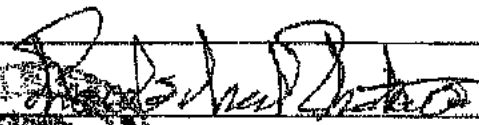

344

Brescia al numero [redacted]

Partita IVA [redacted]

autorizzato in detta sua veste e qualifica a validamente rappresentare ed impegnare la Società predetta ed a firmare per la stessa e in particolare autorizzato alla stipula del presente atto con delibera del Consiglio d'Amministrazione dd.30 giugno 2004;

Rovereto Corso Rosmini n.76, primo luglio duemilaquattro (1.7.2004).





**ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE
di
VERONA**

La presente è copia su supporto informatico, conforme all'originale documento su supporto cartaceo che si conserva in questo Archivio Notarile.

La presente copia informatica, in formato PDF/A, consta di un unico documento informatico contenente sia la riproduzione dell'immagine del documento cartaceo originale, sia la presente certificazione di conformità, per complessive pagine diciotto.

Si rilascia in esenzione da bollo, ad uso art. 18 D.P.R. 115/2002, previa apposizione della firma digitale del sottoscritto Assistente Amministrativo delegato.

Verona, 7 giugno 2021

L'Assistente Amministrativo delegato

Boll. n.	1531
del	7 giugno 2021



Repertorio n. 10.083

Raccolta n. 1.482

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Il ventuno dicembre millenovecentonovantaquattro

In Verona e nel mio studio

Innanzi a me dr. CIRO RAIOLA, notaio iscritto nel ruolo del distretto notarile di Verona, residente in Verona con studio alla Via Sant'Antonio n. 4, senza l'assistenza dei testimoni per avervi le parti di accordo tra loro e con il mio consenso rinunciato.

SI COSTITUISCONO

PARTE VENDITRICE:

[Redacted names and details of the seller(s)]

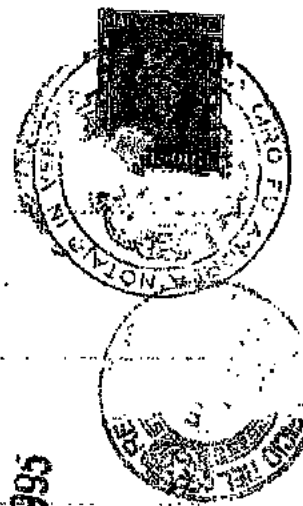
PARTE ACQUIRENTE:

[Redacted names and details of the buyer(s)]

Della identità personale dei costituiti io notaio sono certo.

Dichiarazioni diritto di famiglia:

Previamente ammoniti da me notaio ai sensi dell'art. 26 legge



5 GEN. 1995

Registrato a Verona II

al N. 218 Aut. rogatorie A.V. Esatto lire 8105000

Onorevole Cassiere

Reg. 5600000

Irs. 1100000

Caf. 200000

I. S. 500000



n. 15/68, assumendosene la responsabilità:

_____ dichiara di essere vedova;

_____ dichiara di essere coniugata in re-
gime di separazione dei beni;

_____ dichiara di essere vedovo.

ART. 1 - (CONSENSO ED OGGETTO)

_____ per il diritto di usufrutto _____
_____ per la nuda proprietà e comunque ciascuno per i propri
diritti e solidalmente per l'intero, vendono a _____

_____ e accetta ed acquista, la piena proprietà dei seguenti
immobili in Villafranca di Verona alla via Cavour n. 17:

a) locale negozio al piano terra del fabbricato in fregio al-
le via Cavour n. 17;

b) appartamento composto da locale cucina al piano terra, due
locali al primo piano, con sovrastante soffitta e scala in-
terna, avente quali accessori legnaia, deposito e servizio i-
gienico in corpi di fabbrica staccati, con cortiletto di per-
tinenza, il tutto così riportato nel N.C.E.U.:

Sezione E - foglio 1 - mappali:

198 sub 1 via Cavour n. 48 p. T cat. C/1 cl. 2 mq. 39 RCZ
803.400

198 sub 2 - 261 aggraffati via Cavour n. 48 p. T-1-2 cat. A/4
cl. 4,5 RCZ 252.000

ART. 2 - (PRECISAZIONI)

Gli immobili vengono trasferiti nell'attuale stato di fatto e



di diritto. La vendita comprende ogni accessorio, accessione, dipendenze e pertinenza, servitù attiva e passiva, apparente e non apparente, quali evidenziate dalla situazione dei luoghi e dai titoli di provenienza ed in particolare il diritto di passaggio sul cortiletto di accesso da Via Cavour.



ART. 3 - (ADEMPIMENTI AI SENSI DELLA LEGGE 47/85)

La parte venditrice, previamente ammonita da me notaio ai sensi dell'art. 26 legge n. 15/68, assumendosene la responsabilità, dichiara che il fabbricato ² oggetto del presente atto è stato ³ realizzato in epoca anteriore al primo settembre 1957 e che successivamente non sono stati eseguiti lavori, modifiche o trasformazioni, per i quali fosse necessario il rilascio di licenza e di concessione edilizia.

ART. 4 - (DICHIARAZIONI AI SENSI DELLA LEGGE N. 165/90)

La parte venditrice, previamente ammonita da me notaio ai sensi dell'art. 26 legge n. 15/68, assumendosene la responsabilità, dichiara che il reddito degli immobili alienati è stato inserito nell'ultima denuncia dei redditi, il cui termine di presentazione è scaduto alla data odierna.

ART. 5 - (PREZZO)

Le parti dichiarano che il prezzo è stato convenuto in complessive £. 70.000.000 (settantamiliardi) ed è stato pagato prima della stipula del presente atto; la parte venditrice rilascia quietanza a saldo in favore della parte acquirente.

ART. 6 - (POSSESSO)

La parte acquirente viene immessa nel legittimo possesso dei diritti acquistati e degli immobili che li concernono.

Si precisa che restano a carico della parte venditrice i pesi, le imposte e le tasse, maturati prima di ora anche se accertati o iscritti a ruolo dopo la stipula del presente atto.

ART. 7 - (GARANZIA)

La parte venditrice garantisce i diritti alienati, gli immobili che li concernono, la legittima provenienza e l'assoluta libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da privilegi fiscali, da diritti reali o personali di terzi, che possano comunque limitarne il pieno godimento e/o la libera disponibilità.

ART. 8 - (PROVENIENZA)

La parte venditrice indica i seguenti titoli di provenienza: per la signor [REDACTED]

- successione in morte di [REDACTED], deceduta [REDACTED] denuncia registrata a Villafranca di Verona il giorno 1 dicembre 1964 al n. 81 vol. 140 e trascritta a Verona il 4 gennaio 1965 al n. 132;

- successione in morte di [REDACTED], deceduta [REDACTED] denuncia registrata a Villafranca di Verona il 21 aprile 1967 al n. 91 vol 144 e trascritta a Verona il 10 luglio 1967 al n.ri 10933/8465;

- successione di [REDACTED], deceduta [REDACTED] denuncia registrata a Verona il 15 dicembre 1987 al n.

11 vol. 274 ed ivi trascritta il 6 novembre 1978 ai n.ri 21027

/16501;

per la signora XXXXXXXXXX

- atto di donazione e divisione in data 2 ottobre 1990 n.ro
190.858 rep. Notaio Machinè, registrato a Verona il 23 otto-
bra 1990 al n. 4324 Atti Pubblici, ed ivi trascritto il 26
ottobre 1990 ai n.ri 25666/19316 e ai n.ri 25667/19317;

ART. 9 - (RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE)

La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale, esonerando
il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabi-
lità al riguardo.

ART. 10 - (DICHIARAZIONI FISCALI E SPESE)

Le parti dichiarano che tra parte venditrice e parte acqui-
rente non intercorre rapporto di coniugio, di parentela in
linea retta e assimilata ai sensi del DPR 131/86.

Sono a carico della parte acquirente: le imposte e tasse di
trasferimento, le spese notarili e di istruttoria legale.

E' a carico della parte venditrice l'INVIM (DPR 643/72), per
la quale la medesima rilascia la prescritta dichiarazione.

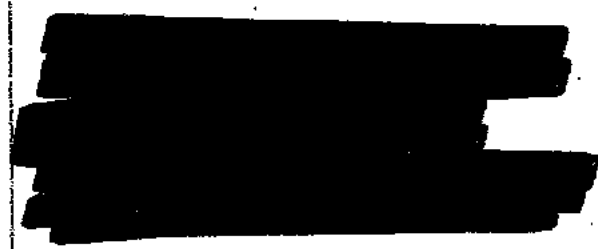
*1) adde "2^a vani"; 2) "i fabbricati" in luogo di "il fabbricato"; 3)
"sono stati realizzati" in luogo di "è stato realizzato" Tre postille
con fine parole cancellate.*

Trascritto a VERONA
il 30 DICEMBRE 1991
n. 26516 S.R.G.
n. 21258 R.P.

SPECIFICA	
Buolo	L. 500
Onorario	L. 310.000
C. N. N.	L. /
T. Archivio	L. 31.000
Progr.	L. /
Carta	L. 36.000
TOTALE	L. 311.500

Il Notaio

Del presente atto, scritto in parte da persona di mia fiducia con mezzo elettronico ed in parte di mio pugno, ho dato lettura ai costituiti, i quali lo affuevano e con me notaio lo sottoscrivono; occupa due fogli per facciate se compresi la parte



Suppl. [Signature]



**ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE
di
VERONA**

La presente è copia su supporto informatico, conforme all'originale documento su supporto cartaceo che si conserva in questo Archivio Notarile.

La presente copia informatica, in formato PDF/A, consta di un unico documento informatico contenente sia la riproduzione dell'immagine del documento cartaceo originale, sia la presente certificazione di conformità, per complessive pagine sette.

Si rilascia in esenzione da bollo, ad uso art. 18 D.P.R. 115/2002, previa apposizione della firma digitale del sottoscritto Assistente Amministrativo delegato.

Verona, 7 giugno 2021

l'Assistente Amministrativo delegato

Boll. n.	1530
del	7 giugno 2021



Repertorio N. 60.522

Raccolta N. 8.923

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Il 17 (diciassette) gennaio 1995 (milenovecentonovantacinque).

In Caldiero al Corso Alcide de Gasperi N. 56. Avanti a me Dottor RAFFAELE CHIDDO, Notaio in Tregnago, iscritto al Collegio Notarile di Verona, sono presenti

[redacted] sionato,

[redacted] il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni

[redacted] conciliati per la carica presso la sede sociale, i quali intervengono al presente atto e stipulano nella loro qualità di Soci Amministratori, quindi per conto ed in rappresentanza

[redacted] Codice Fiscale [redacted] società iscritta presso la Cancelleria Commerciale del Tribunale di Verona [redacted] Reg. Soc. e [redacted] asc. Atti Comm.

I medesimi, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certo, rinunziano, di accordo tra loro e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni e mi richiedono di ricevere il presente atto col quale dichiarano e convengono quanto segue.

PRIMO - [redacted] che (come costituita) accetta ed acquista tutti i diritti allo stesso spettanti e costituenti la piena proprietà della seguente unità immobiliare in Comune di Villafranca di Verona alla Via Cavour e precisamente:

- area con sovrastante fabbricato adibito ad albergo e servizi abbinabile di impegnative opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché negozio, abitazione e servizi in pessimo stato di manutenzione totalmente da ristrutturare; detta area per la parte scoperta è adibita a corte di pertinenza.

In Catasto N.C.E.U. Comune di: Villafranca di Verona

Foglio 12 M.N. 94 sub. 1 in Via Cavour - Piano S-T-1-2



22588

Atto reg. to a Soave il - 6 FEB. 1995

al n. 200 Vol.

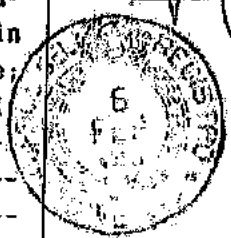
Mod. 2 V

Esatte L. 91710'000

Novemila e 100 mila e settecento lire e due decimi

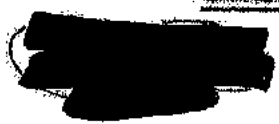
Trasc. L. 8960'000

INVIM L. 35700'000



Firmato Da: SARTORI STEFANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 089820

Onorario L. 500
Bolli e scritt. L. 300
Dir. repertorio L. 500
Copia Registro L. 300
Copia Voitura L. 300
Cassa Naz. Not. L. 1000
Tassa Archivio L. 1000
T. 82150



ESEGUITA FORMALITA'
il 11/12/1995
a VERONA
n. 1988 R.G.
n. 1639 R.P.
L. 15000

M.N. 94 sub. 2 in Via Cavour - Piano T-----
M.N. 94 sub. 3 in Via Cavour - Piano T-1-----
M.N. 94 sub. 4 - corte bene comune non censibile ai sub.
1-2-3-----
giusta denuncia di variazione mod. D, prot. N. 4324, presen-
tata all'U.T.E. di Verona in data 16.5.1991 Busta A 665.-----

In Catasto N.C.T.R.-----
Comune di: Villafranca di Verona-----
Foglio 12-----

M.N. 94 - Ha 0.04.50 - ente urbano s.r.-----
Partita n.ro 7760 Foglio 12-----

M.N. 88 - Ha 0.00.93 - f.r. s.r.-----
Confini in Mappa C.T. dell'area su cui insiste il fabbricato:
M.N.N. 195 - 92 - 257 - 255 - Via Cavour - M.N. 198. Salvo i
più precisi.-----

SECONDO - La vendita è fatta nello stato di diritto e di fat-
to attuale, così come quanto trasferito si trova, con ogni
diritto e garanzia di legge, a corpo, e comprende ogni acces-
sorio, accessione, pertinenza, servitù di qualunque tipo e
genere, comunioni, nulla escluso od eccettuato.-----

In particolare, per una migliore identificazione di quanto
trasferito, delle altre parti accessorie e pertinenziali,
anche comuni ad altra o altre unità immobiliari ma non censi-
bili le parti fanno espresso riferimento alle planimetrie
catastali ed allegato elaborato planimetrico presentati in
Catasto in data 16.5.1991, detto elaborato planimetrico si
allega in fotocopia sotto la lettera "A" al presente atto.-----

TERZO - Il possesso, nella misura del diritto o dei diritti
sopra trasferiti, passa da oggi nella parte acquirente per
tutti i conseguenti effetti utili ed onerosi.-----

QUARTO - La parte venditrice garantisce la piena, ed esclusi-
va titolarità e disponibilità di quanto venduto, la libertà
da pesi e oneri (specie di natura fiscale) trascrizioni pas-
sive, afficienze ipotecarie comunque pregiudizievoli (ad ec-
cezione della trascrizione in data 16.2.1990 N.ri 4384/3530
relativa a pignoramento a favore della societ.-----

Tale trascrizione con riferimento ai beni in oggetto, la par-
te venditrice dichiara solo formalmente esistente; infatti
nell'atto di assenso a sottrazione del Tribunale di Verona in
data 20.11.1991 N.ro 3796 Cron. per mero errore si riportava-
no i M.N.N. 93/2 e 25/9 anzichè correttamente i M.N.N. 94/2 e
259. La parte venditrice pertanto si impegna ad effettuare le
opportune rettifiche anche presso la Conservatoria dei RR.II.
nel più breve tempo possibile ed a proprie cura e spese.) e
l'inesistenza di aventi diritto al possesso di quanto venduto
o all'esercizio di prelazioni. Con garanzia da qualsiasi mo-
lestia od evizione.-----

QUINTO - Il prezzo è convenuto nella complessiva somma di £.
560.000.000 (lire cinquecentosessantamillioni). Detto prezzo

la parte venditrice riconosce interamente pagato già prima d'oggi dalla parte acquirente cui rilascia quietanza con rinunzia ad ogni ipoteca legale.

SESTO - Le spese a carico della parte acquirente.

La parte venditrice mi presenta la dichiarazione ex D.P.R. 26.10.1972 N. 643.

Ai fini della legge 28.2.85 N. 47, e successive modifiche ed integrazioni, nonché della legge 23.12.1994 N. 724;

- la parte venditrice da me Notaio previamente ammonita sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti attesta ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 legge 4.1.1968 N. 15, che le opere relative a quanto sopradescritto, sono state iniziate anteriormente all'1.9.1967;

- la parte venditrice dichiara che per quanto in oggetto o eventualmente anche solo in sua parte o parti sono state eseguite opere in completa ottemperanza di licenza edilizia Prot. N. 13296 del 23.12.1973; licenza legittimamente rilasciata, tuttora valida e non revocata;

- la parte venditrice dichiara che per quanto trasferito è stata rilasciata dal Comune di Villafranca di Verona in data 25.5.1994 concessione in sanatoria per opere edilizie N. 0021280, Prot. N. 15782, ai sensi dell'art. 31 della legge N. 47/85;

- inoltre la parte venditrice dichiara che non sono state effettuate successivamente opere per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo o di sanatoria; e che comunque non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori come previsti dall'articolo 41 della citata legge N. 47.

Ai fini delle vigenti disposizioni, la parte venditrice da me Notaio previamente ammonita sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti attesta ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 legge 4.1.1968 N. 15.

che il reddito fondiario dell'immobile oggetto del presente (e come sopra trasferito), è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione, risulta ad oggi scaduto.

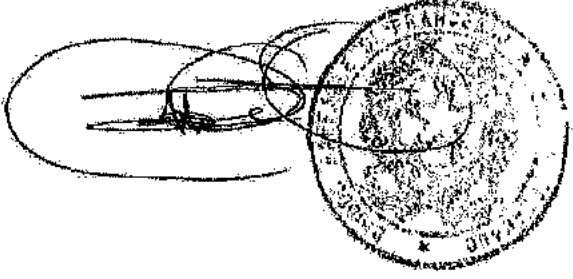
Le parti mi dispensano di dar loro lettura dell'allegato, avendo già preso visione dello stesso.



Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che, dattiloscritto da persona di mia fiducia su un foglio per tre facciate e quanto in questa quarta, ho letto ai costituiti che lo approvano e con me Notaio lo sottoscrivono.

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

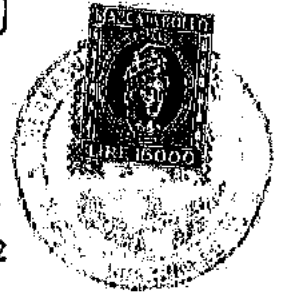


ELABORATO PLANIMETRICO

22590

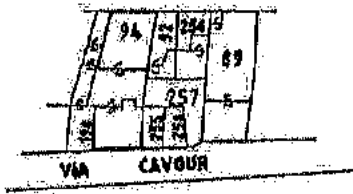
Fabbricati siti in Villafranca fr. Dossobuono
via Cavour 19

ALLEGATO ^{4 A 4}
all'atto n. 6322 di rep.
n. 8893 di raccolta.

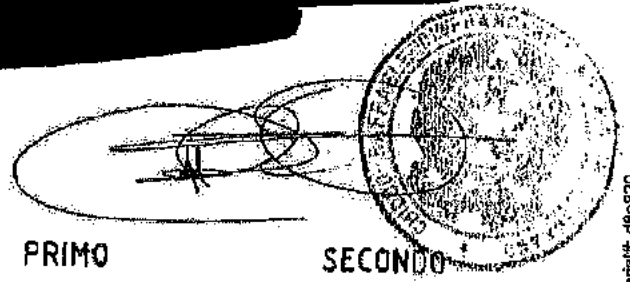


REDATTO DAL TECNICO
Geom. [REDACTED]
il 4.01.1991

- FG. 12 MAPPALE 94
- sub 1 albergo piani S-T-1-2
- sub 2 negozio piano T
- sub 3 abitazione piani T-1
- sub 4 corteo bene comune non censibile
ai sub 1-2-3



BRANO MAPPALE scala 1:2000



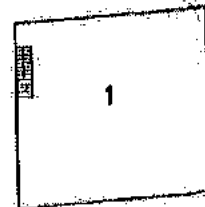
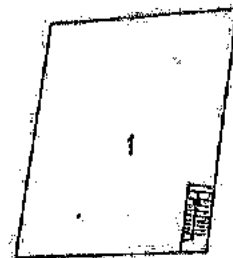
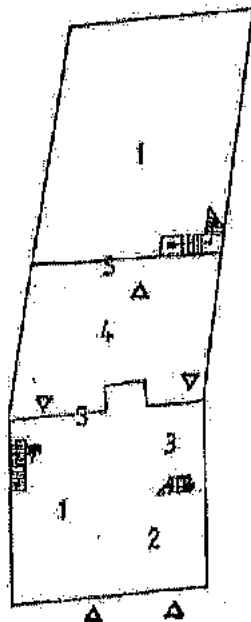
SCANTINATO

TERRA

PRIMO

SECONDO

PROT. 4324/91



ALLEGATO ALL'ATTI
FEB. 1905
ESENTE



ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 384-2020

RELAZIONE DI STIMA E VALUTAZIONE DI CONGRUITA' DEL CANONE DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA

Il sottoscritto [REDACTED]
[REDACTED] iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili del
Circondario del Tribunale di Verona al [REDACTED] iscritto al Registro dei Revisori
Legali al [REDACTED] con provvedimento del 31/12/1999 pubblicato nella Gazzetta
Ufficiale della Repubblica Italiana n. 14 del 18/02/2000, con domicilio professionale in
[REDACTED] /04/2021 ha ricevuto dal G.E. Dott. Attilio
Burti, su proposta del C.T.U. Arch. Stefano Sartori, l'incarico di esperto ausiliario
nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 384/2020, promossa da
[REDACTED]
[REDACTED]

Pertanto, il sottoscritto ha redatto la presente Relazione finalizzata alla valutazione di
congruità del canone di affitto d'azienda, alla data del luglio 2020, e all'individuazione
della quota parte del canone di affitto imputabile alla componente immobiliare
dell'azienda, e quale invece alla componente mobiliare, con riserva di procedere alle
opportune integrazioni eventualmente richieste da codesto Spett.le Tribunale.



Indice generale

PREMESSE.....	3
IL METODO DI STIMA DEL CANONE CONGRUO	6
LA VERIFICA DI CONGRUITÀ DEL CANONE CONTRATTUALMENTE DEFINITO.....	7
LE VERIFICHE EFFETTUATE	7
LA REALTA' AZIENDALE.....	8
IL RAMO D'AZIENDA	8
BENI IMMOBILI.....	9
BENI MOBILI	10
L'EFFETTIVA VALUTAZIONE DEL RAMO D'AZIENDA.....	11
LA STIMA DEL CANONE CONGRUO.....	11
LA DETERMINAZIONE DEL FREE RISK RATE.....	12
LA DETERMINAZIONE DEL PREMIUM RISK RATE	12
LA DETERMINAZIONE DELL'OVERALL RISK RATE.....	13
L'EFFETTIVA STIMA DEL CANONE CONGRUO IN PERIODO DI NORMALE ATTIVITÀ.....	13
LA RIDUZIONE DEL CANONE CONGRUO IN PERIODO COVID-19.....	13
CONCLUSIONI.....	16



PREMESSE

La valutazione d'azienda o di ramo d'azienda

La valutazione d'azienda rappresenta un processo che ha come finalità la stima del valore di un'azienda, di un ramo di essa o di un gruppo di imprese.

Tale processo è basato su specifiche metodologie di cui l'esperto estimatore può fare uso, al fine di redigere il proprio elaborato peritale.

Qualsiasi relazione di stima che abbia come obiettivo finale o intermedio una valutazione di azienda o di ramo d'azienda, non può prescindere da un'analisi preliminare del contesto in cui la valutazione viene effettuata.

Tale analisi preliminare assume, infatti, valore essenziale per la scelta del metodo di valutazione che verrà adottato dal perito estimatore.

La valutazione di un'azienda, o di un ramo di essa, può essere finalizzata a molteplici esigenze, riconducibili a tre macrocategorie:

- 1) Esigenze di carattere gestionale;
- 2) Esigenze funzionali ad operazioni straordinarie;
- 3) Esigenze funzionali a procedimenti giudiziari.

L'esperto estimatore ha quindi tenuto conto dei seguenti aspetti:

- natura del committente e suo specifico interesse;
- scopo dell'elaborato;
- riferimenti temporali;
- contesto in cui opera l'azienda;
- informazioni aziendali ritenute rilevanti ai fini della valutazione;
- eventuale documentazione già prodotta in atti.

L'incarico

In data 02/04/2021, l'Arch. Stefano Sartori, in qualità di C.T.U. dell'Esecuzione Immobiliare n. 384/2020, indicando il nominativo dello scrivente per procedere alla valutazione dell'azienda, e quindi del valore locativo della stessa, richiedeva all'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Attilio Burti, del Tribunale Civile di Verona, in qualità di Giudice dell'Esecuzione, di autorizzare la nomina di un AUSILIARIO per la verifica del giusto canone d'affitto d'azienda.



In data 12/04/2021, l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, accogliendo le istanze del C.T.U., autorizzava la stima mediante il professionista nominato, il quale doveva rendere il proprio elaborato entro il 15/05/2021.

A causa di obiettive difficoltà del C.T.U. e dello scrivente a reperire la documentazione necessaria alla stima in oggetto (si veda la corrispondenza negli allegati n. 1 e n. 2), il C.T.U. ha successivamente richiesto al G.E. due proroghe per la consegna della documentazione, che sono state concesse rispettivamente al 01/07/2021 e al 15/08/2021. Pertanto, il termine per la consegna documentale è stato spostato in definitiva dal 15/05/2021 al 15/08/2021.

Obiettivo della relazione

L'obiettivo della presente relazione è la valutazione di congruità del canone previsto dal contratto di affitto di ramo d'azienda alla data del luglio 2020.

Tale contratto è stato stipulato in data 15/01/2019 tra la società [REDACTED] la società [REDACTED] (atto del Notaio Emanuele De Micheli Rep. 29260, Raccolta 21887), e successivamente modificato in data 07/08/2020 (atto del Notaio Emanuele De Micheli Rep. 35715, Raccolta 26935).

Nella fattispecie, quindi, l'esperto estimatore è chiamato ad esprimersi *ex post* sulla congruità del canone di affitto di ramo d'azienda, nell'ambito di una consulenza tecnica giudiziaria, e ritiene di procedere mediante una preliminare ricerca del più equo valore da attribuire, non già al complesso delle attività e passività della società affittante, bensì, nel caso di specie, ad un ramo dell'azienda, rappresentato solo da alcune componenti patrimoniali attive ed escluse tutte le componenti passive rimaste a carico della società affittante, per poi procedere all'individuazione di una misura "congrua" per il canone di affitto del ramo d'azienda, da confrontarsi, infine, con il canone contrattualmente definito.

Ciò al fine di poter escludere, ad esempio, una possibile consapevole sottovalutazione, effettuata *ex-ante*, del canone da parte di un'impresa avviata verso un'esecuzione immobiliare, ai danni dei suoi creditori ed a beneficio di soggetti terzi.

Il metodo di valutazione del ramo d'azienda

La dottrina economico-aziendale e la prassi professionale hanno elaborato diversi metodi di valutazione del capitale economico di un'azienda, ognuno dei quali, per

essere applicato, deve necessariamente essere adattato al complesso aziendale oggetto della valutazione e deve tener conto, oltre che delle finalità, anche di eventuali limiti, vincoli ed obblighi imposti per tale valutazione.

I metodi di valutazione maggiormente utilizzati sono:

- a) metodo patrimoniale;
- b) metodo reddituale (puro);
- c) metodo misto patrimoniale-reddituale;
- d) metodo finanziario;
- e) metodi empirici o dei multipli.

Di seguito, si illustrano brevemente i differenti metodi di valutazione.

- a) Il metodo patrimoniale si basa sulla visione dell'azienda quale complesso di *asset* che hanno uno specifico valore di mercato e che vengono finanziati con capitale proprio e di debito. Si prescinde, dunque, dall'attitudine dell'impresa a generare reddito. Tale metodo comporta la rettifica e la ri-espressione in termini di valori correnti degli elementi dell'attivo e del passivo. La differenza tra attivo rettificato e passivo rettificato determina il patrimonio netto rettificato. Il processo di rettifica prevede una prima fase di ricognizione di tutti gli elementi attivi e passivi ed una seconda fase di rivalutazione di detti elementi. Il metodo patrimoniale presenta dei limiti, in quanto offre una visione dell'azienda disaggregata e statica e non coglie gli aspetti legati al dinamico evolversi della gestione.
- b) I metodi reddituali si basano sulla considerazione che il valore attribuibile ad una azienda non possa essere che il valore attuale dei redditi prospettici che l'impresa sarà in grado di generare. Il modello valutativo in argomento presenta differenti configurazioni a seconda che i redditi si presumano di durata indefinita o di durata limitata nel tempo.
- c) I metodi misti patrimoniali-reddituali permettono di considerare contemporaneamente gli aspetti reddituali e patrimoniali, raggiungendo un equilibrio tra esigenze di obiettività e verificabilità (proprie del metodo patrimoniale) e quelle di razionalità espresse dall'apprezzamento delle attese dei flussi reddituali e dei relativi rischi (proprie dei metodi reddituali). La dottrina ha proposto diverse versioni di modelli misti. Nella formulazione classica, il



valore del capitale economico dell'impresa è determinato sommando al capitale netto rettificato il valore dell'avviamento (o *goodwill*).

- d) I metodi finanziari si basano sul principio che il valore attribuito ad un'azienda sia determinato dai flussi di cassa prodotti dalla gestione nel periodo di previsione esplicita, tenuto conto degli investimenti da effettuare nel tempo e dell'andamento dell'indebitamento.
- e) I metodi empirici o dei multipli, diversamente dalle metodologie sopra illustrate, non si fondano su formule valutative razionalmente costruite, ma esprimono il valore di un'azienda attraverso il riferimento ad esperienze similari ed omogenee; si fondano sostanzialmente sulla comparazione fra l'impresa oggetto di stima ed altra similare, il cui valore sia "quotato" in un mercato regolamentato o sia stato oggetto di una transazione ufficiale.

Nel caso in esame, per la determinazione del valore del capitale economico, si ritiene che i metodi patrimoniali siano quelli maggiormente idonei a rappresentare in maniera corretta il valore dell'azienda, inteso come valore del patrimonio netto aziendale.

Nel caso di specie, considerato che non vi è contezza di beni immateriali non contabilizzati di valore rilevante, e che il ramo d'azienda concesso in affitto è costituito esclusivamente da beni materiali analiticamente individuati, si ritiene che, tra i metodi patrimoniali, debbano essere esclusi quelli complessi, utilizzando, invece, il metodo patrimoniale (semplice) analitico.

IL METODO DI STIMA DEL CANONE CONGRUO

La stima di un canone di locazione cosiddetto "congruo", nell'ipotesi di affitto d'azienda o di ramo di essa, rappresenta una tematica già affrontata in passato dalla letteratura economico-aziendale, la quale ha proposto, a tal fine, vari approcci diversi per metodi e finalità.

Lo scrivente ritiene che il valore "congruo" del canone di affitto di ramo d'azienda possa essere correttamente rappresentato dal prodotto tra il valore del capitale economico stimato del ramo d'azienda concesso in affitto, e un *overall risk rate*, ovvero un tasso di rischio complessivo, che rappresenti la remunerazione del suddetto capitale "di rischio".



L'overall risk rate risulterà costituito da:

- Una componente *free risk rate*, ovvero tasso privo di rischio, commisurabile al rendimento ottenibile da un investimento privo di rischio di un capitale equivalente al valore del ramo d'azienda;
- Una componente *premium risk rate*, ovvero tasso premiale di rischio, commisurabile al grado di rischio derivante dalla possibile perdita di valore del proprio capitale investito in azienda, per effetto di un'eventuale cattiva amministrazione della stessa.

LA VERIFICA DI CONGRUITÀ DEL CANONE CONTRATTUALMENTE DEFINITO

Il contratto di affitto di ramo d'azienda, stipulato con atto notarile in data 15/01/2019, prevedeva un canone di affitto annuo di euro 70.200,00, al netto di IVA, da corrispondersi anticipatamente in n. 12 rate mensili ciascuna di euro 5.850,00. Per il mese di gennaio 2019, il canone è stato convenuto tra le Parti in euro 2.925,00.

In data 07/08/2020, il suddetto contratto è stato modificato con atto notarile, con efficacia retroattiva, in quanto, a causa dell'emergenza sanitaria COVID-19, l'attività alberghiera dell'Hotel Gattopardo ha subito un arresto quasi totale nei mesi di marzo-aprile-maggio 2020, con prospettive incerte per i mesi successivi.

Il canone è stato ridotto di comune accordo tra le Parti come segue (importi al netto di IVA):

- euro 2.400,00 per i mesi di marzo, aprile e maggio 2020;
- euro 1.144,84 per il mese di giugno 2020, pari al 15% del fatturato effettivo dell'attività alberghiera del mese di giugno;
- dal mese di luglio 2020, in misura pari al 15% del fatturato effettivo dell'attività alberghiera, fino alla concorrenza massima di euro 5.873,40.

LE VERIFICHE EFFETTUATE

Per la redazione del presente elaborato, si è reso necessario acquisire ed esaminare la documentazione amministrativa, contabile e fiscale, fornita in copia allo scrivente dal C.T.U., e/o dalla società direttamente e per tramite del proprio consulente fiscale.



Essa consta di:

- Dichiarazione dei redditi Mod. UNICO anni d'imposta 2018 e 2019;
- Bilanci depositati in Camera di Commercio anni d'imposta 2018 e 2019;
- Bilancio contabile anni d'imposta 2018, 2019 e 2020;
- Libro cespiti ammortizzabili anni d'imposta 2018, 2019 e 2020;
- Fatturato mensile del ramo d'azienda affittato negli esercizi 2019 e 2020;
- Sentenza di esecuzione immobiliare;
- Perizia di stima in data 24/07/2021 redatta dal C.T.U. Arch. Stefano Sartori, per la determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di affitto di ramo d'azienda;
- Contratto di affitto di ramo d'azienda stipulato con atto notarile in data 15/01/2019 tra la società [REDACTED] la società [REDACTED] [REDACTED] successiva modifica contrattuale stipulata con atto notarile in data 07/08/2020.

LA REALTÀ AZIENDALE

Il complesso turistico-alberghiero denominato "Hotel Gattopardo" è situato a Dossobuono di Villafranca, a 7 km dal centro di Verona, a 5 km dal centro fieristico di Verona, 5 km dal Castello Scaligero di Villafranca di Verona, e a circa 20 km dal Lago di Garda e i suoi parchi divertimento.

L'Hotel si trova in una posizione periferica rispetto al centro storico di Villafranca e di Verona, piuttosto gravita intorno all'Aeroporto "Valerio Catullo", in quanto dista dallo stesso circa 2 km.

IL RAMO D'AZIENDA

La società [REDACTED] ha concesso in affitto alla società [REDACTED] [REDACTED] il ramo di azienda, comprensivo altresì dell'immobile sito in Villafranca di Verona (VR), via Cavour n. 19, costituito dal complesso ad uso turistico-alberghiero ed attività di ristorazione distribuito sui piani interrato, terra, primo e secondo, e da una porzione immobiliare in corso di costruzione, meglio descritti in seguito.



Il ramo di azienda viene concesso in affitto con tutti gli enti mobili che lo arredano e lo corredano e, fra l'altro, gli arredi, gli attrezzi, i macchinari, gli utensili, i banconi di lavoro, i beni strumentali, le attrezzature, la ditta, l'avviamento, le autorizzazioni ad esercitare le attività concesse dalle competenti autorità alla parte concedente nonché ogni altro valore o diritto pertinente, ad esclusione dei debiti e dei crediti.

Il Concedente resta completamente estraneo alla gestione; pertanto, ogni credito e debito, anche fiscale, per rapporti sorti nel corso della durata dell'affitto, sarà imputato all'affittuario, che si obbliga espressamente a sollevare il concedente da ogni responsabilità o adempimento di fronte ad Autorità o a terzi.

BENI IMMOBILI

Tale immobile è stato oggetto di stima in data 24/07/2021, da parte del C.T.U. Arch. Stefano Sartori.

Come riportato nella suddetta perizia, l'immobile sito in Villafranca di Verona (VR), via Cavour n. 19, è così censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune:

- Foglio 12;
- mapp. 93 sub 5 = mapp. 94 sub 6 = mapp. 95 sub 3 = mapp. 198 sub 4 (tra loro graffiati) - cat. D/2 - RCE 13.314,00;
- mapp. 94 sub 7 - in corso di costruzione, e pertanto attualmente inutilizzato.

La struttura ricettiva denominata "Hotel Gattopardo", nel suo complesso, è formata da un unico corpo di fabbrica in linea, composto da tre piani fuori terra, e un piano interrato.

La struttura internamente è così composta e suddivisa:

- piano interrato composto da: vani accessori e di servizio all'hotel di varie dimensioni, in tali vani si identificano le strutture originarie del fabbricato tipiche degli anni Sessanta, muratura in forati pieni a tre e quattro teste e pietra;
- piano terreno composto da: reception-hall, una sala multiuso, ufficio, vano ascensore, bar, sala colazione bagni e zona di servizio della struttura, camera per disabili con bagno, cucina con forno.
- piani primo e secondo composti da: n. 31 (trentuno) camere con bagno, una singola, 23 doppie e 7 a più letti, razionalmente arredate su misura, provviste di servizio igienico, riscaldamento, aria condizionata, TV frigo-bar, cassette di



sicurezza, ed altri comfort. Ogni camera da letto è fornita di servizio igienico, lavabo, water, bidè e piatto doccia e dotato di aerazione forzata.

Nella corte interna con spazio aperto ad uso parcheggio, si trova fabbricato a pianta regolare a due livelli con sottoportico aperto e vani accessori al piano terra e piano primo adibito a camere in corso di costruzione e non agibile.

Nello stesso spazio in aderenza ad altra proprietà piccolo fabbricato adibito a vano tecnico impianti, e lavanderia su due livelli con scala esterna.

L'Arch. Stefano Sartori ha attribuito un valore, nell'ipotesi di immobile locato, pari ad euro 911.000,00, ottenuto come valore medio tra le seguenti metodologie:

- o Metodo del valore di mercato (VM) o diretto: valore di euro 903.420,00;
- o Procedimento sintetico a camera (VCA): valore di euro 900.000,00;
- o Criterio a costo di costruzione (VCO): valore di euro 930.000,00;
- o Media valori VM - VCA - VCO pari ad euro 911.140,00, arrotondati per difetto ad euro 911.000,00.

BENI MOBILI

I beni mobili facenti parte del ramo d'azienda oggetto di affitto vengono descritti all'allegato n. 3 (atto del Notaio Emanuele De Micheli del 15/01/2019, Rep. 29260, Raccolta 21887).

Non sussistono giacenze di magazzino.

Si ritiene che il valore di mercato degli stessi possa essere determinato nella misura del 50% del costo storico di tali beni, come di seguito specificato, rappresentando la misura del giusto corrispettivo di un'eventuale vendita di tali beni sul mercato.

Tale valore, peraltro, non si discosta in maniera significativa dal residuo ammortizzabile iscritto in bilancio.

	costo storico	fondi amm.to	residuo amm.le	valore di mercato
Attrezzature	2.493,18	907,47	1.585,71	1.246,59
Mobili	158.492,73	85.489,47	73.003,26	79.246,37
Impianto climatizzaz.	3.870,00	3.639,02	230,98	1.935,00
	164.855,91	90.035,96	74.819,96	82.427,96



L'EFFETTIVA VALUTAZIONE DEL RAMO D'AZIENDA

L'effettiva valutazione del ramo d'azienda può essere correttamente effettuata mediante l'applicazione del metodo patrimoniale analitico, sulla base dei valori indicati nei paragrafi precedenti.

Essa pertanto risulta essere:

- a) Immobile: euro 911.000,00;
- b) Beni mobili: euro 82.427,96;
- c) Totale: euro 993.427,96.

Il valore del capitale economico del ramo d'azienda viene stimato, con leggero arrotondamento per eccesso, in euro 995.000,00.

LA STIMA DEL CANONE CONGRUO

La stima del canone congruo viene effettuata con il criterio indicato a pagina 6, secondo il quale il valore congruo del canone di affitto di ramo d'azienda può essere rappresentato dal prodotto tra il valore stimato del capitale economico del ramo d'azienda concesso in affitto, ed un *overall risk rate* che rappresenti la remunerazione del suddetto capitale "di rischio", composto dal *free risk rate* e dal *premium risk rate*.

Lo scrivente ritiene imprescindibile determinare dapprima la misura del canone congruo in un periodo di normale attività, e solo successivamente, tramite un coefficiente di svalutazione, rideterminare lo stesso alla data del luglio 2020, caratterizzata dalla pandemia da COVID-19.

Come metodo alternativo e di controllo, trattandosi, nel caso di specie, di un ramo d'azienda costituito esclusivamente da beni materiali, si cercherà di valutare quanto si potrebbe, effettivamente, ricavare da un'ipotetica locazione dei singoli cespiti costituenti il ramo d'azienda.

Successivamente, si provvederà al raffronto tra il valore stimato e quello contrattualmente previsto.



LA DETERMINAZIONE DEL *FREE RISK RATE*

Il *free risk rate*, ovvero tasso privo di rischio, rappresenta il rendimento percentuale che si può, ragionevolmente, ottenere da un investimento privo di rischio, nel periodo storico in cui si effettua l'investimento e per la stessa durata.

Assumendo come riferimento il contratto di affitto di ramo d'azienda, stipulato in data 15/01/2019 per la durata di anni 8 e mesi 11, fino al 14/12/2027, si è provveduto a ricercare un investimento privo di rischio che potrebbe essere ragionevolmente comparabile, così individuando i BTP a sette anni collocati all'asta nel mese di gennaio 2019.

Essi offrivano un rendimento lordo pari al 1,35%, come si evince nell'allegato n. 4.

Si ritiene che tale rendimento lordo possa essere considerato la giusta misura del *free risk rate*.

LA DETERMINAZIONE DEL *PREMIUM RISK RATE*

La teoria finanziaria insegna che ad un più elevato rischio deve associarsi, necessariamente, un maggior rendimento.

Il *premium risk rate*, ovvero tasso premiale di rischio, rappresenta il rendimento percentuale aggiuntivo che si può ragionevolmente attendere da un investimento da considerarsi "ad alto rischio" alla stregua di tutti gli investimenti il cui rendimento è commisurato alle variazioni del patrimonio conseguenti al risultato di gestione.

È pur vero che con la stipula di un contratto di affitto d'azienda, o di ramo d'azienda, l'imprenditore concedente trasferisce il rischio imprenditoriale in capo ad un altro soggetto, ma è altrettanto vero, che per effetto di un'eventuale cattiva gestione imprenditoriale dell'affittuario, l'imprenditore concedente potrebbe vedere sensibilmente ridotto il valore dell'azienda o del ramo d'azienda concesso in affitto.

Tutto ciò deve essere considerato in un periodo fortemente condizionato dalla pandemia da COVID-19 e dalle conseguenti misure restrittive, che hanno colpito il Paese e l'intera comunità internazionale, in particolar modo il settore oggetto dell'attività affittata.

Alla luce di quanto esposto, si ritiene che il *premium risk rate* possa essere determinato nella misura del 5,65%.



LA DETERMINAZIONE DELL'OVERALL RISK RATE

L'*overall risk rate*, ovvero il tasso di rischio complessivo, rappresenta la remunerazione del capitale "di rischio" e viene calcolato mediante la seguente somma algebrica:

Free risk rate	1,35%
Premium risk rate	<u>5,65%</u>
Overall risk rate	7,00%

L'EFFETTIVA STIMA DEL CANONE CONGRUO IN PERIODO DI NORMALE ATTIVITÀ

Lo scrivente ritiene che il valore congruo del canone di affitto di ramo d'azienda possa essere rappresentato dal prodotto tra il valore del capitale economico del ramo d'azienda concesso in affitto e l'*overall risk rate* appena determinato.

Applicando tale impostazione ai valori precedentemente esposti, si ottiene:

Valore del capitale economico del ramo d'azienda	Overall risk rate	Valore del canone congruo
995.000,00	7,00%	69.650,00

La misura del canone congruo mensile risulta pertanto pari ad euro 5.804,17, di cui euro 5.314,17 per i beni immobili ed euro 490,00 per i beni mobili.

Ciò dimostra la congruità del canone di affitto stipulato originariamente dall'azienda, in un periodo di normale attività, pari ad euro 5.850,00 mensili.

LA RIDUZIONE DEL CANONE CONGRUO IN PERIODO COVID-19

Il 31 gennaio 2020 il Governo italiano ha dichiarato lo stato di emergenza, in conseguenza del rischio sanitario connesso all'insorgenza di patologie derivanti da agenti virali trasmissibili (SARS-CoV-2).



L'11 marzo 2020, l'Organizzazione Mondiale della Sanità (OMS), dopo aver valutato i livelli di gravità e la diffusione globale dell'infezione da SARS-CoV-2, ha dichiarato che l'epidemia di COVID-19 può essere considerata una pandemia.

In Italia, lo stato di emergenza è stato prorogato più volte. Ad oggi, la scadenza dello stesso è prevista al 31 dicembre 2021.

Tale evento eccezionale ha generato una crisi dell'intero sistema economico a livello nazionale ed internazionale.

L'emergenza epidemiologica ha comportato l'adozione da parte del Governo di misure fortemente restrittive sugli spostamenti e di distanziamento sociale.

Tali provvedimenti sono stati integrati con Ordinanze del Ministro della salute, Ordinanze della Protezione civile, direttive del Ministero dell'interno, e Ordinanze regionali.

Uno dei settori maggiormente colpiti da tali restrizioni è, senza dubbio, quello turistico (alberghi, bar, ristoranti, ecc.), fortemente penalizzati, oltre che dalle suddette limitazioni, anche dal mancato flusso di turisti stranieri.

La struttura alberghiera oggetto della presente relazione, inoltre, è stata ulteriormente danneggiata dalla sostanziale inattività del vicino aeroporto.

L'aeroporto "Valerio Catullo" ha registrato, nel corso del 2020, valori in significativa diminuzione rispetto all'esercizio 2019, dovuti alla pandemia da COVID-19.

Infatti, i passeggeri dell'aeroporto nel 2020, che è rimasto chiuso durante il *lockdown* dal 13 marzo al 15 giugno 2020, sono diminuiti del 71,4% rispetto al 2019.

Il ramo d'azienda ha subito una consistente riduzione di fatturato, come di seguito sintetizzato:

Fatturato 2019	476.957,04	
Fatturato medio mensile 2019		39.746,42
Fatturato 2020	151.982,22	
Fatturato medio mensile 2020		12.665,19
SCOSTAMENTO % MEDIO MENSILE		- 68%



Fatturato medio mensile 2019	39.746,42
Fatturato luglio 2020	17.866,87
SCOSTAMENTO %	- 55%

Si ritiene che la riduzione percentuale del fatturato di luglio 2020, rispetto al fatturato medio mensile 2019, rappresenti la misura corretta del coefficiente di svalutazione da applicare al canone di affitto congruo stimato in periodo di normale attività.

Si evidenzia come nel mese di luglio 2020, le attività economiche siano moderatamente riprese per effetto delle parziali riaperture successive al *lockdown* tra marzo e maggio 2020.

Si evidenzia come tale svalutazione sia stata effettuata in ottica prudenziale.

È presumibile, infatti, che gli effetti della pandemia da COVID-19 sulla struttura in esame siano maggiormente significativi, e pertanto che il coefficiente di svalutazione da applicare possa essere ulteriormente rettificato in aumento (lo scostamento percentuale del fatturato 2020 rispetto al 2019 si avvicina infatti al 70%).

Il canone di affitto "congruo" alla data del luglio 2020 è stato stimato in misura inferiore al 55% rispetto al canone di affitto congruo stimato in periodo di normale attività, come di seguito sintetizzato.

Valore del canone congruo in periodo di normale attività	5.804,17
Coefficiente di svalutazione COVID-19	- 55%
VALORE DEL CANONE CONGRUO ALLA DATA DEL LUGLIO 2020	2.609,10
DI CUI BENI IMMOBILI	2.388,83
DI CUI BENI MOBILI	220,27
AFFITTO VERSATO A LUGLIO 2020	2.680,03



Alla data del luglio 2020, il valore congruo del canone mensile di affitto di ramo d'azienda viene stimato, pertanto, in euro 2.609,10 suddiviso in euro 2.388,83 per il bene immobile, e in euro 220,27 per i beni mobili.

Al fine di ottenere un riscontro di congruità del valore così calcolato, sul presupposto che il ramo d'azienda oggetto di affitto è costituito da soli beni materiali, lo scrivente ha ipotizzato che la società [REDACTED] avrebbe potuto, in alternativa all'affitto di ramo d'azienda, locare i singoli cespiti di proprietà.

Pertanto, si è provveduto a ricercare una misura congrua del valore locatizio annuo dei singoli cespiti, facendo ricorso alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

Tuttavia, nel portale dedicato sul sito dell'Agenzia delle Entrate, non è stato possibile ottenere un riscontro in tal senso nell'area in cui è ubicato l'immobile per il settore terziario, così come in nessuna zona del Comune di Villafranca (VR).

Si ritiene, inoltre, che i Comuni limitrofi non siano rappresentativi del corretto valore locatizio da attribuire all'immobile in oggetto.

Lo scrivente, pertanto, ritiene corretti i valori determinati con i criteri di stima esposti nei paragrafi precedenti.

CONCLUSIONI

Nella presente relazione, lo scrivente ha effettuato le seguenti stime:

- a) Il valore effettivo del ramo d'azienda è pari ad euro 995.000,00;
- b) Il valore congruo del canone annuo di affitto di ramo d'azienda, in periodo di normale svolgimento dell'attività, è pari ad euro 69.650,00, corrispondente ad euro 5.804,17 mensili di cui euro 5.314,17 per i beni immobili, ed euro 490,00 per i beni mobili;
- c) Il valore congruo del canone di affitto di ramo d'azienda alla data del luglio 2020, in periodo COVID-19, è pari ad euro 2.609,10 di cui euro 2.388,83 per i beni immobili, ed euro 220,27 per i beni mobili;
- d) Il valore del canone contrattualmente definito a luglio 2020 è congruo, in quanto maggiore di quello stimato di euro 70,93 (differenziale tra euro 2.680,03 – canone versato per il mese di luglio 2020 – ed euro 2.609,10 – canone ritenuto congruo dallo scrivente).



Ritenendo di aver adempiuto all'incarico ricevuto, nel ringraziare l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione ed il C.T.U. per la fiducia accordata, rimango a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento e/o integrazione che dovesse rendersi opportuna e/o necessaria.

Minerbe, 26 luglio 2021

[Redacted signature area]





EMANUELE DE MICHELI
NOTAIO

Repertorio n.29260

Raccolta n.21887

AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA

I sottoscritti signori:

DA UNA PARTE

[redacted]
[redacted]
[redacted] intervenire in qualità di amministratore unico ed in rappresentanza della Società:

[redacted] interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Verona con il numero [redacted] codice fiscale e partita IVA, n. [redacted] A., a quest'atto autorizzato in virtù dei poteri di cui al vigente statuto;

DALL'ALTRA PARTE

[redacted] con durata illimitata, la quale dichiara di ben conoscere la lingua italiana e di intervenire in qualità di amministratore unico ed in rappresentanza della Società:

[redacted] versato per euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero), iscritta nel Registro delle Imprese di Verona con il numero [redacted] codice fiscale e partita IVA [redacted] A. a quest'atto autorizzata in virtù dei poteri di cui al vigente statuto.

PREMESSO:

a) la società [redacted] titolare di un ramo di azienda costituito dal complesso turistico-alberghiero denominato "Hotel Gattopardo", sito a Villafranca di Verona (VR) frazione Dossobuono, in via Cavour n. 19, costituito anche dall'attività di ristorante, bar, pizzeria esercitata nell'immobile così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca di Verona (VR)

Foglio 12

mapp. 93 sub 5 = mapp. 94 sub 6 = mapp. 95 sub 3 = mapp. 198 sub 4 (tra loro graffiati) - cat. D/2 - RCE 13.314,00

mapp. 94 sub 7 - IN CORSO DI COSTRUZ.,

il tutto di proprietà e nella piena disponibilità della medesima [redacted] tale riguardo le parti contraenti dichiarano che non trovano applicazione al presente contratto le norme vincolistiche previste dalla legge n. 392/1978 e successive modifiche, in quanto l'immobile in oggetto è considerato bene aziendale ai sensi dell'art. 2555 del codice civile, restando applicabile la relativa disciplina;

b) detto ramo di azienda è esercitato in dipendenza delle seguenti licenze commerciali e autorizzazioni amministrative, tutt'ora in vigore:

* autorizzazione rilasciata dal comune di Villafranca di Verona (VR) n. 1236 del 23 marzo 2012, successivamente rinnovata con Pratica SUAP presentata in data 27 marzo 2017 Prot. 1158;

* autorizzazione igienico-sanitaria n. 2171 del 20 gennaio 2012, successivamente rinnovata con provvedimento in data 13 agosto 2013 Prot. n. 23191;

il tutto come dichiara e garantisce il concedente.

TUTTO CIÒ PREMESSO

e da ritenere parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti si

REGISTRATO Agenzia
Entrate di Verona

IL 18/01/2019

AL N. 961

SERIE 1T

€. 1.029,00

DEPOSITATO REGISTRO
IMPRESE DI VERONA

IL 18/01/2021

AL N. PROT N. 5538

REA N. 303556

conviene e si stipula quanto segue.

1. La società [redacted], come sopra rappresentata, concede in affitto alla società [redacted], che, come sopra rappresentata, accetta, il ramo di azienda di cui in premessa, comprensivo altresì dell'immobile sito in Villafranca di Verona (VR), via Cavour n. 19, costituito da:

- complesso ad uso turistico-alberghiero ed attività di ristorazione distribuito sui piani interrato, terra, primo e secondo;
- porzione immobiliare in corso di costruzione;

il tutto così censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune:

Foglio 12

mapp. 93 sub 5 = mapp. 94 sub 6 = mapp. 95 sub 3 = mapp. 198 sub 4 (tra loro graffiati) - cat. D/2 - RCE 13.314,00

mapp. 94 sub 7 - IN CORSO DI COSTRUZ..

La consistenza immobiliare in oggetto è posta fra confini noti alle parti che ne omettono la descrizione.

Le parti, ai fini della migliore individuazione e della corrispondenza al progetto della consistenza immobiliare in oggetto, si riportano espressamente alla planimetria catastale che si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52:

- si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto;
- la parte concedente dichiara e garantisce, e la parte affittuaria ne prende atto, che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto;
- si dà atto che l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Con riferimento al mappale 94 sub 7, le parti dichiarano che non sussistono i presupposti per l'applicazione, al presente atto, delle previsioni di cui all'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, in quanto si tratta di unità immobiliare urbana non ancora ultimata per cui non è previsto l'obbligo di denuncia al catasto dei fabbricati, non è prevista l'iscrizione nel medesimo catasto con attribuzione di rendita, e non sussiste, quindi, allo stato attuale l'obbligo di presentazione di planimetria, ai sensi della vigente normativa, ed in particolare a norma dell'art. 3, comma 2, del D.M. 2 gennaio 1998, n. 28.

Il ramo di azienda viene concesso in affitto con tutti gli enti mobili che lo arredano e lo corredano e, fra l'altro, gli arredi, gli attrezzi, i macchinari, gli utensili, i banconi di lavoro, i beni strumentali, le attrezzature corredanti il ramo di azienda stesso analiticamente indicati nell'elenco che, firmato dalle parti, qui si allega sotto la lettera "B", la ditta, l'avviamento, le autorizzazioni ad esercitare le attività concesse dalle competenti autorità alla parte concedente nonché ogni altro valore o diritto pertinente, ad esclusione dei debiti e dei crediti.

Il Concedente resta completamente estraneo alla gestione: pertanto, ogni credito e debito, anche fiscale, per rapporti sorti nel corso della durata dell'affitto, sarà imputato all'affittuario che si obbliga espressamente a sollevare il concedente da ogni responsabilità o adempimento di fronte ad Autorità o a terzi.

2. Durata. - L'affitto ha durata di anni 8 (otto) e mesi 11 (undici), con decorrenza dalla data odierna fino a tutto il giorno 14 (quattordici) dicembre 2027 (duemilaventisette).

Al termine l'affitto si rinnova per la medesima durata, qualora non venga data disdetta da una delle parti a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento

almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza sopra specificata o delle eventuali successive.

L'Affittuario ha facoltà di recedere dal contratto anche prima della scadenza del termine, comunicando disdetta mediante raccomandata a.r. o comunicazione a mezzo P.E.C., con un preavviso di almeno 12 (dodici) mesi; ai fini del rispetto dei termini di cui sopra, farà fede la data del timbro postale di ricezione della raccomandata o la data dell'avviso di ricezione della comunicazione a mezzo P.E.C..

In tal caso, la parte concedente ritornerà immediatamente in possesso del ramo di azienda e di tutto quanto descritto all'art. 1 del presente contratto, potendo cederlo o affittarlo a terzi oppure proseguire nella gestione.

Nulla sarà dovuto dal Concedente all'Affittuario a titolo di indennità per l'eventuale incremento del valore dell'avviamento.

3. Corrispettivo. - Il canone di affitto è determinato in euro 70.200,00 (settantamila duecento virgola zero zero) annui, oltre I.V.A., da corrisondersi anticipatamente in numero 12 (dodici) rate mensili ciascuna di Euro 5.850,00 (cinquemilaottocentocinquanta virgola zero zero) entro il giorno 10 (dieci) di ogni mese.

Per il mese di gennaio 2019 (duemiladiciannove) il canone viene concesso tra le parti in euro 2.925,00 (duemilanovecentoventicinque virgola zero zero) oltre IVA. Il canone di affitto verrà adeguato a partire dal secondo anno, nella misura del 100% (cento per cento) dell'aumento ISTAT dell'anno precedente.

Il deposito cauzionale convenuto in euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero) dovrà essere costituito con le seguenti scadenze: euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) entro e non oltre il giorno 28 (ventotto) febbraio 2019 (duemiladiciannove), euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) entro e non oltre il giorno 30 (trenta) giugno 2019 (duemiladiciannove) e euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) entro e non oltre il giorno 30 (trenta) settembre 2019 (duemiladiciannove).

4. Locali aziendali. - Il Concedente garantisce:

- che il complesso immobiliare strumentale descritto in premessa è predisposto per lo svolgimento dell'attività oggetto del ramo di azienda affittato, dichiara di averne la piena disponibilità e ne garantisce l'uso e il pacifico godimento per tutta la durata dell'affitto;

- che l'attività è svolta in locali idonei e in piena conformità alle normative vigenti in tema di igiene, sicurezza sul lavoro e impianti.

L'affittuario:

- dichiara di aver preso visione dell'immobile e di averne constatato lo stato di manutenzione e verificato l'idoneità allo svolgimento dell'attività aziendale, restando comunque espressamente convenuto che, qualora la voltura delle autorizzazioni fosse subordinata alla esecuzione di determinate opere richieste dalle competenti Autorità, l'Affittuario sarà tenuto a eseguire dette opere con le precisazioni di cui infra all'ultimo comma del presente articolo deducendo le spese sostenute dal canone di locazione e/o dal deposito cauzionale;

- si obbliga a restituire i locali in oggetto al termine dell'affitto nello stato in cui si trovavano al momento del subentro, salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

La manutenzione ordinaria e del complesso immobiliare e dei suoi impianti è a esclusivo carico dell'Affittuario per la durata del contratto senza diritto a indennità o rimborsi a fine rapporto; tuttavia le spese di natura straordinaria sono

a carico del locatore, queste dovranno essere preventivamente autorizzate dal concedente e sostenute dall'Affittuario che le potrà dedurre dal canone di locazione. Nel caso in cui il locatore dovesse sostenere delle spese relative alla manutenzione straordinaria, le parti convengono sin d'ora che si applicherà quanto previsto dall'art. 23 della L. 392/78.

5. Scorte. - Il Concedente dichiara che non esistono scorte di magazzino facenti parte del ramo di azienda affittato.

6. Intestazione dei provvedimenti amministrativi. - Il Concedente si impegna ad agevolare l'Affittuario nelle pratiche di intestazione temporanea e/o volture dei provvedimenti amministrativi e delle utenze, restando espressamente convenuto che il presente contratto si intenderà di diritto risolto e come mai stipulato, se per cause indipendenti dalla volontà delle parti, le competenti Autorità non avranno ad autorizzare le volture necessarie per l'esercizio del ramo di azienda a nome dell'Affittuario o se i locali verranno ritenuti non idonei alla continuazione dell'attività.

7. Garanzie e oneri pregiudizievoli. - Il Concedente dichiara e garantisce:

- che il ramo di azienda è affittato libero da ogni peso, diritto di prelazione, anche ai sensi dell'art. 230 bis cod. civ., vincolo e pregiudizio, ma che sull'immobile compreso nell'affitto grava ipoteca volontaria concessa e rogatoria di mutuo con la

iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 12 luglio 2013 ai nn. 24638 R.G. e 3058 R.P.;

- si obbliga a sollevare l'Affittuario per qualsiasi importo che dovesse essere liquidato o preteso, a titolo principale o in via solidale, da qualunque terzo soggetto, ivi compresi enti previdenziali o uffici tributari, per contributi, tasse, imposte dirette o indirette, oneri fiscali e altri gravami in corso di accertamento e/o non ancora accertati comprese le sanzioni comunque denominate e gli interessi, connessi a fatti gestionali e/o obbligazioni che si ricollegano all'attività svolta fino a oggi, anche se richiesti successivamente.

8. Obblighi dell'affittuario. - L'affittuario è costituito custode del ramo di azienda ed assume l'obbligo di gestirlo in modo continuativo e costante, di mantenere l'efficienza dell'organizzazione e le dotazioni dell'esercizio.

L'Affittuario deve gestire il ramo di azienda, sotto l'attuale insegna, senza modificarne in alcun modo la destinazione, salvo autorizzazione rilasciata per iscritto dal Concedente.

Sono espressamente vietati il sub-affitto del ramo di azienda e la cessione anche parziale del presente contratto, ad eccezione dell'affidamento a terzi delle attività accessorie (ristorante, bar, ...) per le quali comunque l'Affittuaria dovrà ottenere un previo consenso scritto della società Concedente.

Sono a esclusivo carico dell'Affittuario, a partire dalla data di oggi, il costo delle utenze dell'acqua, del gas, telefono, energia elettrica, forza motrice, fornitura di combustibili e tutte le spese, contributi e imposte di esercizio, nonché qualunque onere, anche fiscale, relativi alla conduzione e all'esercizio del ramo di azienda e suoi impianti.

Attualmente il ramo di azienda è associato alla [redacted] stipulata con la compagnia [redacted] a protezione sia del fabbricato che dell'attività ricettiva. Tale polizza scadrà il giorno 29 luglio 2019. L'affittuaria si impegna entro il 28 (ventotto) febbraio 2019 (duemiladiciannove) a rimborsare alla concedente 6 (sei) mensilità della quota parte di premio inerente l'attività ricettiva vale a dire euro 600,00 (seicento virgola zero zero), mentre

resterà a carico della concedente l'intera quota parte di premio inerente il fabbricato. Alla scadenza di detta polizza la concedente stipulerà a sua cura e spese una nuova polizza a protezione del solo fabbricato, mentre l'Affittuario stipulerà con primaria compagnia (a proprie spese e per tutta la durata del contratto) idonea assicurazione, con condizioni pari a quelle relative alle polizze attualmente in essere, contro i danni che i beni aziendali dovessero subire a causa di incendio, scoppio, gas, furto nonché fumo, caduta di aeromobili, urto di veicoli stradali e responsabilità civile derivante da attività connesse all'esercizio del ramo di azienda, con vincolo nella relativa polizza a favore del Concedente e con clausola di rinuncia alla rivalsa in forma generica.

Le parti convengono che le nuove polizze da stipularsi alla scadenza di quella attualmente operante, dovranno essere sottoscritte con la medesima compagnia assicurativa.

9. Lavoratori subordinati. - La società locatrice dichiara che non ha personale dipendente attualmente assunto.

10. Contratti. - L'Affittuario non subentra nei contratti stipulati dal Concedente per l'esercizio del ramo di azienda, fatta eccezione per i contratti di fornitura di servizi pubblici attualmente in corso che l'Affittuario dichiara di ben conoscere.

11. Addizioni e miglioramenti del ramo di azienda. - L'Affittuario, con le modalità e i tempi che dovranno essere concordati con il Concedente, si impegna ad effettuare una serie di investimenti mobiliari ed immobiliari tali da migliorare e potenziare le ricettività del ramo di azienda affittato; allo scadere del contratto o in caso di risoluzione per inadempimento dell'Affittuario, i suddetti investimenti immobiliari e tutte le eventuali addizioni e migliorie resteranno acquisite al Concedente senza che l'Affittuario possa pretendere compenso o rimborso alcuno dal Concedente stesso. In caso di risoluzione anticipata del presente contratto per inadempimento del Concedente, quest'ultimo riconoscerà all'Affittuario una somma pari al residuo ammortamento degli investimenti immobiliari dallo stesso effettuati stabilito nel 5% (cinque per cento) annuo senza alcun altro compenso all'Affittuario, né a titolo di indennità per perdita di avviamento né ad alcun altro titolo.

L'Affittuario, in conformità a quanto previsto nel presente articolo, è autorizzato ad apportare migliorie e addizioni e a eseguire lavori interni ed esterni senza alterare il decoro architettonico degli immobili. Tutte le spese relative ai lavori e alle necessarie pratiche tecniche, amministrative, concessionarie, saranno a carico dell'Affittuario. I lavori che l'Affittuario intendesse eseguire negli immobili, sui terreni o nelle strutture dovranno essere autorizzati per iscritto dal Concedente e, se richiesto, essere autorizzati dalle competenti Autorità amministrative. Qualora tali modifiche ancorché autorizzate dal Concedente dovessero richiedere la presentazione di istruttorie per la richiesta o l'ottenimento di autorizzazioni da Enti proposti o da terzi aventi causa, tutti gli oneri connessi saranno ad esclusivo carico dell'affittuario che sosterrà anche tutti gli oneri economici necessari per la realizzazione di tali modifiche.

Il Concedente si obbliga a sottoscrivere tutte le domande e gli atti richiesti a tal fine dalle autorità competenti.

Allo scadere del contratto, i suddetti investimenti immobiliari e tutte le eventuali addizioni e migliorie rimarranno acquisite al Concedente e, pertanto, l'Affittuario non avrà diritto a pretendere compensi o rimborsi alcuno dal Concedente.

12. - Facoltà di controllo e ispezione del concedente. - Il Concedente si riserva, ai sensi dell'art. 1619 del codice civile, la facoltà di accertare in qualsiasi

momento, con un preavviso di sette giorni, e con l'eventuale accesso nei luoghi adibiti all'esercizio del ramo di azienda affittato da parte di propri incaricati, l'adempimento degli obblighi gravanti sulla parte affittuaria.

13. Risoluzione di diritto. - Il presente contratto sarà risolto di diritto, ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile:

- in caso di mancato pagamento, da parte dell'Affittuario, anche di una sola rata, del canone di affitto, equiparandosi al mancato pagamento il ritardo protrattosi, relativamente a ciascuna rata, per oltre quindici giorni rispetto alla scadenza pattuita;

- qualora l'Affittuario non provveda a versare, nei termini previsti, la somma convenuta a titolo di deposito cauzionale;

- qualora non venga rispettato l'obbligo a carico dell'Affittuario di stipulare apposita polizza assicurativa a copertura dell'attività e dei beni aziendali affittati nei termini previsti dall'art. 8 del presente atto.

La risoluzione di diritto avrà effetto dal giorno della ricezione, da parte dell'Affittuario, della comunicazione a mezzo di raccomandata a.r. o di comunicazione a mezzo P.E.C., con cui il Concedente dichiarerà di avvalersi della clausola risolutiva espressa.

Per l'individuazione della data di efficacia della risoluzione di diritto farà fede la data del timbro postale di ricezione della raccomandata (o, se posteriore, la data coincidente con il decimo giorno dall'iniziata giacenza del plico raccomandato) ovvero la data dell'avviso di ricezione della comunicazione a mezzo P.E.C..

In caso di risoluzione, l'affittuario è tenuto alla restituzione immediata dei beni costituenti il ramo di azienda concesso in affitto.

14. Regime fiscale. - Il presente contratto è soggetto a I.V.A., per la cui applicazione il Concedente dichiara comunque di optare.

Il Concedente dichiara che il canone di affitto annuo è assoggettato all'imposta di registro nella misura del 1% (uno per cento), ai sensi dell'articolo 35, comma 10 quater, del decreto legge 223/2006, convertito in Legge 248/2006, trattandosi di affitto di di ramo di azienda il cui valore complessivo è costituito per più del 50% (cinquanta per cento) dal valore normale del fabbricato strumentale descritto in premessa.

L'ammortamento dei beni aziendali verrà effettuato dal Concedente, in deroga alle previsioni dell'art. 2561 del codice civile, dell'art. 102, ottavo comma, e dell'art. 103, quarto comma, del D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917 e successive modificazioni e integrazioni.

15. Spese. - Le spese del presente contratto sono a carico dell'Affittuaria.

L'imposta di registro dovuta ai sensi del precedente articolo 15 del presente contratto, per il primo anno e per i successivi, è a carico di entrambi i contraenti in parti uguali.

16. Elezioni di domicilio. - Ai fini della esecuzione del presente contratto e delle comunicazioni e notificazioni, le parti eleggono domicilio agli indirizzi sopra indicati. Eventuali modifiche del domicilio dovranno essere comunicate per iscritto mediante raccomandata A.R. o P.E.C..

17. Rinvio. - Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti si rimettono a quanto stabilito nelle norme di legge vigenti in tema di contratto di affitto d'azienda.

18. - Le parti contraenti, di comune accordo, dichiarano:

- di essere a perfetta conoscenza della condizione giuridica dei beni che compongono il ramo di azienda affittato e che non vi sono beni facenti parte del

complesso aziendale in oggetto che richiedano particolare descrizione e disciplina; pertanto, stanti anche motivi di urgenza, esonerano il notaio autenticante dall'eseguire specifiche visure e ispezioni nei pubblici registri in ordine ai singoli beni e dal predisporre o inserire clausole di garanzia patrimoniale o reddituale in ordine ai beni ed ai rapporti giuridici inerenti il ramo di azienda che non siano già state disciplinate;

- di avere preventivamente verificato, tramite professionisti di rispettiva fiducia, la non necessità di autorizzazioni amministrative preventive alla stipula del presente atto, esonerando pertanto il notaio autenticante da qualsiasi responsabilità.

19. - Ai sensi dell'art. 6 comma 3 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modifiche, la parte affittuaria dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici comprensiva dell'Attestato di certificazione energetica che si allega al presente atto sotto la lettera "C".

La parte affittuaria dichiara altresì di essere edotta che il suddetto Attestato ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio e deve essere aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare.

La Parte concedente dichiara che il detto Attestato è pienamente valido ed efficace, non è scaduto e non risulta decaduto.

I comparenti autorizzano il Notaio autenticante al trattamento dei dati, anche personali, contenuti nel presente atto e nella relativa documentazione preparatoria per darvi esecuzione e per adempiere ai doveri previsti dalla legge.

Repertorio n.29260

Raccolta n.21887

AUTENTICA DI FIRMA

Certifico io dott. Emanuele De Micheli, notaio in Verona con studio ivi in via Leone Pancaldo n. 70, iscritto al Collegio Notarile di Verona, che i signori:

intervengono in qualità di amministratore unico ed in rappresentanza della Società:

rilasciato dalla Questura di Verona in data 19 dicembre 2014 con durata illimitata, la quale dichiara di ben conoscere la lingua italiana e di intervenire in qualità di amministratore unico ed in rappresentanza della Società:

della cui identità personale io notaio sono certo, hanno sottoscritto in mia presenza il suesposto atto in calce nonché a margine del foglio intermedio e sugli allegati del quale io Notaio ne ho dato lettura alle parti, dispensato dalla lettura degli allegati, alle ore 11,20.

Verona, nel mio studio, Via Leone Pancaldo n. 70.

Addì, quindici gennaio duemiladiciannove.

F.to Emanuele De Micheli Notaio (L.S.N.)

ALLEGATO A) al R.

rep. 20260 21887

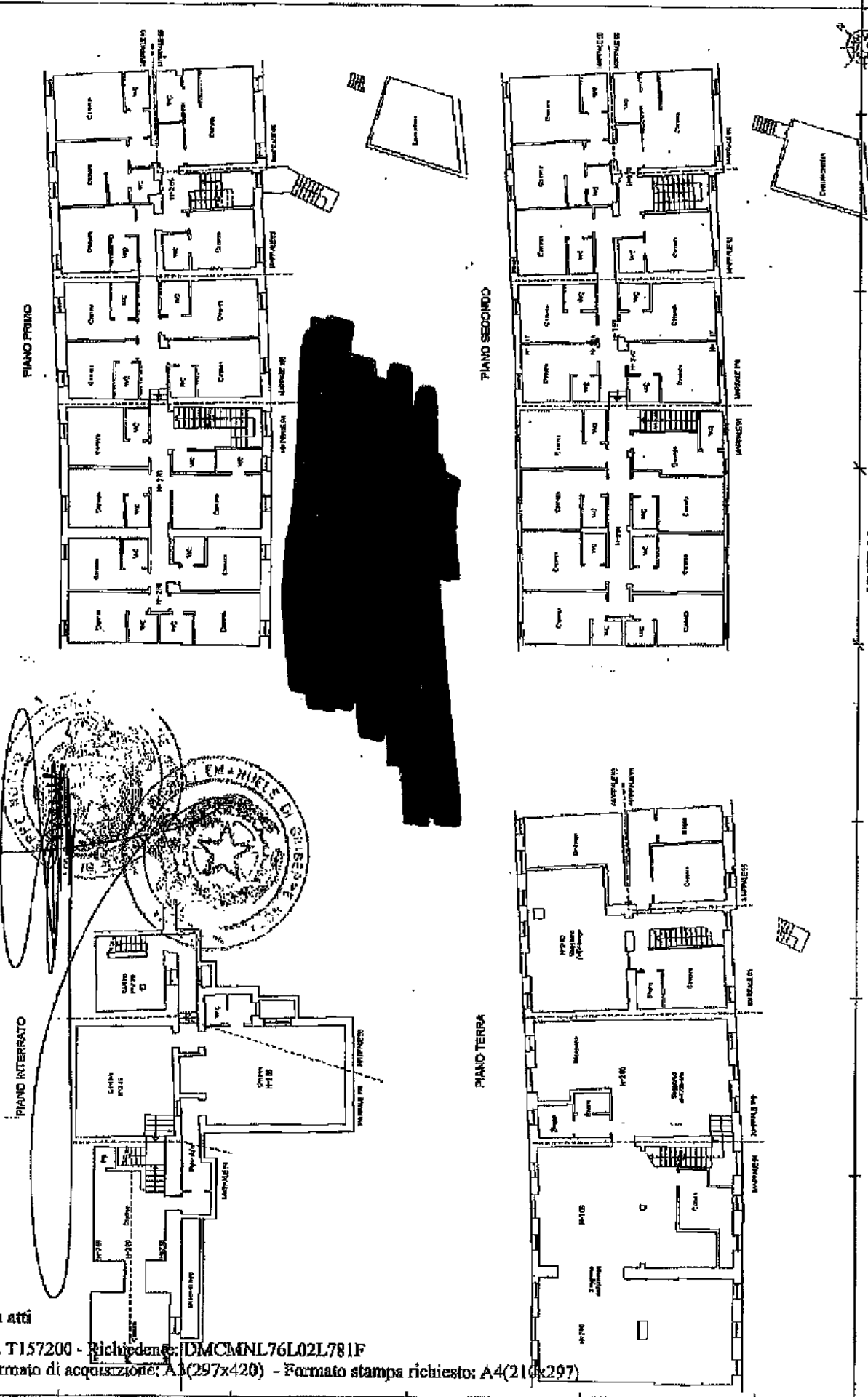
Disposizione del
Fornimento Pubblico
Zona all'albergo
Soccorso
2007 - Verona
21.1.888

Amministrazione Catastrale:
Sezione: 12
Foglio: 94
Subalterno: 5

Disposizione probatoria n. V/0001548 del 20/05/2013
Rilasciata dal C.A.T. in Comune di Villafranca di Verona
Via Cavone civ. 29

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Verona

Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 09/01/2019 - Comune di VILLAFRANCA DI VERONA (36069) - Foglio: 12 - Particella: 93 - Subalterno: 5

Firmato Da: SARTORI STEFANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 486820

Ultima planimetria in atti

Data: 09/01/2019 n. T157200 - Richiedente: DMCMLN76L02L781F

Totale schede: 19 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

INVENTARIO AL 19/12/2018

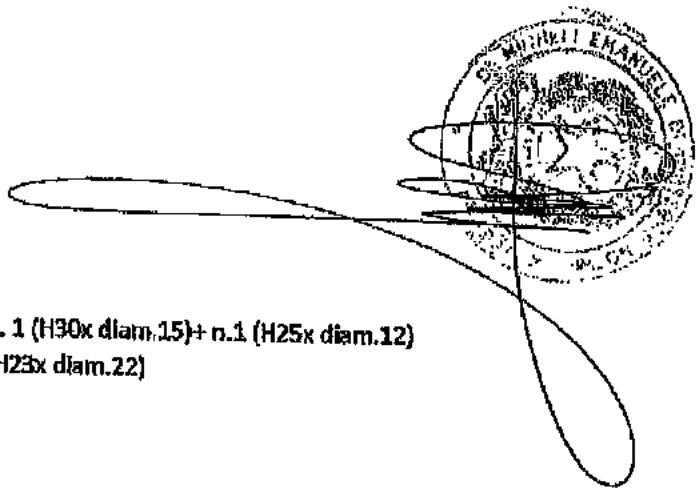
SALA COLAZIONI+ cucina

- Bicchieri acqua – n 64
- Bicchieri da birra – n 10
- Bicchieri piccoli da liquore- n-. 13
- Caraffe da latte di vetro – n. 3
- Caraffa grande-latte di ceramica- n. 1
- Ciotole grandi vetro x yogurt- n. 5
- Ciotole buffet bianchi in ceramica- 29
- Ciotoline in vetro con + supporto- 29
- Piatti piccoli buffet sala colazione -75
- Piatti grandi buffet-4
- Doppio supporto biscotti/fette biscottate- rialzato -1
- Cestino frutta inox- n. 1
- Espositore prosciutto refrigerato- n. 1
- Espositore formaggio refrigerato-1
- Espositore refrigerato burrini +formaggini- n. 1
- Dosatore doppio cereali-n. 1
- Dosatore doppio succhi di frutta-n. 1
- 2 espositori refrigerati per yogurt
- Brik latte acciaio grandi- da bar – n. 3
- Brik latte acciaio piccoli da bar -n. 1
- Brik latte in ceramica -n.3
- Tazze grandi latte macchiato- n. 7
- Secchiello per il ghiaccio n. 1
- Pinze per brioche in acciaio- n. 4
- Vassoi vetro per buffet rialzati -n. 3
- Supporto con campana di vetro- n. 1
- Vassoi neri bar piccoli 2+ 4 grandi+1 maxi
- 4 vassoi porta colazione in camera trasparenti- n. 4
- 4 bollitori da thè/caffè
- Macchina ghiaccio
- 2 macchine cuoci uova
- 1 microonde
- 1 robot da cucina/ frullatore
- 1 spremi agrumi
- 1 vassoio porta zucchero da bar
- Cucchiaini grandi- n. 50

- Forchette- n. 105
- Coltelli -n. 50 + 2 grandi
- Cucchiaini piccoli da caffè/cappuccino n 100+40
- 2 pattumiere
- N. 45 sedie-sala colazione)
- N. 6 sgabelli alti da bar/ Amazon
- N 28 tavoli per sala colazione)
- N. 31 quadri esposti tra bar e sala colazione)
- n. 4 tavoli grandi da buffet +1 tavolo grande in cucina
- 1 seggiolone pappe
- 12 tazzone grandi
- 4 lampadari di Natale sul buffet colazione)
- 6 lampadari Ikea
- 6 bastoni + 12 tende sala colazione)
- 1 lavastoviglie- bar
- 1 forno grande -con fornelli
- 2 pentole + 2 padelle cucina
- 1 lavandino con mobile acciaio in cucina

MAGAZZINO- SINISTRA

- Armadi 6
- Tavolo grande- n. 1
- Pouf letto n. 2
- Divani- n. 2
- Piatti pizza grandi- n. 12
- Bollitore per the grande da buffet
- Pentola diametro 32 - n. 2
- Coperchio pentola diam. 32- n. 1
- Caraffe in vetro per vino -36
- Piatti diametro 27-n. 67
- Piatti diametro 21- n. 20
- Piatti fondi diametro 22-n. 66
- Ciotole per yogurt sala colazione- n.12
- Cestini per il pane - n. 2
- Vasi di vetro trasparente: N1 (H50x diam.15) -n. 1 (H30x diam.15)+ n.1 (H25x diam.12)
- Vaso di vetro bianco; N1 (H40x diam.19) -n. 1 (H23x diam.22)
- 2 sedie x sala colazione)
- 2 sedie con rotelle da ufficio
- N. 2 asciugacapelli da parete
- Termoconvettore di aria calda- n. 2



MAGAZZINO – DESTRA:

- 1 scafale grande da 4
- 1 scafale da 2
- 1 scafale da 3
- 1 scafale singolo
- 1 armadio grande acciaio H2XL8 metri
- Scala acciaio- 4 scalini
- Scala alluminio – 8 scalini
- Porta bagagli- n. 2
- Avvitatore Black&Decker- n. 1
- Levigatrice- n. 1
- Sega Alternativa- n. 1
- Set Chiavi 6-27
- Compressore- n-1



RECEPTION

- 1 credenza grigia
- 2 divani bianchi + 1 tavolo di vetro+ 6 cuscini decorativi
- N. 1 tappeto
- 1 espositore rosso + 2 vasi (rosso e nero)
- 2 sedie + 1 scrivania
- 2 computer
- 2 stampanti
- 3 lampadari Ikea
- 1 vaso bianco porta fiori h. 150 cm
- 1 vaso bianco da tavolo
- 3 bastoni+3 tende
- N.1 portaombrelli
- N.2 porta biglietti da visita
- 1 amplificatore audio
- 1 cassa con chiave
- 1 ripetitore wifi
- 2 cordless
- 1 supporto portatessere
- 1 centralino telefono
- 1 espositore documenti
- 1 specchio grande cornice dorata piano scale

Ufficio

- 1 scrivania grande + 1 sedia
- 1 stampante + 1 pc
- 1 armadio grande+ 1 piccolo+ 2 cassetiere

Sala camino

- 2 divani rossi + 6 cuscini decorativi rosse
- 2 poltrone antiche
- 2 tavolini
- 1 tavola grande + 4 sedie
- 1 tavolo pc di vetro + 1 pc+ 1 sedia
- 2 poltroncine rosse
- 1 lampadario grande antico da terra
- 4 bastoni + 4 tende
- N. 2 tappeti grandi

CAMERE

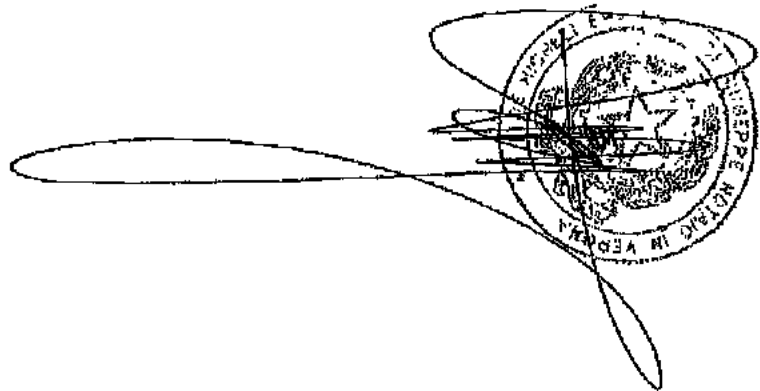
- N. 12 FRIGOBAR (113+112+111+114+109+107+212+213+214+201+210+216)
- N. 34 televisori
- N. 15 cassaforte
- N. 31 portabagagli
- N. 31 pattumiere bagno- piccole+ n. 31 pattumiere grandi camera
- N. 31 sgabelli camera
- N. 33 telefoni camera
- N. 31 phon bagno da parete
- N. 84 cuscini standard
- N. 88 copricuscini
- N. 21 cuscini decorativi
- Trapunte: n. 40 matrimoniali+ 4 una piazza e mezza+ n. 47 singoli
- Coprimaterasso n. 50 singoli -12 matrimoniali+ 4 una piazza e mezza
- Coperte: n. 35 matrimoniali +n. 35 singoli
- 26 sedie
- 6 poltroncine
- Abatjour comodo n. 42
- Quadri n. 3



- N.1 piccolo divano letto -109
- 8 tavolini ikea- comodini 109+210
- 1 specchio cornice grigia-109
- 1 specchio cornice bianca -114
- N. 1 piccolo mobiletto grigio 109
- N. 74 letti +n. 66 materassi singoli+1 matrimoniale (114) +n. 4 una piazza e mezza
- 1 specchio adesivo 210
- 30 bastoni per le tende
- 74 tende lunghe+10 tendine a vetro
- 4 bastoni a vetro

Lavanderia

- Lavatrice
- Ferro da stiro+ asse da stiro
- 2 scafali
- 1 armadio - plastica
- 2 stendini
- 2 tavoli metallo fuori+4 sedie metallo
- 6 portavasi sulle finestre esterno



ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA
 Edifici residenziali

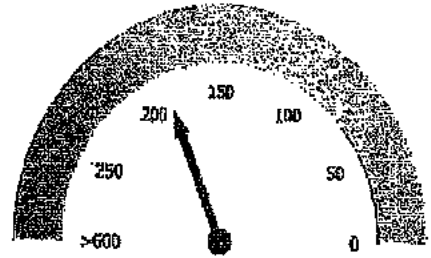
1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice Certificato	VILL-VERONA-001	Validità	10 anni
Riferimenti catastali	Villafranca di Verona, fig. 12 MAPPALI 94/6 93/5 198/4 95/3		
Indirizzo edificio	Villafranca di Verona (VR) - VIA CAVOUR N°19, FRAZIONE DI DOSSOBUONO		
Nuova costruzione	Passaggio di proprietà	<input checked="" type="checkbox"/>	Riqualificazione energetica
Proprietà	[REDACTED]		
Indirizzo	[REDACTED]		
	Telefono	-	
	E-mail	-	

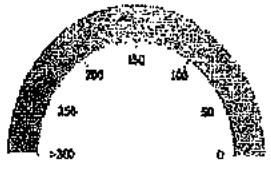
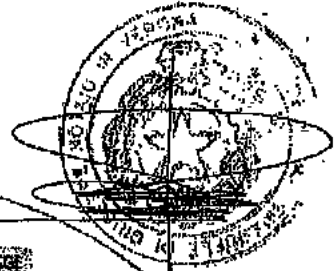
2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO
Edificio di classe: G

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

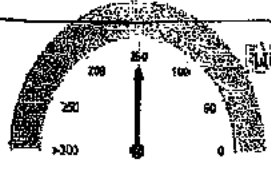
EMISSIONI DI CO₂
 35,8 kgCO₂/m²anno



PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE
 184,2 kWh/m²anno



PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO
 149,2 kWh/m²anno



PRESTAZIONE RISCALDAMENTO
 149,2 kWh/m²anno



PRESTAZIONE ACQUA CALDA
 35,0 kWh/m²anno

4. QUALITÀ INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)



5. Metodologie di calcolo adottate

Norme UNI/TS 11300
 D.M. 26/06/2009 - Allegato A - paragrafo 6.1

6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle dal singolo intervento	Tempo di ritorno (anni)

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

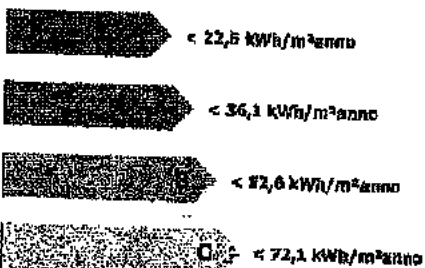
SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE

Riscaldamento

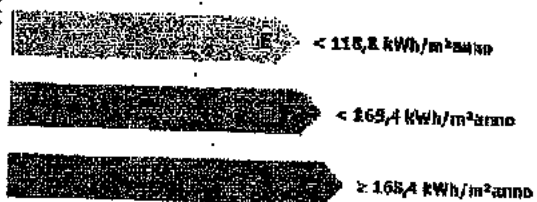


Raffrescamento

Acqua calda sanitaria



Rif. legislativo = 72,1 kWh/m²anno



184,2 kWh/m²anno

8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 ENERGIA TERMICA		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EP)	149,2	Indice energia primaria (EP _{ACS})	35,0
Indice energia primaria limite di legge (D.Lgs. 192/03)	54,1		
Indice involucro (EP _{i, inv})	124,4		
Rendimento medio stagionale impianto (η _p)	83,4		
Fonti rinnovabili	0,0	Fonti rinnovabili	0,0



9. NOTE

10. EDIFICIO

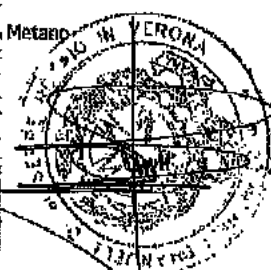
Tipologia edilizia	palazzina lineare		
Tipologia costruttiva	mureatura portante		
Anno di costruzione		Numero di appartamenti	
Volume lordo riscaldato V (m³)	4111,725	Superficie utile (m²)	984,237
Superficie disperdente S (m²)	1708,744	Zona climatica/GS	E/2282
Rapporto S/V	0,416	Destinazione d'uso	E.1(3)

11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione		Tipologia	Generatore a combustibile
	Potenza nominale (kW)	141,0	Combustibile	Metano
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione		Tipologia	Generatore a combustibile
	Potenza nominale (kW)	141,0	Combustibile	Metano
Fonti rinnovabili	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta (kWh/kWh _a)	0		

12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico		
Indirizzo		Telefono/e-mail
Progettista/i impianti		
Indirizzo		Telefono/e-mail



13. COSTRUZIONE

Costruttore		
Indirizzo		Telefono/e-mail
Direttore/i lavori		
Indirizzo		Telefono/e-mail

14. SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	<input type="checkbox"/>	Tecnico abilitato	<input checked="" type="checkbox"/>	Energy manager	<input type="checkbox"/>	Organismo / Società	<input type="checkbox"/>
Nome e cognome / Denominazione	[REDACTED]						
Indirizzo	[REDACTED]						Telefono/e-mail
	[REDACTED]						
Titolo	LAUREA IN INGEGNERIA		Ordine/iscrizione				
Dichiarazione di indipendenza	<small>ai sensi degli artt. 399 e 401 del C.P. e sottosegno boll. Ing. Massimo Maglio (chiara l'assenza di interessi, ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto, come produttore del materiale dei componenti, in caso di incarichi, nonché rispetto ai "servizi" che possono derivare al richiedente (come richiesto dall'art. III punto 2.3.0) del D.Lgs. n. 115/08</small>						
Informazioni aggiuntive							

15. SOPRALLUOGHI

- 1) 03/06/2013
- 2)
- 3)

16. DATI DI INGRESSO

Progetto energetico	<input checked="" type="checkbox"/>	Rilevato sull'edificio
Provenienza e responsabilità	DOCUMENTAZIONE TECNICA FORNITA DALLA COMMITTENZA	

17. SOFTWARE

Denominazione	Termo 2	Produttore	Namital
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI/TS 11300) fornito dal Comitato Termotecnico Italiano (CTI).			
Certificato di conformità alle norme UNI/TS 11300 parte 1 e parte 2 n° 003 del 31/06/2009 in base al regolamento di applicazione fornito dal Comitato Termotecnico Italiano (CTI).			

Data emissione 01/07/2013

[REDACTED SIGNATURE]

Firma del tecnico



EMANUELE DE MICHELI
NOTAIO

Repertorio n.35715

Raccolta n.26935

MODIFICA DI CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA

I sottoscritti signori:

DA UNA PARTE

[redacted] quale dichiara di intervenire in qualità di amministratore unico ed in rappresentanza della Società:

[redacted] ove domicilia per la carica, [redacted] interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Verona con il numero [redacted] codice fiscale e partita IVA, n. [redacted] R.E.A.,

a quest'atto autorizzato in virtù dei poteri di cui al vigente statuto;

DALL'ALTRA PARTE

[redacted] rilasciato dalla Questura di Verona in data 19 dicembre 2014 con durata illimitata, la quale dichiara di ben conoscere la lingua italiana e di intervenire in qualità di amministratore unico ed in rappresentanza della Società:

[redacted] interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Verona con il numero [redacted] codice fiscale e partita IVA [redacted]

a quest'atto autorizzata in virtù dei poteri di cui al vigente statuto,

PREMESSO:

- a) che con atto in data 15 gennaio 2019 n.29260 di repertorio Notaio Emanuele De Micheli di Verona, registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona 1 in data 15 gennaio 2020 al n.961 Serie 1T, la società [redacted] concesso in affitto alla società [redacted] il ramo di azienda costituito dal complesso alberghiero denominato "Hotel Gattopardo" sito a Dossobuono di Villafranca di Verona (VR) in via Cavour n.19;
 - b) che tale contratto è ben noto alle Parti e si intende parte integrante e sostanziale del presente accordo;
 - c) che, a causa dell'emergenza sanitaria COVID-19, l'attività alberghiera dell'Hotel Gattopardo ha subito un arresto quasi totale nei mesi di marzo-aprile-maggio 2020 e le prospettive per i mesi a venire sono molto incerte e sicuramente all'insegna di un pesante calo del fatturato rispetto al 2019, che potrebbe protrarsi per molti mesi;
 - d) che è interesse di entrambe le Parti fare in modo non solo che l'attività alberghiera possa sopravvivere in questi mesi di crisi, ma anche trovare un equilibrio di sostenibilità futura con quelli che saranno gli effettivi fatturati per i mesi a venire;
 - e) che è inoltre di comune interesse sostituire una parte del deposito cauzionale, o anche tutto, versato dalla società [redacted] una fidejussione assicurativa, operando quindi, da parte della società [redacted] una equivalente restituzione di denaro che possa dare liquidity immediata al Conduttore per far fronte agli impegni economici con i suoi dipendenti e fornitori;
- tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, si

REGISTRATO Agenzia
Entrate di Verona

IL 17/08/2020

AL N. 24969

SERIE 1T

E. 245,00

DEPOSITATO REGISTRO
IMPRESE DI VERONA

IL 17/08/2020

AL N. PROT N. 75233

REA N. 303556

conviene e stipula quanto segue:

Art. 1) Il canone di locazione per i mesi di marzo, aprile e maggio 2020 viene ridotto di comune accordo a euro 2.400,00 (duemilaquattrocento virgola zero zero) + iva di legge al mese;

Art. 2) Il canone di giugno 2020 viene stabilito di comune accordo in euro 1.144,84 (millecentoquarantaquattro virgola ottantaquattro) + iva di legge, pari al 15% del fatturato effettivo dell'attività alberghiera del mese di giugno;

Art. 3) Il canone di locazione per i mesi da luglio 2020, compreso, in poi, viene dalle Parti concordato in misura pari al 15% del fatturato effettivo dell'attività alberghiera, fino alla concorrenza massima di euro 5.873,40 (cinquemilaottocentotrentatré virgola quaranta) + iva al mese (che sarebbe il canone di locazione in vigore ad oggi).

La società [redacted] a già fatto fattura di acconto pari a euro 9.000,00 (novemila virgola zero zero) + iva di legge (cioè 6 mesi x euro 1.500,00 + iva al mese), integrata poi da fatture mensili di conguaglio a saldo, non appena si renderanno disponibili i dati del fatturato effettivo a fine mese.

Art. 4) Il Conduttore si impegna a pagare entro 15 (quindici) giorni la fattura di acconto di cui al punto 3).

Art. 5) Il Conduttore potrà produrre al Locatore entro il 31 (trentuno) dicembre 2020 (duemilaventi) una adeguata fidejussione assicurativa fino alla concorrenza massima di euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero), che andrà a sostituire una equivalente parte del deposito cauzionale versato nel 2019 dal Conduttore al Locatore.

Le modifiche sopra descritte al contratto di affitto di ramo di azienda sono di carattere definitivo, e potranno essere modificate dalle Parti solo per iscritto.

[redacted]
Repertorio n.35715

Raccolta n.26935

AUTENTICA DI FIRMA

Certifico io dott. Emanuele De Micheli, notaio in Verona con studio ivi in via Leone Pancaldo n. 70, iscritto al Collegio Notarile di Verona, che i signori:

[redacted]
[redacted] qualità di amministratore unico ed in rappresentanza della Società:

[redacted]
rilasciato dalla Questura di Verona in data 19 dicembre 2014 con durata illimitata, in qualità di amministratore unico, ed in rappresentanza della Società:

[redacted]
della cui identità personale io notaio sono certo, hanno sottoscritto in mia presenza il suesposto atto in calce del quale io Notaio ne ho dato lettura alle parti alle ore 18,18.

Verona, nel mio studio, Via Leone Pancaldo n. 70.

Addì, sette agosto duemilaventi.

F.to Emanuele De Micheli Notaio (L.S.N.)

[REDACTED]

Da: [REDACTED]
Inviato: giovedì 22 aprile 2021 11:10
A: [REDACTED]
Oggetto: [REDACTED]

[REDACTED]

Informativa Privacy: I dati forniti, prestando consenso per il trattamento, verranno utilizzati ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (EU) n. 679/2016 ("GDPR") (normativa sulla privacy), anche tramite soggetti esterni, al fine di permettere l'espletamento degli adempimenti informativi, amministrativi, commerciali e contabili connessi al rapporto contrattuale. Copia integrale dell'informativa potrà essere visionata presso la nostra sede. Qualsiasi utilizzo non autorizzato del contenuto di questo messaggio costituisce violazione dell'obbligo di non prendere cognizione della corrispondenza tra altri soggetti, salvo più grave illecito, ed espone il responsabile alle relative conseguenze. Se avete ricevuto questo messaggio per errore, vi preghiamo di distruggerlo e di informarci immediatamente inviando un messaggio all'indirizzo e-mail mittente. Si specifica che la presente casella e-mail viene utilizzata per scopi lavorativi e non ha natura personale, quindi le risposte potranno essere conosciute, nell'organizzazione di appartenenza del mittente, anche da soggetti diversi dal mittente, in funzione delle esigenze organizzative.

Da: stefano sartori <sartoristefano20@gmail.com>
Inviato: giovedì 22 aprile 2021 10:55
A: [REDACTED]
Oggetto: F [REDACTED]

PER [REDACTED] ---RISPOSTA DEL CUSTODE DOPO IL SOLLECITO

----- Forwarded message -----

Da: Gloria Formenti <avvgloriaformenti@gmail.com>
Date: gio 22 apr 2021 alle ore 10:18
Subject: Re: [REDACTED]

Ho sentito [REDACTED]
mi ha detto che questi documenti li sta recuperando la ex segretaria contabile (a tempo perso perchè ha un altro lavoro) con il commercialista (che però è loro commercialista da poco e non negli anni 2018 - 2019).
Mi ha detto che sollecita e cerca di accelerare per averli.
Ovviamente è nel suo interesse.
Se settimana prossima non arriva nulla sollecitiamo di nuovo.

[REDACTED]

Il giorno mer 21 apr 2021 alle ore 17:32 [REDACTED] critto:

Ciao,
ti giro quanto il consulente che ho incaricato ha
richiesto al Sig. [REDACTED]
non ha ancora mandato gli anni 2019 e 2020
Domani potresti sollecitare per favore
Deve collaborare altrimenti non andiamo d'accordo....
[REDACTED]

----- Forwarded message -----

Da: [REDACTED]
Date: mer 21 apr 2021 alle ore 17:03
Subject: [REDACTED]
To: [REDACTED]

[REDACTED]

Buonasera,

come da accordi, inoltro la mail che avevamo inviato mercoledì scorso all'amministratore.

Al momento, siamo in possesso del bilancio in formato UE e del Modello UNISC, solo dell'anno 2018.

Rimaniamo in attesa di un riscontro.

Grazie

[REDACTED]

Informativa Privacy: I dati forniti, prestando consenso per il trattamento, verranno utilizzati ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (EU) n. 679/2016 ("GDPR") (normativa sulla privacy), anche tramite soggetti esterni, al fine di permettere l'espletamento degli adempimenti informativi, amministrativi, commerciali e contabili connessi al rapporto contrattuale. Copia integrale dell'informativa potrà essere visionata presso la nostra sede. Qualsivoglia utilizzo non autorizzato del contenuto di questo messaggio costituisce violazione dell'obbligo di non prendere cognizione della corrispondenza tra altri soggetti, salvo più grave illecito, ed espone il responsabile alle relative conseguenze. Se avete ricevuto questo messaggio per errore, vi preghiamo di distruggerlo e di informarci immediatamente inviando un messaggio all'indirizzo e-mail mittente. Si specifica che la presente casella e-mail viene utilizzata per scopi lavorativi e non ha natura personale, quindi le risposte potranno essere conosciute, nell'organizzazione di appartenenza del mittente, anche da soggetti diversi dal mittente, in funzione delle esigenze organizzative.

Da [redacted]

Inviato: mercoledì 14 aprile 2021 17:08

A: [redacted]

Oggetto: [redacted]

Priorità: Alta

[redacted]

Buonasera,

come anticipato telefonicamente, Le scrivo in qualità di Studio ausiliario dell'Architetto Sartori Stefano per la verifica del giusto canone d'affitto di ramo d'azienda, in merito all'esecuzione immobiliare promossa contro la società in oggetto.

Come da accordi, Le chiedo se può inviarmi copia registrata del contratto di affitto di ramo d'azienda, e la documentazione in Suo possesso relativamente al complesso immobiliare.

Inoltre, per ciascuno degli esercizi 2018-2019-2020, relativamente al ramo di azienda oggetto di verifica, necessitiamo della copia di:

- Bilancio contabile completo di stato patrimoniale e conto economico, con dettaglio clienti e fornitori;
- Bilancio in formato UE depositato in Camera di Commercio, completo di nota integrativa e ricevuta di deposito;
- Modello UNISC, con ricevuta di invio all'Agenzia delle Entrate;
- Inventario di magazzino al 31 dicembre;
- Libro cespiti.

Ci riserviamo di richiedere ulteriori documenti e/o informazioni se necessario.

Rimaniamo in attesa di un riscontro.

Grazie, cordiali saluti.

Informativa Privacy: I dati forniti, prestando consenso per il trattamento, verranno utilizzati ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (EU) n. 679/2016 ("GDPR") (normativa sulla privacy), anche tramite soggetti esterni, al fine di permettere l'espletamento degli adempimenti informativi, amministrativi, commerciali e contabili connessi al rapporto contrattuale. Copia integrale dell'informativa potrà essere visionata presso la nostra sede. Se avete ricevuto questo messaggio per errore, vi preghiamo di distruggerlo e di informarci immediatamente inviando un messaggio all'indirizzo e-mail mittente.

Avv. Gloria Formenti

Via Mercuzio, 1
37122 Verona
cell. 347 14 81 733
Tel. +39 045 8536410
E-mail avvgloriaformenti@gmail.com
P.E.C. avvgloriaformenti@ordineavvocativrpec.it

[REDACTED]

Da: [REDACTED]
Inviato: mercoledì 19 maggio 2021 10:59
A: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Oggetto: [REDACTED]

[REDACTED]

Buongiorno,
ringrazio per la documentazione, segnalo tuttavia che i documenti maggiormente significativi sono quelli relativi al ramo di azienda oggetto di verifica.
Grazie
Saluti

[REDACTED]

Informativa Privacy: I dati forniti, prestando consenso per il trattamento, verranno utilizzati ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (EU) n. 679/2016 ("GDPR") (normativa sulla privacy), anche tramite soggetti esterni, al fine di permettere l'espletamento degli adempimenti informativi, amministrativi, commerciali e contabili connessi al rapporto contrattuale. Copia integrale dell'informativa potrà essere visionata presso la nostra sede. Qualsivoglia utilizzo non autorizzato del contenuto di questo messaggio costituisce violazione dell'obbligo di non prendere cognizione della corrispondenza tra altri soggetti, salvo più grave illecito, ed espone il responsabile alle relative conseguenze. Se avete ricevuto questo messaggio per errore, vi preghiamo di distruggerlo e di informarci immediatamente inviando un messaggio all'indirizzo e-mail mittente. Si specifica che la presente casella e-mail viene utilizzata per scopi lavorativi e non ha natura personale, quindi le risposte potranno essere conosciute, nell'organizzazione di appartenenza del mittente, anche da soggetti diversi dal mittente, in funzione delle esigenze organizzative.

[REDACTED]

Inviato: mercoledì 19 maggio 2021 10:49

Cc: 'Gloria Formenti' <avvgloriaformenti@gmail.com>
Oggetto: [REDACTED]

[REDACTED]

Inviato: mercoledì 19 maggio 2021 10:23

Oggetto: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
E-mail:
[REDACTED]

Avviso di riservatezza (tutela dei dati personali GDPR 679/16 e DIR. 2002/58/CE)

Questo messaggio di posta elettronica contiene informazioni di carattere confidenziale rivolte esclusivamente al destinatario sopra indicato. E' vietato l'uso, la diffusione, distribuzione o riproduzione da parte di ogni altra persona. Nel caso aveste ricevuto questo messaggio di posta elettronica per errore, siete pregati di segnalarlo immediatamente al mittente e distruggere quanto ricevuto (compresi i file allegati) senza farne copia. Qualsiasi utilizzo non autorizzato del contenuto di questo messaggio costituisce violazione della corrispondenza tra altri soggetti ed espone il responsabile alle relative conseguenze. Potrete esercitare i Vs. diritti prendendo visione integrale dei punti dal 15 al 22 del GDPR 679/16 collegandovi al sito www.studiovr.it e-mail. Titolare del trattamento e' STUDIO [REDACTED] (VR).

ALLEGATO **B)** al n.
 rep. **29260** min. **21887**

INVENTARIO AL 19/12/2018

SALA COLAZIONI+ cucina

- Bicchieri acqua - n 64
- Bicchieri da birra - n 10
- Bicchieri piccoli da liquore- n. 13
- Caraffe da latte di vetro - n. 3
- Caraffa grande-latte di ceramica- n. 1
- Ciotole grandi vetro x yogurt- n. 5
- Ciotola buffet bianchi in ceramica- 29
- Ciotoline in vetro con + supporto- 29
- Piatti piccoli buffet sala colazione -75
- Piatti grandi buffet-4
- Doppio supporto biscotti/fette biscottate- rialzato -1
- Cestino frutta inox- n. 1
- Espositore prosciutto refrigerato- n. 1
- Espositore formaggio refrigerato-1
- Espositore refrigerato burrini +formaggini- n. 1
- Dosatore doppio cereali-n. 1
- Dosatore doppio succhi di frutta-n. 1
- 2 espositori refrigerati per yogurt
- Brik latte acciaio grandi- da bar - n. 3
- Brik latte acciaio piccoli da bar -n. 1
- Brik latte in ceramica -n.3
- Tazze grandi latte macchiato- n. 7
- Secchiello per il ghiaccio n. 1
- Pinze per brioches in acciaio- n. 4
- Vassoi vetro per buffet rialzati -n. 3
- Supporto con campana di vetro- n. 1
- Vassoi neri bar piccoli 2+ 4 grandi+1 maxi
- 4 vassoi porta colazione in camera trasparenti- n. 4
- 4 bollitori da thè/caffè
- Macchina ghiaccio
- 2 macchine cuoci uova
- 1 microonde
- 1 robot da cucina/ frullatore
- 1 spremi agrumi
- 1 vassoio porta zucchero da bar
- Cucchiari grandi- n. 50



- Forchette- n. 105
- Coltelli -n. 50 + 2 grandi
- Cucchiaini piccoli da caffè/cappuccino n 100+40
- 2 pattumiera
- N. 45 sedie-sala colazione
- N. 6 sgabelli alti da bar/ Amazon
- N 28 tavoli per sala colazione
- N. 31 quadri esposti fra bar e sala colazione
- n. 4 tavoli grandi da buffet +1 tavolo grande in cucina
- 1 seggiolone pappe
- 12 tazzone grandi
- 4 lampadari di Natale sul buffet colazione
- 6 lampadari Ikea
- 6 bastoni + 12 tende sala colazione
- 1 lavastoviglie- bar
- 1 forno grande -con fornelli
- 2 pentole + 2 padelle cucina
- 1 lavandino con mobile acciaio in cucina

MAGAZZINO- SINISTRA

- Armadi 6
- Tavolo grande- n. 1
- Pouf letto n. 2
- Divani- n. 2
- Piatti pizza grandi- n. 12
- Bollitore per the grande da buffet
- Pentola diametro 32 - n. 2
- Coperchio pentola diam. 32- n. 1
- Caraffe in vetro per vino -36
- Piatti diametro 27- n. 67
- Piatti diametro 21- n. 20
- Piatti fondi diametro 22- n. 66
- Ciotole per yogurt sala colazione- n12
- Cestini per il pane - n. 2
- Vasi di vetro trasparente: N1 (H50x diam.15) -n. 1 (H30x diam.15)+ n.1 (H25x diam.12)
- Vaso di vetro bianco: N1 (H40x diam.19) -n. 1 (H23x diam.22)
- 2 sedie x sala colazione
- 2 sedia con rotelle da ufficio
- N. 2 asciugacapelli da parete
- Termoconvettore di aria calda- n. 2



MAGAZZINO – DESTRA:

- 1 scaffale grande da 4
- 1 scaffale da 2
- 1 scaffale da 5
- 1 scaffale singolo
- 1 armadio grande acciaio H2XL8 metri
- Scala acciaio- 4 scalini
- Scala alluminio -- 8 scalini
- Porta bagagli- n. 2
- Avvitatore Black&Decker- n. 1
- Levigatrice- n. 1
- Sega Alternativa- n. 1
- Set Chiavi 6-27
- Compressore- n-1

RECEPTION

- 1 credenza grigia
- 2 divani bianchi + 1 tavolo di vetro+ 6 cuscini decorativi
- N. 1 tappeto
- 1 espositore rosso + 2 vasi (rosso e nero)
- 2 sedie + 1 scrivania
- 2 computer
- 2 stampanti
- 3 lampadari Ikea
- 1 vaso bianco porta fiori h. 150 cm
- 1 vaso bianco da tavolo
- 3 bastoni+3 tende
- N.1 portaombrelli
- N.2 porta biglietti da visita
- 1 amplificatore audio
- 1 cassa con chiave
- 1 ripetitore wifi
- 2 cordless
- 1 supporto portatessere
- 1 centralino telefono
- 1 espositore documenti
- 1 specchio grande cornice dorata piano scale

Ufficio

- 1 scrivania grande + 1 sedia
- 1 stampante + 1 pc
- 1 armadio grande+ 1 piccolo+ 2 cassettiere

Sala camino

- 2 divani rossi + 6 cuscini decorativi rosse
- 2 poltrone antiche
- 2 tavolini
- 1 tavola grande + 4 sedie
- 1 tavolo pc di vetro + 1 pc+ 1 sedia
- 2 poltroncine rosse
- 1 lampadario grande antico da terra
- 4 bastoni + 4 tende
- N. 2 tappeti grandi

CAMERE

- N. 12 FRIGOBAR (113+112+111+114+109+107+212+213+214+201+210+216)
- N. 34 televisioni
- N. 15 cassaforte
- N. 31 portabagagli
- N. 31 pattumiere bagno- piccole+ n. 31 pattumiere grandi camera
- N. 31 sgabelli camera
- N. 33 telefoni camera
- N. 31 phon bagno da parete
- N. 84 cuscini standard
- N. 88 copricuscini
- N. 21 cuscini decorativi
- Trapunte: n. 40 matrimoniali+ 4 una piazza e mezza+ n. 47 singoli
- Coprimaterasso n. 50 singoli -12 matrimoniali+ 4 una piazza e mezza
- Coperte: n. 35 matrimoniali +n. 35 singoli
- 26 sedie
- 6 poltroncine
- Abatjour comodo n. 42
- Quadri n. 3

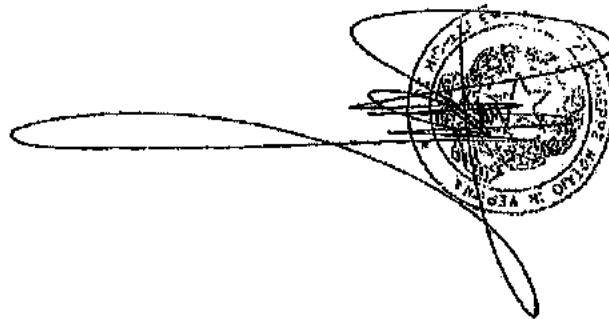


- N.1 piccolo divano letto -109
- 8 tavolini Ikea- comodini 109+210
- 1 specchio cornice grigia-109
- 1 specchio cornice bianca -114
- N. 1 piccolo mobiletto grigio 109
- N. 74 letti +n. 66 materassi singoli+1 matrimoniale (114) +n. 4 una piazza e mezza
- 1 specchio adesivo 210
- 30 bastoni per le tende
- 74 tende lunghe+10 tendine a vetro
- 4 bastoni a vetro



Lavanderia

- Lavatrice
- Ferro da stiro+ asse da stiro
- 2 scaffali
- 1 armadio - plastica
- 2 stendini
- 2 tavoli metallo fuori+4 sedie metallo
- 6 portavasi sulle finestre esterno





Ministero dell'Economia e delle Finanze



Dipartimento
del Tesoro

Debito Pubblico

Le Emissioni del Tesoro nel 2018

Indirizzo Internet: <http://www.dt.tesoro.it>

Dir. II - Off. VIII

Firmato Da: SARTORI STEFANO Entresso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 86e620

RENDIMENTI COMPOSTI LORDI ALL'EMISSIONE

ANNO 2018

	BOT		CCTZ		BTP							BTP-Eff(%)				BTP-Italia (%)		CCFFII		
	12 mesi	24 mesi	3 anni	5 anni	7 anni	10 anni	15 anni	20 anni	30 anni	50 anni	75 anni	100 anni	15 anni	30 anni	50 anni	75 anni	100 anni	2018	2019	
GENNAIO	-0,457	-0,221	0,04	0,50	1,35	1,86	-	2,99	-	-	1,83	-	-0,51 [0,52]	-	1,06 [2,33]	-	-	-	-	0,48
FEBBRAIO	-0,403	-0,216	0,05	0,55	1,43	2,06	-	3,16	3,19	-	-	0,89 [2,19]	-	-	-	-	-	-	-	0,42
MARZO	-0,430	-0,225	0,00	0,89	1,47	2,06	2,45	-	-	2,92	-0,43 [0,75]	-	-	-	-	-	-	-	-	0,42
APRILE	-0,421	-0,275	0,05	0,68	1,27	1,83	-	2,59	2,88	-	-	0,47 [1,82]	0,76 [2,12]	-	-	-	-	-	-	0,35
MAGGIO	1,213	0,350	0,07	0,55	1,34	1,70	2,38	-	-	-	-	1,28 [2,51]	-	-	-	-	-	-	-	0,23
GIUGNO	0,092	0,917	1,16	2,32	2,37	3,00	-	-	3,54	-	3,42	-	0,90 [2,00]	-	-	2,14 [3,58]	-	-	-	2,00
LUGLIO	0,056	0,647	1,10	1,82	2,31	2,77	3,04	3,28	-	-	-	1,55 [2,79]	-	-	-	-	-	-	-	1,67
AGOSTO	0,438	0,679	-	1,80	-	2,87	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,75
SETTEMBRE	0,206	0,436	1,20	2,44	2,55	3,25	-	-	3,55	-	-	-	-	1,65 [2,89]	-	-	-	-	-	2,31
OTTOBRE	0,159	0,949	1,626	2,51	2,03	2,90	3,66	-	-	3,79	-	2,34 [3,40]	-	-	-	-	-	-	-	1,77
NOVEMBRE	0,163	0,630	0,995	1,98	2,58	3,12	3,36	3,90	-	-	-	-	1,45 [2,18]	-	-	-	-	-	-	2,32
DICEMBRE	-	0,370	-	2,35	-	3,24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,31

(*) Rendimento reale

[] Rendimento lordo comprensivo dell'aspettativa di inflazione al momento dell'emissione

P.I.

Comune di Villafranca di Verona

Provincia di Verona

SINDACO



ASSESSORE ALL'URBANISTICA

DIRIGENTE AREA TECNICA

PROGETTAZIONE P.I.

ANALISI SPECIALISTICHE

COORDINAMENTO INFORMATICO



Elaborato aggiornato con le modifiche derivanti dall'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni di cui alla D.C.C. n°19 del 18/04/2018

Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

PIANO DEGLI INTERVENTI

N.T.O
R.N.

NORME TECNICHE OPERATIVE
REPERTORIO NORMATIVO

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	4
ART. 1 - Riferimenti alla legislazione vigente.....	4
ART. 2 - Finalità e contenuti del P.I.....	4
ART. 3 - Elaborati del P.I.....	4
ART. 4 - Suddivisione del territorio comunale.....	5
ART. 5 - Attuazione del P.I.....	6
ART. 6 - Interventi diretti.....	6
ART. 7 - Interventi soggetti a P.U.A.....	6
ART. 8 - Progetti di coordinamento urbanistico	7
ART. 9 - Accordi tra soggetti pubblici e privati.....	7
ART. 10 - Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.).....	7
ART. 11 - Credito edilizio.....	8
ART. 12 - Interventi ad elevata sostenibilità ambientale.....	9
ART. 13 - Destinazioni d'uso.....	9
ART. 14 - Dotazione di parcheggi privati pertinenziali	10
ART. 15 - Parametri edilizi	11
ART. 16 - Disposizioni per le distanze.....	12
ART. 17 - Opere di urbanizzazione.....	12
ART. 18 - Norme per l'edilizia residenziale esistente esterna alla zona A.....	13
ART. 19 - Norme per l'edilizia non residenziale esistente.....	14
ART. 20 - Modifica di destinazione d'uso con o senza opere.....	14
ART. 21 - Deroghe.....	14
TITOLO II – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO.....	15
ART. 22 - Vincoli e fasce di rispetto.....	15
ART. 23 - Vincolo monumentale D.Lgs. n.42/2004, art. 10 – Beni culturali.....	15
ART. 24 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42/2004, art. 136 Aree di notevole interesse pubblico.....	15
ART. 25 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42/2004, art. 142 lett. c, g - Beni Paesaggistici.....	15
ART. 26 - Vincolo sismico "zona 3" – D.G.R. 67/2003, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008.....	15
ART. 27 - Area sottoposta a Piano di riqualificazione geologica-agronomica.....	16
ART. 28 - P.T.C.P. di Verona – Parco del Tione e Strade Romane.....	16
ART. 29 - Viabilità / Fasce di rispetto – D.Lgs. n.285/1992 e D.P.R 495/1992.....	16
ART. 30 - Ferrovia / Fasce di rispetto – D.P.R. 753/1980.....	16
ART. 31 - Cimiteri / Fasce di rispetto – T.U. leggi sanitarie R.D. 1265/1934.....	16
ART. 32 - Discariche / Fasce di rispetto.....	16
ART. 33 - Metanodotti / Fasce di rispetto.....	17
ART. 34 - Elettrodotti / Fasce di rispetto.....	17
ART. 35 - Attività a Rischio di Incidente Rilevante / Fasce di rispetto – DM 09/05/2001 e D.Lgs 334/99.....	17
ART. 36 - Idrografia / Fasce di rispetto - Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904.....	17
ART. 37 - Servitù militare / Fasce di rispetto - DM 780 del 17/12/1979 e Legge 898 del 24/12/1976.....	18
ART. 38 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.....	18
ART. 39 - Pozzi idropotabili / Fasce di rispetto – D.Lgs 152/2006 – P.T.A. - DM 24/11/1984.....	18
ART. 40 - Ambiti di concessione di cava – L.R. 44/1982.....	18

ART. 41 - Allevamenti zootecnici intensivi – L.R. 11/2004	18
ART. 42 - Aeroporto	19
TITOLO III – SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA	20
ART. 43 - Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Fiume Fissero Tartaro Canalbianco.....	20
ART. 44 - Compatibilità geologica ai fini edificatori	20
ART. 45 - Risorsive.....	20
ART. 46 - Ambiti prioritari per la protezione del suolo - P.A.Q.E.	21
ART. 47 - Ambito di tutela del territorio costituente fascia di ricarica degli acquiferi - P.A.Q.E.	21
ART. 48 - Zona vulnerabile da nitrati di origine agricola ai sensi del PTA del 5/11/2009.....	21
ART. 49 - Indirizzi e criteri per gli interventi di tutela idraulica.....	22
TITOLO IV - SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO.....	24
ART. 50 - Corsi d'acqua	24
ART. 51 - Ville Venete	24
ART. 52 - Ambiti e siti a rischio archeologico.....	24
ART. 53 - Coni visuali	24
ART. 54 - Tutela della vegetazione in ambito urbano.....	24
ART. 55 - Ambito del Parco comunale del Tione e del Serraglio.....	25
TITOLO V - SISTEMA INSEDIATIVO	26
CAPO I - LA STRUTTURA STORICA.....	26
ART. 56 - Zone "A".....	26
CAPO II - LA STRUTTURA INSEDIATIVA RESIDENZIALE.....	34
ART. 57 - Zone "B", "C1", "C1.1".....	34
ART. 58 - Lotti in zona B con disciplina particolare	34
ART. 59 - Zone "C2".....	34
ART. 60 - Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale.....	35
CAPO III - LA STRUTTURA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.....	36
ART. 61 - Zone "D".....	36
ART. 62 - Ambiti di attività con disciplina specifica.....	36
ART. 63 - Schede delle attività ai sensi della ex LR 11/87.....	36
ART. 64 - Siti con impianti di lavorazione o di trattamento rifiuti	37
TITOLO VI – TERRITORIO AGRICOLO.....	38
ART. 65 - Zona "E" – Criteri per l'edificazione in zona agricola.....	38
ART. 66 - Serre e vivai.....	38
ART. 67 - Manufatti amovibili necessari alla conduzione del fondo.....	38
ART. 68 - Allevamenti zootecnici non intensivi	39
ART. 69 - Allevamenti di carattere familiare.....	39
ART. 70 - Allevamento allo stato brado e semibrado.....	39
ART. 71 - Strutture per lo stoccaggio degli effluenti zootecnici.....	39
ART. 72 - Impianti alimentati da fonti rinnovabili (biogas e biomasse).....	40
ART. 73 - Attività di ricezione e ospitalità agrituristiche.....	40
TITOLO VII - SISTEMA DEI SERVIZI	41
ART. 74 - Aree per servizi pubblici e/o di interesse pubblico - SA, SBc, SB, SC, SD.....	41

ART. 75 - Zone "F"	42
TITOLO VIII – SISTEMA INFRASTRUTTURALE.....	43
ART. 76 - Viabilità esistente e programmata.....	43
ART. 77 - Aree destinate ad attrezzature stradali e/o ad impianti di distribuzione carburanti.....	43
ART. 78 - SFMR.....	43
ART. 79 - Piste ciclabili esistenti e/o di progetto	43

ALLEGATO 1: VARIANTE PARZIALE AL PRG COMUNALE DI ADEGUAMENTO ALL'ART. 48 "SITO CON IMPIANTI AD ALTO RISCHIO" DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO D'AREA QUADRANTE EUROPA - L.R.V. 11/04 ART. 48 C. 1 TER.

ALLEGATO 2: VARIANTE PARZIALE AL PRG COMUNALE DI ADEGUAMENTO ALL'ART. 4 "AREE AEROPORTUALI" DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO D'AREA QUADRANTE EUROPA L.R.V. 11/04, ART.48, C. 1 TER

ALLEGATO 3: VARIANTE PARZIALE AL PRG COMUNALE DI ADEGUAMENTO ALL'ART. 94 DEL P.D.A. "QUADRANTE EUROPA" - INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO DEL PARCO DEL TIONE L.R.V. 40/84 ART. 27

TITOLO V - SISTEMA INSEDIATIVO

CAPO I - LA STRUTTURA STORICA

ART. 56 - Zone "A"

1. Sono le parti del territorio in cui è presente un tessuto urbanistico consolidato nel tempo con la presenza di edifici di interesse storico-architettonico ed ambientale.
Il P.I. prescrive la tutela, il recupero, la valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti di interesse culturale. Tutti gli interventi devono essere diretti alla salvaguardia, alla riqualificazione e alla valorizzazione degli immobili e devono essere realizzati con modalità di intervento, materiali e finiture coerenti con i valori da tutelare.
2. Il P.I. individua come zone "A":
 - a) le zone all'interno del perimetro dei centri storici di Alpo, Calzoni, Dossobuono, Ganfardine, Pozzomoreto, Rosegafarro, Volpare di Sopra e Volpare di Sotto, Quaderni, Villafranca per cui si applica la disciplina di cui alla Variante approvata
 - b) le zone all'esterno del perimetro dei centri storici di cui al punto precedente comprendenti le corti e i nuclei di antica origine.
3. Nelle tavole T3_01, T3_02, T3_03 in scala 1:1.000 sono indicate le aree a servizi presenti nelle zone A.
4. All'interno delle zone A, nelle more della variante al PI di specifico approfondimento, si applica con le sopraggiunte innovazioni normative del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001 e con limitati aggiornamenti, la previgente disciplina del PRG approvata con DGR n.819 del 14/02/1989 compatibile con il PAT, sotto riportata.

Art. 56.1 – Attuazione degli interventi nelle zone A

1. Il P.I. definisce le unità edilizie, gli ambiti ed i relativi interventi sia di tipo edilizio che di tipo urbanistico.
In particolare sono indicati:
 - a) con contorno in grassetto le porzioni elementari di territorio in cui è ammesso l'intervento di tipo edilizio; porzioni elementari chiamate "unità edilizie";
 - b) con contorno a segno tratteggiato le porzioni di territorio, edificate o meno, in cui è ammesso l'intervento di tipo urbanistico ed assoggettate pertanto a piano attuativo.
2. Apposito simbolo precisa per ogni unità di intervento urbanistico il massimo peso volumetrico della ristrutturazione urbanistica e l'altezza massima dei relativi edifici, la cui sagoma limite figura negli elaborati grafici.
3. All'interno degli ambiti dei PUA vigenti si applica la relativa disciplina.

Art. 56.2 – Interventi edilizi ed urbanistici

1. In tutte le unità edilizie sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 3 del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001.
2. Il P.I. negli elaborati grafici indica le restanti modalità di intervento ammesse per ogni singola "unità edilizia" sempre in relazione al citato art.3 del D.P.R. 380/2001 e più precisamente:
 - c) interventi di restauro e risanamento conservativo;
 - d) interventi di ristrutturazione edilizia;
 - e) interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica.

All'interno della categoria d) sono previsti interventi graduati in relazione alle caratteristiche rilevate nelle unità edilizie come indicato nei successivi articoli.

3. La precisazione degli interventi nella unità edilizia interessata è subordinata e conseguirà alla presentazione, da parte del richiedente di idonea documentazione d'indagine, certificata da tecnico abilitato, atta a sostenerla come indicato.

L'ufficio può comunque richiedere approfondimenti ovvero formulare osservazioni.

Art. 56.3 – Interventi di tipo a: manutenzione ordinaria

1. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria come definiti dall'art. 3 del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001, per quanto compatibili con la tutela degli elementi di interesse culturale/architettonico presenti e con i caratteri del centro storico.

Art. 56.4 – Interventi di tipo b: manutenzione straordinaria

1. Sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria come definiti dall'art. 3 del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001, per quanto compatibili con la tutela degli elementi di interesse culturale/architettonico presenti e con i caratteri del centro storico.

Art. 56.5 – Interventi di tipo c: restauro e risanamento conservativo

1. Sono ammessi gli interventi di restauro e risanamento conservativo come definiti dall'art. 3 del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001, rivolti a recuperare e/o conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne corretti requisiti di funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono le destinazioni compatibili.
2. In relazione al diverso grado di valore architettonico, storico, culturale ed ambientale ed al degrado strutturale dell'edificio considerato o di parte di esso quale risulterà dalla specifica documentazione di indagine predisposta dal richiedente ai sensi degli artt. 56.15, 56.16, 56.20 sono ammessi interventi graduati ed articolati volti al recupero ed alla tutela degli elementi di interesse presenti, incluse anche le recinzioni murarie di impianto storico tipiche e caratteristiche della suddivisione fondiaria o anche solo culturale del territorio, anche se non strettamente connesse all'organismo edilizio, i volti di accesso alle corti interne.

Art. 56.6 – Interventi di tipo d: ristrutturazione edilizia

1. Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia come definiti dall'art. 3 del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001 per quanto compatibili con la tutela degli elementi di interesse culturale/architettonico presenti e con i caratteri del centro storico come di seguito specificato.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia vanno articolati in base alle condizioni indicate nelle classi d1 e d2:

• ristrutturazione edilizia d1:

- a) Interventi di risanamento e ripristino dell'involucro murario esterno e del suo corredo decorativo;
- b) interventi di rinnovo, anche parziali sostituzioni, degli elementi dell'impianto strutturale verticale interno;
- c) interventi di rinnovo o parziale sostituzione delle strutture orizzontali che non denuncino la caratteristica di struttura a vista e che dovranno invece essere soggette a intervento di ripristino.
- d) interventi di rinnovo o sostituzione ed integrazione degli impianti ed elementi distributivi verticali ed orizzontali purché non di pregio;
- e) interventi di sostituzione delle strutture di copertura, salvi gli interventi di ripristino per quelle aventi caratteristiche di struttura a vista, sempre mantenendo le quote di gronda e di colmo;

È comunque escluso il totale svuotamento e rifacimento dell'edificio preesistente con la sola conservazione del suo involucro esterno, nonché la demolizione totale e ricostruzione.

In ogni caso deve essere prevista la rimozione degli elementi superfetativi come descritti al punto precedente.

- ristrutturazione edilizia d2: a questa classificazione oltre i casi previsti al 3° comma di questo articolo si potrà giungere per quegli organismi edilizi che già sono stati oggetto di recenti radicali trasformazioni interne pur conservando il loro interesse ambientale o decorativo a livello generale.

Per essa sono ammessi, nel rispetto delle facciate prospettanti verso strada interventi fino alla completa trasformazione dell'organismo preesistente del quale va comunque mantenuto inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti ed i caratteri formali ed ambientali in genere, salvo l'eliminazione delle superfetazioni e salvo anche il recupero ed il riutilizzo, anche a livello di semplice inserto e/o reparto, di eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale o ambientale.

3. Per le unità edilizie nelle quali non sono specificate le condizioni di ristrutturazione (d1 e d2) gli interventi compresi nella ristrutturazione compatibili con il recupero e la tutela degli elementi di interesse presenti (incluse anche le recinzioni murarie di impianto storico tipiche e caratteristiche della suddivisione fondiaria o anche solo culturale del territorio, anche se non strettamente connesse all'organismo edilizio, i volti di accesso alle corti interne) e con i caratteri morfologici del centro storico, sono precisate dal progetto, a seguito della richiesta documentazione di indagine, con riferimento all'articolazione delle condizioni di ristrutturazione sopra articolate d1 e d2.

Art. 56.7 – Interventi di tipo e1: sostituzione edilizia

1. E' prevista la ricomposizione del tessuto edilizio mediante la ricostruzione tipologicamente coerente degli organismi edilizi preesistenti attraverso un insieme sistematico di interventi di restauro del tessuto edilizio; le opere saranno attuate anche mediante singolo titolo abilitativo.
2. Tali unità edilizie possono essere sostituite con altre diverse anche mediante l'adeguamento volumetrico

eventualmente necessario al fine di conseguire una migliore integrazione nel tessuto edilizio esistente.

In ogni caso la volumetria ammissibile sarà quella risultante dalla superficie racchiusa dalla sagoma limite esistente, oppure previsti per i nuovi edifici, per la loro altezza attuale, oppure, ove indicato, per quella massima imposta come indicato negli elaborati grafici del P.I.

3. Sono tuttavia ammessi rispetto l'assetto planimetrico da considerarsi come linea di massimo inviluppo scostamenti e modifiche dell'ordine del 10%.
4. I volumi di edifici o parte di essi ammessi in sostituzione edilizia, ma non campiti e non compresi nell'inviluppo della sagoma limite suddetta, si intendono dalla stessa sostituiti e sono pertanto da demolirsi all'atto dell'edificazione sostitutiva.
5. Deve comunque essere assicurata la coerenza progettuale nell'intera unità edilizia.

Art. 56.8 – Interventi di tipo e2: ristrutturazione urbanistica

1. Per interventi di ristrutturazione urbanistica si intendono, in armonia con quanto previsto all'art.3 del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio o parte di esso con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione nel disegno degli spazi aperti o scoperti, dei confini della proprietà, degli isolati e della rete stradale.
2. Questo tipo di intervento è consentito negli edifici campiti come indicato e secondo i perimetri assoggettati all'approvazione di un piano urbanistico attuativo che deve precedere l'intervento edilizio, entrambi individuati negli elaborati grafici del P.I.
3. Nel piano urbanistico attuativo è ammesso precisare le soluzioni indicate dagli elaborati grafici del PI per quanto riguarda l'organizzazione generale degli spazi scoperti, la viabilità privata di servizio, la definizione degli accessi e dei porticati di uso pubblico, fermo restando il rispetto degli allineamenti sulle strade.
4. Nella redazione dei piani attuativi dovranno rispettarsi gli allineamenti previsti dagli elaborati grafici del PI per ogni intervento, da cui comunque sono ammessi scostamenti planimetrici, dell'ordine del 10%.
Fermo restando il volume massimo ammesso e l'altezza massima già approvati, e il rispetto degli allineamenti lungo le strade, gli assetti planimetrici previsti dagli elaborati del PI sono puramente indicativi.
5. L'altezza indicata per gli edifici è quella massima di riferimento, nella progettazione la stessa va graduata nei vari corpi di fabbrica in modo da rispettare il volume massimo consentito.
6. Per gli edifici di cui le tavole di piano indicano la ristrutturazione urbanistica, in attesa della sua attuazione è ammessa soltanto l'ordinaria e la straordinaria manutenzione.

Art. 56.9 – Interventi per edifici privi di tutela e di intervento codificato

1. Negli edifici privi di tutela e di intervento codificato, esterni agli ambiti del PUA, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art.3 del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001 a condizione che si provveda al riordino delle relative aree di pertinenza.
2. Gli interventi negli edifici privi di tutela e di intervento codificato, interni agli ambiti del PUA, sono definiti dall'art.56.18.
3. Possono applicarsi le modalità operative previste per la ristrutturazione edilizia d2 nel rispetto della morfologia del Centro Storico, rispettando le altezze massime indicate o, in assenza di indicazioni, con altezza non superiore a quella degli edifici con grado di tutela presenti in un intorno di 50metri.

Art. 56.10 – Attrezzature ed impianti pubblici della zona A

1. Sono aree ed edifici destinati ad impianti pubblici cioè:
 - aree destinate all'istruzione;
 - aree destinate ai servizi pubblici;
 - aree destinate al verde pubblico o sportivo;
 - aree destinate a parcheggi;
2. Si tratta di aree di proprietà tanto pubblica che privata, in quest'ultimo caso l'area o l'edificio sono vincolati a pubblico servizio e non sono soggetti ad esproprio in quanto debbono conservare tale funzione pubblica.
3. Nelle aree e per gli edifici appartenenti al demanio Comunale la realizzazione delle opere e delle attrezzature avverrà a cura dell'Amministrazione Comunale. Il Consiglio Comunale però può concedere tale realizzazione anche ai privati previa convenzione ai sensi dell'art.74.
4. Le funzioni specifiche attribuite con apposito riferimento dagli elaborati grafici per ogni area destinata all'assolvimento degli standards sono indicative soltanto nel caso si tratti di aree e edifici di proprietà pubblica.

In quest'ultimo caso, fermo restando che si tratta comunque di aree o edifici per opere di urbanizzazione, servizi ed impianti di interesse comune, la loro definizione avverrà con deliberazione da parte del Consiglio Comunale del relativo progetto.

5. Gli edifici esistenti in queste aree sono sottoposti alla disciplina di cui agli artt. 56.5, 56.6, 56.7, 56.8 come indicato dagli elaborati grafici del P.I.
6. In particolare per ogni altra questione riguardante questo tipo di attrezzature e servizi l'edificazione resterà sottoposta alle presenti norme sia per quanto riguarda i prescritti interventi conservativi restauro o ristrutturazione sia per quanto concerne le qualità architettoniche, i materiali da impiegarsi etc. nelle nuove edificazioni e nella sistemazione delle aree scoperte.

Art. 56.11 – Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso sono quelle consentite per le zone residenziali di cui all'art.13 delle presenti norme, compatibili con i valori da tutelare e i caratteri del centro storico.

Art. 56.12 – Distanze dai confini e tra edifici

1. Le distanze dai confini e tra edifici sono quelle disciplinate all'art.16 delle presenti norme.

Art. 56.13 – Altezza minima per edifici con grado di protezione "c" e "d".

1. Per tutti gli interventi edilizi che comportino evidente miglioramento delle condizioni igieniche, è ammessa un'altezza utile netta dei piani con un minimo assoluto di m. 2,40.
2. Tale altezza è ammessa anche per le attività non residenziali, a condizione che siano rispettate le norme di igiene del lavoro ed antinquinamento, purché l'aerazione sia garantita da idoneo impianto di ventilazione meccanica o di condizionamento.

Art. 56.14 – Aree scoperte e destinazioni ammesse

1. Gli elaborati grafici del P.I. definiscono l'uso delle aree scoperte, i percorsi pedonali pubblici i passaggi coperti di uso pubblico.
2. Per quanto riguarda il regime degli spazi d'uso pubblico e privato si definisce che:
 - sono pubblici o privati vincolati a pubblico servizio gli spazi destinati all'assolvimento degli standards relativi alle attrezzature ed ai servizi; riguardano il verde pubblico e le piazze i parcheggi, i servizi collettivi e l'istruzione, in essi l'edificabilità è normata dall'art.56.10.
 - sono di uso pubblico i passaggi pedonali pubblici coperti e non. Essi potranno essere in proprietà pubblica, acquisibili anche mediante esproprio, oppure in proprietà privata nel caso ne sia regolato mediante convenzione l'uso pubblico, preventivamente al rilascio della concessione edilizia per le aree o gli edifici pertinenti.
 - sono privati:
 - le corti ed i verdi vincolati non classificati tra quelli destinati all'assolvimento degli standards;
 - i passaggi coperti e non di uso promiscuo e di accesso alle proprietà intercluse, corti etc.

Anch'essi sono da regolarsi mediante apposita convenzione in sede di rilascio di titolo abilitativo per le aree o gli edifici pertinenti, o di adozione di piano urbanistico attuativo.
3. I passaggi pedonali coperti e non, pubblici o privati individuati dagli elaborati grafici del P.I. sono obbligatori anche se indicati in edifici sottoposti a sostituzione edilizia. I predetti passaggi possono essere sostituiti da diverso diritto di passo, o sostitutivi di ogni altro diritto di passo esistente, relativi agli edifici ed agli spazi scoperti serviti o servibili dai nuovi passaggi previsti al comma precedente.
4. Per quanto riguarda le opere ammesse nelle aree scoperte:
 - le aree classificate a verde privato vincolato sono inedificabili; vi è comunque consentita la realizzazione di parcheggi interrati la cui copertura deve avere manto erboso. Possono essere utilizzate a parco, giardino, a brolo, in funzione dei quali sono ammesse costruzioni leggere ad uso di serra.
Nell'arredo e nella sistemazione di tali aree sono prescritti i materiali della tradizione locale: muri di sostegno in sasso a vista, recinzioni in rete metallica opportunamente occultata da siepi di essenza tradizionale locale, percorsi in acciottolato, ghiaio o lastame;
 - le aree classificate a corte sono inedificabili; salvo l'uso di cui ai commi precedenti potranno essere asfaltate, nella loro sistemazione saranno da attrezzarsi anche delle porzioni piantumate con essenze locali;
 - le aree classificate a piazza sono inedificabili e dovranno esservi organizzati: marciapiedi ed aree

pedonali con cordatura in pietra e pavimentazione in acciottolato, le sole superfici stradali destinate al transito dei veicoli potranno essere asfaltate, nella loro sistemazione saranno da attrezzarsi anche delle porzioni piantumate con essenze locali;

- le aree classificate a percorsi pedonali, anche coperti, sono inedificabili e dovranno essere pavimentate in pietra o acciottolato; qualora detti percorsi intersechino corti o piazze la pavimentazione dovrà essere dello stesso materiale, limitando a cordatura anche incassata l'individuazione del percorso stesso;
- il volume e la superficie dei porticati asserviti con vincolo registrato all'uso pubblico sono detraibili dal volume massimo edificabile e dalle superfici che concorrono alla quota di destinazione d'uso tanto residenziale che per altre attività.

Art. 56.15 – Indagini per la definizione di interventi compatibili da eseguire mediante ristrutturazione

1. Ai fini della definizione degli interventi di cui al punto 56.6 la relativa Indagine da predisporre da parte del richiedente dovrà riguardare:
 - a) le caratteristiche d'insieme dell'edificio, nella sua situazione attuale, sotto il profilo urbanistico architettonico, statico strutturale e delle destinazioni d'uso;
 - b) l'evoluzione storica delle predette caratteristiche, con particolare riferimento all'impianto edilizio originario ed alle principali modificazioni intervenute nel tempo;
 - c) l'analisi strutturale delle singole componenti costruttive - comprendenti fondazioni, murature in elevazione, volte, solai tramezzature, coperture, balconate e sbalzi di rilievo, scale ecc. - con relativa precisazione della rispettiva consistenza materiale e definizione delle corrispondenti funzioni statiche, ancorché secondarie, in rapporto allo stato di obsolescenza e comunque di instabilità delle componenti medesime;
 - d) la qualificazione architettonica dell'insieme e/o di singoli elementi, in ordine a specifiche significatività di natura storica o di altro interesse costruttivo, nonché in rapporto all'ambiente, (urbano, monumentale, territoriale, paesistico, ecc.).
2. Lo studio sarà sintetizzato in un rilievo critico redatto secondo una relazione schematica nei casi più semplici, adeguatamente elaborati e documentati nei casi complessi o di maggior rilievo, anche relativamente a ciascuno dei singoli punti sopraelencati.

Art. 56.16 – Criteri generali per assicurare misure conservative nel restauro e nella ristrutturazione

1. I criteri generali per assicurare misure conservative nel restauro e nella ristrutturazione sono:
 - a) interventi che partano da un'opportuna considerazione dell'assetto del terreno circostante e di quello di fondazione; risanamenti e consolidamenti del suolo; drenaggi e protezioni da infiltrazioni d'acqua; opere di sostegno e di contenimento del terreno, specie se in pendenza, ecc.;
 - b) irrobustimento delle fondazioni, mediante opere di protezione, ricostruzione e/o di integrazione, che interessino strati del suolo più profondi e che evitino in ogni caso scalzamenti o appesantimenti delle strutture;
 - c) rafforzamenti dell'ossatura portante in genere, con speciale riguardo ai collegamenti reciproci delle strutture di sostegno - sia verticali che orizzontali - e di quelle aventi comunque funzioni statiche;
 - d) provvedimenti intesi ad abbassare il baricentro dell'intero organismo architettonico e ad alleggerire in generale la costruzione, da raggiungere mediante:
 - demolizione di sovrapposizioni o sopraelevazioni, inutili o dannose;
 - alleggerimento dei carichi, specie nelle parti più elevate e soprattutto nei sottotetti;
 - possibili destinazioni d'uso meno onerose o faticose dal punto di vista statico, nei piani più alti;
 - collocazione o installazione di serbatoi, impianti, macchinari, ecc. quanto più possibile nelle zone inferiori degli edifici; ogni altro dispositivo di adeguamento alla finalità;
 - e) eliminazione o, quanto maggior possibile, riduzione degli effetti dovuti a situazioni di squilibrio, sia in rapporto ad elementi aggettanti o disposti "in falso" o comunque eccentricamente sui sostegni (sbalzi, cornicioni, pensiline, mensole, balconi, ecc.), sia in rapporto ad usi che comportino carichi non equilibrati sulle strutture portanti e che possano determinare sensibili momenti di rotazione;
 - f) redistribuzione e riproporzionamento generale dei carichi, oltre che per conseguire agli scopi di cui ai precedenti commi c) ed e) anche in funzione di una migliore ripartizione delle sollecitazioni, nonché in ordine alla opportunità di riprodurre quanto possibile le originarie condizioni di carico secondo cui era stato costruito l'edificio;
2. Essi si attuano attraverso le seguenti operazioni:
 - interventi di risarcitura, di risanamento e di ricostruzione degli elementi aventi funzione statica, in modo da riprodurre per quanto possibile, rafforzandola, la originaria consistenza;

- sostituzione di elementi fatiscenti, dovuta ad imprescindibili esigenze di ordine statico, da attuare mediante materiali e tipi di opere quanto più possibile simili agli originali e che, comunque, abbiano comportamenti statici strettamente affini;
 - introduzione di elementi sostitutivi o nuovi, in misura il più possibile ridotta e di dimensioni piuttosto vicine a quelle degli elementi preesistenti;
 - rafforzamento delle strutture murarie in genere e di quelle di collegamento, condotto a partire dall'uso di leganti idonei (cementizi, ecc) che consolidino e rendano maggiormente solidali i componenti eterogenei onde esse strutture sono costituite;
 - adozione di finiture, infissi ed altri elementi non aventi specifica funzione statica ma egualmente significato qualificante nell'organismo architettonico, di tipo strettamente affine a quelli originali o preesistenti.
3. La consistenza tecnica degli interventi di restauro o ristrutturazione dovrà essere definita a mezzo di un compiuto progetto, contenente appositi elaborati che consentano la precisa individuazione delle condizioni di stato attuale delle operazioni da compiere e delle relative modalità di esecuzione; all'uopo compiendo sugli elaborati di stato attuale in giallo le demolizioni e su quelli di progetto in rosso gli elementi di nuova costruzione o sostitutivi.

Art. 56.17 – Criteri generali per la progettazione e costruzione degli edifici in sostituzione edilizia, obbligatori per gli interventi di tipo "e1" ed "e2"

1. Gli strumenti urbanistici attuativi laddove prescritti possono dettare più precise norme attuative relazionandosi ai valori del contesto del centro storico.

Art. 56.18 – Interventi sull'edilizia esistente nelle zone con obbligo di piano attuativo

1. Gli interventi sugli edifici per i quali siano prescritti interventi di restauro (art. 56.5), ristrutturazione edilizia (art. 56.6), sostituzione edilizia (art. 56.7) compresi negli ambiti con obbligo di PUA, potranno avvenire, anche indipendentemente dal suddetto strumento urbanistico, con singolo titolo abilitativo alla condizione che:
- sia previsto il riordino dei volumi in proprietà e la sistemazione delle pertinenze;
 - con atto unilaterale d'obbligo i richiedenti si impegnino ad accettare la formazione del relativo piano attuativo per quanto concerne una più corretta sistemazione delle aree di pertinenza e degli accessi;
2. In sede di formazione del piano urbanistico attuativo l'impegno dei proprietari di tali edifici è comunque limitato alle suddette sistemazioni ed agli eventuali accessi da rendere comuni.
3. Gli interventi sugli edifici privi di grado di tutela compresi negli ambiti con obbligo di PUA, nelle more di approvazione del PUA, sono limitati alle opere previste dalle lett. a) e b) dell'art.3 del Testo Unico dell'Edilizia DPR 360/2001.

Art. 56.19 – Parcheggi ed autorimesse, scantinati

1. L'adeguamento delle superfici da destinare a parcheggi sono disciplinate dall'art.14 delle presenti norme e fa riferimento ai seguenti criteri:
- a) negli edifici soggetti ad interventi di restauro o ristrutturazione avviene mediante il recupero di ambienti e strutture non superfetative, qualora le opere da eseguirsi, per tale fine siano compatibili con la conservazione stessa;
 - b) il parcheggio su area privata scoperta è ammesso compatibilmente con ragioni di carattere ambientale da verificare in sede progettuale;
 - c) negli edifici soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica è in ogni caso ammessa la realizzazione di autorimesse sotterranee, fatto salvo sempre il rispetto per l'arredo a verde e le alberature di alto fusto esistenti privilegiando soluzioni che evitino di ingombrare superfici diversamente godibili con rampe veicolari di discesa o risalita adottando idonei montavetture;
2. Per quanto concerne gli scantinati sotto ad edifici classificati in restauro o ristrutturazione questi sono ammessi con un eventuale incremento max fino al raggiungimento del 30% delle superfici del piano terreno.
- Negli stessi edifici, qualora privi o con scantinati insufficienti la realizzazione di vani interrati sotto spazi scoperti classificati tanto a verde che a corte è ammessa, fatto salvo il rispetto per l'arredo a verde da ripristinarsi e le alberature d'alto fusto esistenti, a condizione che l'accessibilità avvenga solo attraverso rampe di scale nell'edificio principale.
3. Per gli interventi previsti dal presente articolo e che riguardino vani interrati o seminterrati, è fatto obbligo di procedere ad opportune ed idonee verifiche statiche sull'edificato ed indagini geotecniche sul sottosuolo. I relativi elaborati dovranno essere depositati contestualmente alla dichiarazione di inizio lavori.

Art. 56.20 – Redazione e documentazione del progetto

1. Le disposizioni che seguono sono funzionali della specifica disciplina edilizia di tutela e valorizzazione nelle zone A e vanno intese come integrative ai corrispondenti contenuti del regolamento edilizio.
2. Per gli interventi di restauro in ragione della rilevanza dell'intervento:
 - a) rilievo completo dello stato di fatto: piante, sezioni, prospetti, in funzione delle qualità architettoniche dell'edificio 1:50 o 1:100 con l'indicazione del tipo di materiali e dell'orditura delle strutture;
 - b) rilievo critico;
 - c) rilievo della superficie utile per ciascuna unità immobiliare, per ciascun piano, e per tutto l'immobile con l'indicazione della destinazione d'uso in atto;
 - d) rilievo in scala adeguata non inferiore 1:200 delle aree di pertinenza, con l'indicazione delle colture in atto, piantumazione, materiali, arredi e di ogni elemento qualificante;
 - e) documentazione storico-catastale dell'immobile: planimetrie, piante e rilievi antichi, stampe, documenti letterari, foto d'epoca, riprodotti in copia o dattati con indicazione degli estremi della fonte;
 - f) documentazione fotografica particolareggiata dello stato di fatto.

Il progetto dovrà essere illustrato con una dettagliata relazione tecnica di approfondimento delle indicazioni delle tavole di P.I., e delle presenti norme che, fornendo ogni elemento utile alla miglior lettura dell'organismo edilizio, consenta di individuare correttamente la "graduazione" di intervento ammissibile e giustifichi quindi le scelte progettuali, quest'ultime dovranno essere dettagliatamente illustrate anche per quanto riguarda gli aspetti statici, funzionali, tecnologici e distributivi con riferimento agli artt. 56.5 e 56.6.

Le tavole di progetto edilizio saranno in funzione della qualità architettoniche degli edifici interessati alla scala minima di 1:50 oppure 1:100. Esse dovranno indicare tutti gli elementi strutturali, distributivi e funzionali, le rifiniture interne ed esterne, le destinazioni d'uso, per la migliore comprensione delle opere proposte.

Le tavole di progetto dovranno prevedere anche il tipo ed i modi delle sistemazioni esterne: spazi lastricati e spazi a verde.

E' necessaria anche la presentazione delle tavole - alla scala corrispondente a quella del progetto - di intervento edilizio nelle quali con colore rosso e giallo, saranno indicate rispettivamente le nuove costruzioni e le demolizioni.

3. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia la documentazione da presentare può essere alla scala 1:100 e quanto richiesto ai precedenti punti a, b, c, d, e, f, potrà essere diversamente approfondito in relazione al tipo di intervento, la relazione tecnica dovrà contenere quegli specifici approfondimenti di ricerca che consentano di individuare correttamente la "graduazione" dell'intervento ammissibile e le conseguenti scelte progettuali.
4. Per gli interventi di manutenzione straordinaria in edifici sottoposti a disciplina di restauro o ristrutturazione i progetti di manutenzione straordinaria riferiti ad immobili o porzioni di immobili sottoposti a disciplina di restauro conservativo o ristrutturazione edilizia dovranno essere documentati in proporzione all'ambito ed al tipo delle opere proposte e coerentemente con quanto previsto ai precedenti commi.

In particolare per l'adeguamento l'inserimento di servizi igienico-sanitari e tecnologici negli edifici di cui sopra è necessaria la presentazione di:

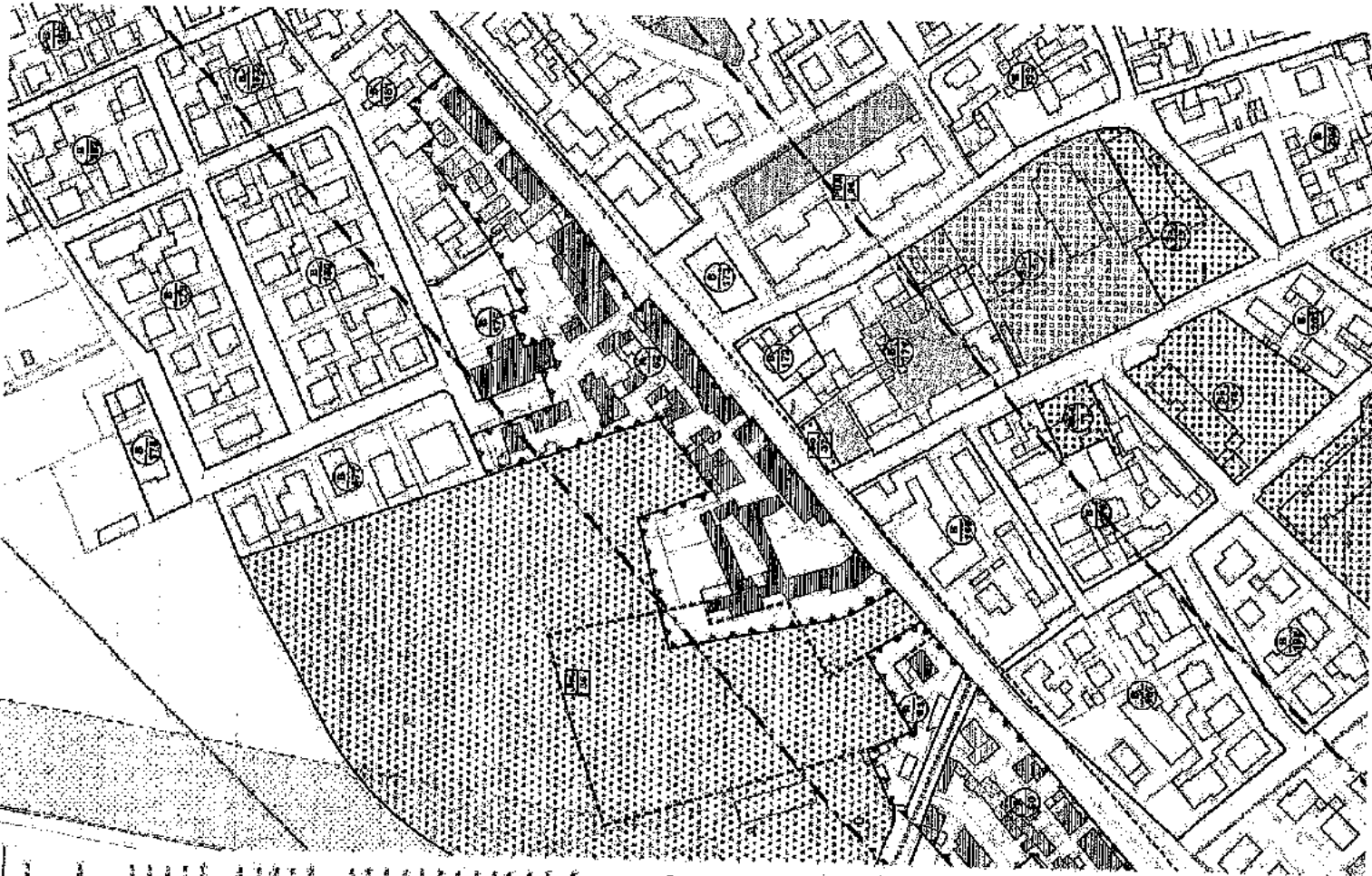
- rilievo dello stato di fatto;
- progetto edilizio con tavola comparativa;
- alla scala 1:100 relativa all'unità immobiliare - alle unità - interessata con tutte le indicazioni previste ai precedenti commi.

Potrà essere richiesto anche che tali opere vengano inserite ed inquadrare in un progetto di massima di più ampio riferimento edilizio - esteso all'intera unità di minimo intervento - al fine di verificarne la congruità e la compatibilità nei confronti degli obiettivi globali che sarebbero conseguibili sugli edifici in oggetto con interventi di restauro o ristrutturazione.

Art. 56.21 - Criteri per l'uso dei colori

1. Il regolamento del Piano del Colore approvato con DCC 3 del 21/02/1990 e modificato con successiva DCC 61/2017 del 30/11/2017, fino alla variante di cui all'art.56 comma 3 è da considerarsi allegato al Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale, ed ha valore indicativo dei criteri e delle buone regole costruttive da seguire negli interventi.
2. Anche nel periodo transitorio, ai fini della salvaguardia del patrimonio storico, hanno valore prescrittivo i seguenti criteri di tutela del Piano del Colore:
 - art. 2.1.3 antenne televisive: sono da escludersi le installazioni su balconi o terrazzi non di copertura prospicienti le strade o spazi pubblici;
 - art.2.2.2 rivestimenti di facciata – particolari architettonici – decorazioni plastiche

- nel restauro delle facciate, è doveroso, valorizzare gli elementi decorativi come cornici, lesene, marcapiani dei balconi, bugnati, capitelli pensili in materiale lapideo, ecc che dovranno essere sempre evidenti;
- è vietato intonacare o tinteggiare i mattoni a faccia vista, le pietre naturali e le parti in conglomerato cementizio se queste ultime costituiscono decorazioni di facciata;
- art. 2.3 coloriture e tinteggiature: tutti i fronti intonacati degli edifici, visibili dalla pubblica via, compresi quelli laterali, emergenti dalla copertura e le canne fumarie intonacate, vanno tinteggiati, ed in presenza di edifici accorpati, quando non sono reperibili tracce di colorazione storica (nel qual caso il colore dovrà essere riproposto), si procederà sulla base del seguente criterio:
 - quando l'accorpamento risulti inequivocabilmente leggibile anche esternamente, con diversificazioni degli allineamenti orizzontali delle finestre, differente assetto dei piani terra, diversa altezza dei fabbricati ecc, si interverrà di norma con colori distinti, anche se i corpi di fabbrica risultano essere di un'unica proprietà;
 - quando al contrario l'edificio risulta disaggregato o meglio frazionato in termini di proprietà, ma conserva inequivocabilmente la costante tipologica originale di una sola unità edilizia, la colorazione dovrà essere unica ed eseguita contemporaneamente, ovvero del medesimo punto cromatico e tipologia di materiali utilizzati dalle porzioni limitrofe esistenti;
- art. 2.3.1: infissi di finestre e porte finestre:
 - è vietato l'uso di infissi nelle finestre e porte del piano terra, prospicienti la pubblica via, che si aprono verso l'esterno occupando lo spazio pubblico;
 - non è ammesso l'uso di veneziane in qualsiasi materiale;
 - tutti gli infissi di uno stesso immobile devono essere omogenei dal punto di vista cromatico ad eccezione dei piani terra in corrispondenza di attività commerciali valutate caso per caso;
- art. 2.5.3 tende frangisole:
 - dovranno essere impiegate tende del tipo avvolgibile, mentre è vietato l'uso di tende fisse;
 - l'aggetto massimo sarà valutato caso per caso, tenuto conto che i lembi inferiori della tenda alla massima estensione dovranno mantenersi ad almeno 220cm dal suolo. In ogni caso le tende devono essere arretrate di almeno 50cm dal filo esterno del marciapiede, mentre non sono consentite su strade prive di marciapiede;
 - la colorazione delle tende dovrà essere compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata;
 - sulla facciata è consentita l'indicazione del nome dell'esercizio e/o la tipologia dell'attività, in corretta ortografia, evitando neologismi ed eventuali simboli grafici



PIANO DEGLI INTERVENTI

Prodotto da:
TERRAZZI DOTT. DOSSUONO S.R.L.
 Via ...
 ...

LEGENDA

ZONA STRATIFICATA	
1	...
2	...
3	...
4	...
5	...

PACCHETTO PRELIMINARE	
1	...
2	...
3	...
4	...
5	...
6	...
7	...
8	...

SIMBOLI	
1	...
2	...
3	...
4	...
5	...
6	...
7	...
8	...

1:1000

1/2000

1/5000

NOTA:

Il presente progetto è stato redatto in conformità con i regolamenti comunali e regionali vigenti in materia di urbanistica.

La scala è di 1:1000.

Le coordinate geografiche sono in formato UTM.

Il datum è WGS84.

Il foglio catastale è ...

Il proprietario è ...

Il progettista è ...

Il cliente è ...

La data di redazione è ...

Il luogo di redazione è ...



(Ragione Sociale del Proprietario)

VERONA il 22-07-2015



Egregio Signor Sindaco
del Comune di
DOSSOBUONO DI VILLAFRANCA - VR

Oggetto: messa in esercizio di ASCENSORE in servizio privato n° 13774

Al sensi dell'articolo 12 del DPR 30 aprile 1999, n. 162 relativo al "Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/16/CE sugli ascensori", si comunica che nello stabile di Nostra proprietà, situato in VIA CAVOUR 19 - DOSSOBUONO DI VILLAFRANCA - VR - la ditta [REDACTED] ha provveduto all'installazione di un ASCENSORE, provvisto della marcatura CE ai sensi della Direttiva 95/16/CE (D.P.R. 162/99), avente le seguenti caratteristiche:

velocità [m/s]	1,00
portata [kg]	480
corsa[m]	5,85
numero di fermate	3
tipo di azionamento	ELETTRICO

Si comunica altresì che la manutenzione dell'impianto è affidata alla Ditta:



Le verifiche periodiche sull'impianto saranno eseguite dalla Ditta:



Si allega la dichiarazione di conformità CE, di cui all'allegato II della Direttiva 95/16/CE redatta dalla Ditta [REDACTED].
In attesa di ricevere a breve la comunicazione del numero di matricola assegnato all'impianto, cogliamo l'occasione per porgerle distinti saluti.



Il Proprietario [REDACTED] rappresentante

ATTENZIONE: IL PRESENTE DOCUMENTO E' UN FAC-SIMILE INDICATIVO.
VI CONSIGLIAMO DI INFORMARVI PRESSO IL COMUNE DI COMPETENZA CIRCA LA
EVENTUALE ESISTENZA DI PARTICOLARE MODULISTICA DA UTILIZZARE LOCALMENTE.



[REDACTED]

Spettabile

[REDACTED]

Alla c.a. del Comune di DOSSOBUONO DI
VILLAFRANCA - VR

OGGETTO: Impianto ascensore N° 13774 installato presso il comune di DOSSOBUONO DI VILLAFRANCA - VR , VIA CAVOUR 19 - D.M. 22 gennaio 2008, n. 37

L'art. 1, comma 3 del DM 37 prevede che *"Gli impianti o parte di impianto che sono soggetti a requisiti di sicurezza prescritti in attuazione della normativa comunitaria, ovvero di normativa specifica, non sono disciplinati, per tali aspetti, dalle disposizioni del presente decreto"*

Il DM 37 enuncia in modo chiaro quanto già ricavabile in via interpretativa, nell'ambito della legge 46/90, in ordine ai rapporti tra disciplina nazionale in materia di sicurezza degli impianti e direttiva 95/16/CE, ossia che la citata direttiva, recepita in Italia con il DPR 30 aprile 1999, n. 162, dettando una disciplina specifica che copre anche l'installazione degli ascensori, sostituisce la disciplina nazionale.

Segue che, per le nuove installazioni, la dichiarazione CE di conformità, rilasciata in base alla direttiva ascensori 95/16/CE, deve ritenersi sostitutiva della dichiarazione di conformità di cui al DM 37/08.

Per cui, in sede di presentazione al comune della pratica relativa all'abitabilità o agibilità dell'edificio, è necessario allegare una copia della dichiarazione di conformità alla direttiva 95/16/CE che, essendo stata emessa dopo la marchiatura CE dell'impianto, attesta che l'impianto è conforme ai requisiti essenziali di sicurezza di salute della direttiva e che, conseguentemente, è stato installato secondo la regola dell'arte.

Distinti saluti,

[REDACTED]

Pero 06/05/2015

[REDACTED]

[REDACTED]



DICHIARAZIONE "CE" DI CONFORMITA'
Numero di impianto 13774

Visto l'esito delle verifiche condotte in conformità alla Direttiva 95/16/CE (D.P.R. 162/99) allegato XII il sottoscritto _____ in qualità di Responsabile Tecnico della _____
_____ (C.A. - Sezione Registro Imprese n. _____) dichiara che il seguente ASCENSORE:

Installato da _____
Indirizzo installatore _____
Anno di installazione 2015
Tipo MRL1
Azionamento ELETTRICO
Portata nominale Q [kg] 480
Numero di persone 6
Velocità nominale v [m/s] 1,00
Corsa [m] 5,85
Numero di fermate 3
Numero di impianto 13774
Installato a DOSSOBUONO DI VILAFRANCA - VR
Indirizzo VIA CAVOUR 19
Normativa di riferimento Direttiva 95/16/CE (D.P.R. 162/99)
Organismo che ha effettuato l'esame CE
di tipo dell'ascensore LIFTINSTITUUT (n° id. 0400)
Buikslotermeerplein, 381 - 1025XE Amsterdam
NL: 11.400.1002.109.02
Attestato di esame CE di tipo NeuLift S.r.l.
Soggetto cui fa carico l'Esame Finale
Attestato di verifica finale (in caso all. VI o X) ...
N° del certificato del Sistema di Qualità LRC 6005363/B (Neulift)
Organismo che ha verificato il Sistema
di Qualità Lloyds Register Quality Assurance (LRQA) Ltd - (n.
id. 0088)
Hiramford - Middlemarch Office Village - Siskin Drive
- Coventry

E CONFORME ALLE DISPOSIZIONI PERTINENTI DI RIFERIMENTO
Direttiva 95/16/CE (Ascensori) recepita dal D.P.R. 162/99

L'impianto è altresì conforme alla Direttiva EMC 2004/108/CE con applicazione della Normativa UNI EN 12015 e UNI EN 12016

Pero 06/05/2015

Copia per il Proprietario



[REDACTED]

VERONA 22 LUGLIO 2015

Comune di Villafranca
Segreteria Area Tecnica

V.le San Sebastiano, 5 (ultimo piano)

Telefono: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

**Oggetto: richiesta n° di matricola assegnatario
all'impianto ascensore di recente installazione presso Hotel
Gattopardo di via Cavour 17- Dossobuono VR.**

Buongiorno, in riferimento all'oggetto, allego tutta la ns.
documentazione tecnica e rimaniamo in attesa di vs.
comunicazioni.

Cordiali saluti.

Hotel Gattopardo
[REDACTED]
[REDACTED]





COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA
 IVA Area - Servizi Tecnici
 S E G R E T E R I A

Via S. Sebastiano n. 5, 37069 Villafranca - tel. 045/6339391 fax 045/6339142
 E-mail: ufficio.technical@comune.villafranca.vr.it - Web site: www.comune.villafranca.vr.it

Prot. n. 20424

Villafranca, giovedì 23 luglio 2015

Spett.

HOTEL GATTOPARDO
 Via Cavour, 17
 37062 - Dossobuono di Villafranca VR

p.c. Spett.

Spett.

OGGETTO: Impianto n° 13774 installato in Dossobuono - Assegnazione n. matricola.

Si comunica che ai sensi del DPR 30 aprile 1999 n° 162 in vigore dal 01 luglio 1999, così come modificato D.P.R. n° 214/2010, mediante richiesta pervenuta il 23.07.2015 prot. 20424, è stato **assegnato un numero di matricola** all'impianto avente le seguenti caratteristiche:

Impianto	Fabbricazione n° 13774 Tipo MRL1
Indirizzo stabile	Via Cavour, 19, Dossobuono "Hotel Gattopardo"
Caratteristiche (veloc. - port. - corsa - n. term. - tipo di azionamento)	Veloc. 1,00 m/s - Port. 480 Kg. - Corsa 5,85 - term. n. 3 ELETTRICO
Ditta installatrice	[REDACTED]
Dichiarazione CE di conformità	Del 06.05.15 - Org. Not. LIFTINSTITUUT n. id. 0400
Direttiva 95/16/CE (recepita DPR 162/99)	Att. CE NL. 11.400.1002.109.02 Cert. LRC 6005363/B
Ditta Manutentrice	[REDACTED]
Organismo Notificato verifiche periodiche	[REDACTED]
N° di MATRICOLA	220/15

Si fa presente che all'impianto in oggetto devono essere effettuate le verifiche periodiche ogni due anni, di cui al primo comma del punto 1 del D.P.R. 459/96 e succ. D.P.R. n. 162/99 Punto II art. 13, comma 1., infine copia della presente comunicazione deve essere inserita nell'apposito libretto o fascicolo dell'impianto.

Distinti saluti,

L'Istruttore
 [REDACTED]



Il Dirigente - Area Tecnica
 [REDACTED]

[REDACTED]

Pero, 06/05/2015

Spettabile
[REDACTED]

OGGETTO: Invio documentazione Esame Finale ASCENSORE n° 13774

Gentile Cliente,

facendo riferimento al Suo gradito ordine per la fornitura in oggetto, per la quale La ringraziamo ancora, a conclusione dell'attività di collaudo con esito positivo, Le trasmettiamo:

- il libretto di impianto, da conservare con cura, a carico del Proprietario, poiché sarà utilizzato nel corso delle successive attività di manutenzione e verifiche periodiche e straordinarie;
- l'originale della dichiarazione CE di conformità;
- l'elenco delle dichiarazioni CE di conformità per i componenti di sicurezza;
- una copia del testo della lettera, che il Proprietario dovrà compilare per le parti di Sua competenza, ed inviare, (secondo quanto previsto dall'articolo 12 del DPR 162 del 30.04.1999) al Sindaco del Comune da cui dipende l'impianto;
- il manuale di istruzioni per l'uso e la manutenzione con lo specifico fascicolo di istruzioni per la manutenzione;
- schema elettrico;
-
-

N.B. : SE CAMBIA IL PROPRIETARIO DELL'EDIFICIO E/O DELL'ASCENSORE, LA DOCUMENTAZIONE PER IL PROPRIETARIO DEVE ESSERE TRASFERITA AL NUOVO PROPRIETARIO

Il Proprietario, secondo quanto stabilito dal D.P.R. 162, dovrà preventivamente incaricare un soggetto, per esempio un organismo notificato, ad effettuare le verifiche periodiche ogni due anni.

Vi informiamo inoltre che il DPR 162/99 prevede che:

- ci sia una espressa accettazione dell'Ente incaricato a svolgere le verifiche periodiche;
- è necessario che tale incarico sia assegnato in tempi brevi poiché la comunicazione al Comune deve essere inviata entro 10 giorni dalla data indicata sulla dichiarazione di conformità (DPR 162/99, art. 12).

Dopo aver ricevuto dal Comune il numero di matricola, il Proprietario dovrà provvedere a riportare il numero di matricola sul **LIBRETTO DI ESERCIZIO** e far porre una targa (o ad integrare quella esistente) nella cabina dell'ascensore, riportante i seguenti dati:

1. installatore e numero di fabbricazione [REDACTED] 13774);
2. numero di matricola (assegnato dal Comune di DOSSOBUONO DI VILLAFRANCA - VR);
3. portata nominale dell'ascensore (480 kg);
4. numero massimo di persone (6 persone).

Copia della comunicazione al Comune e quella ricevuta relative all'assegnazione del numero di matricola devono essere conservate nel libretto (articolo 16 del DPR 162/1999).

Vi segnaliamo infine che l'art. 1 del DM 22 gennaio 2008, n. 37, decreto che abroga la legge 46/90, attesta che gli ascensori progettati, costruiti e installati in conformità ai requisiti di sicurezza di una Direttiva europea (95/16/CE), non rientrano nel campo di applicazione del decreto stesso, per cui non viene più rilasciata la dichiarazione di conformità alla regola dell'arte.

A disposizione per ulteriori chiarimenti, porgiamo distinti saluti.

FIRMA DEL [REDACTED]

QUESTA DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' CE E' SOGGETTA ALLE CONDIZIONI PREVISTE DALLA NEULIFT SRL NELLA PROCEDURA "COLLAUDO E MESSA IN ESERCIZIO DI ASCENSORI A DIRETTIVA 95/16/CE"

V2DTm75 rev.01 del 23/08/10



MINISTERO DELL'INDUSTRIA DEL COMMERCIO E DELL'ARTIGIANATO
DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'
DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA D'ARTE
(Allegati I e II decreto 19 maggio 2010)
n. _____

Il sottoscritto _____ titolare o legale rappresentante
dell'impresa (ragione sociale) _____
operante nel settore **IMPIANTI CONDIZIONAMENTO RISCALDAMENTO IDRICO SANITARIO**
con sede in v. _____

- iscritta al registro delle imprese (D.P.R. 7 dicembre 1995 n. 581)
della camera C.C.I.A.A. di **TRENTO**
- iscritta all'albo provinciale delle imprese artigiane (legge 08.08.1985, N. 443) di _____
esecutrice dell'impianto (descrizione schematica) **LINEA GAS METANO**

Inteso come nuovo impianto trasformazione ampliamento manutenz. straord. altro (1) _____
Note: - Per gli impianti a gas specificare il tipo di gas distribuito: canalizzato della 1ª, 2ª, 3ª famiglia; GPL da recipienti mobili; GPL da serbatoio fisso
Per gli impianti elettrici specificare la potenza massima impegnabile.

commissionato da **HOTEL GATTOPARDO** Installato nei locali siti **DOSSOBUONO**
nel comune di **VILLAFRANCA** (prov. **VR**) via **CAVOUR** n. **19** scala _____
piano **interno** di proprietà di (nome e cognome o ragione sociale e indirizzo) _____

In edificio adibito ad uso: industriale civile (2) commercio altri usi

sotto la propria personale responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'art. 6, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

- rispettato il progetto redatto ai sensi dell'art. 5 da (2) _____
 seguito dalla normativa tecnica applicabile all'impiego (3): **UNI 9334:2004, UNI 9860:2006, DPR 37 22-01-2008, UNI 7128:2008**
 installato componenti e materiali adatti al luogo di installazione (art. 5 e 6);
 controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.

Allegati obbligatori:

- progetto ai sensi degli articoli 5 e 7 (4);
 relazione con tipologie dei materiali utilizzati (5);
 schema di impianto realizzato (6);
 riferimenti a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti (7);
 copia di certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali;
 attestazione di conformità per impianto realizzato con materiali o sistemi non normalizzati (8);

Allegati facoltativi (9):

DECLINA

ogni responsabilità per sinistri a persone o cose derivanti da manomissioni o riparazioni

data **06/02/13**

Il resp. tecnico _____

AVVERTENZE PER IL COMMITTENTE: responsabilità del committente e proprietario art. 8 (10)

data _____

firma _____

MF.

1

COPIA PER IL COMMITTENTE



DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA D'ARTE
DECRETO - 22 GENNAIO, N°37 - G.U. N°61 DEL 12/03/2008

Il sottoscritto [redacted] residente in [redacted]
[redacted] Legale Rappresentante dell'impresa [redacted] operante nel settore
IMPIANTI ELETTRICI con sede in [redacted] P.IVA [redacted]
iscritta nel registro delle Ditte (R.D. 20.9.1934 n. 2011) della Camera C.I.A.A. di Verona [redacted] iscritta
all'Albo Provinciale delle Imprese Artigiane (L. 8.8.1985 n. 443) di Verona al [redacted] esecutrice
dell'impianto (descrizione schematica):

Sostituzione dei corpi illuminanti delle stanze, sostituzione dei corpi illuminanti e di emergenza dei corridoi e vani scale, sistemazione dei quadri distribuzione ai piani, rifacimento delle linee di alimentazione dal quadro di piano alle stanze.

Inteso come: (..) nuovo impianto (..) trasformazione (..) ampliamento (X) manutenzione straordinaria (..) altro (1)

Per gli impianti a gas specificare il tipo di gas distribuito: canalizzato della 1a-2a-3a famiglia, GPL da recipienti mobili, GPL da serbatoio fisso. Per gli impianti elettrici specificare la potenza massima impegnabile.

commissionato da: [redacted] installato nei locali siti nel Comune di Villafranca - frazione Dossobuono - di proprietà di: Hotel Gattopardo - Via Cavour - 19 - 37062 Dossobuono di Villafranca (VR) - in edificio adibito ad uso (2):
(..) industriale, (..) civile, (..) commercio, (X) altri usi: HOTEL

DICHIARA

sotto la propria responsabilità che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'art. 6, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli Usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

- (..) rispettato il progetto;
- (X) seguito la norma tecnica applicabile all'impiego (3): CEI 64-8
- (X) installato componenti e materiali costruiti a regola d'arte e adatti al luogo di installazione - art. 5 e 6
- (X) controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito e verificate richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.

Allegati obbligatori:

- (X) progetto ai sensi degli articoli 5 e 7 (solo per impianto con obbligo di progetto) (4);
- (X) relazione con tipologie dei materiali utilizzati (5);
- (X) schema di impianto realizzato (6);
- (..) riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti (7);
- (X) copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali.

Allegati facoltativi (8):

DECLINA

Ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da manomissioni dell'impianto da parte di terzi ovvero da carenze di manutenzione o riparazione.

Il Responsabile Tecnico [redacted]

Verona, 30/12/2011

AVVERTENZE PER IL COMMITTENTE: responsabilità del committente o del proprietario - art. 8 (9)



Rapporto di controllo per Gruppi Termici - TIPO 1A (Gruppi Termici)

Nr. Allegato: 1930

A. DATI IDENTIFICATIVI Impianto: di Potenza termica nominale totale max (Kw) 149,70 Codice Impianto: _____
 Sito nel Comune di VILLAFRANCA DI VERONA Località: DOSSOBUONO CAP 37062 Prov. VR
 In via/piazza VIA CAVOUR N. 19 Palazzo _____ Scala _____ piano _____ interno _____
 Responsabile dell'impianto: Ragione Sociale _____ P.IVA _____
 Cognome: _____ Nome _____ C.F. _____
 Indirizzo: _____ Comune _____ Prov. VR

B. DOCUMENTAZIONE TECNICA CORREDO
 Dichiarazione di conformità presente Sì No
 Libretto impianto presente Sì No
 Libretti uso/manutenzione generatore presenti Sì No
 Libretto compilato in tutte le sue parti Sì No

C. TRATTAMENTO DELL'ACQUA
 Durezza totale dell'acqua (°fr) _____
 Trattamento in risc.: Non richiesto Assente Filtrazione Addolcimento Cond Chimico
 Trattamento in ACS: Non richiesto Assente Filtrazione Addolcimento Cond Chimico

D. CONTROLLO DELL'IMPIANTO

Per installazione interna: in locale idoneo	<input checked="" type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Nc	Canale da fumo o condotti di scarico idonei (esame visivo)	<input checked="" type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Nc
Per installazione esterna: generatori idonei	<input checked="" type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Nc	Sistema di regolazione temperatura ambiente funzionante	<input checked="" type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Nc
Aperture di ventilazione/aerazione libere da ostruzioni	<input checked="" type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Nc	Assenza di perdite di combustibile liquido	<input checked="" type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Nc
Adeguate dimensioni aperture di ventilazione/aerazione	<input checked="" type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Nc	Idonea tenuta impianto interno e raccordi con il generatore	<input checked="" type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Nc

E. CONTROLLO E VERIFICA ENERGETICA DEL GRUPPO TERMICO GT 1 Data installazione 17/10/2004
 Fabbricante DE DIETRICH Gruppo termico singolo Gruppo termico modulare Tubo/Nastro radiante Generatore d'aria calda
 Modello MC 50 Pot. term. nominale max al focolare 52,20 (Kw) Pot. term. nominale utile 49,90 (Kw)
 Matricola 0202061-00-01290 Tradizionale A condensazione Altro
 Servizi Climatizzazione invernale Produzione ACS Climatizzazione estiva Altro
 Combustibile GPL Gas Naturale Gasolio Altro
 Modalità di evacuazione fumi: Naturale Forzata
 Depressione nel canale da fumo: _____ Pa
 Dispositivi di comando e regolazione funzionanti correttamente Sì No Nc
 Dispositivi di sicurezza non manomessi e/o cortocircuitati Sì No Nc
 Valvola di sicurezza alla sovrappressione a scarico libero Sì No Nc
 Controllato e pulito scambiatore lato fumi Sì No Nc
 Presenza riflusso dei prodotti della combustione Sì No Nc
 Risultati controllo, secondo UNI 10389-1, conformi alla legge Sì No Nc

Modulo Termico	Temperatura Fumi °C	Temp. Aria Comburente °C	O2 %	CO2 %	Bacharach	CO fumi secchi ppm	CO corretto ppm	Portata combustibile	Rend. di comb. %	Rend. minimo di legge %
1	55,50	13,70	3,90	9,72		71,00	94,00	5,15	96,40	94,40

Rispetta l'indice di Bacharach Sì No CO fumi secchi e senz'aria ≤ 1000 ppm v/v Sì No Rendimento ≥ rendimento minimo Sì No

F. CHECK LIST

- Elenco dei possibili interventi, dei quali va valutata la convenienza economica, che qualora applicabili all'impianto, potrebbero comportare un miglioramento della prestazione energetica:
- L'adozione di valvole termostatiche sui corpi scaldanti
 - L'isolamento della rete di distribuzione nei locali non riscaldati
 - L'introduzione di un sistema di trattamento dell'acqua sanitaria e per riscaldamento, ove assente
 - La sostituzione di un sistema di regolazione on/off con un sistema programmabile su più livelli di temperatura

OSSERVAZIONI SOST: GUARNIZIONE BRUCIATORE, SIFONE CONDENSA, GUARNIZIONE DN 70, TRONCHETTO DN 70, RID. MF 70/80, CARICATO I VASI
RACCOMANDAZIONI _____
PRESCRIZIONI _____

Il tecnico dichiara, in riferimento ai punti A, B, C, D, E (sopra menzionati), che l'apparecchio può essere messo in servizio ed usato normalmente ai fini dell'efficienza energetica senza compromettere la sicurezza delle persone, degli animali e dei beni.

L'impianto può funzionare Sì No

Il tecnico declina altresì ogni responsabilità per sinistri a persone, animali o cose derivanti da manomissioni dell'impianto o dell'apparecchio da parte di terzi, ovvero da carenze di manutenzione successive. In presenza di carenze riscontrate e non eliminate, il responsabile dell'impianto si impegna, entro breve tempo, a provvedere alla loro risoluzione dandone notizia all'operatore incaricato.

Si raccomanda un intervento manutentivo entro il: 12/04/2012
 Ora di arrivo / partenza presso l'impianto: 9:30 / 11:00 Tecnico che ha effettuato il controllo: Nome e Cognome _____
 Data del presente controllo: 12/04/2011
 Firma leggibile del tecnico _____ Firma leggibile, per presa visione, del responsabile dell'impianto _____



Rapporto di controllo per Gruppi Termici - TIPO 1A (Gruppi Termici)

Nr. Allegato: 1931

A. DATI IDENTIFICATIVI Impianto di Potenza termica nominale totale max (kW) 149,70 Codice Impianto:
 Siro nel Comune di VILLAFRANCA DI VERONA Località: DOSSOBUONO CAP 37062 Prov. VR
 In via/piazza VIA CAVOUR N. 19 Palazzo Scala piano Interno
 Responsabile dell'impianto: Ragione Sociale: Cognome: Nome: P.I.V.:
 Indirizzo: Comune: C.F.:

B. DOCUMENTAZIONE TECNICA CORREDO

In qualità di: Proprietario Occupante Amministratore Condominio Terzo Responsabile
 Dichiarazione di conformità presente SI NO
 Libretto impianto presente SI NO
 Libretti uso/manutenzione generatore presenti SI NO
 Libretto compilato in tutte le sue parti SI NO

C. TRATTAMENTO DELL'ACQUA

Durezza totale dell'acqua (°f) _____
 Trattamento in risc.: Non richiesto Assente Filtrazione Addolcimento Cond Chimico
 Trattamento in ACS: Non richiesto Assente Filtrazione Addolcimento Cond Chimico

D. CONTROLLO DELL'IMPIANTO

Per installazione interna: in locale idoneo SI NO Nc
 Per installazione esterna: generatori idonei SI NO Nc
 Aperture di ventilazione/aerazione libere da ostruzioni SI NO Nc
 Adeguate dimensioni aperture di ventilazione/aerazione SI NO Nc
 Canale da fumo o condotti di scarico idonei (esame visivo) SI NO Nc
 Sistema di regolazione temperatura ambiente funzionante SI NO Nc
 Assenza di perdite di combustibile liquido SI NO Nc
 Idonea tenuta impianto interno e raccordi con il generatore SI NO Nc

E. CONTROLLO E VERIFICA ENERGETICA DEL GRUPPO TERMICO

Fabbricante DE DIETRICH Gruppo termico singolo Gruppo termico modulare Tubo/Nastro radiante Generatore d'aria calda
 Modello MC 50 Pot. term. nominale max al focolare 52,20 (Kw) Pot. term. nominale utile 49,90 (Kw)
 Matricola 0302061-00-01291 Tradizionale A condensazione Altro
 Servizi Climatizzazione invernale Produzione ACS Climatizzazione estiva Altro
 Combustibile GPL Gas Naturale Gasolio Altro
 Modalità di evacuazione fumi: Naturale Forzata
 Depressione nel canale da fumo: _____ Pa
 Dispositivi di comando e regolazione funzionanti correttamente SI NO Nc
 Dispositivi di sicurezza non manomessi e/o cortocircuitati SI NO Nc
 Valvola di sicurezza alla sovrappressione a scarico libero SI NO Nc
 Controllato e pulito scambiatore lato fumi SI NO Nc
 Presenza riflusso dei prodotti della combustione SI NO Nc
 Risultati controllo, secondo UNI 10389-1, conformi alla legge SI NO Nc

Modulo Termico	Temperatura Fumi °C	Temp. Aria Comburente °C	O2 %	CO2 %	Bacharach	CO fumi secchi ppm	CO corretto ppm	Portata combustibile	Rend. di comb. %	Rend. minimo di legge %
1	56,90	13,70	3,70	9,70		80,00	97,00	4,77	91,10	94,40

Rispetta l'indice di Bacharach SI NO CO fumi secchi e senz'aria ≤ 1000 ppm v/v SI NO Rendimento ≥ rendimento minimo SI NO

F. CHECK LIST

Elenco dei possibili interventi, dei quali va valutata la convenienza economica, che, qualora applicabili all'impianto, potrebbero comportare un miglioramento della prestazione energetica:

- L'adozione di valvole termostatiche sui corpi scaldanti
- L'isolamento della rete di distribuzione nei locali non riscaldati
- L'introduzione di un sistema di trattamento dell'acqua sanitaria e per riscaldamento, ove assente
- La sostituzione di un sistema di regolazione on/off con un sistema programmabile su più livelli di temperatura

OSSERVAZIONI

SOST.: GUARNIZIONE BRUCIATORE, 3 GUARNIZIONI TRA MODULO E COLLETTORE, 1 TAVELLA IN VERMICULITE, 2 MODULI BRUCIATORE USATI (a corpo)

RACCOMANDAZIONI

PRESCRIZIONI

Il tecnico dichiara, in riferimento ai punti A, B, C, D, E (sopra menzionati), che l'apparecchio può essere messo in servizio ed usato normalmente ai fini dell'efficienza energetica senza compromettere la sicurezza delle persone, degli animali e dei beni.

L'impianto può funzionare SI NO

Il tecnico declina altresì ogni responsabilità per sinistri a persone, animali o cose derivanti da manomissioni dell'impianto o dell'apparecchio da parte di terzi, ovvero da causa di manutenzione successiva. In presenza di carenze riscontrate e non eliminate, il responsabile dell'impianto si impegna, entro breve tempo, a provvedere alla loro risoluzione dandone notizia all'operatore incaricato.

Si raccomanda un intervento manutentivo entro il: 12/04/2022

Orà di arrivo / partenza presso l'impianto: 13:54 / 14:54

Data del presente controllo: 12/04/2021

Tecnico che ha effettuato il controllo: Nome e Cognome

Firma leggibile del tecnico

Firma leggibile, per presa visione, del responsabile dell'impianto



Catasto: Sezione: Foglio:
 Particella: Subalterno:
 PDR:
 POD:

Rapporto di controllo per Gruppi Termici - TIPO 1A (Gruppi Termici)

Nr. Allegato: 1930

A. DATI IDENTIFICATIVI Impianto: di Potenza termica nominale totale max (kW) 149,70 Codice impianto:

Sito nel Comune di **VILLAFRANCA DI VERONA** Località: **DOSSOBUONO** CAP **37052** Prov. **VR**
 In via/piazza **VIA CAVOUR** N. **19** Palazzo _____ Scala _____ piano _____ Interno _____
 Responsabile dell'Impianto: Ragione Sociale _____ P.I.V. _____
 Indirizzo: _____ Nome _____ C.F. _____
 Cognome: _____ Prov. **VR**

In qualità di: Proprietario Occupante Amministratore Condominio Terzo Responsabile

B. DOCUMENTAZIONE TECNICA CORREDO

Dichiarazione di conformità presente Libretti uso/manutenzione generatore presenti:
 Libretto impianto presente Libretto compilato in tutte le sue parti:

C. TRATTAMENTO DELL'ACQUA

Durezza totale dell'acqua (°f) _____
 Trattamento in risc.: Non richiesto Assente Filtrazione Addolcimento Cond Chimico
 Trattamento in ACS: Non richiesto Assente Filtrazione Addolcimento Cond Chimico

D. CONTROLLO DELL'IMPIANTO

Per installazione interna: in locale idoneo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Canale da fumo o condotti di scarico idonei (esame visivo)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Per installazione esterna: generatori idonei	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sistema di regolazione temperatura ambiente funzionante	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aerture di ventilazione/aerazione libere da ostruzioni	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Assenza di perdite di combustibile liquido	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Adeguate dimensioni apertura di ventilazione/aerazione	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Idonea tenuta impianto interno e raccordi con il generatore	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

E. CONTROLLO E VERIFICA ENERGETICA DEL GRUPPO TERMICO

Fabbricante: **DE DIETRICH** GT **1** Data installazione **17/10/2004**
 Gruppo termico singolo Gruppo termico modulare Tubo/Nastro radiante Generatore d'aria calda
 Modello **MC 50** Pot. term. nominale max al focolare **52,20** (Kw) Pot. term. nominale utile **49,90** (Kw)
 Matricola **0302061-00-01290** Tradizionale A condensazione Altro _____
 Servizi Climatizzazione invernale Produzione ACS Climatizzazione estiva Altro _____
 Combustibile GPL Gas Naturale Gasolio Altro _____
 Modalità di evacuazione fumi: Naturale Forzata
 Depressione nel canale da fumo: _____ Pa
 Dispositivi di comando e regolazione funzionanti correttamente
 Dispositivi di sicurezza non manomessi e/o cortocircuitati
 Valvola di sicurezza alla sovrappressione a scarico libero
 Controllato e pulito scambiatore lato fumi
 Presenza riflusso dei prodotti della combustione
 Risultati controllo, secondo UNI 10389-1, conformi alla legge

Modulo Termico	Temperatura Fumi °C	Temp. Aria Comburente °C	O2 %	CO2 %	Bacharach	CO fumi secchi ppm	CO corretto ppm	Portata combustibile	Rend. di comb. %	Rend. minimo di legge %
1	55,50	13,70	3,90	9,72		71,00	94,00	5,15	98,40	94,40

Rispetta l'indice di Bacharach CO fumi secchi e senz'aria ≤ 1000 ppm v/v Rendimento ≥ rendimento minimo

F. CHECK LIST

Elenco dei possibili interventi, dei quali va valutata la convenienza economica, che, qualora applicabili all'impianto, potrebbero comportare un miglioramento della prestazione energetica:

- L'adozione di valvole termostatiche sui corpi scaldanti
- L'isolamento della rete di distribuzione nei locali non riscaldati
- L'introduzione di un sistema di trattamento dell'acqua sanitaria e per riscaldamento, ove assente
- La sostituzione di un sistema di regolazione on/off con un sistema programmabile su più livelli di temperatura

OSSERVAZIONI **SOST.: GUARNIZIONE BRUCIATORE, SIFONE CONDENZA, GUARNIZIONE DN 70, TRONCHETTO DN 70, RID, MF 70/80, CARICATO I VASI**

RACCOMANDAZIONI _____

PRESCRIZIONI _____

Il tecnico dichiara, in riferimento ai punti A,B,C,D,E (sopra menzionati), che l'apparecchio può essere messo in servizio ed usato normalmente ai fini dell'efficienza energetica senza compromettere la sicurezza delle persone, degli animali e dei beni.

L'impianto può funzionare Sì No

Il tecnico declina altresì ogni responsabilità per sinistri a persone, animali o cose derivanti da manomissioni dell'impianto o dell'apparecchio da parte di terzi, ovvero da carenze di manutenzione successiva. In presenza di carenze riscontrate e non eliminate, il responsabile dell'impianto si impegna, entro breve tempo, a provvedere alla loro risoluzione e dandone notizia all'operatore incaricato.

Si raccomanda un intervento manutentivo entro il: **12/04/2023** Data del presente controllo: **12/04/2023**

Ora di arrivo / partenza presso l'impianto: **09:30 / 11:00** Tecnico che ha effettuato il controllo: Nome e Cognome _____

Firma leggibile del tecnico

Firma leggibile, per presa visione, del responsabile dell'impianto



Sportello Unico per le Attività Produttive
(art. 38 DL 112/2008 convertito in legge L133/2008)
Comunicazione Suap - Ente (art. 10 allegato tecnico DPR 160/2010)

Suap VILAFRANCA DI VERONA in delega alla CCIAA di VR

Identificativo nazionale SUAP: 3896

Domicilio Elettronico

Protocollo: REP_PROV_VR/VR-SUPRO/0033748 del 26/02/2019

Oggetto: Comunicazione SUAP pratica n. [REDACTED] 15012019-1201 - SUAP 3896 - [REDACTED]

Rif. pratica SUAP: [REDACTED] 012019-1201 Prot. 0013603 del 24/01/2019

Rif. protocollo Comunica: RI/VR/RI/PRA/7991/2019+01:00 del 24/01/2019

UR: Commercio tel. [REDACTED]

Con la presente:

- si inoltra Comunicazione di avvenuta registrazione di Subingresso nella struttura ricettiva alberghiera denominata "il GATTOPARDO" della Provincia di Verona;
- si prende atto della comunicazione di subingresso nella struttura ricettiva alberghiera denominata "il GATTOPARDO";
- si comunica la chiusura dell'iter istruttorio.

Con la presente si comunica la chiusura dell'iter istruttorio.

Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.
Cordiali saluti.

La seguente comunicazione Le è stata inviata dallo sportello SUAP del comune di VILAFRANCA DI VERONA relativamente alla pratica n. [REDACTED] 15012019-1201.

SUAP mittente: Sportello n.3896 - Suap VILAFRANCA DI VERONA in delega alla CCIAA di VR

Pratica: [REDACTED]

Impresa: [REDACTED] L.

Protocollo Registro Imprese: VR/RI/PRA/2019/7991

Protocollo pratica: REP_PROV_VR/VR-SUPRO 0013603/24-01-2019

Protocollo della comunicazione: REP_PROV_VR/VR-SUPRO 0033748/26-02-2019.

Adempimenti presenti nella pratica:

- Variazione della titolarità di attività soggetta alla prevenzione incendi
- Subingresso in attività di struttura ricettiva alberghiera
- Comunicazione alla Provincia
- Comunicazione alla Questura per strutture ricettive

Si chiede al destinatario della presente, di trasmettere l'eventuale risposta utilizzando la funzione "rispondi" del proprio sistema di Posta Elettronica Certificata, lasciando invariati l'oggetto della comunicazione ed il destinatario della stessa; ci si riserva al fine di garantire il tempestivo ricevimento della risposta da parte del SUAP. Si ricorda inoltre che i formati ammessi per gli allegati alle pratiche SUAP sono i seguenti: pdf; pdf.p7m; xml; dwf; dwf.p7m; svg; svg.p7m; jpg; jpg.p7m. Pertanto sia i documenti che gli uffici SUAP allegano a comunicazioni effettuate tramite la Scrivania Virtuale, sia i documenti trasmessi da imprese, intermediari ed enti terzi ai SUAP tramite PEC, devono rispettare tali formati.



Suap VILLAFRANCA DI VERONA in delega alla CCIAA di VR

Identificativo nazionale SUAP: 3896

Dati Impresa

Denominazione:	[REDACTED]		
Codice fiscale:	[REDACTED]	Provincia sede	[REDACTED]

Allegati presenti

p_vr.Funzioni Regione Veneto.2019.0001914.pdf · p_vr.Funzioni Regione Veneto.2019.0001914.pdf



[REDACTED]

DPR 462/01 - Aut. Min. G.U. 297 del 19/12/2002

Organismo abilitato per verifiche su impianti:

- o di messa a terra alimentati con tensioni \leq e $>$ di 1000 V
- o di protezione contro le scariche atmosferiche
- o elettrici in luoghi con pericolo di esplosione

DM 11/4/2011 - Aut. D.D. n° 3 del 16/01/2018

Soggetto abilitato per verifiche all. VII D.lgs 81/08 s.m.l.

- o Sollevamenti - Gruppo SC-SP - Cose e Persone
- o Pressioni - Gruppo GVR - Gas, Vapore e Riscaldamento

VERIFICHE IMPIANTI DI MESSA A TERRA

(DPR 462 del 22 Ottobre 2001)

VERBALE DI VERIFICA PERIODICA n° S1819010

Data di emissione del verbale 30 Settembre 2019

La Ditta [REDACTED], abilitata quale Organismo di tipo A ad effettuare verifiche periodiche e straordinarie ai sensi del DPR 462 del 22 Ottobre 2001 con Protocollo N. 782947 del 25 Novembre 2002 (Gazzetta Ufficiale N. 297 del 19 Dicembre 2002) e successivo rinnovo con decreto del 5 Luglio 2019, ha provveduto al controllo degli impianti di messa a terra presso:

Ditta [REDACTED]
 Impianto GATTOPARDO HOTEL
 Indirizzo VIA CAVOUR 19
 37062 - DOSSOBUONO DI VILLAFRANCA DI VERONA VR

Le caratteristiche dell'impianto di terra, i controlli effettuati congiuntamente ai risultati ottenuti ed eventuali osservazioni sono contenuti nel Rapporto di Verifica S1819020 allegato al presente verbale.

In relazione a quanto accertato, non sono state riscontrate deficienze da eliminare.

Esito Verifica: POSITIVO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Il presente verbale può essere riprodotto solamente in forma integrale per scopi consentiti dalla vigente legislazione; non possono essere veicolati documenti parziali o con apporto di modifica alcuna.



ISP N° 208 E Rev. 00



[REDACTED]



Rilievo Attuale

ELABORATO GRAFICO

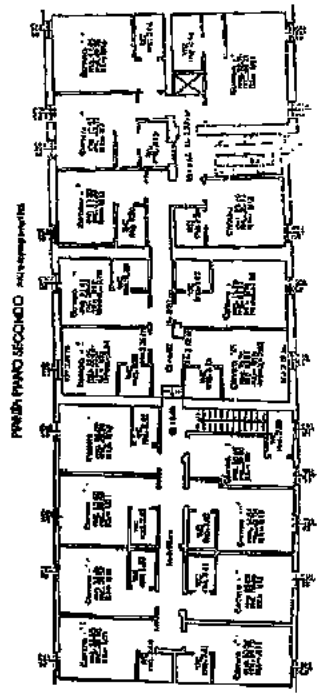
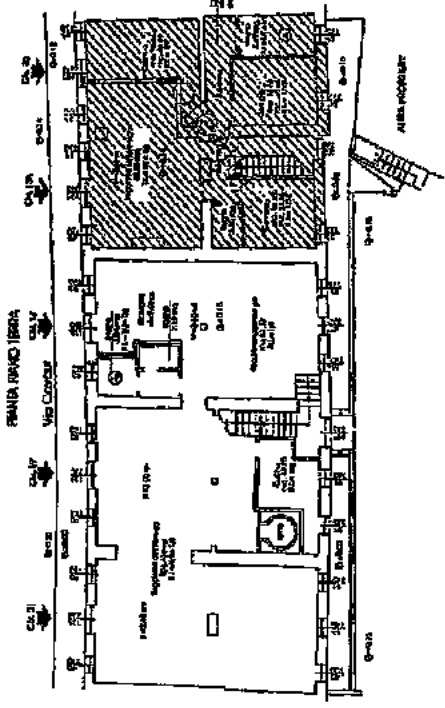
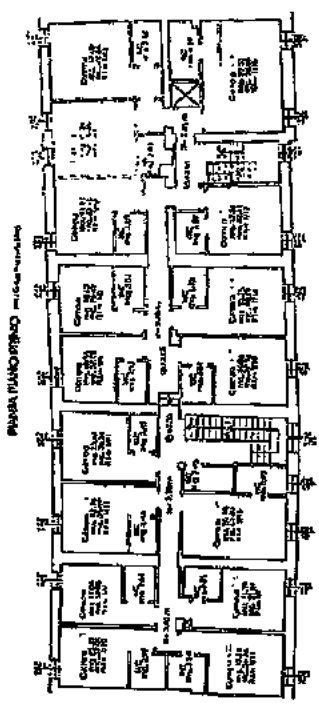
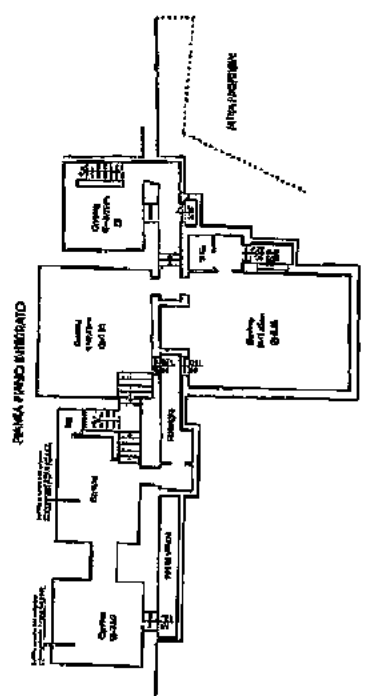
GATTOARDO HOTEL - COMUNE DI VILAFRANCA DI VERONA,
 FRAZIONE DI DOSSUONO, VIA CAVOUR N° 108, DI PROPRIETA'
 DELLA SOCIETA' HOTEL LA POSTA S.A.S. DI ANGENI IN BLO & C.

Scale: 1:100
 Data: 1988
 Autore: S. Sartori
 Disegnato: S. Sartori
 Verificato: S. Sartori

Il sito è ubicato in un'area residenziale, con edifici circostanti numerati da 100 a 110. La strada principale è Via Cavour.

Legenda:
 - Edificio esistente
 - Edificio da realizzare
 - Area di parcheggio
 - Area di verde

NOTE:
 1. Il presente elaborato grafico è stato elaborato in base ai rilievi effettuati sul sito.
 2. Le aree in grigio scuro indicano le parti dell'edificio da realizzare.
 3. Le aree in grigio chiaro indicano le parti dell'edificio esistenti.



Provincia di Verona - p. VI
REGISTRO UFFICIALE
N. 0065044 - 26/06/2014



PROVINCIA DI VERONA

Servizi Turistico - Ricreativi
U.O. Strutture ricettive

Villafraanca di Verona



Ufficio Protocollo
Nr. 0020794 Data 05/08/2014
Tit. 08.04 Arrivo

pratica n. 5774/14

Pagina 1/2

All'Ufficio Commercio
Del Comune di
37069 Villafraanca

Spett.le Direzione
Hotel Gattopardo
Via Cavour 19
37069 Villafraanca

OGGETTO: Comunicazione provvedimento di riclassificazione della struttura alberghiera denominata "Hotel Gattopardo", sita in Villafraanca.

Si comunica che questa Amministrazione Provinciale, con determinazione dirigenziale n. 2408/14 del 18/06/2014 ha provveduto a riclassificare la seguente struttura ricettiva, fino alla data del 18/06/2019:

denominazione esercizio: Hotel Gattopardo
tipologia classificazione: Albergo
stelle/categoria: tre
capacità ricettiva: Camere n. 33 (1 singola, 25 doppie, 7 a più letti)
posti letto standard per ospiti: n. 74
Periodo di apertura: annuale
bagni n.: n. 33 + 1 comune d'emergenza
ubicazione: Via Cavour 19 - 37069 Villafraanca
titolare licenze: [REDACTED]

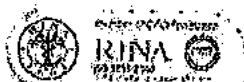
Ufficio responsabile del procedimento

Servizi Turistico - Ricreativi

indirizzo
responsabile
telefono e fax
e-mail
web



ric. protocollo n.
splice fiscale
partita IVA



PROVINCIA DI VERONA
Servizi Turistico - Ricreativi

Pagina 2/2

Avverso il provvedimento dirigenziale di classificazione, che si allega in copia, è ammesso ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale, entro 60 gg. dal ricevimento della notifica.

Si ricorda che la ditta dovrà presentare al Comune, tramite lo Sportello Unico Attività Produttive (Suap), debitamente compilata, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA).

Il Comune dovrà inviare copia alla Provincia di Verona, Servizi turistico ricreativi, entro 30 giorni dal ricevimento.

Il Comune è invitato a :

1. verificare la conformità della struttura in oggetto alle prescrizioni edilizie, ai sensi dell'art. 23, comma 17 della L.R. n. 33 del 2002;
2. verificare il rispetto, da parte del titolare della struttura, della pianificazione urbanistica comunale
3. comunicare gli eventuali provvedimenti adottati.

A tale proposito, si evidenzia che il provvedimento di classificazione non costituisce presupposto di legittimità per l'esercizio dell'attività ricettiva.

Distinti saluti.



Il responsabile del procedimento

[Redacted signature area]



COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA

AREA TECNICA - UFFICIO ECOLOGIA -

V.lo San Sebastiano, 5 - Tel. (045) 6339 358 / 6339 357 - Telefax (045) 6339 104

Prot. n. 92891

Villafranca di Verona, li 13 agosto 2013

IL DIRIGENTE

Vista la domanda presentata dalla ditta [redacted] chiesta ad ottenere la volturazione dell'Autorizzazione Sanitaria n. 2171 del 20.01.2012 all'esercizio dell'attività ricettiva alberghiera con insegna "Hotel Gattopardo", sede in Villafranca di Verona (VR), frazione Dossobuono, via Cavour 19;

Richiamato il Parere Favorevole del S.I.S.P. dell'Azienda U.L.S.S. 22, datato 10 gennaio 2012 Prot. n. 1473, pervenuto in data 19 gennaio 2012, Prot. 1898;

Richiamata l'Autorizzazione Sanitaria del Comune di Villafranca di Verona n. 2171 del 20.01.2012;

Vista la documentazione allegata all'istanza;

Visto il T.U.L.L.S.S. - R.D. 27.07.34 n. 1265;

Vista la Legge n. 135/2001;

Vista la Legge Regionale n. 33/2002;

A U T O R I Z Z A

ai soli fini igienico-sanitari la [redacted], all'esercizio dell'attività ricettiva alberghiera con insegna "Hotel Gattopardo" nella sede in Villafranca di Verona (VR), frazione Dossobuono, via Cavour 19, come da provvedimento di autorizzazione della Provincia di Verona e nello specifico:

Piano	Camera (n.)	Superficie (mq)	Altezza (m)	Cubatura (mc)	Posti letto (n.)
Primo	101	13,46	2,70	36,34	2
Primo	102	13,18	2,70	35,59	2
Primo	103	11,09	2,80	31,05	2
Primo	104	11,73	2,80	32,84	2
Primo	105	13,13	2,80	36,76	2
Primo	106	11,36	2,80	31,81	2
Primo	107	15,96	2,70	43,09	3
Primo	108	14,06	2,70	37,96	2
Primo	109	15,15	2,70	40,91	3
Primo	110	12,56	2,65	33,28	2
Primo	111	22,22	2,65	58,88	4
Primo	112	17,60	2,65	46,64	3
Primo	113	15,34	2,65	40,65	2

Primo	114	13,30	2,65	35,25	2
Primo	115	10,60	2,70	28,62	2
Primo	116	10,35	2,70	27,95	1
Secondo	201	14,69	2,94	43,19	2
Secondo	202	13,50	2,94	39,69	2
Secondo	203	13,46	2,94	39,57	2
Secondo	204	13,15	2,94	38,66	2
Secondo	205	13,52	2,94	39,75	2
Secondo	206	15,02	2,94	44,16	2
Secondo	207	14,64	2,94	43,04	2
Secondo	208	10,89	2,94	32,02	2
Secondo	209	15,25	2,82	43,01	2
Secondo	210	15,18	2,84	43,11	3
Secondo	211	13,26	2,77	36,73	2
Secondo	212	23,18	2,77	64,21	4
Secondo	213	17,95	2,77	49,72	3
Secondo	214	15,63	2,77	43,30	2
Secondo	215	13,60	2,77	37,67	2
Secondo	216	11,84	2,74	32,44	2
Secondo	217	12,25	2,74	33,57	2
TOTALE POSTI LETTO					74

Copia della presente viene trasmessa al S.I.S.P. dell'Azienda U.L.S.S. 22 e all'Ufficio Commercio Sede.

IL DIRIGENTE RESPONSABILE





PROVINCIA DI VERONA

SERVIZI TURISTICO RICREATIVI
U.O. STRUTTURE RICETTIVE

ORIGINALE

OGGETTO: Riclassificazione per il nuovo quinquennio della struttura ricettiva alberghiera denominata "Hotel Gattopardo" sita in Villafranca, nella tipologia "Albergo", categoria tre stelle. Pratica n. STU_14_2_04_00_05774

Determinazione n. 2408 del 18/06/2014

Decisione: Il dottor [redacted] riclassifica nella categoria tre stelle, la struttura ricettiva alberghiera denominata "Hotel Gattopardo" sita in Villafranca, Via Cavour 19, fino alla data del 18/06/2019.

Fatto: Il Signor [redacted] e gestisce la struttura alberghiera denominata "Hotel Gattopardo", ubicata nel Comune di Villafranca, ha presentato denuncia¹ di riclassificazione nella categoria tre stelle. La

¹ L'art.107 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", l'articolo 75 del vigente statuto della Provincia e gli articoli 28 e 35 del vigente regolamento della Provincia sull'ordinamento degli uffici e dei servizi attribuiscono ai dirigenti la competenza ad adottare gli atti che impegnano l'Amministrazione Provinciale verso l'esterno.

La legge regionale 4 novembre 2002, n. 33, e in particolare l'articolo 3, comma 1, lettera e), conferisce alla Provincia le funzioni relative alla classificazione di tutte le strutture ricettive, ivi comprese quelle adibite a residenza d'epoca, sulla base di standard e requisiti obbligatori definiti dalla Regione; gli articoli 22, 23 e 32, della medesima legge individuano le strutture alberghiere e fissano i criteri di attribuzione e decadenza della classifica nonché di declassamento.

Il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) per l'anno 2014, assegna al Dirigente l'Obiettivo secondo "Gestione delle attività inerenti alle strutture ricettive", e l'Attività 04 "Gestione ordinaria amministrativa delle strutture ricettive alberghiere", in attuazione del quale il presente provvedimento è adottato.

Il procedimento è stato avviato con nota protocollo generale n. 052901 in data 21/05/2014

² La consistenza ricettiva è la seguente:

denominazione esercizio:	Hotel Gattopardo
tipologia classificazione:	Albergo
stelle/categoria:	tre
capacità ricettiva:	Camere n. 33 (1 singola, 25 doppie, 7 a più letti)
posti letto standard per ospiti:	n. 74
Periodo di apertura:	annuale
bagni n.:	n. 33 + 1 comune d'emergenza
ubicazione:	Via Cavour 19- 37069 Villafranca
titolare licenze:	[redacted]

³ La denuncia è stata acquisita al protocollo generale della Provincia al n. 51063 in data 15/05/2014 ed inserita nella pratica, il cui numero è riportato in oggetto.

Determinazione n. 2408/14

medesima struttura era stata classificata nella categoria tre stelle, con determinazione dirigenziale n. 3393 del 17/06/2009.

Motivazione: L'esito della relazione istruttoria n. 5774, in data 26/05/2014⁴ elaborata dal responsabile del procedimento [redacted] consente di accogliere la domanda, in quanto sussistono le condizioni di fatto e di diritto per la riclassificazione nella tipologia "Albergo", categoria tre stelle.
Detti esiti sono condivisi e fatti propri con questo provvedimento.

Avvertenze: La classificazione non costituisce titolo abilitante all'esercizio dell'attività ricettiva. Allo scopo, la ditta dovrà presentare al Comune, tramite lo Sportello Unico Attività Produttive (Suap), debitamente compilata, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), che sostituisce l'Autorizzazione Comunale⁵

Il presente provvedimento non ha ad oggetto contratti di appalto o erogazioni finanziarie ai sensi degli articoli 15, 26, 27 e 37 del d.lgs. 33/2013 e dell'articolo 1, comma 32, della legge 190/2012.

La sottoscrizione del presente provvedimento ne attesta la regolarità tecnica, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, del vigente regolamento provinciale per la disciplina dei controlli interni.

Ricorso Laddove si ritenga sussistano ragioni di tutela avverso questo provvedimento, è possibile presentare ricorso al giudice amministrativo⁶, oppure ricorso straordinario al Presidente della Repubblica⁷.

[redacted signature area]

data di avvio del procedimento amministrativo	21/05/14
durata prevista	60 giorni
data prevista per la conclusione	20/07/14
Data di efficacia	<input checked="" type="checkbox"/> da data adozione <input type="checkbox"/> da data ricezione <input type="checkbox"/> da data pubblicazione su _____ <input type="checkbox"/> da data notificazione <input type="checkbox"/> immediatamente efficace <input type="checkbox"/> dichiarato immediatamente efficace (solo per i provvedimenti limitativi della sfera giuridica del destinatario non aventi carattere sanzionatorio)

⁴ La relazione istruttoria è agli atti dell'Unità Operativa Strutture Ricettive.
⁵ Articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e Decreto della Regione Veneto n. 24 del 24 maggio 2012 avente per oggetto: "Legge regionale 4 novembre 2002, n. 33, art. 41 Approvazione della modulistica regionale per la segnalazione certificata di inizio attività delle strutture ricettive alberghiere, sostitutivo dell'autorizzazione comune all'apertura".
⁶ Il ricorso al giudice amministrativo va presentato entro 60 giorni dalla notifica del presente provvedimento.
⁷ Il ricorso al Presidente della Repubblica va presentato entro 120 giorni dalla notifica presente provvedimento.

Determinazione n. 2408/14

DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE
U.O.C. Servizio Igiene degli Alimenti e della Nutrizione

Prot. 61189

Valeggio sul Mincio, 05/11/2013

Responsabile del Procedimento:

Oggetto: DDR n. 140 del 05/03/2008 -
trasmissione attestazione di registrazione
VIA CAVOUR, 19 DOSSOBUONO - 37069 VILLAFRANCA (VR)

Spett.le ditta

Spett.le
Ufficio Commercio
del Comune di
37069 VILLAFRANCA (VR)

In riferimento alla S.C.I.A./aggiornamento della registrazione, presentata ai sensi dell'art. 6 del Regolamento n. 852/2004 dall'operatore del settore alimentare (O.S.A.) in indirizzo, si trasmette l'attestazione di registrazione prevista dal DDR 140 del 05/03/2008 della Regione Veneto che va a sostituire l'autorizzazione sanitaria rilasciata precedentemente dal Sindaco.

Distinti saluti.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO IGIENE DEGLI ALIMENTI E DELLA NUTRIZIONE
ASI 22 BUSSOLEN

GM/rc

Sede: 37067 Valeggio sul Mincio (Verona) - Via S. M. Crocifissa di Rosa presso Sede Pubblica
tel. 045/6338552-6338571 - fax 045/6338572 - email: sian@ulss22.ven.it

P.E.C.: protocollo@cert.ulss22.ven.it
Codice Fiscale e Partita IVA 02576210237

PROT. N. 61189

VALEGGIO SUL MINCIO, 05/11/2013

ATTESTAZIONE DI REGISTRAZIONE

(Reg. CE 852/2004, art. 6 - DGR Regione Veneto 3710/2007- DDR 140/08)

REGIONE VENETO AZIENDA ULSS n. 22 di BUSSOLENGO
SERVIZIO IGIENE DEGLI ALIMENTI E DELLA NUTRIZIONE

si registra al numero

050035351

la comunicazione modifichè attività per l'insediamento produttivo

DATA RICEZIONE/PROTOCOLLO: 04/11/2013 DATA INIZIO ATTIVITA' : 01/11/2013

sede insediamento produttivo

Comune VILAFRANCA Provincia VR
VIA CAVOUR, 19 DOSSOBUDNO C.A.P. 37069

presentata dal Sig. [REDACTED]

Codice Fiscale [REDACTED]

Residente in Comune di [REDACTED]

nella sua qualità di:

legale Rappresentante della Società

Codice Fiscale e Partita I.V.A. [REDACTED]

con sede legale nel Comune di [REDACTED]

N. d'iscrizione R.E.A. [REDACTED]

ATTIVITA'

RISTORAZIONE PUBBLICA (SERVIZIO DI PRIMA COLAZIONE PER GLI ALLOGGIATI)

Codici Atecori 2007: 55.10

MODIFICHE

PRODUTTIVE



IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO IGIENE DEGLI ALIMENTI E DELLA NUTRIZIONE
ASL 22 BUSSOLENGO

[REDACTED SIGNATURE]



PROVINCIA DI VERONA

Servizi Turistico - Ricreativi
U.O. Strutture ricettive

Verona,

Pratica n. STU_19_2_04_00_020855

Pagina 1/2

Spett.le
SUAP del Comune di
Villafranca di Verona

OGGETTO : Rif pratica Suap: 04601750237-15012019-1201 prot. 0013603 del 24/01/2019 - identificativo nazionale Suap: 3896 - Legge regionale n. 11/2013 - Comunicazione di avvenuta registrazione del subingresso nella struttura ricettiva alberghiera denominata "Hotel Gattopardo", di Villafranca di Verona.

Con riferimento alla comunicazione di cui all'oggetto, protocollo generale n. 879 in data 25/01/2019, a seguito di affitto di ramo d'azienda, giusto atto Notaio Emanuele De Micheli, registrato a Verona in data 18/01/2019 al n. 961 serie 1T, la signora [redacted] legale rappresentante della ditta [redacted], iscritta al Registro delle imprese presso la CCIAA di Verona, al n. [redacted] comunicato il subingresso nella gestione della struttura ricettiva alberghiera denominata "Hotel Gattopardo", sita in Villafranca di Verona, Via Cavour n. 19.

Si fa presente che detta struttura complementare è già stata classificata con Determinazione del Dirigente dei Servizi Turistico-Ricreativi n. 3254/17, ai sensi della legge regionale n. 11/2013, come di seguito riportato:

Denominazione dell'esercizio	Hotel Gattopardo
Tipologia di classificazione	Albergo
Stelle / Leoni assegnati/Categoria	3 stelle
Capacità ricettiva	31 camere con bagno (1 singola, 23 doppie, 7 a più letti)
Posti letto standard per ospiti	70 fissi + 4 temporanei

Ufficio responsabile del procedimento

indirizzo
responsabile
telefono e fax
e-mail
web
web fornitori



rif. protocollo n.
codice fiscale
partita IVA



allegati n.
file





PROVINCIA DI VERONA
Servizio Strutture Ricettive

Pagina 2/2

Bagni n.	33 privati + 1 comune
Periodo di apertura	Annuale
Ubicazione	Villafranca di Verona, Via Cavour n. 19
Titolare licenze	[REDACTED]

Si ricorda che ogni variazione che si vorrà apportare relativamente ai dati sopra indicati dovrà essere autorizzata, ai sensi della normativa vigente, previa richiesta all'Ente scrivente.

Distintisaluti



Sportello Unico per le Attività Produttive
(art. 38 DL 112/2008 convertito in legge L133/2008)
Comunicazione Suap - Ente (art. 10 allegato tecnico DPR 160/2010)

Suap VILLAFRANCA DI VERONA in delega alla CCIAA di VR
Identificativo nazionale SUAP: 3896

Domicilio Elettronico

Protocollo: REP_PROV_VR/VR-SUPRO/0033748 del 26/02/2019

Oggetto: Comunicazione SUAP pratica n. [redacted] SUAP 3896 - [redacted]

Rif. pratica SUAP: [redacted] 15012019-1201 Prot. 0013603 del 24/01/2019

Rif. protocollo Comunica: RI/VR/RI/PRA/7991/2019+01:00 del 24/01/2019

Uff. Commercio tel. [redacted]

Con la presente:

- si inoltra Comunicazione di avvenuta registrazione di Subingresso nella struttura ricettiva alberghiera denominata "il GATTOPARDO" della Provincia di Verona;
- si prende atto della comunicazione di subingresso nella struttura ricettiva alberghiera denominata "il GATTOPARDO";
- si comunica la chiusura dell'iter istruttorio.

Con la presente si comunica la chiusura dell'iter istruttorio.

Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.
Cordiali saluti.

La seguente comunicazione Le è stata inviata dallo sportello SUAP del comune di VILLAFRANCA DI VERONA relativamente alla pratica n. [redacted] 12019-1201.

SUAP mittente: Sportello n.3896 - Suap VILLAFRANCA DI VERONA in delega alla CCIAA di VR

Pratica: [redacted]

Impresa: [redacted]

Protocollo Registro Imprese: [redacted]

Protocollo pratica: REP_PROV_VR/VR-SUPRO 0013603/24-01-2019

Protocollo della comunicazione: REP_PROV_VR/VR-SUPRO 0033748/26-02-2019.

Adempimenti presenti nella pratica:

- Variazione della titolarità di attività soggetta alla prevenzione incendi
- Subingresso in attività di struttura ricettiva alberghiera
- Comunicazione alla Provincia
- Comunicazione alla Questura per strutture ricettive

Si chiede al destinatario della presente, di trasmettere l'eventuale risposta utilizzando la funzione "rispondi" del proprio sistema di Posta Elettronica Certificata, lasciando invariati l'oggetto della comunicazione ed il destinatario della stessa; ciò al fine di garantire il tempestivo ricevimento della risposta da parte del SUAP. Si ricorda inoltre che i formati ammessi per gli allegati alle pratiche SUAP sono i seguenti:

pdf; pdf.p7m; xml; dwf; dwf.p7m; svg; svg.p7m; jpg; jpg.p7m

Pertanto sia i documenti che gli uffici SUAP allegano a comunicazioni effettuate tramite la Scrivania Virtuale, sia i documenti trasmessi da imprese, intermediari ed enti terzi ai SUAP tramite PEC, devono rispettare tali formati.



Suap VILLAFRANCA DI VERONA in delega alla CCIAA di VR
Identificativo nazionale SUAP: 3896

Dati Impresa

Denominazione:	[REDACTED]		
Codice fiscale:	[REDACTED]	Provincia sede	[REDACTED]

Allegati presenti

p_vr.Funzioni Regione Veneto.2019.0001914.pdf - p_vr.Funzioni Regione Veneto.2019.0001914.pdf

