

**TRIBUNALE DI VERONA**

Esecuzione Immobiliare	<b>N. 437/2018</b>	
Creditore procedente	UNICREDIT SPA	
Creditore surrogante sostituto	<b>MB FINANCE SRL</b>	(avv. R. Zizioli)
Creditore intervenuto	[REDACTED]	(avv.N. Orsolato)
Creditore intervenuto	AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE	
Creditore intervenuto	[REDACTED]	(avv. E. Del Greco)
Creditore intervenuto	RC STUDIO S.A.S DI RUZZENENTI CRISTIAN	(Avv. A. Scaramellini)
Debitore	[REDACTED]	
Esperti estimatori	Gianluca Venturi geometra Claudia Fattori architetto	
Custode	avv. N. Ottaviani	
Giudice	<b>Dott.ssa Paola Salmaso</b>	
Udienza	<b>18.01.2023</b>	

**RELAZIONE INTEGRATIVA**

**INDICE**

<b>1. INCARICO</b>		<b>PAG. 1</b>
<b>2. ATTIVITA' SVOLTA</b>		<b>PAG. 2</b>
<b>3. SANABILITA' DEI BENI</b>		<b>PAG. 3</b>
3.1 PREMESSA	PAG. 3	
3.2 PARERE ESPRESSO DAL COMUNE DI LAZISE	PAG. 4	
3.3 PARERE PERITI ESTIMATORI	PAG. 5	
<b>4. VERIFICA DELLE CONSISTENZE</b>		<b>PAG. 8</b>
<b>5. AGGIORNAMENTO DEL VALORE DI STIMA</b>		<b>PAG. 9</b>
METODO DI VALUTAZIONE	PAG. 9	
5.1 TABELLA DEI DATI SUBJECT E DEI COMPARABILI	PAG. 10	
5.2 TABELLA DI VALUTAZIONE	PAG. 12	
5.3 VERIFICA ATTENDIBILITA' DEI VALORI DI STIMA	PAG. 12	
5.4 SINTESI DI STIMA E VALORE ATTESO	PAG. 13	
<b>6. REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA' RILEVATE</b>		<b>PAG. 13</b>
<b>7. DETERMINAZIONE DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA</b>		<b>PAG. 15</b>
<b>8. ALLEGATI</b>		<b>PAG. 16</b>



## 1. INCARICO

Con ordinanza del 20 luglio 2022 il Giudice dott.ssa Paola Salmaso disponeva:

*"Rilevato che con pec inviata in data 13.05.2019 al Comune di Lazise l'esperto stimatore geom. Gianluca Venturi ha presentato richiesta scritta in ordine alla sanabilità del bene staggito;*

*rilevato che il Comune, come allegato dall'esperto, non ha fornito risposta;*

*ritenuto opportuno, pertanto, esercitare i poteri ex art. 213 c.p.c.;*

*ritenuto necessario far integrare la perizia di stima sulla base dei valori attuali di mercato alla luce del tempo decorso;*

*ritenuto, altresì, necessario affiancare all'esperto stimatore l'arch. Fattori Claudia affinché si esprima anche in ordine alla sanabilità del bene;*

*Invita l'esperto stimatore a trasmettere nuovamente al Comune di Lazise la richiesta già inviata in data 13.05.2019 con i relativi quesiti.*

*Dispone un'integrazione di perizia affiancando all'esperto stimatore l'arch. Claudia Fattori, assegnando termine fino al 30.11.2022*

*Onera le parti di comunicare con urgenza la presente ordinanza al Comune di Lazise.*

*Rinvia all'udienza del 18.01.2023 ore 10,00."*

La presente relazione è redatta congiuntamente dai periti estimatori geom. Venturi e arch. Fattori.

## 2. ATTIVITÀ SVOLTA

- Con pec del 03.08.2022 veniva rinnovata al Comune di Lazise richiesta scritta in ordine alla sanabilità del bene staggito; (Allegato 2.1)
- In data 25.7.2022 si svolgeva un incontro presso il Comune di Lazise - Ufficio Edilizia privata - con il tecnico geom. Bertagna che informava gli scriventi:
  - a. dell'intervenuto avvio di procedimento sanzionatorio da parte del Comune (prot. 300 del 07.01.2020) per presunti interventi eseguiti in assenza di PdC e Autorizzazione Paesaggistica rilevati a seguito di sopralluogo eseguito dalla Polizia locale in data 8 ottobre 2019. L'avvio di procedimento risulta notificato a mezzo pec/raccomandata alla ditta esecutata, [REDACTED] e alla Soprintendenza di Verona; (Allegato 2.2)
  - b. della successiva richiesta della Soprintendenza (prot. 1726 del 29.01.2020) alla ditta esecutata [REDACTED] al Comune di Lazise e al Comandante della Polizia locale, di fornire opportuni chiarimenti ovvero presentare istanza di compatibilità opere per i lavori eseguiti in assenza di preventiva autorizzazione, trattandosi di immobile vincolato; (Allegato 2.3);
  - c. di successiva richiesta del Comune di Lazise alla Soprintendenza (prot. 22128 del 27.07.2022) di aggiornamento sullo stato sanzionatorio, se ancora in itinere piuttosto che concluso (Allegato 2.4);

A seguito di istanza di accesso atti da parte degli scriventi al Comune ed alla Soprintendenza, il Comune di Lazise inviava con pec del 02.09.2022 copia dei documenti di cui ai punti a) e c), la Soprintendenza copia del documento b)
- Con pec del 05.09.2022 gli scriventi inoltravano al Comune di Lazise una richiesta di chiarimenti nel



merito delle difformità come descritte nell'Avvio di procedimento sanzionatorio Prot. 300 del 7/1/2020; (Allegato 2.5)

- In data 27.09.2022 si svolgeva un secondo colloquio presso il Comune di Lazise con il responsabile arch. Accordini circa le difformità come descritte nell'avvio di procedimento sanzionatorio e contestualmente si prendeva visione dell'intero fascicolo delle pratiche edilizie riferite al compendio in cui insistono i beni pignorati.

Previa istanza di accesso atti venivano richieste le copie degli Elaborati grafici (integrali) aventi per oggetto la porzione del compendio storico, denominata serra/limonaia e rustici, ove insistono i beni in esame, quindi dell'originario titolo edilizio C.E. 4828 del 11.4.1997 le Tavole 17, 18, 19 e 20, della Variante C.E. 4828-D le Tavole 9, 10, 11, 12 e 13, della Variante C.E. 4828-F le Tavole 4 e 5; (Allegati da 1.1 a 1.12)

- Nella medesima data si svolgeva un incontro presso la Soprintendenza di Verona alla presenza della dott.ssa Rossi per la presa visione delle pratiche ivi trattenute;
- Con pec del 07.10.2022 il Comune di Lazise riscontrava alla nostra richiesta di chiarimenti del 05.09.2022; (Allegato 2.6)
- Con pec del 08.10.2022 il Comune di Lazise riscontrava alla rinnovata richiesta di chiarimenti del geom. Venturi datata 03.08.2022; (Allegato 2.7)

### 3. SANABILITA' DEI BENI

#### 3.1 PREMESSA

La rinnovata disamina degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi rilasciati con riferimento ai beni staggiti conferma le difformità già rilevate che possono essere riassunte come di seguito descritto.

I titoli abilitativi autorizzavano all'interno del volume ex serra/limonaia un alloggio del tipo monostanza, sostanzialmente privo di divisori interni e perimetrato all'esterno sui tre lati da divisori "vetrati" arretrati rispetto al perimetro murario "storico" della serra. Veniva altresì autorizzata la realizzazione di bagno con antibagno extra sagoma limonaia (ex terrapieno) e direttamente collegato all'alloggio.

Sempre nell'ex terrapieno (in parte preesistente cantina) veniva autorizzata la realizzazione di un vano accessorio ad uso cantina ma non direttamente collegato all'abitazione.

Lo stato attuale viceversa attesta la realizzazione dei seguenti interventi non autorizzati:

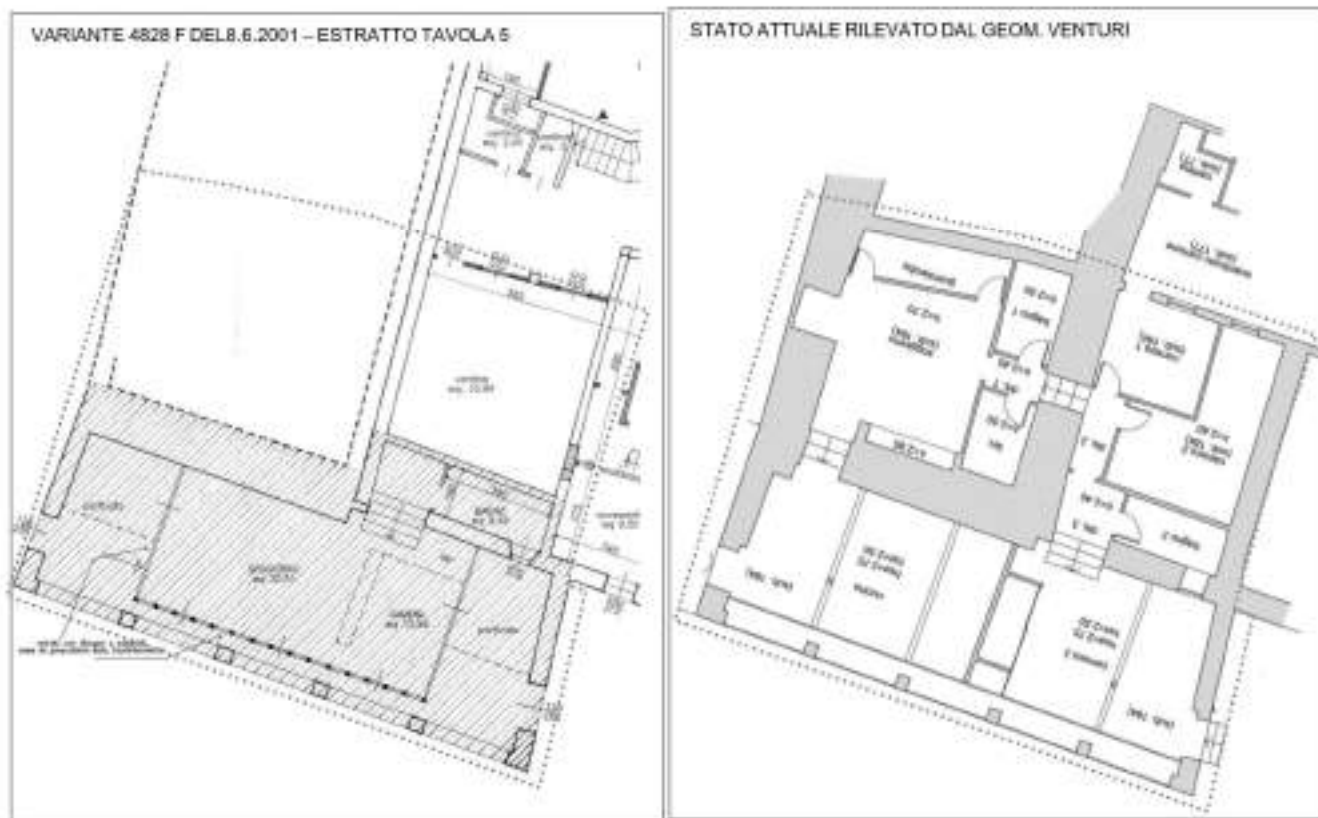
1. Ampliamento della superficie interna dell'appartamento mediante inclusione di superfici viceversa assentite quali accessori esterni ad uso portico e balcone;
2. Utilizzo (per finiture, arredo e dotazioni impiantistiche) ad uso abitativo di un vano viceversa assentito ad uso accessorio di "cantina". Nel vano risultano altresì realizzati nuovi divisori e l'apertura di una porta di collegamento diretto con l'appartamento;
3. Realizzazione<sup>271A</sup> di nuovo vano interrato con finiture e dotazioni del tutto assimilabili ad un utilizzo abitativo. Tale vano si presenta direttamente collegato sia con l'alloggio che con i vani di cui al punto 2 mediante l'apertura di due nuove porte su muratura portante;

NOTA In risposta a ns istanza di chiarimenti, il comune di Lazise precisava che tale vano non risultava autorizzato da nessuno dei titoli abilitativi rilasciati, rettificando in tal senso la prima delle difformità



riportate a pag. 4 dell'avvio di procedimento sanzionatorio Comunicazione Prot. 0000300 del 7/1/2020.  
(Allegati 2.5, 2.4, 2.2)

Si riporta di seguito il confronto tra l'estratto della Tavola allegata dell'ultimo stato autorizzato e il rilievo dell'attuale stato dei luoghi redatto dallo scrivente geom. Venturi.



A seguito di sopralluogo eseguito in data 8 ottobre 2019 dalla Polizia locale presso i beni:  
in data 07.01.2020 l'Ufficio Tecnico Comunale ha comunicato alle parti interessate l'avvio di procedimento sanzionatorio per difformità edilizie; (Alf. 2.2)  
in data 29.01.2020 anche la Soprintendenza interveniva nel procedimento amministrativo inviando alle parti interessate richiesta di chiarimenti circa le difformità descritte nell'Avvio di procedimento sanzionatorio e/o a presentare istanza di valutazione di compatibilità opere per i lavori eseguiti in assenza di autorizzazione; (Allegato 2.3)  
in data 27.07.2022 il Comune di Lazise richiedeva alla Soprintendenza aggiornamento sullo stato sanzionatorio, se ancora in itinere piuttosto che concluso (Allegato 2.4)  
Sulla base di quanto riferito dalle p.a., i soggetti interessati non fornivano agli enti preposti alcun riscontro nel merito.

### 3.2 PARERE DI SANABILITA' ESPRESSO DAL COMUNE DI LAZISE

Si riporta di seguito il parere di sanabilità espresso dal Comune con comunicazione pec del 08.10.2022 (Allegato 2.7)

*\*... In relazione alla potenziale sanabilità sotto l'aspetto prettamente edilizio sia del vano interrato sia della porzione di porticato chiuso si evidenzia che:*

geom. Gianluca Venturi  
arch. Claudia Fattori

studio in Verona, via dell'Albero n. 80/c  
studio in Verona, via G. Fracastoro n. 11

- Il vano se completamente interrato non costituisce volume urbanistico perciò risulta sanabile escludendo però la possibilità di realizzare/mantenere vani da adibire a residenza non essendovi i necessari requisiti igienico sanitari;
- La chiusura della porzione di porticato risulta anch'essa sanabile dal punto di vista edilizio non costituendo volume in quanto chiuso già su tre lati. Si evidenzia inoltre che già il primo progetto autorizzato (CE 4828/97) prevedeva il porticato completamente chiuso da vetrate e la realizzazione di vani abitabili (soggiorno, camera) e solo con la successiva pratica di variante (CE 4828/D/98) le pareti vetrate sono state parzialmente ridotte per ricavarne delle logge come si evince dalle tavole grafiche allegate ai titoli abilitativi.

In merito a tutto ciò rimane comunque fermo l'aspetto che riguarda il gravame vincolistico, imposto dal titolo secondo e terzo del D.Lgs 42/2004, a cui è assoggettato il bene che impone valutazioni di carattere monumentale e paesaggistico che esulano dai pareri dello scrivente ufficio.

A tal proposito si richiama quanto riportato in un precedente diniego ad una pratica di condono "... Si premette che la porzione di immobile oggetto di istanza di condono risulta compreso in un più ampio fabbricato denominato "Villa de Sacco" sottoposto a vincolo monumentale con Decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali in data 21.04.1975....".

Detti vincoli impongono innanzitutto un pronunciamento della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza, sulle presunte difformità in parola, che correttamente era intervenuta nel procedimento amministrativo come da comunicazione fatta pervenire in data 29.01.2020 di prot. 2.498.

### 3.3 PARERE DI SANABILITA' RICHIESTO AI PERITI ESTIMATORI

Tenuto conto:

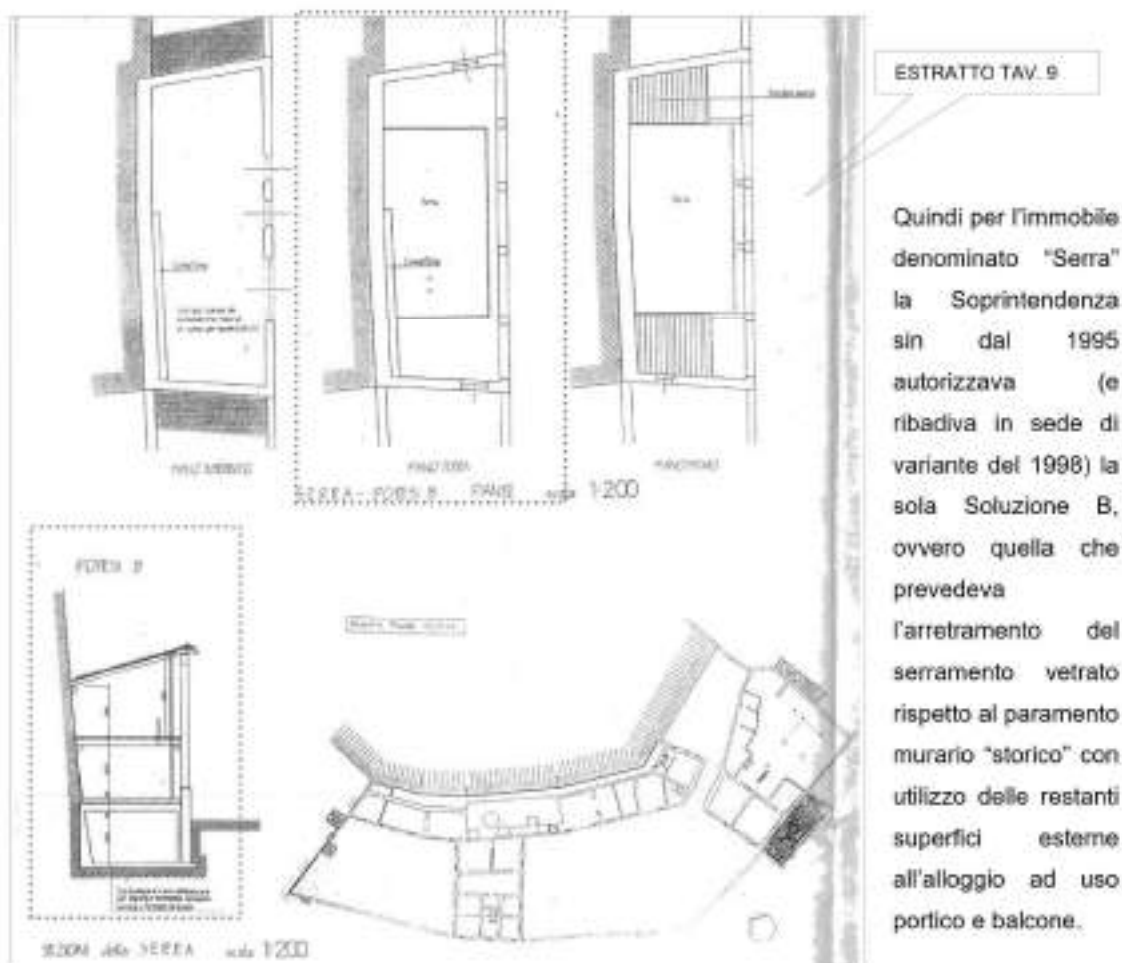
- Che compete in primis alla Soprintendenza la prioritaria valutazione dell'eventuale compatibilità degli interventi realizzati (in assenza di autorizzazione) con le caratteristiche storico-artistiche dell'immobile sottoposto a tutela.
- Che la Soprintendenza non rilascia in tal senso pareri preventivi (pec. del 24.6.2019 allegata alla relazione depositata). Pertanto solamente a seguito di invio di istanza di accertamento di compatibilità delle opere, l'ente potrà esprimersi circa il mantenimento in situ di dette opere (in caso di compatibilità con il bene tutelato) oppure procedere con l'ordine di reintegrazione (in caso di accertato danno).
- Che trattasi di valutazioni a priori indeterminabili in termini di ragionevole certezza (per gli scriventi come anche per il Comune) in quanto derivanti dall'applicazione di giudizi qualitativi (pregio storicità, integrità di materiali, strutture murarie e manufatti, conservazione di volumi ...) e non da parametri oggettivi univoci;
- Che con riferimento al parere di sanabilità espresso dal Comune riguardo al punto 2 "La chiusura della porzione di porticato ... già il primo progetto autorizzato (CE 4828/97) prevedeva il porticato completamente chiuso da vetrate" si rileva quanto segue.

Nell'autorizzazione prot. 8789 del 06.07.1998 La Soprintendenza così precisa per il manufatto in cui insiste l'alloggio pignorato denominato Serra "premesse che lo stato dei piani interrato, terra e primo approvato con nota n. 15950 del 30.3.95 corrisponde a quanto raffigurato in scala 1:200 nell'elaborato n. 9 e non a quanto rappresentato nello stesso elaborato in scala 1:100, considerato che la prevista suddivisione del piano interrato, volto ad utilizzarlo ai fini residenziali, appare in contrasto con la





conservazione dei caratteri specialistici del manufatto, si esclude ogni intervento al riguardo dal presente provvedimento autorizzativo. (Allegato 1.12 Autorizzaz. Soprintendenza e Allegato 1.5 Tav. 9)



- Che in data 5.11.2007 il Comune di Lazise comunicava alla ditta [redacted] diniego al rilascio di titolo autorizzativo con riferimento all'istanza di condono prot. 22780 del 6.12.2004, in quanto ai sensi dell'art. 32, comma 27, lett. e L. 326/2003 non sono suscettibili di sanatoria le opere realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale ... o dichiarati d'interesse particolarmente rilevante ai sensi della ex L. 1089/39.

Parrebbe pertanto esclusa la possibilità di riaprire i termini di qualsivoglia condono sia per la sussistenza di vincolo monumentale sin dal 1975 che per le ragioni del credito successive al 2003.

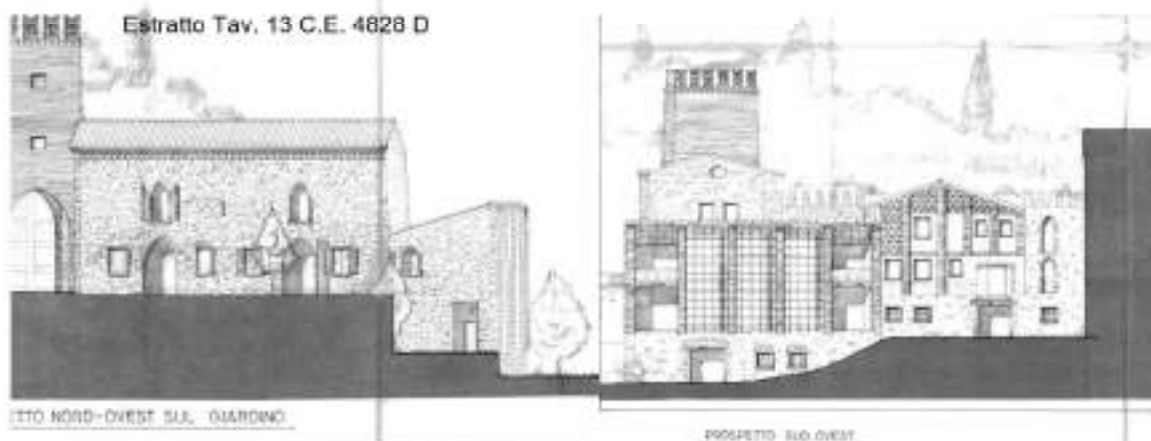
- Che gli interventi realizzati in difformità risultano numerosi e diversificati per caratteristiche e tipologia, e che per alcuni di questi (soluzione B) all'epoca la Soprintendenza ribadiva le proprie scelte iniziali, nulla di diverso concedendo;

**Si ipotizza in via prudenziale la riduzione in pristino delle difformità rilevate, in quanto l'incertezza della compatibilità delle stesse, rispetto ai vincoli di tutela imposti sul bene, condiziona le possibili parziali sanabilità eventualmente riscontrabili in termini edilizi e paesaggistici.**

Si segnala infine che la disamina degli elaborati grafici assentiti ha evidenziato anche alcune difformità dell'attuale sagoma della copertura del fabbricato denominato "Serra", in cui insiste l'alloggio in esame, rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici assentiti.

Tali difformità (parziale sostituzione della falda inclinata con tetto piano praticabile) parrebbero afferire alla proprietà esclusiva dell'alloggio, di proprietà di terzi, ubicato nel corpo di fabbrica retrostante.

Qualora giuridicamente dovesse rinvenirsi in tal senso anche una rilevanza per gli alloggi sottostanti la copertura in esame, in termini di condominialità pro quota, ciò potrebbe comportare una compartecipazione ad eventuali oneri di regolarizzazione/riduzione in pristino anche in capo all'unità pignorata.



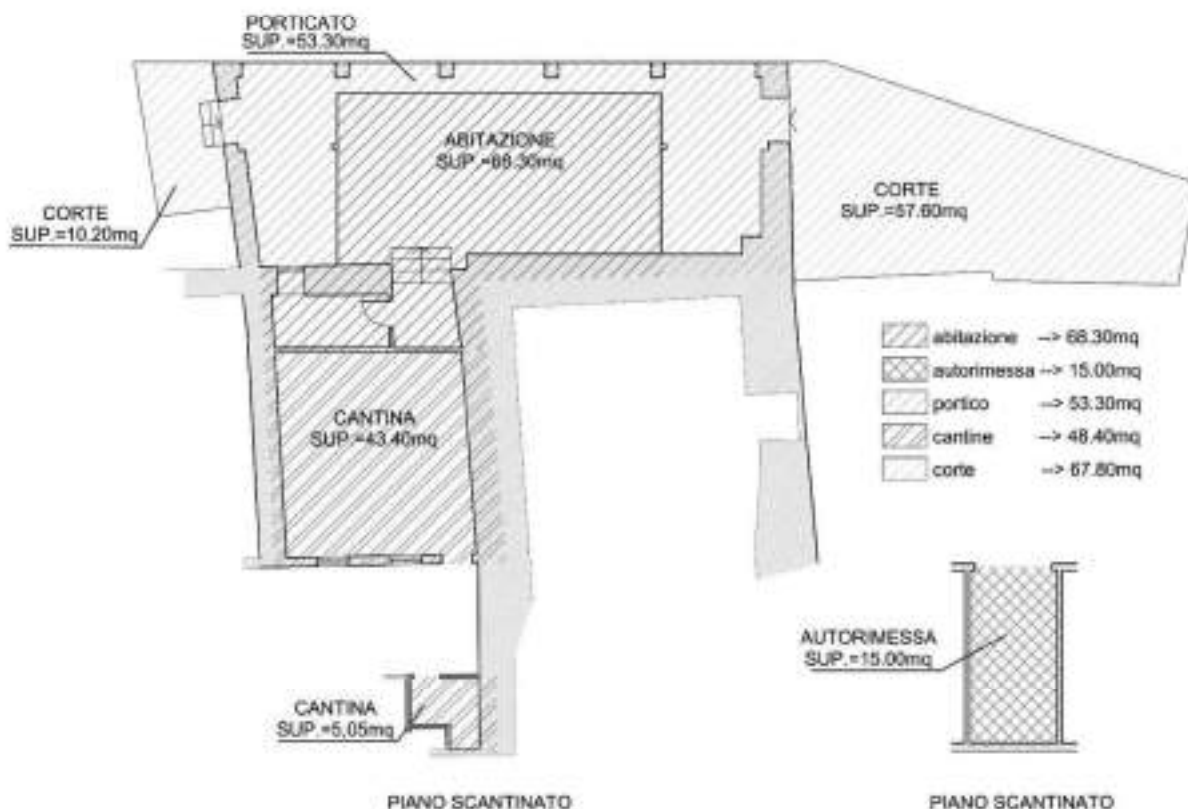
Scatti fotografici allegati alla relazione depositata



#### 4. VERIFICA DELLE CONSISTENZE DEI BENI

Al fine di evadere al meglio l'incarico ricevuto sono state rivedute le superfici commerciali che si riportano di seguito, evidenziando che sono stati applicati dei correttivi per i coefficienti riguardanti autorimessa e portico e una correzione della superficie abitativa in quanto per refuso di calcolo era stata considerata maggiore.

Per miglior comprensione si allega di seguito uno schema grafico riportante le superfici colorate per destinazione d'uso.



Si allega di seguito lo schema riepilogativo delle superfici che sarà poi utilizzato per la determinazione del valore del compendio.

	mq	%		totale superficie ragguagliata
abitazione	68,3	100,0	68,3	125,4080
autorimessa	15,0	50,0	7,5	
portico	53,3	35,0	18,7	
cantine	48,4	50,0	24,2	
corte	67,8	10,0	6,8	



## 5. AGGIORNAMENTO DELLA VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Si precisa che il valore dei beni verrà stimato tenuto conto della consistenza e destinazione dei beni come legittimamente assentita e riepilogata nel paragrafo precedente.

### METODO DI VALUTAZIONE – SINTETICO COMPARATIVO

Il procedimento applicato per l'aggiornamento della valutazione immobiliare è il *Market Comparison Approach* (MCA o *metodo del confronto di mercato*), che consente di affidarsi soltanto a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: *"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili"*.

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche mediante aggiustamenti sistematici sui prezzi reali di mercato, rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative e qualitative immobiliari.

Ai fini della valutazione del bene, si è pertanto proceduto come segue:

- a) Analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- b) Raccolta dei dati immobiliari;
- c) Individuazione e scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento, con esclusione di quelle irrilevanti per la determinazione del valore del bene;
- d) Analisi degli indici mercantili;
- e) Compilazione della tabella dei dati;
- f) Analisi e stima dei singoli prezzi marginali;
- g) Redazione della tabella di valutazione;
- h) Verifica attendibilità del valore di stima;
- i) Test di verifica dei prezzi corretti attraverso il calcolo della divergenza percentuale assoluta;
- j) Valutazione finale;
- k) Identificazione del più probabile valore atteso di mercato del bene;
- l) Determinazione analitica del valore del bene in condizioni di vendita forzata;

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

I comparabili sono stati reperiti all'interno della medesima Villa da Sacco in cui sono ubicati i beni oggetto di stima, analoghe sono la destinazione abitativa, la tipologia immobiliare, l'epoca di ristrutturazione, la tipologia edilizia, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato e il tipo di intermediazione usato.



**IDENTIFICAZIONE BENI DI CONFRONTO**



	<b>COMPARABILE A</b>	<b>COMPARABILE B</b>	<b>SUBJECT</b>
Prezzo	<b>470.000,00 €</b>	<b>215.000,00 €</b>	?
Tipo di dato	Atto di Compravendita Notaio F. Tinazzo rep. 29923 del 29.10.2021	Atto di Compravendita Notaio G. Gelmi rep. 17680 del 7/2/2020	
Data	<b>29/10/2021</b>	<b>7/2/2020</b>	?
Descrizione	Due appartamenti adiacenti al p. 1 con posto auto e autorimessa	Appartamento al piano terra con autorimessa e area esterna	Appartamento con 1 autorimessa, ampie superfici accessorie ed aree esterne
Dati Catastali	Sub 53 A/2 Sup. Cat. mq 48 p. 1 Sub 54 A/2 Sup. Cat. mq 80 p. 1-T Sub 89 C/8 Sup. Cat. mq 13 p T Sub 135 C/8 Sup. Cat. mq 14 p S1	Sub 43 A/2 Sup. Cat. mq 80 p. T Sub 102 C/6 Sup. Cat. mq 14 p S1 Sub 150 Area Urbana mq 9 p. T Sub 153 Area Urbana mq 21 p T	
Dimensione	medio piccola	media	media
Superfici Commerciali	141,5	90,00	125,40
Parametro €/mq c.a.	<b>3.321,55 €</b>	<b>2.389,00 €.</b>	?

**NOTA:** Per la determinazione delle superfici commerciali si rimanda a quanto esposto al successivo paragrafo.

**5.1 TABELLA DEI DATI DEL SUBJECT E DEGLI IMMOBILI DI CONFRONTO**

Nel MCA i dati immobiliari sono indicati nella "tabella dei dati" che riporta nelle colonne gli immobili di confronto (A, B ) e l'immobile da valutare (Subject) e nelle righe il prezzo di mercato rilevato e le caratteristiche immobiliari, ovvero: la data del contratto, le caratteristiche superficiali e le altre caratteristiche tipologiche.



TABELLA DEI DATI E DELLE CARATTERISTICHE IMMOBILIARI								
CARATTER. IMMOBIL.	INDICE	ACR.	COMP. A		COMP. B		SUBJECT	
			SUP. REALE	SUP. COMM.	SUP. REALE	SUP. COMM.	REAL E	SUP. COMM.
PREZZO TOTALE		PRZ	€ 470.000,00		€ 215.000,00		?	
Data		DAT	13		33		0	
Sup. Princip.	100%	SUP	128,0	128,0	80,0	80,0	68,3	68,3
Sup. Portico	35%	BAL	0,0	0,0	0,0	0,0	53,3	18,7
Sup. Cantina	50%	CANT	0,0	0,0	0,0	0,0	48,4	24,2
Sup. Autor.	50%	AUT	27,0	13,5	14,0	7,0	15,0	7,5
Sup. Area Esterna	10%	CORT	0,0	0,0	30,0	3,0	67,8	6,8
Panoramicità		PAN	4,5		0,0		3,0	
Sup. reale (mq)			155,0		124,0		252,8	
<b>Sup. commerciale (mq)</b>		<b>SC</b>	<b>141,5</b>		<b>90,0</b>		<b>125,4</b>	

Si precisa che le consistenze degli immobili di confronto sono state desunte dalle planimetrie catastali allegare agli atti di compravendita, inoltre:

- Le superfici reali corrispondono alle sup. lorde comprensive di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altra proprietà), balconi logge, taverne, superfici scoperte, vano scale calcolato una sola volta, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile;
- Nella determinazione delle superfici commerciali i coefficienti riduttivi (indici mercantili) sono stati applicati per portici e similari 0,35, per cantina quale pertinenza accessoria direttamente comunicante 0,50, per le autorimesse 0,50, per l'area esterna 0,10%.

(riferimento: Fonte dei coefficienti applicati: Agenzia delle Entrate: "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare")

Il Prezzo Marginale della Sup. Principale è posto pari al min. dei prezzi medi, considerando il rapporto di posizione < 1; il prezzo medio è calcolato dividendo il prezzo totale per la sup. commerciale.

Il Prezzo Marginale delle Superfici Secondarie è stato calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale per i relativi rapporti mercantili.

Il Prezzo Marginale della Data è stato stimato con il saggio annuale calcolato sulle quotazioni del mercato locale

SAGGIO DI RIVALUTAZIONE/SVALUTAZIONE ANNUO				
Quotazioni OMI per abitazioni civili - Lazise Centrale e zone di pregio				
		MIN	MAX	stato cons.
Quotazione 2019: 1 semestre	abitaz. civili	€ 2.250,00	€ 3.300,00	normale
	abitaz. civili	€ 2.800,00	€ 3.900,00	ottimo
	vile vilini	€ 2.300,00	€ 3.700,00	normale
Quotazione 2022: 1 semestre	abitaz. civili	€ 2.450,00	€ 3.600,00	normale
	abitaz. civili	€ 3.000,00	€ 4.300,00	ottimo
	vile vilini	€ 2.700,00	€ 4.000,00	normale
Incremento/decrem. %	abitaz. civili	8,89%	9,09%	8,99%
	abitaz. civili	7,14%	10,26%	8,70%
	vile vilini	17,39%	8,11%	12,75%
Incremento/decrem. medio				10,15%
Saggio di rivalutazione annuo= incremento/decremento medio				<b>0,034</b>

Tale saggio consente di aggiornare alla data della stima i prezzi degli immobili di confronto.

Riferimento: saggio medio di variazione delle quotazioni OMI del locale mercato immobiliare

Il Prezzo Marginale della Panoramicità tiene conto delle diverse condizioni di posizione/panoramicità dei Comparabili rispetto al Subject.

Il prezzo marginale è posto pari al probabile maggior costo a mq per passare da un livello all'altro, stimato in €/mq 200,00, e moltiplicato per la superficie del comparabile A (in quanto maggiore di quella del



Subject), viceversa moltiplicato per la superficie del Subject (in quanto la superficie del Comparabile B risulta inferiore di quella del Subject).

Livelli	0	1	2	3	4	5
	assente	sufficiente	discreto	buono	m. buono	ottimo

PREZZI MARGINALI				
Prezzi marginali			COMP. A	COMP. B
Data	0,034	€/mese	-€ 1.331,67	-€ 809,17
Sup. Principale	100%	€/mq	€ 2.388,89	€ 2.388,89
Sup. Portico	35%	€/mq	€ 836,11	€ 836,11
Sup. Cantina	50%	€/mq	€ 1.194,44	€ 1.194,44
Sup. Autorimessa	50%	€/mq	€ 1.194,44	€ 1.194,44
Sup. Area Esterna	10%	€/mq	€ 238,89	€ 238,89
Ubicazione		0	€ 28.300,00	€ 25.087,00

## 5.2 TABELLA DI VALUTAZIONE

Anche la tabella di valutazione riporta gli immobili di confronto nelle colonne ed il prezzo e le caratteristiche di mercato nelle righe.

In corrispondenza delle caratteristiche viene indicato il prodotto tra la differenza degli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e del singolo immobile di confronto ed il prezzo marginale della caratteristica (presi con il proprio segno).

Il prodotto rappresenta l'aggiustamento del prezzo rilevato; per ogni colonna si effettua quindi la somma algebrica del prezzo rilevato e degli aggiustamenti, ottenendo il prezzo "corretto".

Concettualmente il prezzo corretto di un immobile di confronto rappresenta il prezzo che avrebbe spuntato oggi l'immobile da valutare se fosse stato al posto di quello di confronto.

TABELLA DI VALUTAZIONE	u.m.	acron.	COMPARABILE A				COMPARABILE B			
			subject	C	prezzo marg. A	COMP. B	subject	B	prezzo marg. B	COMP. B
Prezzi totali (€)		PRZ				€ 470.000,00				€ 215.000,00
Data (€)		DAT	0	13	-€ 1.331,67	€ 17.311,67	0	33	-€ 809,17	€ 20.102,50
Sup. Principale	€/mq	SUP	68,3	128,0	€ 2.388,89	-€ 142.616,67	68,3	80,0	€ 2.388,89	-€ 27.950,00
Sup. Portico	€/mq	BAL	53,3	0,0	€ 836,11	€ 44.564,72	53,3	0,0	€ 836,11	€ 44.564,72
Sup. Cantina	€/mq	CAN	48,4	0,0	€ 1.194,44	€ 57.811,11	48,4	0,0	€ 1.194,44	€ 57.811,11
Sup. Autorim.	€/mq	AUT	15,0	27,0	€ 1.194,44	-€ 14.333,33	15,0	14,0	€ 1.194,44	€ 1.194,44
Sup. Area Esterna	€/mq	CORT	67,8	0,0	€ 238,89	€ 16.196,67	67,8	30,0	€ 238,89	€ 9.030,00
Panoramicità	€/n	PAN	3,0	4,5	€ 28.300,00	-€ 42.450,00	3,0	0,0	€ 25.087,00	€ 75.261,00
<b>PREZZI CORRETTI</b>						<b>€ 406.484,17</b>				<b>€ 395.013,78</b>

## 5.3 VERIFICA ATTENDIBILITA' DEI VALORI DI STIMA

In linea di principio nella tabella di valutazione i prezzi corretti degli immobili di confronto dovrebbero coincidere, tuttavia nella realtà essi possono divergere per effetto della casualità nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche e nella stima dei prezzi marginali.

La presenza di differenze nei prezzi corretti si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta  $d\% = (V_{max} - V_{min}) / V_{min}$ , che si considera superato per valori risultanti compresi tra il 3% e 5%



DIVERGENZA PERCENTUALE ASSOLUTA	$d\% = (V_{max} - V_{min}) / V_{min} < 5\%$
d% = € 406.484,17 - € 395.013,78	2,90% < 5%
€ 395.013,78	

#### 5.4 SINTESI DI STIMA E VALORE ATTESO

Il campo di variazione dei prezzi corretti, se compreso tra 3 e 5% rappresenta di per sé la stima ad intervallo dell'immobile da valutare, con pari probabilità di figurare nella sintesi conclusiva.

In tale ottica equiprobabilistica si propone, quale valore atteso di stima, il valore medio dei prezzi corretti ottenuti.

SINTESI DI STIMA E VALORE ATTESO				
Descrizione		COMP. A	COMP. B	SUBJECT
PREZZO CORRETTO		€ 406.484,17	€ 395.013,78	
VALORE ATTESO SUBJECT	valore medio			€ 400.748,97
<b>VALORE ATTESO SUBJECT ARROTONDATO</b>				<b>€ 401.000,00</b>
	Valore unitario €/mq			€ 3.194,87

Così indicativamente ripartito per l'intero compendio, in ragione della singola individuazione catastale dei beni.

Beni in Lazise Fg. 21 Part. 65					
descrizione		consistenze	Valore €/mq	Valori per unità	Valore Totale
<b>Abitazione</b>		68,3 1			
<b>portici e cantina</b>	Sub. 184	53,3 0,35	<b>108,7</b>	€ 3.200,00	<b>€ 347.696,00</b>
		43,4 0,50			
<b>Cantina</b>	Sub. 77		<b>5,0</b>	€ 1.300,00	<b>€ 6.500,00</b>
<b>Aree esterne</b>	Sub. 154		<b>67,8</b>	€ 350,00	<b>€ 23.730,00</b>
<b>Autorimessa</b>	Sub. 126		<b>15,0</b>	€ 1.500,00	<b>€ 22.500,00</b>
					<b>€ 401.000,00</b>

#### 6. REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ RILEVATE

Per le difformità rilevate si è ipotizzato in via prudenziale la riduzione in pristino allo stato legittimamente assentito, in quanto l'incertezza della compatibilità delle stesse con i vincoli di tutela imposti sul bene, condiziona le possibili parziali sanabilità eventualmente riscontrabili in termini edilizi e paesaggistici.

La quantificazione estimativa per l'esecuzione di tali interventi di reintegrazione dello stato autorizzato è stata ipotizzata in termini parametrici medi e meramente indicativi, in quanto all'oggi privi di reale riscontro da parte dell'ente preposto alla tutela del vincolo circa l'effettiva praticabilità della riduzione in pristino, e/o eventuali peculiari prescrizioni cui attenersi nella sua realizzazione, e/o eventuali sanzioni per riscontrabile danno arrecato.

Si è pertanto ipotizzato un onere economico medio di riduzione in pristino, valutato anche in ragione della necessità di preservare il livello e la qualità delle caratteristiche di finitura e dotazioni all'oggi esistenti, approssimativamente pari a

**€ 80.000,00**

corrispondente a circa € 460,00/mq di superficie netta oggetto d'intervento (circa 175 mq) compreso il vano interrato di cui non risulta mai legittimata l'esistenza e per il quale è stato prudenzialmente previsto il reinterro.





Si elencano di seguito interventi e quantificazioni di massima, considerate anche le difficoltà di allestimento cantiere e la necessità di operare prevalentemente "a mano" al fine di preservare finiture e dotazioni esistenti conformi.

<b>Appartamento portici e cantina</b>	€/mq	€ 341,46	<b>€ 42.000,00</b>
demolizioni tramezze appartamento e cantina			
ripristini pareti pavimenti e soffitti			
demolizione e installazione nuovi serramenti			
opere da pittore			
idraulico elettricista			
<b>Vano interrato abusivo</b>	€/mq	€ 500,00	<b>€ 26.000,00</b>
ricucitura in breccia n. 2 vani porta e ripristini			
demolizione tramezze e rimozioni			
impianti idraulici ed elettrici			
impermeabilizzazioni			
reintegro			
<b>Oneri di cantiere e professionali</b>			<b>€ 12.000,00</b>
Allestimento cantiere			
Oneri professionali: progettazione e D. L., pratiche edilizie, sicurezza, verifiche statiche - collaudi, catasto, eventuale agibilità			
Varie ed eventuali			
<b>Totale oneri ipotizzati per la riduzione in pristino</b>			<b>€ 80.000,00</b>

La quantificazione summenzionata, è pertanto da intendersi quale possibile livello di "rischio" ai fini della regolarizzazione delle difformità riscontrate.

Infatti il solo pronunciamento della Soprintendenza sarà in grado di accertarne in via definitiva l'eventuale compatibilità parziale/totale, o l'eventuale riduzione in pristino parziale/totale o l'eventuale accertamento di danno arrecato ai sensi del comma 4 dell'art. 160 del D.L. 42/2004 " ... 4. Quando la reintegrazione non sia possibile il responsabile è tenuto a corrispondere allo Stato una somma pari al valore della cosa perduta o alla diminuzione di valore subita dalla cosa.", (circostanza questa all'oggi non predeterminabile dagli scriventi)

NOTA Si precisa infine che l'onere di cui sopra non considera il rischio conseguente all'ulteriore eventuale difformità rilevata nella copertura del fabbricato denominato "Serra" (pag. 7 della presente relazione).

Tratterebbesi infatti di difformità a vantaggio esclusivo di immobile di proprietà di terzi, per la quale non risulta definibile all'oggi dagli scriventi un'eventuale compartecipazione pro-quota (per le tre unità sottostanti la copertura in esame tra cui parte di quella pignorata) con riferimento alla sola natura "di parte comune" dell'opera, viceversa non rinvenendosi, per tali unità, alcun effettivo beneficio.

Di tale circostanza, all'oggi non precisamente definibile in termini di reale sussistenza con riferimento ai beni staggiti, si è tenuto conto nell'individuazione del deprezzamento pari al 10% del valore del bene.



**7 DETERMINAZIONE DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA - LOTTO UNICO**

VALORE DEL BENE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA			LOTTO UNICO
Beni in Laste	Abitazione con cantina e portici Fg. 21 Part. 65 sub 184		Quota pignorata piena proprietà
	Cantina Fg. 21 Part. 65 sub 77		
	Area esterna Fg. 21 Part. 65 sub 154		
	Autorimessa Fg. 21 Part. 65 sub 126		
Probabile valore di mercato			€ 401.000,00
Assenza di garanzia sull'immobile	Livello di rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma e per la presenza di vizi occulti	10%	-€ 40.100,00
Regolarizzazione edilizia e catastale	Livello di rischio prudenzialmente assunto per l'incertezza in ordine alla regolarizzazione delle difformità rilevate	20% c.a.	-€ 80.000,00
Spese di gestione condomin.	riferite all'aprile 2019	c.a.	-€ 2.100,00
Oneri per lo stato di possesso			-
Altro			-
Valore del bene detratti adeguamenti e correzioni			€ 278.800,00
<b>Valore del bene detratti adeguamenti e correzioni arrotondato</b>			<b>€ 279.000,00</b>

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

Verona, 28.11.2022

I periti estimatori

Gianluca Venturi geometra

Claudia Fattori architetto



## 7. ALLEGATI

### 1 TAVOLE ALLEGATE AI TITOLI EDILIZI

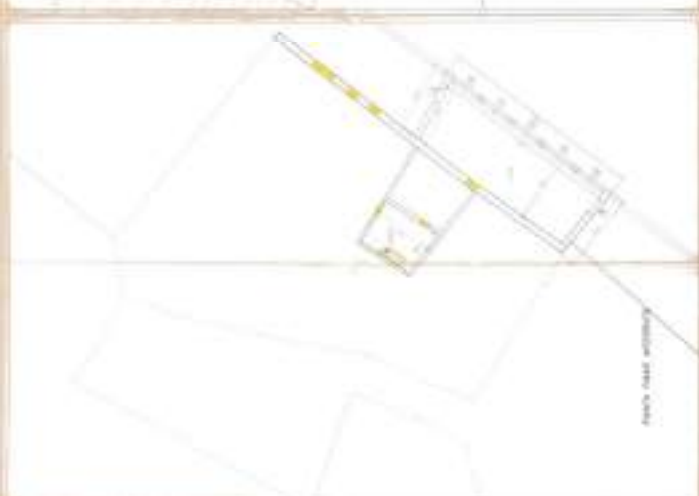
- 1.1 Tavola 17 C.E. 4828 del 11.4.1997;
- 1.2 Tavola 18 C.E. 4828 del 11.4.1997;
- 1.3 Tavola 19 C.E. 4828 del 11.4.1997;
- 1.4 Tavola 20 C.E. 4828 D del 11.4.1997;
- 1.5 Tavola 9 Variante C.E. 4828 D del 4.12.1998;
- 1.6 Tavola 10 Variante C.E. 4828 D del 4.12.1998;
- 1.7 Tavola 11 Variante C.E. 4828 D del 4.12.1998;
- 1.8 Tavola 12 Variante C.E. 4828 D del 4.12.1998;
- 1.9 Tavola 13 Variante C.E. 4828 D del 4.12.1998;
- 1.10 Tavola 4 Variante C.E. 4828 F del 8.6.2001;
- 1.11 Tavola 5 Variante C.E. 4828 F del 8.6.2001;
- 1.12 Autor. Soprintendenza 8789 del 6.7.1998;

### 2. COMUNICAZIONI COMUNE/SOPRINTENDENZA

- 2.1 Rinnovo richiesta pec al Comune del 3.8.22;
- 2.2 Avvio di procedimento sanzionatorio del Comune del 7.1.20;
- 2.3 Istanza della soprintendenza alle parti del 29.1.20;
- 2.4 Istanza aggiornamento del Comune alla Soprint. del 27.7.22;
- 2.5 Nostra istanza di chiarimenti al Comune del 5.9.22;
- 2.6 Riscontro del 7.10.22 da parte del Comune a nostra istanza;
- 2.7 Riscontro del Comune del 8.10.22 ad iniziale richiesta pec;

### 3. COMPARABILI REPERITI PER L'AGGIORNAMENTO DI STIMA;





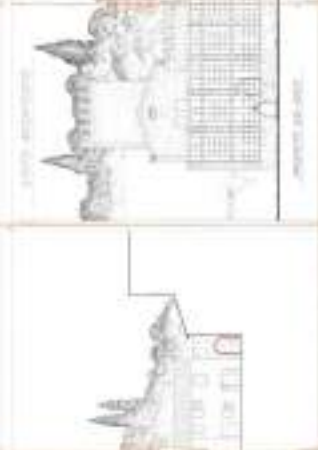
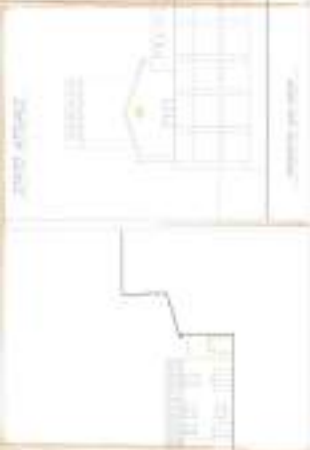
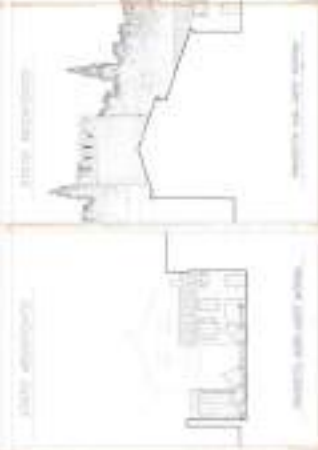
Official stamp and administrative information. The stamp includes the text "MUNICIPALITY OF..." and "MAYOR...". There are also fields for "PROJECT NO." and "DATE".

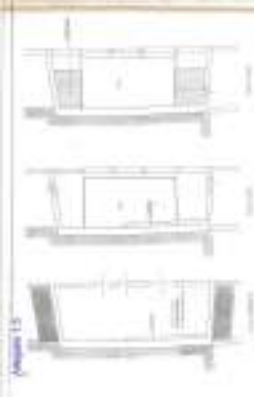






**PROFESSIONAL SEAL**  
 ARCHITECT  
 STATE OF CALIFORNIA  
 No. [REDACTED]  
 EXPIRES [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]





ESPANIO CRISTOFORO Scale 1:1000

LEGENDA

□	Finestra
○	Porta
●	Colonna
■	Altezza

**PROGETTO** [Redacted]  
**PROGETTISTA** [Redacted]  
**PROGETTO** [Redacted]  
**PROGETTISTA** [Redacted]  
**PROGETTO** [Redacted]  
**PROGETTISTA** [Redacted]

VANTAGE CONSULTING  
 [Redacted]  
 [Redacted]  
 [Redacted]

[Redacted]  
 [Redacted]  
 [Redacted]

[Redacted]  
 [Redacted]  
 [Redacted]

[Redacted]  
 [Redacted]  
 [Redacted]



PIANO PRIMO (primo appoggio) scala 1:100



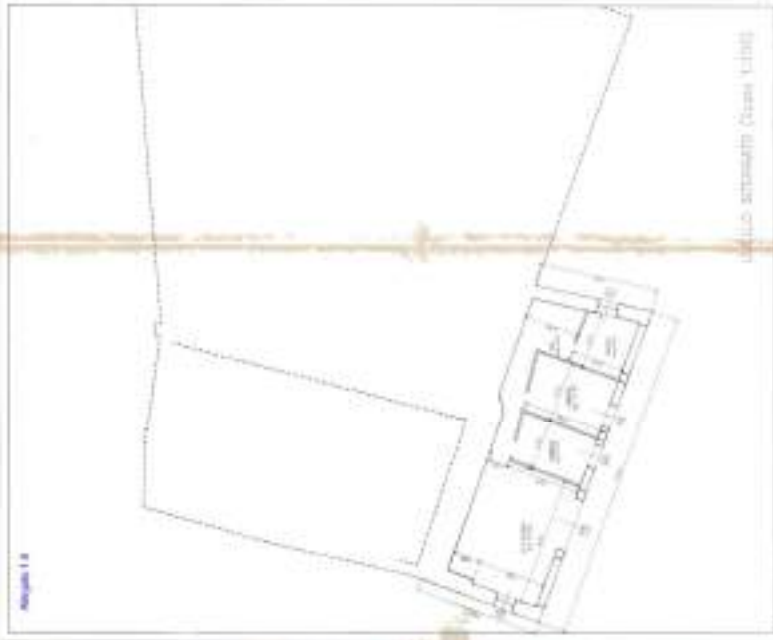
PIANO SECONDO (primo appoggio) scala 1:100



PIANO TERZO (primo appoggio) scala 1:100



PIANO QUARTO (primo appoggio) scala 1:100



Sallo attrezzato (area 1/10)

**LEGENDA**

- Interventiva nuova
- ▲ Modifiche facciate MC
- Intervento allegato

A.S. - Tatti & Tatti architetti  
Via S. Maria 10 - 00187 Roma

PROGETTO ARCHITETTICO  
**PROGETTO** 26/05/2016  
**REDAZIONE** 27/05/2016  
**ESECUZIONE** 27/05/2016

**PROVINTA' DI ROMA**  
**UFFICIO REGIONALE DEL PATRIMONIO CULTURALE**  
 Via S. Maria 10 - 00187 Roma  
 Tel. 06 478211 - Fax 06 478212  
 E-mail: uffreg@regione.lazio.it

**REGIONE DEL LAZIO**  
**UFFICIO REGIONALE DEL PATRIMONIO CULTURALE**  
 Via S. Maria 10 - 00187 Roma  
 Tel. 06 478211 - Fax 06 478212  
 E-mail: uffreg@regione.lazio.it

**UFFICIO REGIONALE DEL PATRIMONIO CULTURALE**  
 Via S. Maria 10 - 00187 Roma  
 Tel. 06 478211 - Fax 06 478212  
 E-mail: uffreg@regione.lazio.it

**UFFICIO REGIONALE DEL PATRIMONIO CULTURALE**  
 Via S. Maria 10 - 00187 Roma  
 Tel. 06 478211 - Fax 06 478212  
 E-mail: uffreg@regione.lazio.it



Piano terra (area 1/10)



Piano interrato (area 1/10)



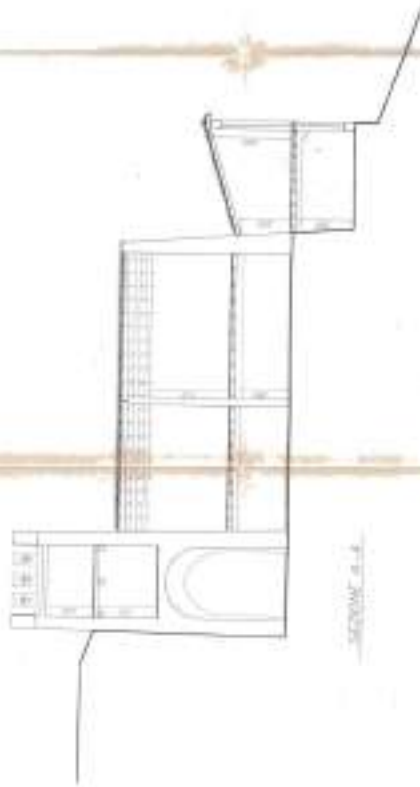
Piano primo (area 1/10)



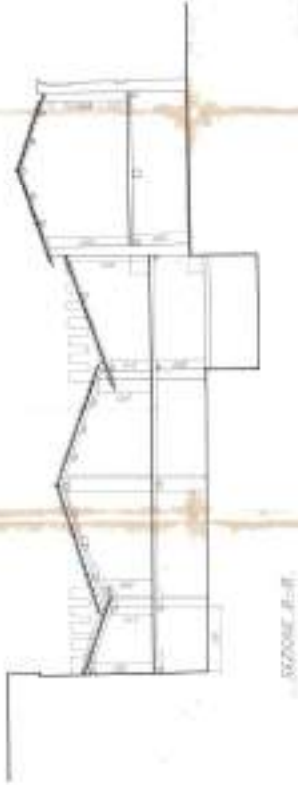
Piano coperto (area 1/10)



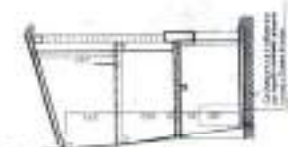
STATO APPROVATO  
STATO MODIFICATO



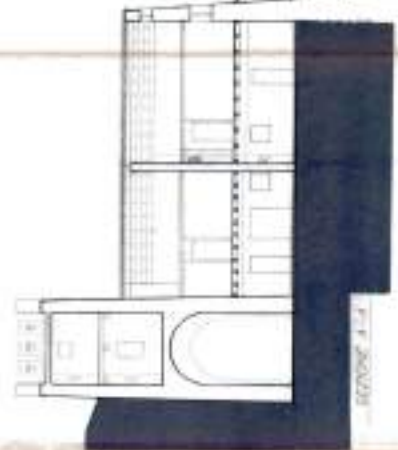
PIANTA D'INSIEME  
STATO APPROVATO



PIANTA D'INSIEME  
STATO MODIFICATO



STATO DI VERGATE



Stampa di archiviazione con timbri e firme. Contiene informazioni sul progetto e la data di deposito.

PROGETTO: [REDACTED]  
DATA: 10 MARZO 2010  
AUTORE: [REDACTED]

SEGNARE ORIGINALI IN CORPO E SEPARATI

PRODOTTORE: [REDACTED]  
PROGETTO: [REDACTED]  
AUTORE: [REDACTED]

SEGNARE ORIGINALI IN CORPO E SEPARATI

PRODOTTORE: [REDACTED]  
PROGETTO: [REDACTED]  
AUTORE: [REDACTED]

SEGNARE ORIGINALI IN CORPO E SEPARATI

PRODOTTORE: [REDACTED]  
PROGETTO: [REDACTED]  
AUTORE: [REDACTED]







**Oggetto:** POSTA CERTIFICATA: rif. es. immobiliare 437/2018 - rinnovo richiesta risposta a quesito**Mittente:** "Per conto di: gianluca.venturi@geopec.it" <posta-certificata@pro.sicurezza postale.it>**Data:** 03/08/2022, 07:50**A:** <claudia.fattori@archiworldpec.it>**CC:** <comune.lazise.urp@halleypec.it>

Allegato 2.1

## Messaggio di posta certificata

Il giorno 03/08/2022 alle ore 07:50:45 (+0200) il messaggio

"rif. es. immobiliare 437/2018 - rinnovo richiesta risposta a quesito" è stato inviato da "gianluca.venturi@geopec.it"

indirizzato a:

claudia.fattori@archiworldpec.it comune.lazise.urp@halleypec.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo messaggio: opec2113.20220803075045.28067.32.1.164@pro.sicurezza postale.it

— postcert.eml —

**Oggetto:** rif. es. immobiliare 437/2018 - rinnovo richiesta risposta a quesito**Mittente:** <gianluca.venturi@geopec.it>**Data:** 03/08/2022, 07:50**A:** <claudia.fattori@archiworldpec.it>**CC:** <comune.lazise.urp@halleypec.it>

Buongiorno,

in riferimento all'esecuzione immobiliare in oggetto ritrasmetto il quesito già inviatovi mezzo PEC il 14/05/2019 (senza risposta da parte Vostra).

Allego altresì l'ultima ordinanza del G.E. nella quale invita l'esperto a rinnovare la richiesta già effettuata nel 2019 e il Vostro rispettabile ufficio a fornire risposta entro il 31.10.2022 ai sensi dell'art.213 cpc.

All'epoca avevo inviato la medesima richiesta anche ai BB.AA. e avevo ricevuto risposta che per vostra comodità di lettura allego.

In attesa di Cortese riscontro colgo l'occasione per porgere distinti saluti.



Venturi geom. Gianluca

Via Albere, 80/c

37138 - Verona

email: geometraventuri@gmail.com

PEC: gianluca.venturi@geopec.it

<http://www.studiotecnicoventuri.com>

Tel. 045.2077480

Cel. 347.7285007

Per favore pensa all'ambiente prima di stampare queste email. La tutela dell'ambiente è nelle nostre mani.

Questo documento contiene informazioni riservate indirizzate in via esclusiva al destinatario. In caso di ricezione da parte di un soggetto diverso, si prega di non utilizzare, copiare, o divulgare il messaggio, ma avvertirci telefonicamente restituendo l'originale per posta, al mittente, all'indirizzo sopra indicato.

E' vietata la riproduzione di qualsiasi parte della presente e-mail, anche parziale e con qualsiasi strumento, senza l'autorizzazione del mittente.

— Allegati: —

daticerl.xml	1,0 kB
postcert.eml	5,4 MB
11985234s.pdf	118 kB
00437.Quesito BBAA e COMUNE R.E. 437_2018.pdf	469 kB
Allegato A_Elaborato grafico con fotografie.pdf	1,6 MB
Allegato B - condono edilizio con diniego.pdf	1,2 MB
risposta bbaa.pdf	369 kB



Visto l'art. 27 del DPR 380/01 e seguenti e s.m.i.;

Visti:

1. L'art. 136 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. *"Immobili ed aree di notevole interesse pubblico"*;
2. L'art. 146 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. *"Autorizzazione"*;
3. L'art. 167 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. *"Ordine di remissione in pristino o di versamento di indennità pecuniaria"*;
4. L'art. 10 D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. *"Beni Culturali"*;
5. L'art. 181 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. *"Opere eseguite in assenza di autorizzazione o in difformità da essa"*;

Visto l'art. 17 del D.P.R. n. 31 del 13 febbraio 2017 "Rinvio all'art. 167 del D. Lgs. "Rinvio all'art. 167 del D. Lgs 42/2004";

Visti:

1. L'art. 3 del DPR 380/01 e s.m.i. *"Definizione degli interventi edilizi"*;
2. L'art. 10 del DPR 380/01 e s.m.i. *"Interventi subordinati a Permesso di Costruire"*;
3. L'art. 27 del DPR 380/01 e s.m.i. *"Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia"*; s.m.i. e seguenti;

Riscontrato che il compendio immobiliare risulta soggetto ai seguenti provvedimenti di vincolo:

1. Parco della Villa soggetto al Decreto di Vincolo Paesaggistico del Ministero dell'Istruzione emesso in data 03.05.1952, ai sensi della L. 1497 del 29.09.1939 e relativo Regolamento n. 1357 del 03.06.1940 ora parte terza art. 136 comma 1 lettere a e b) del D. Lgs. 42/004;
2. Villa da Sacco soggetta al Decreto di Vincolo Monumentale del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali emesso in data 21.04.1975, ai sensi della L. 1089 del 01.06.1939 ora parte seconda del D. Lgs. 42/004;
3. Vincolo Paesaggistico Decreto di Vincolo del Ministro per la Pubblica Istruzione di concerto con il Ministro per il Turismo e lo Spettacolo ai sensi della L. 1497 del 29.09.1939 del 01.04.1969 e relativo Regolamento n. 1357 del 03.06.1940 ora parte terza art. 136 comma 1 lettera d) del D. Lgs. 42/004

Dalla relazione istruttoria della Polizia Locale, della quale di seguito se ne riporta un estratto, si è potuto riscontrare che:

*omissis...*

- *"... Da controlli effettuati presso l'Ufficio Tecnico si ravvisava che in data 06.12.2014 prot. n. 22780 ...omissis... è stata depositata la pratica edilizia di condono, all'interno della quale era presente anche il relativo atto di diniego al rilascio del Permesso di Costruire di cui al prot. 24722 del 05.11.2007 a firma dell'Arch. Parolini Arturo, per le seguenti motivazioni (si premette che la porzione di immobile oggetto di istanza di condono risulta compreso in più ampio fabbricato denominato "Villa da Sacco" sottoposto a vincolo monumentale con Decreto del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali in data 21.04.197. Ciò premesso si*



*esprime parere contrario al rilascio del Permesso di Costruire in quanto, ai sensi dell'art. 32 comma 27 lettera e), della Legge 24.11.2003 n. 326 non sono suscettibili di sanatoria qualora le opere siano state realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente rilevante ai sensi della ex legge 1089/39 ora D. Lgs 42/2004 parte seconda.*

- *Verificato che l'ultimo stato autorizzato del suddetto immobile risulta essere rappresentato nella Concessione Edilizia n. 4828 del 11.04.1997 prot. 2549/94 e successive varianti:*
  - *Concessione Edilizia n. 4828/a del 08.06.1998 prot. 16508/97;*
  - *Concessione Edilizia n. 4828/d del 09.12.1998 prot. 8629/98;*
  - *Concessione Edilizia n. 4828/e del 03.12.1998 prot. 8391/98;*
  - *Concessione Edilizia n. 4828/f del 08.06.2001 prot. 4622/99;*
- Si riscontrano le seguenti difformità fra quanto concesso e quanto rilevato nel sopralluogo:*
  - *Dove sono stati rilevati i locali soggiorno, guardaroba, disimpegno, bagno e lavanderia nello stato autorizzato risultava indicato un unico locale adibito a cantina al quale si accedeva dalla zona giorno senza la presenza di gradini ed avente un'altezza uniforme di ml. 2,70;*
  - *L'apertura nella parte che conduce alla zona notte delle camere da letto non risultava essere presente nella concessione, tantomeno i gradini all'interno del passaggio;*
  - *Al posto delle da letto più piccole sul retro dell'abitazione risultava in concessione un unico locale con destinazione deposito;*
- *Si da atto che nel 2014 ...omissis..., ha eseguito ulteriori lavori all'interno dell'unità abitativa consistenti nell'abbattimento e rifacimento in diversa posizione di 2 tramezze con funzione non portante...*

*Omissis...*

#### **si comunica**

che codesto ufficio ha avviato il procedimento sanzionatorio edilizio per presunti interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire e di autorizzazione paesaggistica, quali:

- *Dove sono stati rilevati i locali soggiorno, guardaroba, disimpegno, bagno e lavanderia nello stato autorizzato risultava indicato un unico locale adibito a cantina al quale si accedeva dalla zona giorno senza la presenza di gradini ed avente un'altezza uniforme di ml. 2,70;*
- *L'apertura nella parte che conduce alla zona notte delle camere da letto non risultava essere presente nella concessione, tantomeno i gradini all'interno del passaggio;*
- *Al posto delle da letto più piccole sul retro dell'abitazione risultava in concessione un unico locale con destinazione deposito;*

- o *ulteriori lavori all'interno dell'unità abitativa consistenti nell'abbattimento e rifacimento in diversa posizione di 2 tramezze con funzione non portante...*

Tutto ciò premesso, in ottemperanza all'art. 7 della Legge n. 241/90 ed all'art. 48 dello Statuto del Comune di Lazise, si comunica che l'Ufficio Tecnico Comunale di questo Ente ha avviato un procedimento sanzionatorio edilizio iscritto al n. **10** del registro degli abusi edilizi, avente per oggetto **10**.

Tutta gli atti inerenti la Pianificazione Territoriale compresa la relativa vincolistica sono reperibili all'interno del Sistema Informativo Territoriale del Comune di Lazise al seguente Link:  
[http://92.223.213.59/N\\_LAZISE/indice.asp](http://92.223.213.59/N_LAZISE/indice.asp)

Si comunica infine che la S.V. può presentare, entro il termine di **30 giorni dal ricevimento della presente**, memorie scritte e/o documenti difensivi che l'Amministrazione ha l'obbligo di valutare nel caso in cui siano pertinenti all'oggetto del procedimento.

Si trasmette inoltre la presente Notizia di Avvio del procedimento sanzionatorio in materia di edilizia alla competente Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici per gli adempimenti di competenza di cui all'art. 27 del DPR 380/01 e della parte quarta del D. Lgs. 42/2004;

Si precisa che:

- a) l'Amministrazione competente è il Comune di Lazise, Settore Edilizia Privata l'oggetto del procedimento è il seguente: "Notizia di inizio di procedimento sanzionatorio in materia edilizia a seguito di sopralluogo eseguito in data **08.10.2019** dal Corpo di Polizia Locale-Pratica Edilizia 874/19" sull'edificio sito in **Via Castello n. 35 a Colà** all'interno dell'unità residenziale identificata catastalmente al Fg. n. 21 subalterno n. 184 di proprietà del Sig. [REDACTED] [REDACTED] risultante in precedenza di proprietà della [REDACTED]

- b) il Responsabile del procedimento è il tecnico ARCH. ALBERTO ACCORDINI dell' Ufficio Tecnico - Edilizia Privata e Pianificazione Urbanistica

- ✓ tel 0456445123;
- ✓ email [a.accordini@comune.lazise.vr.it](mailto:a.accordini@comune.lazise.vr.it);
- ✓ PEC [comune.lazise.urp@halleypec.it](mailto:comune.lazise.urp@halleypec.it);

- c) l'Ufficio Comunale presso cui è possibile prendere visione degli atti relativi al procedimento è sito nella Sede Municipale, piano secondo - Ufficio Tecnico Edilizia Privata, che riceve il pubblico il Lunedì dalle ore 9,00 alle ore 12,30 e il Giovedì dalle ore 15:00 alle ore 16:30.

Distinti saluti.

Il Responsabile del Servizio  
Edilizia Privata e Pianificazione Urbanistica  
ARCH. ALBERTO ACCORDINI



Verona, 29 GEN. 2020

Allegato 2.3

Alla Ditta



RACCOMANDATA A.R.



RACCOMANDATA A.R.

*Ministero  
per i beni e le attività culturali  
e per il turismo*

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI VERONA, ROVIGO E VICENZA

Al Comune di Lazise  
Piazza Vittorio Emanuele II, 20  
37010 Lazise (VR)  
comune.lazise.urp@halleypec.it

Al Comandante della Polizia Locale  
Dott. Massimiliano Gianfriddo  
Sede

Prot. N. **1726** *Allegati*  
Class. **34.43.04**  
Fascicolo **Lazise**

Risposta al foglio del **07-01-2020** *N.* **300**  
Prot. Sabap del **09-01-2020** *N.* **270**

*Fotofascicolo* **Dalle Vedove Maria Cristina**

Lettera inviata solo tramite PEC  
ai sensi dell'art. 14, c. 1-bis della L. 9 agosto 2013, n. 98.

**OGGETTO:** Comune di Lazise (Verona) – Villa da Sacco in via Castello n. 35 a Colà – Notizia di inizio procedimento sanzionatorio in materia edilizia a seguito di sopralluogo eseguito in data 08-10-2019 dal Corpo di Polizia Locale – Comunicazioni.

Con riferimento alla comunicazione del Comune di Lazise, pervenuta in data 08-01-2020 ed acquisita al prot. n. 270 del 09-01-2020, inoltrata a seguito di un sopralluogo, effettuato in data 08/10/2019 da personale del Corpo di Polizia Locale, nel corso del quale sono stati accertati presunti interventi eseguiti all'interno dell'immobile indicato in oggetto in assenza di permesso di costruire e di autorizzazione paesaggistica;



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI VERONA, ROVIGO E VICENZA

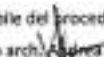
Piazz. San Fermo, 3/a - 37121 Verona - C.F.:80022500237 - Codice IPA: CER15H  
tel. 0458050111 - fax: 045597504 - 0458050147; Ufficio Esportazione tel.: 045-8050198  
PEC: sabap-vr@beniculturali.it - PEC: mbap-sabap-vr@mailcert.beniculturali.it

Sito Web <http://sbap-vr.beniculturali.it>

CONSIDERATO che la Villa da Sacco è sottoposta alle disposizioni di tutela della Parte Seconda del D. Lgs. 42/2004 e s.m. e i. in forza dei DD.MM. 18/10/1991, 21/04/1975;

Ciò premesso, s'invita la proprietà a fornire, entro 10 giorni dalla data di ricezione della presente attestata dalla ricevuta di ritorno della raccomandata, opportuni chiarimenti sulla questione, ovvero a presentare istanza di valutazione compatibilità opere per i lavori eseguiti in assenza della preventiva autorizzazione prevista dall'art. 21 del D.Lgs. 42/2004.

Il SOPRINTENDENTE  
(Vincenzo Tiné)

Il responsabile del procedimento  
Funzionario arch.  Andrea Schettino

nr. 23/01/20 - 20200109-0000270 - Lavis-Villa da Sacco



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI VERONA, ROVIGO E VICENZA

P.zza San Fermo, 3/b - 37121 Verona - C.F.:80022500237 - Codice IPA.: CER15H  
tel. 0458050111 - fax.: 045597504 - 0458050147; Ufficio Esportazione tel.: 045-8050198  
PGO.: sabap-vr@beniculturali.it - PEC.: mbac-sabap-vr@mailcert.beniculturali.it  
Site Web <http://sbap-vs.beniculturali.it>



# Comune di Lazise

## Provincia di Verona

Allegato 2.4

Prot. n. 0022128 di Prot. Gen.

Lazise, li 25/07/2022

N. 874/19 di Pratica Edilizia

Oggetto: REALIZZAZIONE DI OPERE INTERNE IN UNITA' IMMOBILIARE FACENTE PARTE DELLA "VILLA DA SACCO" IN DIFFORMITA' DA QUANTO AUTORIZZATO – Richiesta aggiornamenti stato procedimento sanzionatorio

**A MEZZO PEC**

Spett.le  
**SOPRINTENDENZA PER I BENI  
AMBIENTALI E ARCHITETTONICI**  
Piazza San Fermo, n. 3  
37126 Verona (VR)

Scrivo la presente, facendo seguito alla Vs. del 29.01.2020 acquisita al prot. n. 2498 (Vs. prot. 1726 del 29.01.2020), per richiedere aggiornamenti circa lo stato del procedimento sanzionatorio notiziato con prot. 300 del 07.01.2020 (Vs. prot. 270 del 09.01.2020).

Nello specifico, a seguito di sopralluogo effettuato dal personale del Corpo di Polizia Locale presso Villa da Sacco in Via Castello n. 35 a Colà di Lazise, identificato catastalmente al Foglio 21 mappale 65 sub. 184 di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] sono stati accertati presunti interventi eseguiti all'interno dell'immobile, in assenza di permesso di costruire e di autorizzazione paesaggistica.

Con Vs. comunicazione del 29.01.2020, acquisita al prot. 2498 sopra richiamata, veniva invitata la proprietà "a fornire, entro 10 giorni dalla data di ricezione della presente, opportuni chiarimenti sulla questione, ovvero a presentare istanza di valutazione compatibilità delle opere per i lavori eseguiti in assenza della preventiva autorizzazione prevista dall'art. 21 del D.lgs. 42/2004" in considerazione del fatto che la Villa da Sacco risulta essere sottoposta a disposizioni di tutela della Parte Seconda del D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. e in forza del DD.MM 18.01.1991, 21.04.1975.

Conseguentemente, con la presente si chiede di essere notiziati circa lo stato del summenzionato procedimento, se risulta essere già concluso o ancora in itinere.

Distinti saluti

Il Responsabile del Servizio  
Edilizia Privata  
ARCH. ALBERTO ACCORDINI

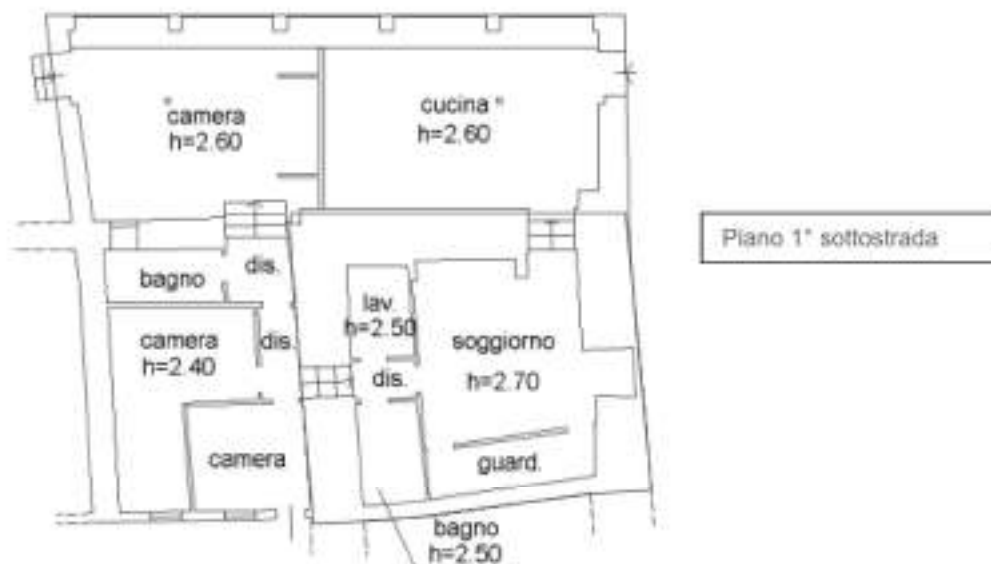


Alla cortese attenzione del  
Responsabile del Servizio Edilizia Privata del Comune di Lazise  
Arch. Alberto Accordini

Oggetto: Villa Da Sacco – unità immobiliare [redacted] attualmente  
oggetto di procedura esecutiva n. 437/2018 presso il Tribunale di Verona  
Richiesta chiarimenti in ordine alla Vostra Comunicazione Prot. 0000300 del 7/1/2020 "Notizia di  
inizio di procedimento sanzionatorio in materia edilizia"

La scrivente Claudia Fattori architetto congiuntamente al geom. Venturi, entrambi nominati periti estimatori  
nella procedura di cui all'oggetto (vedasi nomina allegata), **chiedono chiarimenti nel merito delle  
difformità "tra quanto concesso e quanto rilevato" come descritte nell'Avvio di procedimento  
sanzionatorio Prot. 0000300 del 7/1/2020, in particolare:**

- **Quale titolo abilitativo avrebbe autorizzato "un unico locale adibito a cantina al quale si accedeva  
dalla zona giorno senza la presenza di gradini ed avente un'altezza uniforme pari a ml 2,70?"**  
(Trattasi della 1° irregolarità descritta nell'Avvio di procedimento, corrispondenza al vano sottoevidenziato  
attualmente trasformato ad uso soggiorno, guardaroba, disimpegno e lavanderia)



**Si chiede cortesemente l'inoltro di tale titolo abilitativo e dell'allegato grafico legittimante l'esistenza  
del vano "cantina" in oggetto.**

In attesa di cortese riscontro  
Distinti saluti

Verona 5/9/2022

Il perito estimatore in nome proprio e per conto del collega geom. Venturi.



Prot. n. 0028943 di Prot. Gen.

Lazise, li 07/10/2022

N. **874/19** di Pratica Edilizia (fascicolo sanzionatorio)

Oggetto: REALIZZAZIONE DI OPERE INTERNE IN UNITA' IMMOBILIARE FACENTE PARTE DELLA "VILLA DA SACCO" –RISCONTRO A VS. NOTA

Spett.le  
**ARCH. CLAUDIA FATTORI**  
VIA FRACASTORO, 11  
37131 VERONA (VR)  
PEC: [claudia.fattori@archiworldpec.it](mailto:claudia.fattori@archiworldpec.it)

In riferimento alla nota pervenuta in data 05.09.2022 di prot. 25.912 con la presente si comunica lo stato di legittimo dell'immobile è regolato dai seguenti titoli edilizi:

- CE 4828 del 14.04.1997;
- CE 4828/D del 04.12.1998;
- CE 4828/E del 04.12.1998;
- CE 4828/F del 08.06.2001;
- Certificato di Abitabilità 4828/D del 12.10.1999;
- Certificato di Abitabilità 4828/F del 21.11.2001.

Dall'esame degli atti sopramenzionati non risulta presente, all'interno degli elaborati, il vano da Lei indicato nella richiesta.

Distinti saluti

Il Responsabile del Servizio  
Edilizia Privata  
**ARCH. ALBERTO ACCORDINI**

*Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*



Prot. n. 0028980 di Prot. Gen.

Lazise, li 07/10/2022

N. **874/19** di Pratica Edilizia (Fascicolo Sanzionatorio)

Oggetto: REALIZZAZIONE DI OPERE IN UNITA' IMMOBILIARE FACENTE PARTE DELLA "VILLA DA SACCO" IN DIFFORMITA' DA QUANTO AUTORIZZATO RISCONTRO VS NOTA

Spett.le

**GEOM. GIANLUCA VENTURI**  
VIA DELL'ARTIGIANATO, 23  
37135 VERONA (VR)

PEC: [gianluca.venturi@geopec.it](mailto:gianluca.venturi@geopec.it)

e, p.c.

Alla

**CANCELLERIA**  
**DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**DEL TRIBUNALE DI VERONA**  
**CORTE ZANCONATI, 1**  
37122 VERONA (VR)

Presso C/o

Avv. Nicola Ottaviani

PEC: [avvnicolaottaviani@ordineavvocativrpec.it](mailto:avvnicolaottaviani@ordineavvocativrpec.it)

In riferimento all'ordinanza del giudice pervenuta allo scrivente ufficio in data 21.07.2022 di prot. n. 21.794 con la presente si comunica che lo stato di legittimo dell'immobile è regolato dai seguenti titoli edilizi:

- CE 4828 del 14.04.1997;
- CE 4828/D del 04.12.1998;
- CE 4828/E del 04.12.1998;
- CE 4828/F del 08.06.2001;
- Certificato di Abitabilità 4828/D del 12.10.1999;
- Certificato di Abitabilità 4828/F del 21.11.2001.

Dall'esame della documentazione agli atti non si riscontra quanto da lei rilevato che pertanto se confermate anche dalla documentazione agli atti della Soprintendenza, rappresentano delle difformità rispetto ai progetti approvati. In relazione alla potenziale sanabilità sotto l'aspetto prettamente edilizio sia del vano interrato sia della porzione di porticato chiuso si evidenzia che:

- Il vano se completamente interrato non costituisce volume urbanistico perciò risulta sanabile escludendo però la possibilità di realizzare/mantenere vani da adibire a residenza non essendovi i necessari requisiti igienico sanitari;

- La chiusura della porzione di porticato risulta anch'essa sanabile dal punto di vista edilizio non costituendo volume in quanto chiuso già su tre lati. Si evidenzia inoltre che già il primo progetto autorizzato (CE 4828/97) prevedeva il porticato completamente chiuso da vetrate e la realizzazione di vani abitabili (soggiorno, camera) e solo con la successiva pratica di variante (CE 4828/D/98) le pareti vetrate sono state parzialmente ridotte per ricavarne delle logge come si evince dalle tavole grafiche allegate ai titoli abilitativi.

In merito a tutto ciò rimane comunque fermo l'aspetto che riguarda il gravame vincolistico, imposto dal titolo secondo e terzo del D.Lgs 42/2004, a cui è assoggettato il bene che impone valutazioni di carattere monumentale e paesaggistico che esulano dai pareri dello scrivente ufficio.

A tal proposito si richiama quanto riportato in un precedente diniego ad una pratica di condono "... Si premette che la porzione di immobile oggetto di istanza di condono risulta compreso in un più ampio fabbricato denominato "Villa da Sacco" sottoposto a vincolo monumentale con Decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali in data 21.04.1975....".

Detti vincoli impongono innanzitutto un pronunciamento della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza, sulle presunte difformità in parola, che correttamente era intervenuta nel procedimento amministrativo come da comunicazione fatta pervenire in data 29.01.2020 di prot. 2.498.

Tanto si comunica per dovere d'ufficio

Distinti saluti

Il Responsabile del Servizio  
Edilizia Privata  
ARCH. ALBERTO ACCORDINI

*Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*

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

Data 23/11/2022 Ora 10:02:17  
Allegato 3

---

**Ispezione telematica**

per titolo telematico

Ispezione n. T63955 del 23/11/2022

Inizio ispezione Errore formato orario

Richiedente FTTCLD

---

*Nota di Trascrizione - Titolo telematico*

Registro generale 49209

Registro Particolare 35312

Data di presentazione 05/11/2021

---

**Documento composto da 40 pagine**

**Firmatario**

Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale  
del Notariato Qualified Certification Authority 2019)

IT

VATIT-80052590587

Organizzazione TINIT-TNZFNC58S17G224U

Firmatario Notaio

Scadenza 01/09/2023



Repertorio n. 29923

Raccolta n. 14959

VENDITA

(SOTTOPOSTA A CONDIZIONE SOSPENSIVA)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, il giorno ventinove  
del mese di Ottobre

29 ottobre 2021

in Verona, nel mio studio in Via Albere civico numero  
dieci.

Innanzi a me Dottor Francesco Tinazzo, Notaio in Verona,  
iscritto nel Collegio Notarile del Distretto di Verona,  
sono presenti i signori:



Detti componenti della cui identità personale io Notaio  
sono certo, con il presente atto convengono e stipulano  
quanto segue:

1) [redacted] vende ai costitui-  
ti signori [redacted] che accetta-  
no ed acquistano in parti uguali fra loro pro-indiviso  
l'intera piena proprietà dei seguenti beni siti in Comune  
di Lazise (VR), frazione Colà:

Nel complesso immobiliare denominato "Villa da Sacco",  
sito in Via Castello:

Porzione immobiliare costituita da due appartamenti en-  
trambi al piano primo di cui uno avente sottoscala al  
piano terra e da autorimessa pertinenziale al piano pri-  
mo scantinato e da posto auto anch'esso pertinenziale al  
piano terra, il tutto distinto nel Catasto Fabbricati di  
detto Comune, con l'indicazione dei seguenti dati:

Foglio 21 - Mappali numeri

65 sub. 53 - Via Castello - P. 1 - Cat. A/2 - Cl. 3 - Va-  
ni 2,5 - superficie catastale mq. 48 - R.C. euro 322,79;

65 sub. 54 - Via Castello - P. T-1 - Cat. A/2 - Cl. 3 -  
Vani 3 - superficie catastale mq. 80 - R.C. euro 387,34;

65 sub. 89 - Via Castello - P T - Cat. C/6 - Cl. 2 -  
mq. 13 - superficie catastale mq. 13 - R.C. euro 24,17;

65 sub. 135 - Via Castello - P S1 - Cat. C/6 - Cl. 6 -  
mq. 14 - superficie catastale mq. 14 - R.C. euro 48,44.

Dette unità immobiliari risultano altresì dalle planime-

FRANCESCO TINAZZO - NOTAIO

trie catastali che, in copia, previa visione e approvazione delle parti, si allegano al presente atto sotto le lettere "A", "B", "C" e "D".

Confini: gli appartamenti nell'insieme confinano con appartamento sub. 52, vano scale sub. 172 e affacci su area urbana sub. 141, salvo altri; il posto auto sub. 89 confina con posti auto subb. 88 e 90 e corte sub. 177, salvo altri; il garage sub. 135 confina con garages subb. 134 e 136 e corsia di manovra sub. 175, salvo altri.

Nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà millesimale di spettanza delle unità immobiliari in oggetto sugli enti e parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C., fra i quali sono compresi:

\* l'area coperta e scoperta pertinenziale annessa al fabbricato di cui fanno parte le unità in contratto, distinta nel Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 21 con i mappali numeri

65 - di Ha. 2.13.90 - ente urbano;

393 - di Ha. 0.40.89 - R.D. euro 6,34 - R.A. euro 1,06;

394 - di Ha. 0.12.83 - R.D. euro 1,99 - R.A. euro 0,33;

396 - di Ha. 0.02.77 - R.D. euro 2,00 - R.A. euro 1,65;

398 - di Ha. 0.19.19 - R.D. euro 2,97 - R.A. euro 0,50.

\* il porticato, i ponticelli, il tunnel autorimesse, le strade interne e i camminamenti, le vasche e gli spogliatoi, l'ingresso, le scale, i sottoscala, i disimpegni, i muri maestri, il tetto e tutto quanto altro necessario e utile al godimento e all'uso comune, e comunque gli enti comuni individuati in base all'elaborato planimetrico e distinti nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 21 con i mappali

65 sub. 169 - b.c.n.c. (disimpegno sottoscala);

65 sub. 172 - b.c.n.c. (ponticello e disimpegno);

65 sub. 175 - b.c.n.c. (tunnel autorimesse);

65 sub. 177 - b.c.n.c. (corte, atri comuni, rampe scale, strade, vasche spogliatoi e camminamenti).

Per una migliore identificazione degli enti e parti comuni e condominiali le parti fanno comunque riferimento ai titoli costitutivi del condominio, nonché agli atti di provenienza precedenti.

Si precisa che nel titolo di provenienza sotto citato (atto del Notaio Alfredo Coppola Bottazzi di Bergamo in data 28 novembre 2008 n. 50726 di repertorio) si dà atto che la quota di comproprietà di spettanza delle unità immobiliari in oggetto sugli enti e parti comuni del fabbricato di cui fanno parte i cespiti in oggetto è indicata in millesimi 39,633.

2) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52, introdotto dall'art. 19 del D.L. 31/5/2010 n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010 n. 122:

\* la parte alienante dichiara e garantisce che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari urbane in oggetto, raffigurate nelle planimetrie depositate in Catasto, e come sopra allegate;

\* la parte alienante dichiara e garantisce, e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali e le planimetrie depositate in Catasto relativi alle unità immobiliari urbane in oggetto sono conformi allo stato di fatto delle medesime, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Si precisa che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto risulta conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

3) Ai fini della vigente normativa in materia urbanistico-edilizia, la venditrice da me ammonita sulla responsabilità penale in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti della Legge regolatrice delle dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà di cui al D.P.R. 445/2000 e in particolare - richiamato l'art. 76 - ai sensi dell'art. 47 della stessa, attesta che le opere di costruzione relative a tutti i cespiti immobiliari in contratto sono state iniziate anteriormente al 1 settembre 1967.

La medesima dichiara altresì che successivamente a tale data sono state realizzate le opere di cui ai seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Lazise:

\* concessione edilizia n. 4828 - prot. n. 2546/94 dell'11 aprile 1997;

\* concessione edilizia in variante n. 4828/A - prot. n. 16508/97 dell' 8 giugno 1998;

\* concessione edilizia in variante n. 4828/D - prot. n. 8629/98 del 3 dicembre 1998;

\* concessione edilizia in sanatoria n. 4828/E - prot. n. 8391/98 del 3 dicembre 1998.

La parte venditrice attesta e garantisce, pertanto, la regolarità urbanistico-edilizia dei cespiti immobiliari oggetto del presente atto, l'abitabilità/agibilità degli stessi e la loro libera disponibilità ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia (certificato di abitabilità n. 4828/D parziale del 22 ottobre 1999).

4) In riferimento alla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti tecnologici, la parte alienante dichiara espressamente di garantire che tutti gli impianti posti al servizio degli immobili in oggetto, e loro pertinenze, sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione.

5) Con riferimento alla normativa relativa alle attestazioni in materia energetica, di cui al D.Lgs. 19/8/2005 n. 192 e successive modifiche e integrazioni, e comunque

della normativa in materia, la parte venditrice dichiara che per i cespiti immobiliari in oggetto distinti con i mappali 65 subb. 53 e 54 sono stati rilasciati in data 15 dicembre 2014 dall'Arch. Fabio Maria Bazzani della Provincia di Milano gli attestati di prestazione energetica (APE) - che essa parte venditrice dichiara redatti in conformità alla normativa vigente, tuttora validi ed efficaci, attestati che in copia si allegano al presente atto sotto le lettere "E" ed "F"; mentre l'attestato di prestazione energetica non è stato redatto per il garage e il posto auto in oggetto mappali numeri 65 sub. 89 e 65 sub. 135, in quanto trattasi di cespiti immobiliari privi per loro natura e destinazione di sistemi tecnici (per climatizzazione/riscaldamento) e il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di tali impianti.

La parte acquirente dichiara ed attesta pertanto, di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva degli attestati, in ordine alla prestazione energetica degli edifici.

6) I sopra descritti beni vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, noto alla parte acquirente, con ogni azione, ragione, pertinenza, accessione, diritto, uso, servitù eventuale, e con quant'altro ai medesimi inerente, ed in particolare con le servitù attive di passo pedonale e carraio per l'accesso al complesso immobiliare e di attingere acqua per l'alimentazione della vasca ornamentale condominiale, trascritte a Verona in data 9 febbraio 1999 ai nn. 3921-3922 R.G. e 2823-2824 R.P..

In particolare altresì con i vincoli e le limitazioni scaturenti dalla condominialità dell'edificio cui appartengono le unità immobiliari in oggetto.

La parte venditrice dichiara altresì di essere in regola con l'assolvimento di ogni onere condominiale, ordinario e/o straordinario, e comunque di assumerli a proprio esclusivo carico sino alla data di trasferimento dichiarando e garantendo nel contempo che non ci sono oneri condominiali, ordinari e/o straordinari arretrati insoluti.

La parte venditrice si impegna a comunicare all'amministratore del condominio la presente vendita nel più breve tempo possibile, e comunque entro i termini di legge, mediante la consegna di copia autentica del presente titolo di trasferimento.

La parte venditrice dichiara infine che - fatta eccezione per i diritti di prelazione legale ex Legge 1089/39 - non esistono terzi aventi a qualsiasi titolo diritto di prelazione nell'acquisto suindicato.

7) La Parte venditrice presta tutte le garanzie di legge, specie per evizione e dichiara che i beni in oggetto sono



di sua piena ed esclusiva proprietà e disponibilità in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Alfredo Coppola Bottazzi di Bergamo, in data 28 novembre 2008 n. 50726 di repertorio, registrato a Bergamo il 1 dicembre 2008 al n. 19844 Serie 1T, trascritto a Verona il 4 dicembre 2008 ai nn. 51233/32333, seguito dall'atto di avveramento di condizione a rogito del Notaio Alfredo Coppola Bottazzi di Bergamo in data 6 febbraio 2009 n. 51222 di repertorio, registrato all'Ufficio delle Entrate di Bergamo l in data 19 febbraio 2009 al n. 2490 Serie 1T, annotato in data 5 marzo 2009 ai nn. 8693/1679 e che i medesimi sono liberi da prelazioni, pesi, vincoli, ipoteche e privilegi di ogni genere, ad eccezione del vincolo a favore del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali istituito ex art. 1 Legge 1089/1939, di cui al decreto in data 21 aprile 1975, trascritto a Verona il 25 agosto 1975 ai nn. 11796/9388 (rettificato con decreto in data 18 ottobre 1991, trascritto in data 7 maggio 1992 ai nn. 14596/10981).

La parte venditrice garantisce altresì che l'atto di compravendita a suo favore sopra citato è stato ritualmente notificato alla Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali e che è divenuto definitivamente efficace a seguito del mancato esercizio del diritto di prelazione previsto dalla legge.

o o o o o

Le parti dichiarano di essere a conoscenza che l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Verona-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - è aggiornata al 28 ottobre 2021, data fino alla quale possono essere accertati, attraverso l'interrogazione del sistema informatico, lo stato della proprietà immobiliare e la libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei beni oggetto del presente atto e la Parte venditrice dichiara espressamente, assumendosene l'esclusiva responsabilità, che dopo tale data non esistono formalità pregiudizievoli a suo carico relative ai beni in oggetto.

8) In conseguenza del suddetto vincolo esistente a carico del cespite in oggetto, quale porzione di fabbricato di interesse storico-artistico, trascritto a Verona, sopra citato, la presente alienazione rimane condizionata sospensivamente in pendenza del termine prescritto al comma 1 dell'art. 61 del Codice dei Beni Culturali (D.Lgs. 42/2004).

La parte venditrice, quale proprietaria alienante, provvederà a presentare nei termini e con le modalità prescritte al competente Soprintendente per i Beni e le Attività Culturali la denuncia di cui all'art. 59 del citato Codice, per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione previsto dal Codice dei Beni Culturali .



In caso di mancato esercizio di tale diritto di prelazione nei termini prescritti, la condizione sospensiva si intenderà avverata e, conseguentemente, le parti si obbligano sin d'ora a sottoscrivere, a semplice richiesta di una di esse e comunque entro e non oltre 18 (diciotto) giorni successivi alla scadenza del termine di 60 (sessanta) giorni previsto dal Codice dei Beni Culturali, un atto ricognitivo dell'avveramento o del mancato avveramento della suddetta condizione (l' "Atto Ricognitivo"), a spese dell'Acquirente.

Ai fini delle eventuali comunicazioni previste, le parti eleggono domicilio nei luoghi come in comparizione indicati.

La presente vendita è altresì sottoposta alla condizione sospensiva che sia stato verificato dalla Parte Acquirente che, alla data della trascrizione del presente atto, non risultino gravami e formalità pregiudizievoli ulteriori sugli immobili oggetto di compravendita rispetto a quelle indicate nel presente atto.

In caso di avveramento delle condizioni sospensive di cui sopra, il presente atto acquisterà piena efficacia e la proprietà degli immobili oggetto della presente compravendita si intenderà trasferita alla Parte Acquirente, in conformità con il disposto di cui all'art. 1360 Codice Civile, a far data dalla sottoscrizione del presente atto.

9) L'immissione nel possesso giuridico dell'immobile avverrà contestualmente alla stipula dell'atto notarile di constatazione dell'avveramento delle condizioni sospensive, a tutti gli effetti di legge.

10) Il prezzo è convenuto ed accettato fra le parti in complessivi euro 470.000,00 (quattrocentosettantamila virgola zero zero),

di cui euro 100,00 (cento virgola zero zero) per le quote delle aree comuni pertinenziali.

o o o o o

In riferimento al pagamento del suddetto prezzo di vendita, le parti si danno atto che la quota di esso pari ad euro 47.000,00 (quarantasettemila virgola zero zero), è stata già direttamente pagata dalla Parte Acquirente alla Parte Venditrice prima della presente stipula, e di tale somma la parte Venditrice rilascia relativa quietanza.

Per quanto riguarda la restante quota parte di prezzo pari ad euro 423.000,00 (quattrocentoventitremila virgola zero zero), in relazione a quanto previsto dall'articolo 1, comma 63 e comma 66, della Legge 27.12.2013 n. 147, come sostituiti dall'art. 1, comma 142, della Legge 04.08.2017 n. 124, le parti dichiarano di volersi avvalere della facoltà relativa al "deposito prezzo" di cui alla suddetta normativa.

Al riguardo la Parte Acquirente mi consegna n. nove assegni circolari, non trasferibili, emessi in data 29 ottobre 2021, "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.", filiale di Ponti sul Mincio, a me intestati così contraddistinti dai nn.:

903 6080934336-09 dell'importo di euro 50.000,00;

903 6080934335-08 dell'importo di euro 50.000,00;

903 6080934351-11 dell'importo di euro 50.000,00;

903 6080934339-12 dell'importo di euro 50.000,00;

903 6080934338-11 dell'importo di euro 50.000,00;

903 6080934337-10 dell'importo di euro 50.000,00;

903 6080934353-00 dell'importo di euro 50.000,00;

903 6080934352-12 dell'importo di euro 50.000,00;

903 6080934354-01 dell'importo di euro 23.000,00;

che provvederò a versare sul mio apposito conto corrente bancario dedicato,

affinché,

subordinatamente (i) all'accertamento del mancato esercizio della prelazione entro il termine di 60 (sessanta) giorni previsto dall'articolo 61 del D.lgs. 22.01.2004 n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) (come da apposito Atto Ricognitivo che le parti si sono impegnate a sottoscrivere) e (ii) alla verifica che, alla data della trascrizione del presente atto, non risultino gravami e formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle indicate sugli immobili oggetto della compravendita, il tutto come sopra precisato,

e alla successiva stipula dell'atto di avveramento delle suddette condizioni, io Notaio provveda senza indugio:

a corrispondere alla Parte Venditrice la residua quota parte del prezzo di vendita - pari ad euro 423.000,00 - mediante bonifico bancario con accredito sul conto corrente bancario che ora viene indicato dalla parte venditrice nel seguente:

IBAN : IT76W0306932972100000011001 presso la Banca "Intesa San Paolo Spa", filiale di Cologno Monzese - Piazza Castello n. 10, [REDACTED]

La ricezione della predetta somma di denaro (quota parte del prezzo di vendita - pari ad euro 423.000,00) in favore della Parte Venditrice avrà il valore di quietanza di saldo del prezzo di vendita e quindi equivarrà a quietanza finale liberatoria di quanto dovuto alla stessa Parte Venditrice in forza di questo atto, senza obbligo di stipulare alcun futuro atto di quietanza.

Tale atto di avveramento delle condizioni potrà essere stipulato anche da una sola delle parti, fermo restando comunque l'obbligo della parte venditrice di intervenire all'atto ricognitivo di avveramento delle suddette condizioni sospensive.

Inoltre, qualora (a) le autorità competenti esercitino la prelazione prevista dall'articolo 61 del Codice dei Beni Culturali, oppure (b) entro il medesimo termine sia accertato che, con riferimento alla data della trascrizione del presente atto, l'immobile sia oggetto di gravami e formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle indicate nel presente atto, le parti convengono che la compravendita oggetto del presente atto cesserà di avere qualsiasi efficacia tra loro e io Notaio provvederò senza indugio a restituire la quota parte di prezzo come sopra depositata alla Parte Acquirente, a fronte o della produzione della copia autentica dell'atto/provvedimento comprovante l'esercizio di detta prelazione, o della stipulazione di un atto di "Mancato Avveramento delle Condizioni", a spese della Parte Venditrice, che le parti si obbligano a stipulare entro 18 (diciotto) giorni dalla scadenza del termine di 60 (sessanta) giorni previsto dal Codice dei Beni Culturali per l'esercizio della prelazione.

La Parte Acquirente avrà comunque facoltà di stipulare autonomamente un atto dichiarativo relativo al mancato esercizio della prelazione ex art. 61 T.U., al fine di assolvere nei termini di legge le imposte proporzionali di registrazione dovute per il trasferimento degli immobili in oggetto.

In ogni altra ipotesi diversa da quelle suddette, la somma di denaro depositata sul conto corrente dedicato, costituente quota parte del prezzo della vendita, verrà svincolata soltanto conformemente agli accordi intercorsi tra le parti, da documentarsi con apposito atto pubblico, ovvero conformemente ad apposito provvedimento giudiziale, passato in giudicato.

o o o o o o o

In relazione al disposto dell'art. 35, comma 22, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito con legge n. 248/2006, le parti contraenti, da me Notaio rese edotte sulla responsabilità in caso di dichiarazioni false o mendaci, ai sensi e per gli effetti della Legge regolatrice delle dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà di cui al D.P.R. 445/2000, e in particolare richiamato l'art. 76 - ai sensi dell'art. 47 della stessa, dichiarano che:

a) il corrispettivo della presente compravendita, per quanto fino ad ora corrisposto (euro 47.000,00), è stato pagato mediante :

\* assegno bancario, non trasferibile, n. 0106983795-09, tratto sul "BANCO BPM SPA" Filiale di Lazise in data 18 settembre 2021 dell'importo di euro 47.000,00 ;

b) la restante parte del suddetto corrispettivo - pari ad euro 423.000,00 (portata dai nove assegni circolari, non trasferibili, emessi in data 29 ottobre 2021, dalla

Banca "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.", filiale di Ponti sul Mincio, nn.:

903 6080934336-09 dell'importo di euro 50.000,00;  
903 6080934335-08 dell'importo di euro 50.000,00;  
903 6080934351-11 dell'importo di euro 50.000,00;  
903 6080934339-12 dell'importo di euro 50.000,00;  
903 6080934338-11 dell'importo di euro 50.000,00;  
903 6080934337-10 dell'importo di euro 50.000,00;  
903 6080934353-00 dell'importo di euro 50.000,00;  
903 6080934352-12 dell'importo di euro 50.000,00;  
903 6080934354-01 dell'importo di euro 23.000,00

a me intestati, di pari importo, e sopra citati) che, come sopra richiesto dalle parti, provvederò a versare sul mio c/c dedicato, sopra citato), sarà pagata nei termini e con le modalità come sopra tra le parti convenuti;

c) per la stipula del presente contratto essi contraenti si sono avvalsi dell'opera di un mediatore immobiliare e precisamente dell'agenzia immobiliare "QUATTRO S.R.L.", con sede in Brescia (BS) Via Venti Settembre n. 48, codice fiscale e P. IVA n. 03612620363, REA C.C.I.A.A. di BS-582131

in persona dell'amministratore (consigliere del Consiglio di Amministrazione)

agente di affari in mediazione, come risulta dal Registro Imprese;

c) la parte venditrice ha corrisposto un importo di complessivi euro 22.936,00 di cui euro 18.800,00 a titolo di compenso di mediazione ed euro 4.136,00 per I.V.A., mediante assegno bancario, non trasferibile, n. 8384599034-06, tratto sulla Banca "Intesa San Paolo Spa" Filiale di Cologno Monzese - Piazza Castello, in data odierna;

d) la parte acquirente ha corrisposto un importo di complessivi euro 22.936,00 di cui euro 18.800,00 a titolo di compenso di mediazione ed euro 4.136,00 per I.V.A., mediante l'assegno circolare, non trasferibile, n. 903 6080934356-03 emesso dalla "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.", filiale di Ponti sul Mincio, in data odierna.

o o o o o o o

Ai sensi dell'art. 1 comma 497 della Legge 23 dicembre 2005 n. 266 (Legge Finanziaria 2006), e successive modificazioni, la parte acquirente chiede che con riguardo agli immobili compravenduti, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986 n.



131, indipendentemente dal corrispettivo pattuito e come sopra indicato in contratto.

A tale fine le parti contraenti dichiarano:

- che trattasi di compravendita soggetta ad imposta di registro;

- che ciascun acquirente è persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali;

- che oggetto di questo atto sono immobili ad uso abitativo e relative pertinenze;

- che il valore degli immobili venduti distinti con i mappali 65 subb. 53, 54, 89 e 135 determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 è di euro 98.625,24 e costituisce la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali.

11) La Parte venditrice dichiara di rinunciare a qualsiasi diritto di ipoteca legale, comunque derivante dal presente atto, ed esonera il Direttore dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Verona-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, da ogni responsabilità al riguardo.

12) Ai fini della Legge 19 maggio 1975 n. 151:

- la venditrice dichiara di essere vedova;

- il signor Ricobelli Ezio dichiara di essere vedovo;

- il signor Ricobelli Nicola dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni. Le parti dichiarano di non essere parenti ne legate da coniugio.

13) Le spese del presente atto e successive conseguenziali sono a carico della Parte Acquirente, che dichiara di assumerle.

o o o o o

Ai fini della registrazione, si dà atto che il presente atto sospensivamente condizionato verrà assoggettato all'applicazione delle imposte di registro e ipotecaria in misura fissa, trattandosi di vendita come sopra esposto sottoposta a condizione sospensiva.

In seguito alla stipula dell'atto dichiarativo dell'avvenimento delle condizioni sospensive, e quindi intervenuta l'efficacia del trasferimento di cui alla presente vendita, il medesimo sarà assoggettato alle ordinarie imposte, di registro, ipotecaria e catastale.

O o o o o

Le parti esonerano espressamente me Notaio dalla lettura degli allegati.

o o o o o

Le parti autorizzano il Notaio rogante al "trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente atto per dare esecuzione all'atto stesso, per adempiere a doveri di legge e per esigenze organizzative del suo ufficio di-



chiarando nel contempo di aver ricevuto dal medesimo l'informativa ai sensi della normativa vigente.

Questo atto, scritto a macchina ai sensi di legge da persona di mia fiducia e completato a penna da me Notaio, da me letto ai Componenti che lo dichiarano conforme alla volontà espressami, lo approvano e con me lo sottoscrivono e lo firmano a margine dei fogli intermedi, alle ore dodici e minuti quaranta, occupa nove facciate e fin qui della decima di tre fogli.



Firmato FRANCESCO TINAZZO Notaio

MINISTERO  
D. L. G. 1974, 437



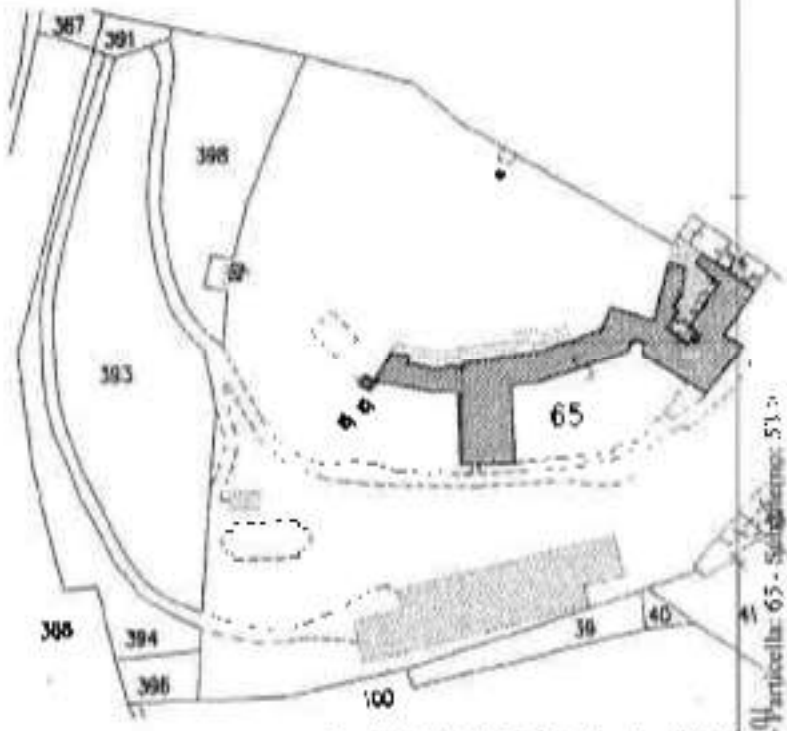
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

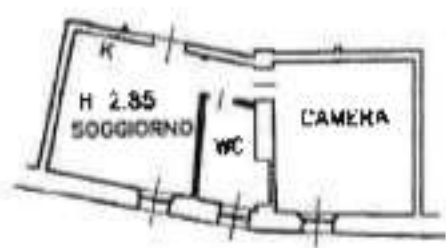
11RF  
28B

Planimetria di u.s.u. in Comune di LAZISE via CASTELLO Loc. Cala' CIV

ALLEGATO A AL  
N. 46959 DI RACCOLTA



ESTRATTO DI MAPPA Scala 1:2000



Piano Primo



ORIENTAMENTO



SCALA DI

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal Geometra  
PANIZZA IVAN  
Tassa competenza a carico

RISERVATO ALI UFFICI

Data presentazione: 02/12/1998 - Data: 28/09/2021 - n. TI 6744X - Richiedente: T.N.Z.F.N.C.S.R.S.17G224U  
Totale fogli: 1 - Foglio di acquisizione: n. 65 sub 33

fatto all'atto di VERONA il 03.11.98  
Firma: *[Signature]*



Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 28/09/2021 - Comune di LAZISE (R-507) - Foglio: 21 - Particella: 65 - Subalterno: 53 - VIA CASAPELLO piano. 1.



MODALITA' F. 12 1998/98T

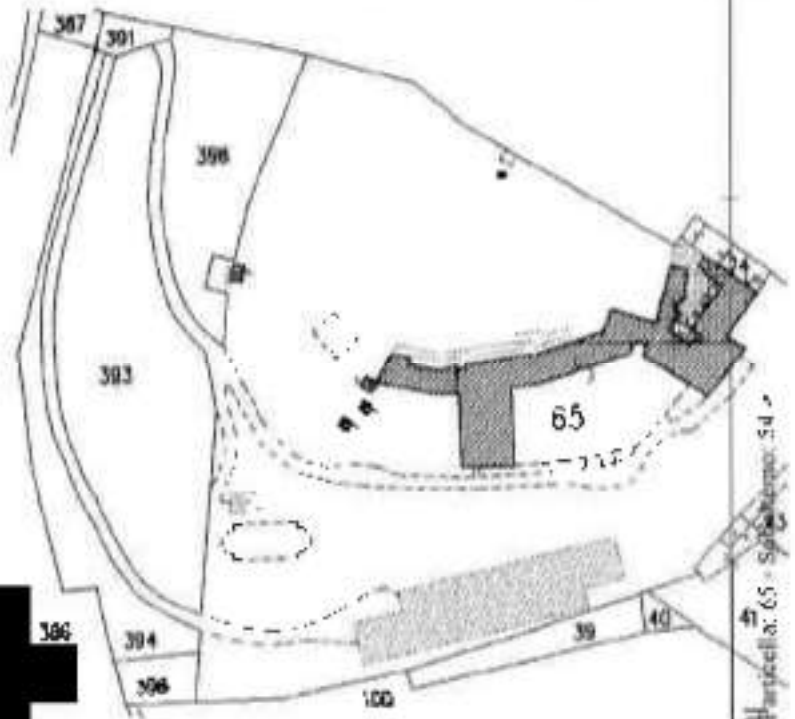


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939 n. 652)

LIRE 200

Planimetria di via in Comune di **LAZISE** via **CASTELLO Loc. Cola'** civ. ....

ALLEGATO - B - AL  
N. 14959 DI RACCOLTA



ESTRATTO DI MAPPA Scala 1:2000



Piano Primo



Piano Terra



ORIENTAMENTO



SCALA DI

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/> Ultima planimetria in atti	Computata da <b>Geometra</b> (cognome e nome) <b>PANIZZA IVAN</b> Iscritto all'Albo dei <b>GEOMETRI</b> <b>VERONA</b> n. <b>22072</b> data <b>03.11.98</b> Firma <i>Ivan Panizza</i>	Data presentazione: 02/12/1998 - Data: 28/09/2021 - n. T162149 - Richiedente: TNZFNCS8S17G224U Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampato richiesto: A4 (210x297) n. 55 sub 54
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Catasto di Fabbricati - Situazione al 28.09.2021 - Comune di LAZISE (LE-02) - c. Foglio: 3 - Particella: 65 - Subalterno: 54 - VIA CASTELLO num. 1 -





NOBILMPC  
7/9/1987



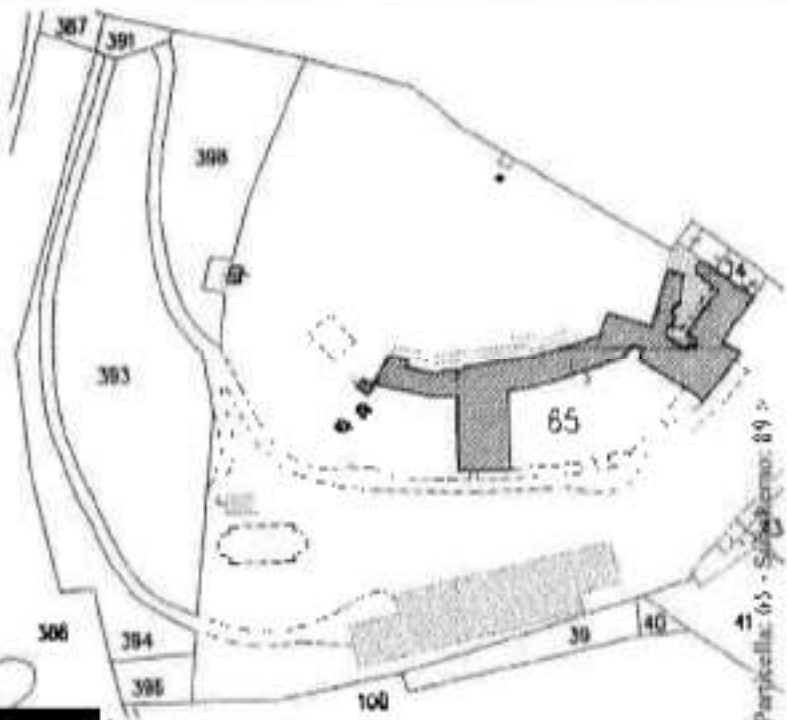
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. EM (CELU)

1000  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di LAZISE via CASTELLO Luc. Cola' CIV. ....

ALLEGATO \* C \* Al  
N. 16959 DI RACCOLTA



ESTRATTO DI MAPPA Scala 1:2000

[Redacted area]



Piano Terra

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:

Dichiarazione di N.C.  
Determina di variazione

Completata dal **Geometra**  
**PANIZZA IVAN**

RESERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 02/12/1998 - Data: 28/09/2021 - n. T162451 - Richiedente: TNZENC5KS17G224U  
Totale classe: 1 - Forme di acquisizione: 1

Inscritto all'Albo dei **GEOMETRI**  
di **VERONA** (n. 182451)  
data **03.11.98** Firma *[Signature]*



Catasto Edilizio Urbano - Sezione al 28/09/2021 - Comune di LAZISE (LE392) - v. Foglio: 89 - Particella: 65 - Subalterno: 89 - VIA CASTELLO piano: T







## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Scatolose l'attestato di certificazione energetica ai sensi della Legge 90/2013

Edifici residenziali

### 1. Informazioni generali

Codice certificato	1R0002/2011	validità	21/11/2029
Riferimenti catastali	Foglio 21 Particella 66 Subalterno: 58, 54		
Indirizzo edificio	Via Castello - 37017 Luzzo VR		
Nuova costruzione	<input type="checkbox"/>	Passaggio di proprietà	<input checked="" type="checkbox"/>
Localizzazione	<input type="checkbox"/>	Riqualificazione energetica	<input type="checkbox"/>
Altro	<input type="checkbox"/>		
Matricazione rilascio	Passaggio di proprietà		
Proprietà		Telefono	
Indirizzo	Località Calvella - 11014 - Vinadrona (MI)	e-mail	
Proprietà 2		Telefono	
Indirizzo		e-mail	

### 2. Classe energetica globale dell'edificio

Edificio di classe: E

### 3. Grafico delle prestazioni energetiche globali e parziali

EMISSIONI DI CO2

12,4 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>anno

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE

- calda non presente -



### 4. Qualità dell'involucro (raffrescamento)

III

### 5. Metodologie di calcolo adottate

Il calcolo degli indici di prestazione e dei fabbisogni di energia è stato eseguito secondo le norme tecniche italiane e comunitarie attualmente in vigore, con particolare riferimento alla normativa EN ISO 13790. I valori del presente documento sono stati calcolati con riferimento al Metodo di calcolo da rilievo sull'edificio (paragrafo 5.2 punto 1 delle Linee Guida).



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

*[Handwritten signature]*  

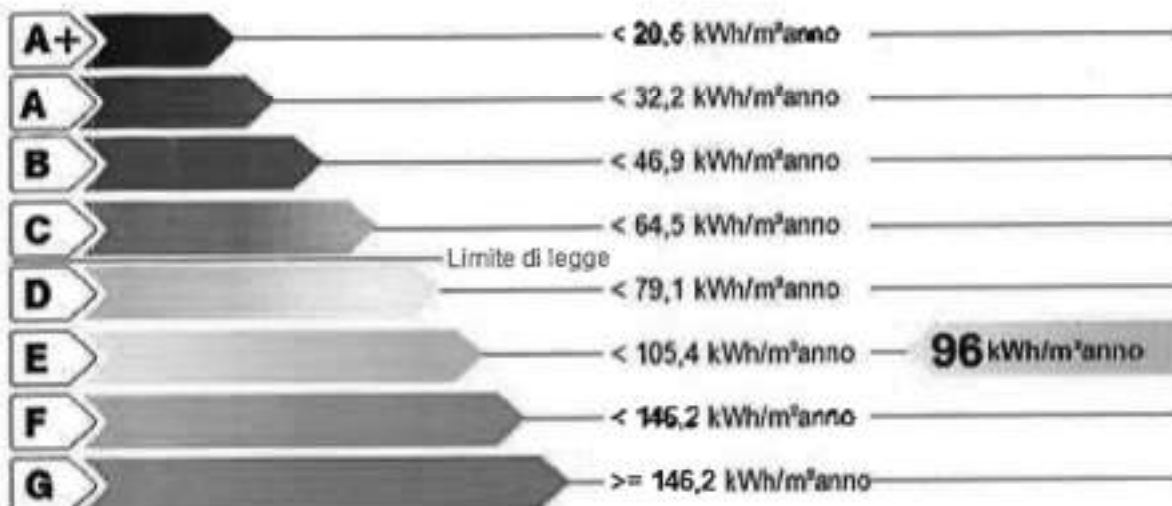



## 6. Raccomandazioni

Interventi	Prestazione energetica globale e sala del titolo (kWh/m <sup>2</sup> anno)	Tempo di ritorno (anni)
Prestazione energetica raggiungibile	-	-

## 7. Classificazione energetica globale dell'edificio

Servizi energetici inclusi nella classificazione					
Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Raffrescamento	<input type="checkbox"/>	Acqua calda sanitaria	<input checked="" type="checkbox"/>



Riferimento legislativo: 64,49 kWh/m<sup>2</sup>anno

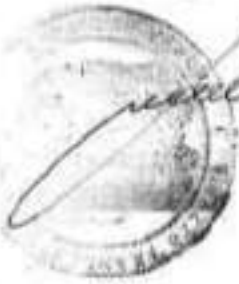
## 8. Dati prestazioni energetiche parziali

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO	
Indice energia primaria EP <sub>1</sub>		Indice energia primaria EP <sub>1</sub>	79,33 kWh/m <sup>2</sup> anno
Indice energia primaria limite EP <sub>1</sub> limite		Indice energia primaria limite EP <sub>1</sub> limite	46,49 kWh/m <sup>2</sup> anno
Indice involucro EP <sub>e</sub> involucro	21,72 kWh/m <sup>2</sup> anno	Indice involucro EP <sub>e</sub> involucro	69,59 kWh/m <sup>2</sup> anno
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto η <sub>1</sub>	89,4 %
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	0,0 %
8.3 ACQUA CALDA SANITARIA			
Indice energia primaria EP <sub>ACS</sub>	17,38 kWh/m <sup>2</sup> anno		
Produzione da fonte rinnovabile	0,0 %		

[REDACTED]

50  
[REDACTED]

[REDACTED]



## 9. Note

Metodi di calcolo labelato

## 10. Edificio

Indirizzo	Via Castello 6/	
Tipologia edificio	Appartamento, al piano primo, composto da soggiorno, sala da pranzo e servizi	
Tipologia costruttiva	Mista	
Destinazione d'uso	C.1(1) - residenza e assimilabili, abitazioni adibite a residenza con caratteristiche costruttive	
Anno di costruzione	Anno 1967 ristrutturato nel 1998	Foto dell'edificio 
Superficie disperdente $S_d$	126,0 m <sup>2</sup>	
Volume lordo riscaldato $V$	393,0 m <sup>3</sup>	
Rapporto $S_d/V$	0,32	
Superficie utile $S_u$	117,7 m <sup>2</sup>	
Zona climatica / GS	E / 2287	
Numero di appartamenti	1	

## 11. Impianti

Servizio	Anno installazione	$P_{n,0}$ $E_{prod.}$	Tipologia	Combustibile
Riscaldamento e ACS	1999	25,60 kW	Generatore a gas a combustibile fossile	Metano
Riscaldamento e ACS	1999	25,60 kW	Generatore a gas a combustibile fossile	Metano

## 12. Progettazione

Progettista architettonico		Progettista impianti	
Indirizzo		Indirizzo	
Telefono		Telefono	
e-mail		e-mail	

## 13. Costruzione

Costruttore		Direttore dei lavori	
Indirizzo		Indirizzo	
Telefono		Telefono	
e-mail		e-mail	

[REDACTED]

[REDACTED]





### 14. Soggetto certificatore

Interorganismo

Tecnica abilitata

Organismo/società

Energy manager

Nome e Cognome / Denominazione			
Indirizzo	San Martino s.n. 37019 Fesleria Del Garda (VR)	Tel.	Assistenza
Telefono	045.66.02.033	Ordine	Architetti
E-mail	fabio.hazzani@studiolabazzan.net	Iscrizione	10060

Dichiarazioni di indipendenza	<p>L'assenza di conflitto di interessi è resa ai sensi del D.P.R. 75/13 art. 9, ai fini di assicurare l'indipendenza e l'imparzialità di giudizio dei soggetti di cui al comma 1 dell'articolo 2, i tecnici abilitati, all'atto di sottoscrizione dell'attestato di certificazione energetica, dichiarando:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nel caso di certificazione di edifici di nuova costruzione, l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e valutazione dell'edificio da certificare o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, che in ogni caso non deve essere né il coniuge né un parente fino al quarto grado;</li> <li>- nel caso di certificazione di edifici esistenti, l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, che in ogni caso non deve essere né il coniuge né un parente fino al quarto grado.</li> </ul>
Informazioni aggiuntive	

### 15. Sopralluoghi

1)- 12/12/2014
2)-
3)-
4)-

### 16. Dati di ingresso

Progetto energetico

Rilievo sull'edificio

Provenienza e responsabilità	
------------------------------	--

### 17. Software

Denominazione	TERMOLOG FPIX 5
Produttore	Logical Soft - Via Garibaldi, 253 - 20832 Desio MB

Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale

Il software in oggetto è conforme alle UNI TS 11300, ai sensi del D.P.R. n. 59 del 2/4/2009 e del D.Lgs. 115/2008 comma 1, allegato III, punto 4. La conformità del software alle UNI TS 11300 parti 1 e 2 2008 è attestata dal Certificato n. 009, rilasciato a Logical Soft s.r.l. dal Comitato Termotecnico Italiano in data 27 gennaio 2010. La conformità alla UNI TS 11300 parte 4 è attestata dal Certificato n. 035, rilasciato a Logical Soft s.r.l. dal Comitato Termotecnico Italiano in data 26 luglio 2012. Entrambi i certificati di conformità sono scaricabili dal sito [www.logical.it](http://www.logical.it)

Data emissione: 15/12/2014

Firma

Ai sensi dell'art. 15 c. 1 del D.Lgs. 192/2005 come modificato dall'art. 12 del D.L. 63/2013 (ora Legge 90/2013) il presente Attestato di Prestazione Energetica è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000.

Si allega copia fotografica del documento d'identità.

Firma

[Redacted]

[Redacted]





REGIONE DEL VENETO

Ve.Net.energia.edifici



- [Home](#)
- [Log On](#)
- [Manuale utente](#)
- [utente certificatore](#)
  
- [Nuovo attestato](#)
- [Importazione xml](#)
- [Ricerca attestati](#)

- [Modifica dati personali](#)

**Riferimenti catastali Dati edificio Dati prestazioni energeiche  
Edificio Impianti Progettazione e costruzione Soggetto  
certificatore DOWNLOAD**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Attestato di prestazione energetica nr. 180302/2014 - Annullato attestato

Attestato confermato : rv\_ape\_180302\_2014\_ver\_8.pdf.p7m

esito verifica firma

file sbustato 2823959.pdf



valido dal :

scadenza :

Il certificato del firmatario è credibile

Wed Jun 19 11:43:46 CEST 2013

Sun Jun 19 02:00:00 CEST 2016

#### Riferimenti catastali

Comune LAZISE

Foglio 21 Mappale 65

Sub 53, 54 Sezione

#### Indirizzo edificio

Comune LAZISE Cap 37017 Provincia VR

Indirizzo Via Castello Numero civico -

Interno Scala

#### Dati proprietario

Proprietari

Indirizzo

Comune

Telefono

Email

Cap provincia

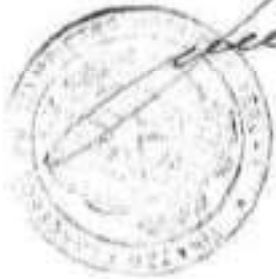
©Regione del Veneto | Centralino: 041.279.21.11 - [protocollo.generale@pec.regione.veneto.it](mailto:protocollo.generale@pec.regione.veneto.it)



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



*Receipts*





## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edifici residenziali

ALLEGATO - F - AL  
N. 14959 DI RACCOLTA

## 1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice Attestato	180302/2014	Validità	10 anni dalla data di emissione salvo modifiche costruttive/impiantistiche		
Riferimenti catastali:	LAZISE (VR) FOGLIO 21, MAP 65, SUB 53.54				
Indirizzo edificio	VIA CASTELLO -, LAZISE (VR)				
Nuova costruzione	Passaggio di proprietà	<input checked="" type="checkbox"/>	Riqualificazione energetica	Locazione	Diagnosi energetica volontaria
Proprietà	[REDACTED]				
Indirizzo	LOCALITÀ CRIVELLA 10, 20090 VIMODRONE (MI)				
E-mail			Telefono		

## 2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

EDIFICIO DI CLASSE: E

## 3. PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

Prestazione energetica globale	95,81 kWh/mq anno
Prestazione raffrescamento	N.D.
Prestazione riscaldamento	78,33 kWh/mq anno
Prestazione acqua calda	17,28 kWh/mq anno
Emissioni di CO2	19,37 kg/mq anno

## 4. QUALITÀ INVOI UCCRO (RAFFRESCAMENTO)

I

II



IV

V

## 5. Metodologie di calcolo adottate

Metodo calcolato da rilievo sull'edificio o standard (rif. adottato UNI/TS 11300) secondo il paragrafo 4, punto 2 dell'allegato A (Linee Guida nazionali per la Certificazione Energetica degli edifici) del Decreto Ministeriale 26 giugno 2009.





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

*[Handwritten signature]*  
A circular stamp is located below the redacted text. A handwritten signature in cursive is written over the stamp, extending from the top left towards the right. The stamp itself is faint and contains illegible text.

## 6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe p valle del singolo intervento	Note	Tempo di ritorno (anni)
<b>PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE</b>			<b>(&lt; 10 anni)</b>

## 7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

### SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE

RISCALDAMENTO	X	RAFFRESCAMENTO		ACQUA CALDA SANITARIA	X	FONTI RINNOVAB.	
---------------	---	----------------	--	-----------------------	---	-----------------	--

<b>A+</b>	< 20,62 kWh/mq anno
<b>A</b>	< 32,25 kWh/mq anno
<b>B</b>	< 46,87 kWh/mq anno
<b>C</b>	< 64,49 kWh/mq anno
<b>D</b>	< 79,12 kWh/mq anno
<b>E</b>	< 105,37 kWh/mq anno
<b>F</b>	< 146,24 kWh/mq anno
<b>G</b>	>= 146,24 kWh/mq anno

Riferimento legislativo  
64,49 kWh/mq anno

95,51  
kWh/mq  
anno

## 8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPc)	N.D.	Indice energia primaria (EP)	79,33	Indice energia primaria (EPacs)	17,28
Indice energia primaria limite di legge	N.D.	Indice energia primaria limite di legge (D.Lgs. 192/2005)	46,49		
Indice involucro (EPe, invol)	21,72	Indice involucro (EPi, involi)	69,90		
Rendimento impianto	N.D.	Rendimento medio stagionale impianto (mq)	89,36		
Fonti rinnovabili (energia elettrica)	N.D.	Fonti rinnovabili (energia elettrica)	0,00	Fonti rinnovabili (energia elettrica)	0,00
Fonti rinnovabili (energia termica)	N.D.	Fonti rinnovabili (energia termica)	0,00	Fonti rinnovabili (energia termica)	0,00





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



## 9. NOTE

Metodo di calcolo tabellare, appartamento ristrutturato nel 1998

## 10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	ABITAZIONE DI TIPO SIGNORILE		
Tipologia costruttiva	MURATURA MATTONI PIENI		
Anno costruzione	1967	Numero appartamenti	1
Volume lordo riscaldato V(lrd)	393,00	Superficie utile (mq)	117,67
Superficie disperdente S(mq)	120,00	Zona climatica / GG	E / 2287
Rapporto S/V	0,32	Destinazione d'uso	E.1 (1)

## 11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno installazione	1998	Tipologia	AUTONOMO (CAMERA STAGNA)
	Potenza nominale (kw)	25,60	Combustibile	METANO
Acqua calda sanitaria	Anno installazione	1998	Tipologia	AUTONOMO (CAMERA STAGNA)
	Potenza nominale (kw)	25,60	Combustibile	METANO
Raffrescamento	Anno installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kw)		Combustibile	
Fonti rinnovabili	Anno installazione		Tipologia	
	Energia elettrica annua prodotta (kwh)		Tipologia	
	Energia termica annua prodotta (kwh)		Tipologia	

## 12. PROGETTAZIONE

Progettista architettonici	N.D.		
Indirizzo		Telefono/email	
Progettista impianti	N.D.		
Indirizzo		Telefono/email	

## 13. COSTRUZIONE

Costruttore	N.D.		
Indirizzo		Telefono/email	
Direttore lavori	N.D.		
Indirizzo		Telefono/email	




[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

*[Handwritten signature]*  


## 14. SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/organismo pubblico		Tecnico abilitato	X	Energy manager		Organismo società	
Nome e cognome / Denominazione		[REDACTED]					
Indirizzo		VIA SAN MARTINO N 8 PESCHIERA DEL GARDA (VR)	Telefono/fax		3391083297 / fax: 3391083297 / fabio.bozzoni@studiobozzoni.net		
Titolo		ARCH.	Titolo di studio				
Corso di formazione							
Ordine		ARCHITETTI	Iscrizione		10060	PROV.	Mi
Dichiarazione di indipendenza e di imparzialità di giudizio nei sensi degli artt. 350 e 481 del C.P.		<p>Al fine dell'indipendenza ed imparzialità di giudizio nella predisposizione dell'Attestato si dichiara: per edifici di nuova costruzione l'assenza di conflitto di interessi, diretto o indiretto, nel momento di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare; inoltre si è per edificio di nuova costruzione che assistere, con esclusione degli edifici già dotati di Attestato sottoposti ad adeguamenti improntistici, si dichiara l'assenza di conflitto di interessi, diretto ed indiretto, con i produttori dei materiali e dei componenti in essi incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivare al richiedente, il quale non è coniuge né parente fino al quarto grado rispetto al soggetto certificatore.</p>					
Informazioni aggiuntive							

## 15. SOPRALLUOGHI

12/12/2014

## 16. DATI DI INGRESSO

Provenienza	RILIEVO SUL POSTO
Responsabilità	SOGGETTO CERTIFICATORE

## 17. SOFTWARE

Denominazione	TERMOLOG EPIX 5	Produttore	LOGICAL SOFT SRL
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di sostanziale massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI TS 11300)			
Software conforme alle disposizioni contenute nell'art. 11 del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i.			
DATA EMISSIONE	15/12/2014		



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Certifico io sottoscritto Francesco Tinazzo, Notaio in Verona, iscritto al Collegio Notarile di Verona, che la presente copia, redatta su supporto informatico è conforme al documento originale formato su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. n. 235 del 30 dicembre 2010 in vigore dal 25 gennaio 2011.

Verona, cinque novembre duemilaventuno.

Firmato digitalmente Francesco Tinazzo Notaio.

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

Data 23/11/2022 Ora 10:06:16

---

**Ispezione telematica**

per titolo telematico

Ispezione n. T69921 del 23/11/2022

Inizio ispezione Errore formato orario

Richiedente FTTCLD

---

*Nota di Trascrizione - Titolo telematico*

Registro generale 5910

Registro Particolare 4131

Data di presentazione 18/02/2020

---

**Documento composto da 50 pagine**

**Firmatario**

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale  
del Notariato Qualified Certification Authority)**

**IT**

**VATIT-80052590587**

**Organizzazione TINIT-GLMGCM61P15L781G**

**Firmatario Notaio**

**Scadenza 01/09/2020**





GIACOMO GELMI

Repertorio n. 17.680

Raccolta n. 12.534

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi,

il giorno sette del mese di febbraio.

In Villafranca di Verona, Corso Giuseppe Garibaldi n. 59.

Innanzi a me dottor Giacomo Gelmi Notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Verona, residente in Villafranca di Verona, sono presenti i signori:

[REDACTED]

Detti signori, cittadini italiani, della cui identità personale io notaio sono certo, convengono quanto segue:

OGGETTO DEL CONTRATTO

La signora [REDACTED] vende ai signori [REDACTED] che accettano ed acquistano in **comunione legale dei beni tra loro**, la piena ed esclusiva proprietà delle seguenti unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio condominiale, denominato "Villa Da Sacco", sito in Comune di Lazise (VR), Frazione Colà, Via Castello e precisamente:

- appartamento a piano terra composto da soggiorno-cucina, una camera da letto e un bagno;
- porzioni di giardino esclusivo a piano terra, di pertinenza e servizio dell'abitazione,
- box auto a piano scantinato di pertinenza e servizio dell'abitazione.

Dette unità immobiliari sono censite al

**Catasto Fabbricati**

del Comune di Lazise (VR)

**Fg. 21**

m.n. 65 sub. 43, piano T, cat. A/2, cl. 3, vani 2,5, Superficie Catastale Totale mq. 80, R.C. Euro 322,79,

m.n. 65 sub. 150, piano T, area urbana di mq. 9 (nove),

m.n. 65 sub. 153, piano T, area urbana di mq. 21 (ventuno),

m.n. 65 sub. 102, piano S1, cat. C/6, cl. 6, mq. 14, Superficie catastale totale mq. 14, R.C. Euro 48,44.

L'area coperta e scoperta su cui insiste l'intero complesso

edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è distinta al

Catasto Terreni

del Comune di Lazise (VR)

Foglio 21

m.n. 65 di ha. 2.13.90 (ettari due, are tredici e centiare novanta) - Ente Urbano;

m.n. 393 di ha. 0.40.89 (ettari zero, are quaranta e centiare ottantanove) R.D. Euro 6,34 R.A.Euro 1,06;

m.n. 394 di ha. 0.12.83 (ettari zero, are dodici e centiare ottantatré) R.D. Euro 1,99 R.A.Euro 0,33;

m.n. 396 di ha. 0.02.77 (ettari zero, are due e centiare settantasette) R.D. Euro 2,00 R.A.Euro 1,65;

m.n. 398 di ha. 0.19.19 (ettari zero, are diciannove e centiare diciannove) R.D. Euro 2,97 R.A.Euro 0,50.

L'area coperta e scoperta di insidenza dell'intero complesso edilizio (mm.nn. 65, 393, 394, 396 e 398, formanti tra loro un unico corpo) confina con: mm.nn. 42, 442, 41, 40, 39, 100, 386, 387, 391, limite di foglio, m.n. 74, ancora limite di foglio e valle; salvi i più precisi, attuali e completi.

Alle unità immobiliari in oggetto competono i proporzionali diritti di comproprietà, pari ai 17,983/1000 (diciassette virgola novecentottantatré millesimi), ai sensi dell'art. 1117 c.c. sull'area coperta, sull'area pertinenziale scoperta e sulle parti comuni del complesso edilizio, ed in particolare sui seguenti enti comuni:

m.n. 65 sub. 175 p. S1 B.C.N.C. (tunnel autorimesse) comune ai subb. dal 97 al 139;

m.n. 65 sub. 177 p. S1-T B.C.N.C. (corte, atri comuni, rampe scale, strade, vasche, spogliatoi e camminamenti) comune a tutti i subalterni.

A migliore identificazione delle unità immobiliari in oggetto le parti mi presentano le relative planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico (comprensivo di schema generale) con elenco subalterni che, previa dispensa dalla lettura e dall'illustrazione a me Notaio datane dai comparenti, si allegano al presente atto alle lettere "A", "B", "C", "D" ed "E".

#### CONFORMITA' CATASTALE

Ai sensi del comma 1 bis dell'art. 29 della legge 27 febbraio 1985 n. 52, come introdotto dall'art. 19, comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, le parti dichiarano che lo stato di fatto delle unità immobiliari in oggetto è conforme ai dati catastali, alle planimetrie depositate in catasto e all'elaborato planimetrico di cui sopra.

Io Notaio do atto di aver eseguito la verifica di cui al comma 1 bis dell'art. 29 della legge 27 febbraio 1985 n. 52, come introdotto dall'art. 19, comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78.

#### PREZZO E MEDIAZIONE

Le parti dichiarano che la vendita è fatta ed accettata per il convenuto prezzo di Euro 215.000,00 (duecentoquindicimila virgola zero zero) pagato e da pagarsi come segue:

- quanto ad Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) sono già stati pagati dalla parte acquirente alla parte venditrice, che ne rilascia corrispondente quietanza liberatoria;

- quanto ad Euro 195.000,00 (centonovantacinquemila virgola zero zero), improduttivi di interessi, dovranno essere pagati dalla parte acquirente alla parte venditrice entro il 16 (sedici) aprile 2020 (duemilaventi) e comunque dopo che si sia verificato il mancato esercizio del diritto di prelazione spettante al Ministero, alla Regione Veneto, alla Provincia ed al Comune di Verona come infra meglio specificato.

Parte venditrice rinuncia, nonostante la dilazione di cui sopra, all'ipoteca legale a garanzia delle obbligazioni della parte acquirente, dispensando il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

La parte acquirente si impegna a corrispondere la parte del prezzo come sopra dilazionata entro il termine sopra citato.

Ad intervenuto integrale pagamento della parte dilazionata del prezzo la parte cedente si impegna, a richiesta della parte acquirente ed a cura e spese della medesima, ad intervenire a formale atto notarile di quietanza da annotare a margine della trascrizione del presente atto.

Ai sensi dell'art. 35 comma 22 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito con Legge 4 agosto 2006 n. 248, come modificato dall'art. 1, comma 48 della Legge 27 dicembre 2006 n. 296, le parti, da me Notaio ammonite e comunque richiamate sulle sanzioni penali previste dalla legge per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, nonché sui poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e sulle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, attestano, ai sensi e per gli effetti della legge regolatrice delle dichiarazioni sostitutive di atto notorio di cui al D.P.R. 445/2000 ed in particolare ai sensi degli artt. 47 e 76 del D.P.R. stesso:

a) che il prezzo è stato corrisposto, per la parte non dilazionata, con i seguenti mezzi di pagamento:

- quanto ad Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) mediante bonifico bancario n. 1201200150331483 disposto in data 15 gennaio 2020 dell'importo di Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero)

disposto da "UNICREDIT S.P.A.",

b) di non essersi avvalse per la presente cessione di alcun mediatore e di non aver sostenuto alcuna spesa di mediazione ai sensi dell'art. 1754 e ss. c.c..

#### DEPOSITO PREZZO

Le parti dichiarano di essere state da me notaio edotte, in tempo utile, di quanto previsto dall'art. 1, comma 142 della

legge 4 agosto 2017, n. 124, che ha modificato i commi da 63 a 67, dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147 in tema di "deposito prezzo" e di aver scelto di non avvalersene.

#### PROVENIENZA

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla venditrice:

. per successione ab intestato al [REDACTED]

[REDACTED] la cui dichiarazione di successione è stata registrata a Caprino Veronese (VR) il 10 aprile 2003, al n. 41, Vol. 205, trascritta a Verona il 19 agosto 2009, ai nn. 33569 R.G. e 20309 R.P., [REDACTED]

[REDACTED] coniuge e figlia del de cuius, sono divenute proprietarie, in parti uguali tra loro, tra l'altro, degli immobili in oggetto (con accettazione tacita dell'eredità trascritta in data 16 dicembre 2011, ai nn. 47479 R.G. e 30246 R.P.);

. con successivo atto di divisione ereditaria oggettivamente parziale in data 1 dicembre 2011, n. 12.712 di mio repertorio, registrato a "Verona 1" in data 15 dicembre 2011, al n. 26206, Serie 1T, trascritto a Verona in data 16 dicembre 2011, ai nn. 47479-47480 R.G. e 30246-30247 R.P., le signore

[REDACTED] hanno sciolto la comunione tra le stesse esistente, assegnando, tra l'altro, [REDACTED] la piena ed esclusiva proprietà degli immobili oggetto del presente rogito.

#### URBANISTICA

Ai sensi della vigente disciplina edilizia ed urbanistica:

\* la parte venditrice, da me Notaio ammonita e comunque richiamata sulle sanzioni penali previste dalla legge per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti della legge regolatrice delle dichiarazioni sostitutive di atto notorio di cui al D.P.R. 445/2000 ed in particolare ai sensi degli artt. 47 e 76 del D.P.R. stesso, attesta che:

- le opere di costruzione relative al complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari in contratto sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967;

- nel complesso medesimo sono state eseguite opere di restauro e riutilizzo del fabbricato (denominato Villa Da Sacco) e delle sue pertinenze, stalle, limonaia, roccolo, etc. realizzazione di due autorimesse interrato e di una piscina, ad uso residenziale plurifamiliare, in conformità della Concessione Edilizia n. 4828 e n. 2546/94 di Prot. rilasciata dal Comune di Lazise in data 11 aprile 1997 e delle successive Concessioni Edilizie in Variante n. 4828/a e n. 16508/97 di Prot. rilasciata dal Comune di Lazise in data 8 giugno 1998 e n. 4828/d rilasciata dal Comune di Lazise in data 9 dicembre 1998;

- in data 3 dicembre 1998 il Comune di Lazise ha inoltre ri-

lasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4828/e;

- successivamente non sono state realizzate negli immobili opere per cui fossero necessarie licenze, concessioni o autorizzazioni.

\* La parte venditrice dichiara, che, con riferimento all'area di pertinenza del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici del Comune di Lazise (VR) successivamente al 10 ottobre 2019, data di rilascio del relativo Certificato di Destinazione Urbanistica n. 26482 di protocollo, che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "F", omessane lettura per volontà delle parti.

VINCOLO STORICO ARTISTICO EX D.LGS N. 42/2004

La parte venditrice fa constare che le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un immobile sottoposto a vincolo a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali a norma del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 in quanto già sottoposto a vincolo ex D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 ed ex art. 1 legge 1/6/1939, n. 1089 - ora abrogati - in forza di Decreto Ministeriale in data 21 aprile 1975, trascritto a Verona il 25 agosto 1975, ai nn. 11796 R.G. e 9388 R.P., successivamente rettificato con Decreto Ministeriale in data 18 ottobre 1991, trascritto a Verona in data 7 maggio 1992, ai nn. 14596 R.G. e 10981 R.P..

Pertanto le parti si impegnano ad effettuare, entro 30 giorni da oggi, la denuncia al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, come disposto dall'art. 59 del predetto D. Lgs. 42/2004, presentandola al Soprintendente per i Beni Ambientali ed Architettonici di Verona.

Il presente atto di alienazione è sottoposto alla *condicio iuris* sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione spettante al Ministero, alla Regione Veneto, alla Provincia ed al Comune di Verona da esercitarsi nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia di cui all'art. 59 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42.

Qualora la Pubblica Amministrazione non dovesse esercitare il diritto di prelazione di cui all'art. 60 del citato D.Lgs. nel termine previsto dal successivo art. 61, ovvero la medesima parte venditrice ottenesse esplicita rinuncia anche prima del termine di cui alla richiamata norma, il presente atto produrrà interamente i suoi effetti e pertanto la parte acquirente conseguirà definitivamente la piena proprietà dei diritti immobiliari in oggetto, ed eserciterà tutti i corrispondenti diritti spettanti per legge o nascenti dal presente atto.

In caso di esercizio del diritto di prelazione da parte del competente Ministero, della Regione, della Provincia o del Comune ove è ubicato l'immobile, entro e non oltre dieci



giorni a far tempo dalla notifica del provvedimento stesso, il prezzo versato al venditore verrà rimborsato da quest'ultimo alla parte acquirente senza interessi di sorta.

#### GARANZIE

La parte venditrice garantisce la piena proprietà degli immobili venduti e la loro libertà da iscrizioni, privilegi e trascrizioni pregiudizievoli di ogni specie fatta eccezione per:

- vincolo di interesse storico artistico a favore del Ministero della Pubblica Istruzione (ora Ministero per i Beni e le Attività Culturali) in forza di Decreto Ministeriale in data 21 aprile 1975, trascritto a Verona il 25 agosto 1975 ai nn. 11796 R.G. e 9388 R.P., successivamente rettificato con Decreto Ministeriale in data 18 ottobre 1991, trascritto a Verona in data 7 maggio 1992 ai nn. 14596 R.G. e 10981 R.P.;

- patti e clausole contenuti e richiamati nell'atto in data 28 ottobre 1999, n. 32.788 di repertorio Notaio Alfredo Coppola Bottazzi di Bergamo, registrato a Bergamo il 17 novembre 1999, al n. 9801, Serie IV e trascritto a Verona in data 15 novembre 1999, ai nn. 40551 R.G. e 26311 R.P., che parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare.

#### CONSEGNA E POSSESSO

Quanto in oggetto è venduto a corpo nello stato in cui attualmente si trova, con accessioni, pertinenze, diritti e con le inerenti servitù con particolare riferimento alle seguenti servitù:

- servitù di passo pedonale e carraio trascritta a Verona in data 15 novembre 1999, ai nn. 40552 R.G. e 26312 R.P. a favore del complesso immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto ed a carico della stradina, che partendo dalla via Consorziale Del Molinel raggiunge il complesso nel suo angolo nord-est, censita al Catasto Terreni fra la maggior consistenza del m.n. 391 (ex 67/a) di are 1.64 e del m.n. 387 di are 1.60 del Fg. 21; con precisazione che la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'indicata stradina sarà ripartita in base ai millesimi di comproprietà risultanti dalle vigenti tabelle millesimali;

- servitù trascritta a Verona in data 15 novembre 1999, ai nn. 40553 R.G. e 26313 R.P. a favore del complesso immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto per attingere l'acqua dal pozzo esistente sul m.n. 391 del Fg. 21 (al fine di alimentare la vasca ornamentale condominiale), con precisazione che la fornitura dell'acqua è a titolo completamente gratuito, mentre le spese per la manutenzione dell'impianto necessario all'estrazione dell'acqua ed al suo trasporto alla vasca ornamentale saranno ripartite in base ai millesimi di cui alle vigenti tabelle millesimali;

entrambe le suddette servitù sono state costituite in forza del citato atto in data 28 ottobre 1999, n. 32.788 di reper-



torio Notaio Alfredo Coppola Bottazzi di Bergamo.

Il relativo possesso con le conseguenze utili ed onerose, essendo gli immobili in oggetto sottoposti a vincolo a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali a norma del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (in quanto già sottoposto a vincolo ex D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 ed ex art. 1 legge 1/6/1939 n. 1089 - ora abrogati), verrà dato alla parte acquirente al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, della Regione, della Provincia o del Comune ove è ubicato l'immobile.

#### EFFETTI

La presente vendita è sottoposta a "condicio juris" del mancato esercizio della prelazione di cui agli artt. 60 e 61 del D.lgs. 42/2004.

#### RAPPORTI DI CONDOMINIO

Le spese condominiali che matureranno passano a partire dalla consegna dell'immobile alla parte acquirente che dichiara inoltre di accettare il regolamento condominiale e la vigente tabella millesimale.

La parte venditrice garantisce, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c., di non avere pendenze verso l'amministrazione del condominio per contributi ordinari e spese straordinarie; rimane pertanto a suo carico ogni spesa condominiale derivante da deliberazioni assunte dall'Assemblea del Condominio fino alla data odierna. A tal fine la venditrice si impegna a rilasciare agli acquirenti delega a partecipare alle assemblee condominiali che si dovessero svolgere prima del termine fissato per il verificarsi o meno della "condicio juris" del mancato esercizio della prelazione di cui agli artt. 60 e 61 del D.lgs. 42/2004.

Le parti dichiarano di essere state edotte da me notaio circa il disposto dell'art. 63, ultimo comma, disp. att. c.c., come modificato dalla legge 11 dicembre 2012 n. 220 e pertanto del fatto che la parte cedente resta obbligata solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto.

#### MENZIONI FISCALI

Trattasi di trasferimento soggetto all'imposta di registro.

#### PREZZO VALORE

Ai sensi dell'art. 1 comma 497 della Legge 23 dicembre 2005 n. 266 (Legge Finanziaria 2006), la parte acquirente chiede che, con riguardo all'immobile in oggetto, la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, indipendentemente dal corrispettivo pattuito ed indicato in contratto.

A tal fine le parti contraenti dichiarano:

. che la presente compravendita è soggetta ad imposta di registro;

. che l'acquirente è persona fisica, che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali;

. che oggetto di questo atto è immobile ad uso abitativo e relative pertinenze;

. che il valore dell'immobile venduto, determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, è di **Euro 46.774,98 (quarantaseimilasettecentosettantaquattro virgola novantotto)** e costituisce la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali.

#### DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Relativamente all'appartamento m.n. 65 sub. 43, con riferimento alla garanzia in ordine alla conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza, di cui all'art. 13 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008, la parte venditrice dichiara che tali impianti sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione. La parte acquirente prende atto della dichiarazione della venditrice, dichiarando di conoscere ed accettare lo stato di fatto degli impianti ed esonera la parte venditrice da ogni responsabilità al riguardo.

Le parti dichiarano infine di essere state da me notaio edotte circa le sanzioni amministrative comminate per il caso di inosservanza dall'art. 15 del D.M. suddetto.

Relativamente all'autorimessa censita con il m.n. 65 sub. 102 le parti si garantiscono la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento dell'impianto elettrico che costituisce l'unico impianto di cui all'art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008 presente nella porzione di fabbricato in oggetto, nonché la sua conformità alle normative vigenti, anche di natura comunitaria, in materia di sicurezza.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Le parti dichiarano di essere state da me Notaio edotte circa gli obblighi di consegna dell'attestazione di cui all'art. 6 commi 1 e 1-bis del d.lgs. n. 192/2005 e successive integrazioni e modificazioni.

A tale riguardo la parte venditrice, relativamente **al m.n. 65 sub. 43**, anche ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo n. 28 del 3 marzo 2011, consegna alla parte acquirente, l'Attestato di Prestazione Energetica n. 100973/2016 emesso in data 6 ottobre 2016, con validità decennale dalla data di emissione salvo modifiche costruttive/impiantistiche, munito della dichiarazione di indipendenza del certificatore, redatto, debitamente asseverato e trasmesso, ai sensi della D.G.R.V. n. 659 del 17 aprile 2012, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto n. 34 del 27 a-

prile 2012, dal tecnico abilitato Ingegnere Elena Mazzola, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Verona al n. 4420.

Detto certificato, ai sensi del comma 3 bis dell'art. 6 del D.Lgs 192/2005 come introdotto dalla Legge 90/2013 di conversione del D.L. n. 63/2013, viene allegato al presente atto alla lettera "G".

Parte acquirente dichiara pertanto di aver ricevuto tutte le informazioni relative alla certificazione energetica dell'immobile oggetto di quest'atto.

Relativamente all'autorimessa m.n. **65 sub. 102** dal momento che lo stesso non è dotato di impianti e dispositivi tecnologici per i quali si ponga un problema di rendimento e/o di risparmio energetico, le parti si danno reciprocamente atto che non ricorrono gli obblighi di consegna dell'attestazione di cui all'art. 6 commi 1 e 1-bis del d.lgs. n. 192/2005 e successive integrazioni e modificazioni.

#### SPESE ED IMPOSTE

Imposte e spese di quest'atto e conseguenti sono a carico della parte acquirente, non parente di parte venditrice.

Quest'atto scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia e da me Notaio completato a mano su fogli cinque per facciate diciotto viene da me letto ai comparenti che lo approvano e con me Notaio lo sottoscrivono alle ore dodici e minuti trenta, dispensandomi dalla lettura di quanto allegato.

  
" Giacomo Gelmi Notaio L.S.

MODULARIO  
F. n. 480

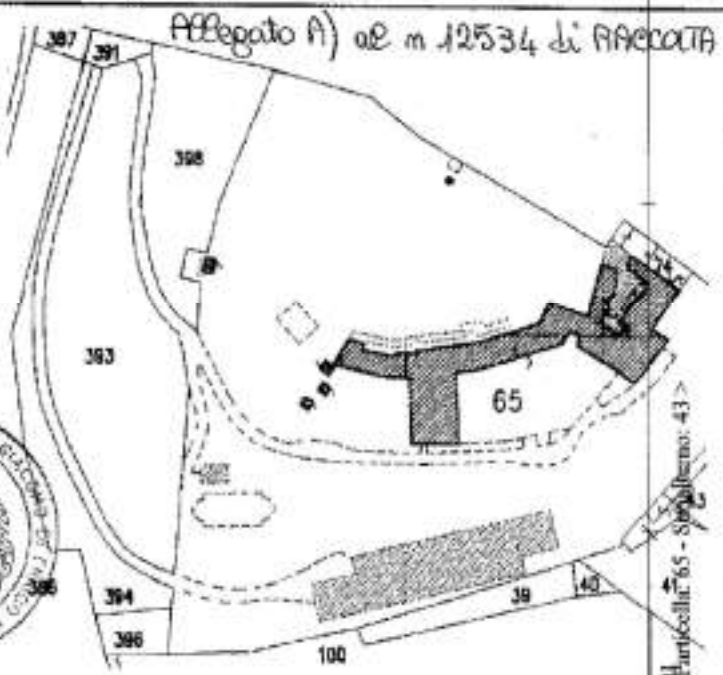


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. BN (CEU)

LITE  
206

Pianimetria di u.l.u. in Comune di **LAZISE** via **CASTELLO Loc. Cole'** CIV. ....



ESTRATTO DI MAPPA Scala 1:2000



Piano Terra

ORIENTAMENTO



SCALA DI L.

un. 01  
Catasto di Fabbricati - Stradazione al 03/02/2020 - Comune di LAZISE (F502) - Foglio: 65 - Particella: 65 - Subalterno: 43  
VIA CASTELLO piano: T.

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Completata dal **Geometra PANIZZA MAN**  
ricevuto all'atto de **VERONA** **2202**  
data **03.11.98** Firma *Panizza Man*

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima pianimetria in atti

Data presentazione: 02/12/1998 - Data: 03/02/2020 - n. T205857 - Richiedente: GLMGCM61P15L781G  
Totale sc. 65: F - Formato di acquisizione: A4 (210x297)

MOD. A/RO  
F. rig. 484/487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

MOD. RM (CEU)

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE  
200

Planimetria di u.l.u. in Comune di LAZISE Scala originale non disponibile via CASTELLO Loc. Cola' civ. ....



ESTRATTO DI MAPPA Scala 1:2000



AREA URBANA  
di mq 9.00

Piano Terra

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

Catasto di abitericati - Situazione al 03/02/2020 - Comune di LAZISE (E:502) - < Foglio: 29 - Particella: 65 - Subalterno: 150 - VIA CASABELLO piano: T.

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal **Geometra**  
**PANIZZA IVAN** (cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Utilizzo planimetria in atti  
identificativi catastali  
Data presentazione: 02/12/1998 - Data: 03/02/2020 - n. T205855 - Richiedente: GLMGCM61P15L781G

iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**  
della Provincia di **TOURNAI** - Formato: campo richiesto  
data **03/11/98** Firma *Panizza*



Totale schede: 1 - Formati: 50 acquisizioni

MODALITA' F. fog. n. 467



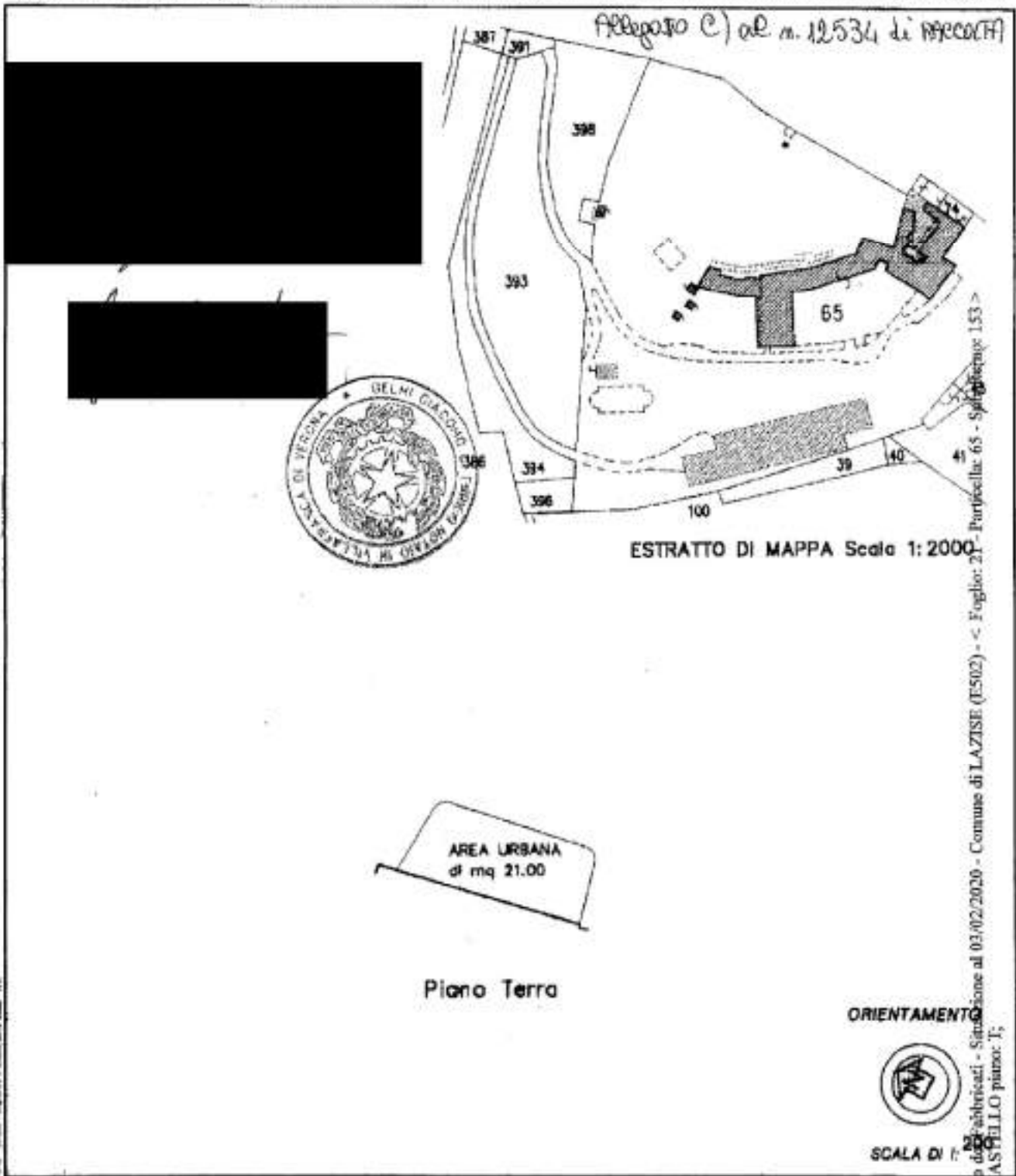
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

MOD. 8N (CEU)

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 662)

LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di LAZISE Scala originale non disponibile via CASTELLO Leo Cola' civ. ....



Catasto di abbreviati - Situazione al 03/02/2020 - Comune di LAZISE (E502) - < Foglio: 21 - Particella: 65 - Spettacolo: 153 - VIA CASTELLO piano: 1;

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata da/ Geometra  
(Titolo, cognome e nome)  
PANIZZA IVAN

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti  
Data presentazione: 02/12/1998 - Data: 03/02/2020 - n. T205856 - Richiedente: GLMGCM61P15L781G  
Totale scale: 1 - Formato di acquisizione: 300 x 400 (A3) - Formato stampa richiesta: 300 x 400 (A3)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
VERONA Richiedente: GLMGCM61P15L781G  
data 03.11.98 Firma [Signature]



Aut. Min. Proprietà e Territorio - Roma - 1/11



MODULARIO  
F. 02 - 0002 - 487



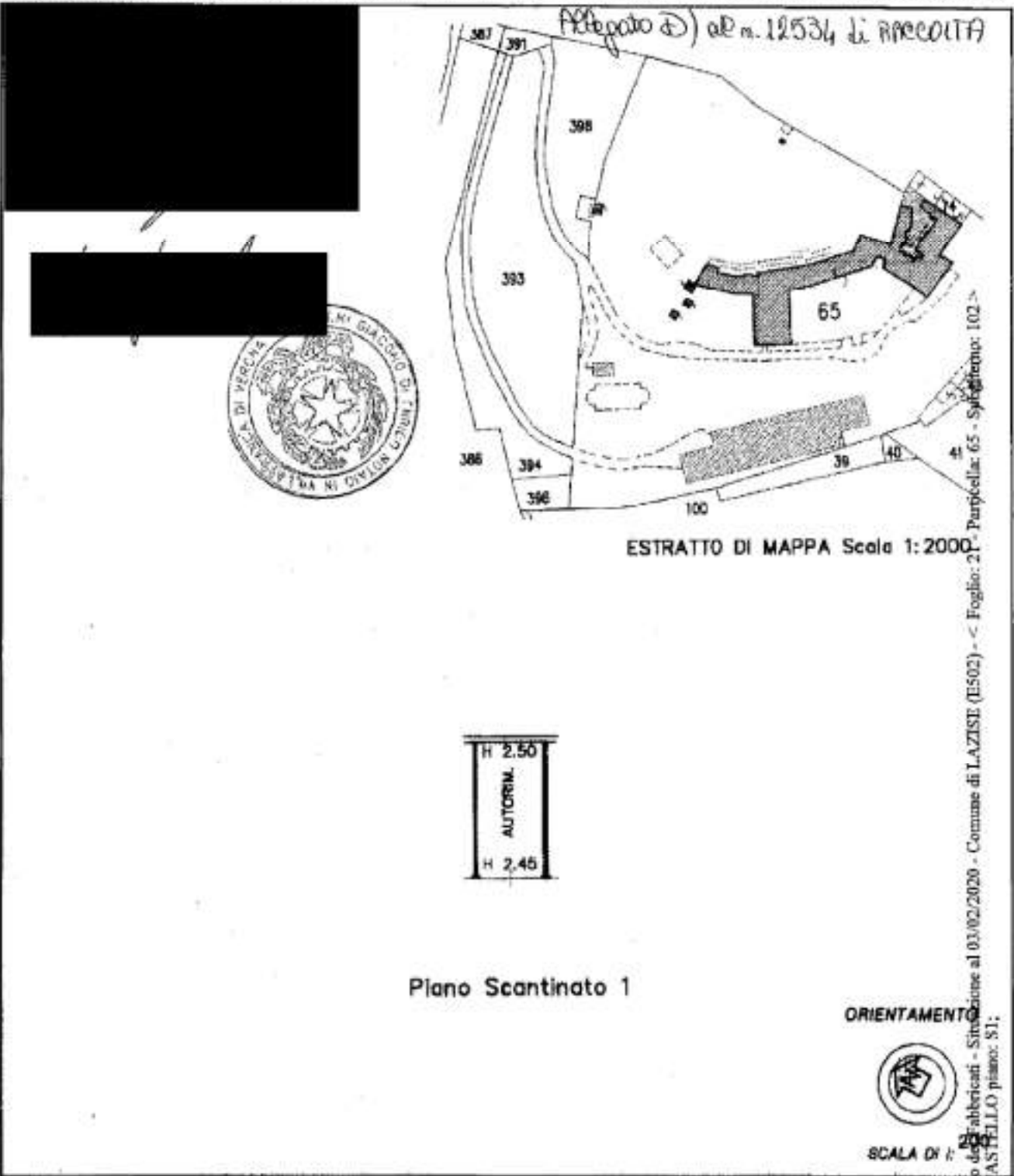
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

MOD. 0N (CEU)

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di LAZISE \*Scala originale non disponibile\* via CASTELLO Loc. Cola' civ. ....



Catasto del Comune di LAZISE (E502) - < Foglio: 21 - Particella: 65 - Spigolamento: 102 - VIA CASTELLO piano: S1;

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal Geometra  
**PANIZZA IVAN**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti  
Data presentazione: 02/12/1998 - Data: 03/02/2020 - n. T205853 - Richiedente: GLMGCM61P15L781G

Inscritto al albo dei Geometri  
**VERONA**  
data 03-11-98 Firma *Ivan Panizza*

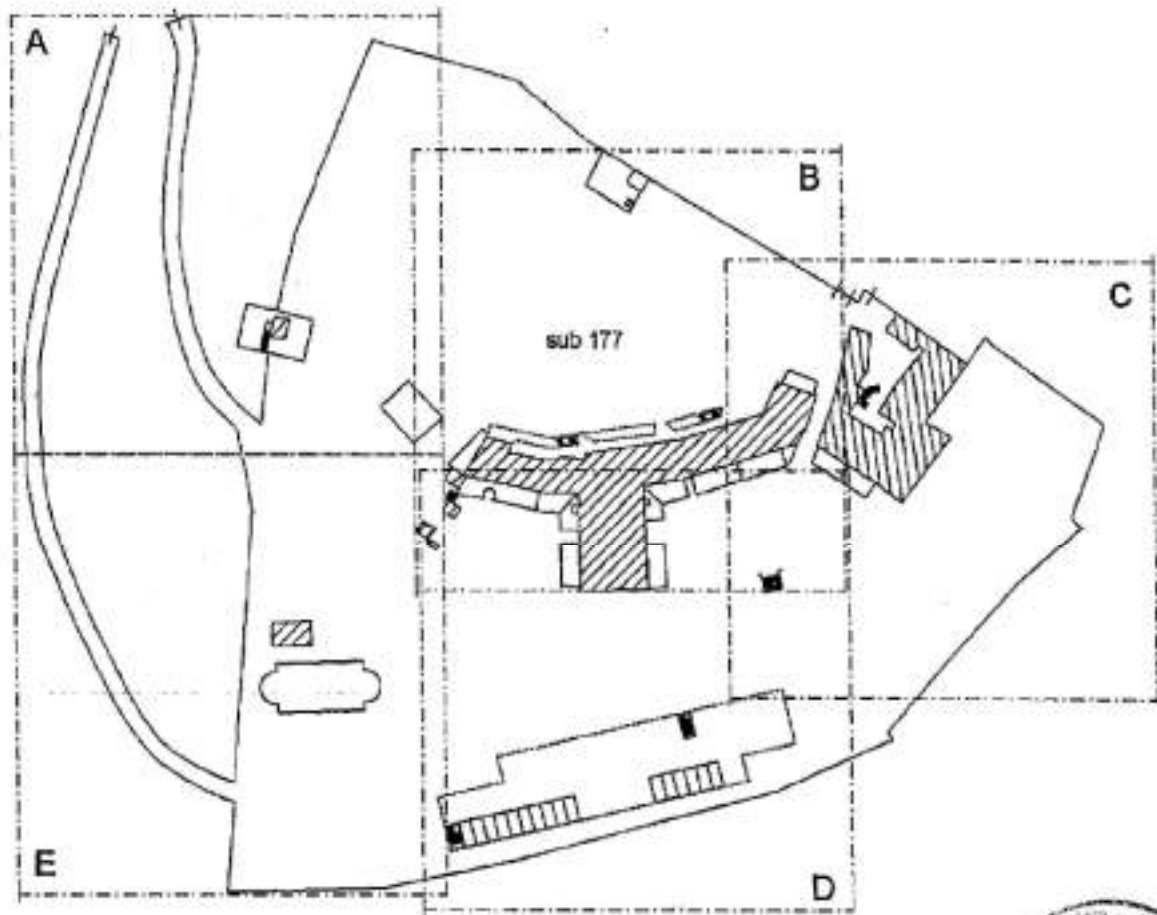


Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Verona

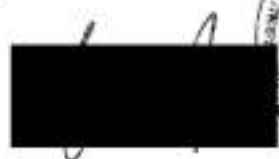
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Sorocato Serafino
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Vicenza	N. 01808

Comune di Lazise		Protocollo n. VR0152034 del 14/09/2016	
Sezione:	Foglio: 21	Particella: 65	Tip. Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

### SCHEMA GENERALE ELABORATO PLANIMETRICO DISEGNO FUORI SCALA



Piano Terra con corte annessa



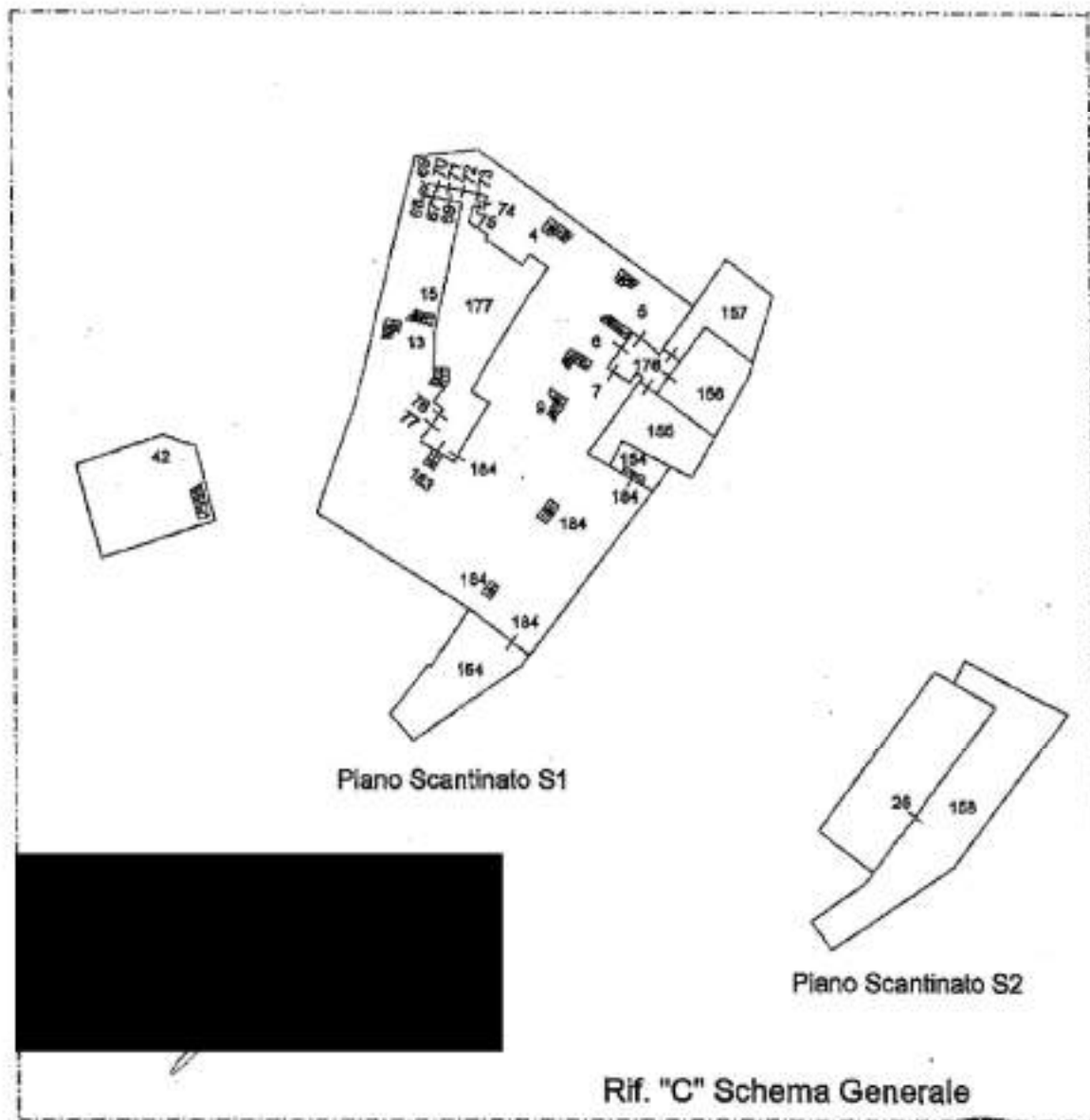
Catasto Fabbricati - Situazione al 03/02/2020 - Comune di LAZISE (E502) - < Foglio: 21 - Particella: 65 - Elaborato planimetrico >



ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Sonzato Serafino	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Verona	N. 01808

Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Verona

Comune di Lavis		Protocollo n. VR0152034 del 14/09/2016	
Sezione:	Foglio: 21	Particella: 65	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



**SCHEDA 3 di 13**



Ultima planimetria in atti

Data: 03/02/2020 - n. T208014 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 13 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/02/2020 - Comune di LAZISE (E502) - < Foglio: 21 - Particella: 65 - Elaborato planimetrico >

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Soncato Serafino  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Vicenza N. 01808

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Verona**

Comune di Lazise

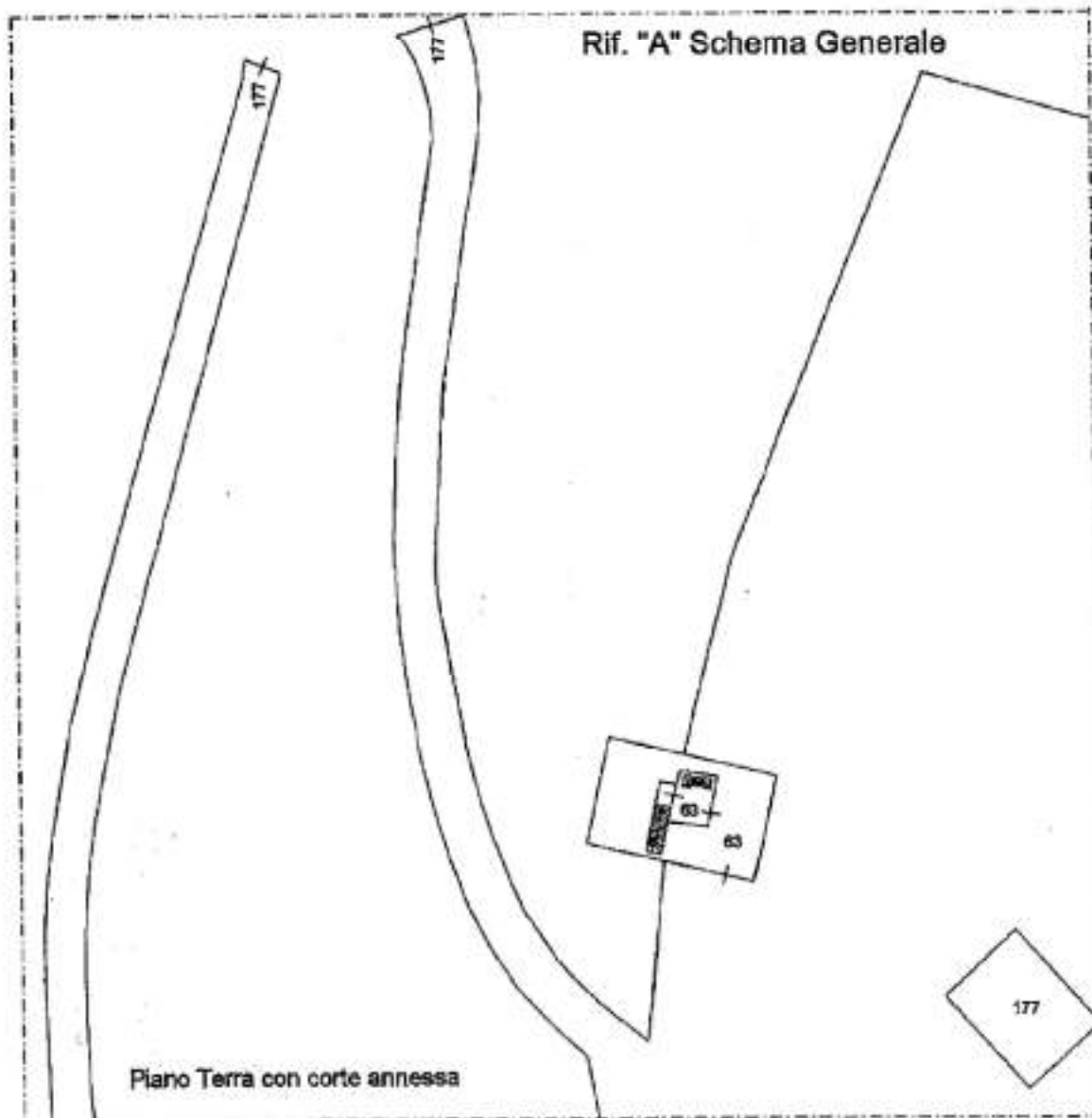
Protocollo n. VR0152034 del 14/09/2016

Sezione: Foglio: 21 Particella: 65

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/02/2020 - Comune di LAZISE (F502) - < Foglio: 21 - Particella: 65 - Elaborato planimetrico >

**SCHEDA 4 di 13**



Ultima planimetria in atti

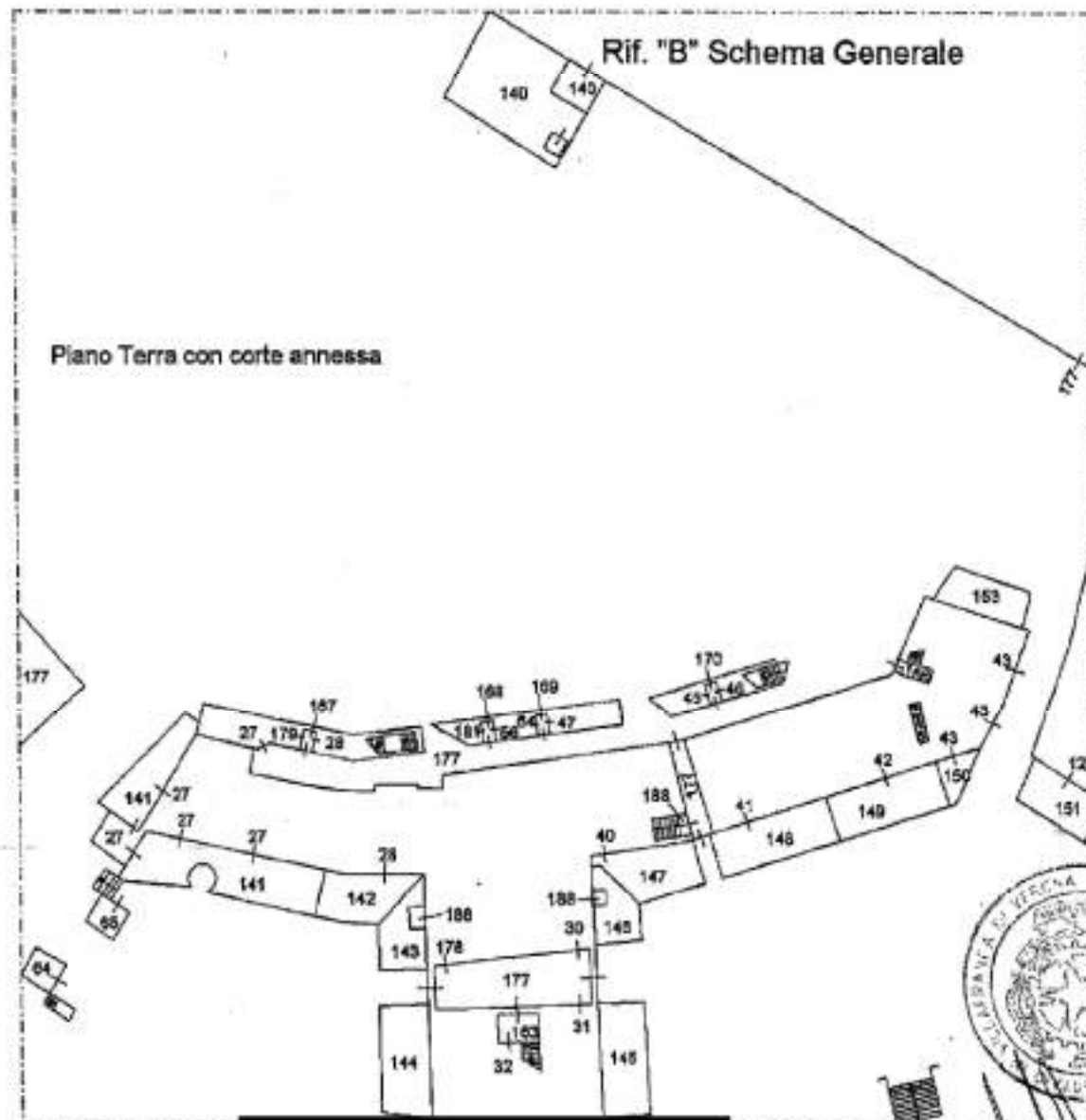
Data: 03/02/2020 - n. T208014 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 13 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Moncato Serafino
Inscritto all'albo:	Geometri
Prov. Venezia	N. 01808

Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Verona

Comune di Lazise	Protocollo n. VR0152034 del 14/09/2016
Sezione: Foglio: 21 Particella: 65	Tipo Mappale n. del.
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



SCHEDA 5 di 13

Ultima planimetria in atti

Data: 03/02/2020 - n. T208014 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 13 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/02/2020 - Comune di LAZISE (E502) - < Foglio: 21 - Particella: 65 - Elaborato planimetrico ->



**ELABORATO PLANIMETRICO**  
Compilato da:  
Roncato Serafino  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Vicenza N. 01808

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Verona**

Comune di Lazise

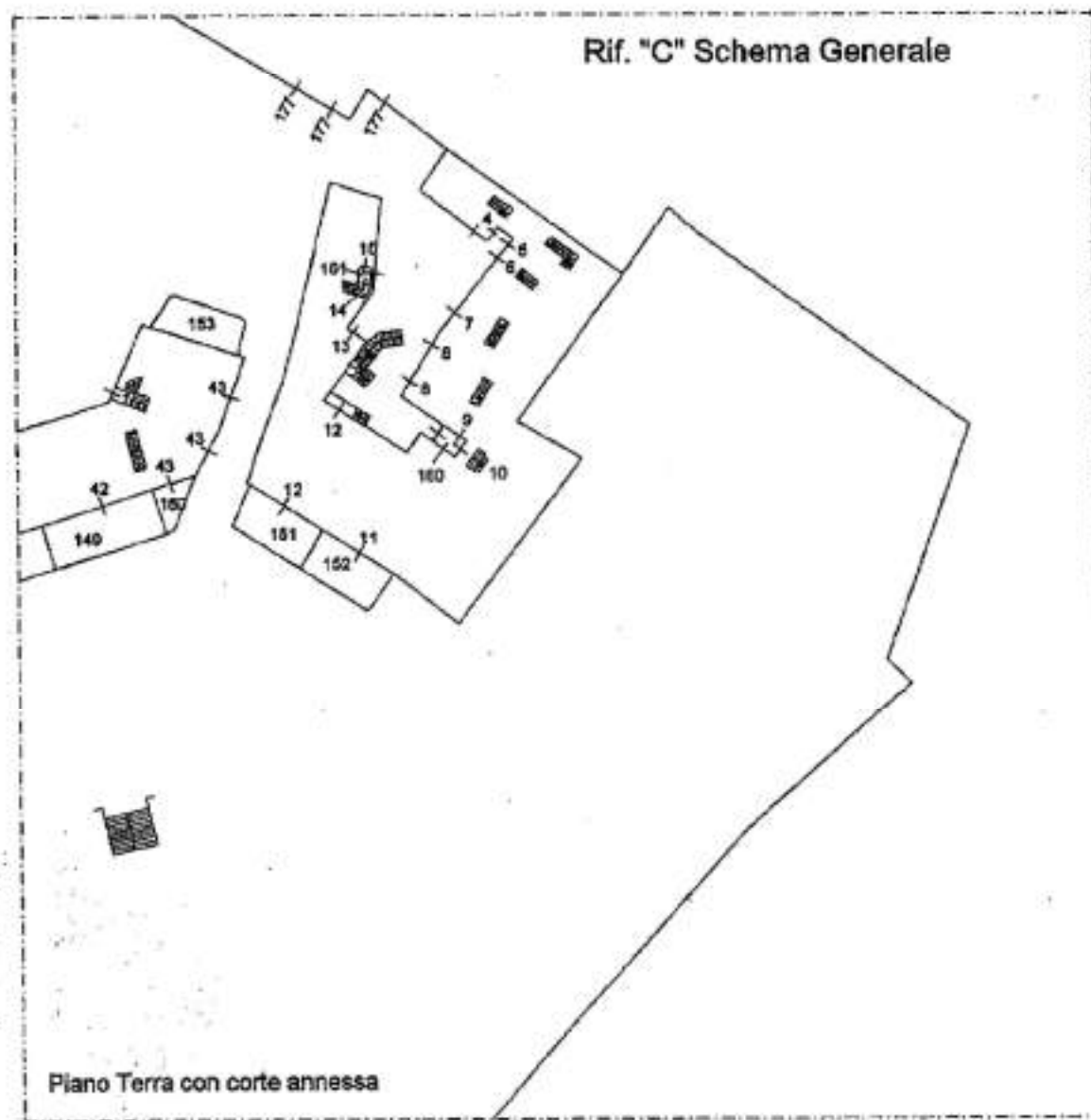
Protocollo n. VR0152034 del 14/09/2016

Frazione: Foglio: 21 Particella: 65

Tipo Mappale n. dal

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



**SCHEDA 6 di 13**



Ultima planimetria in atti

Data: 03/02/2020 - n. T208014 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 13 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

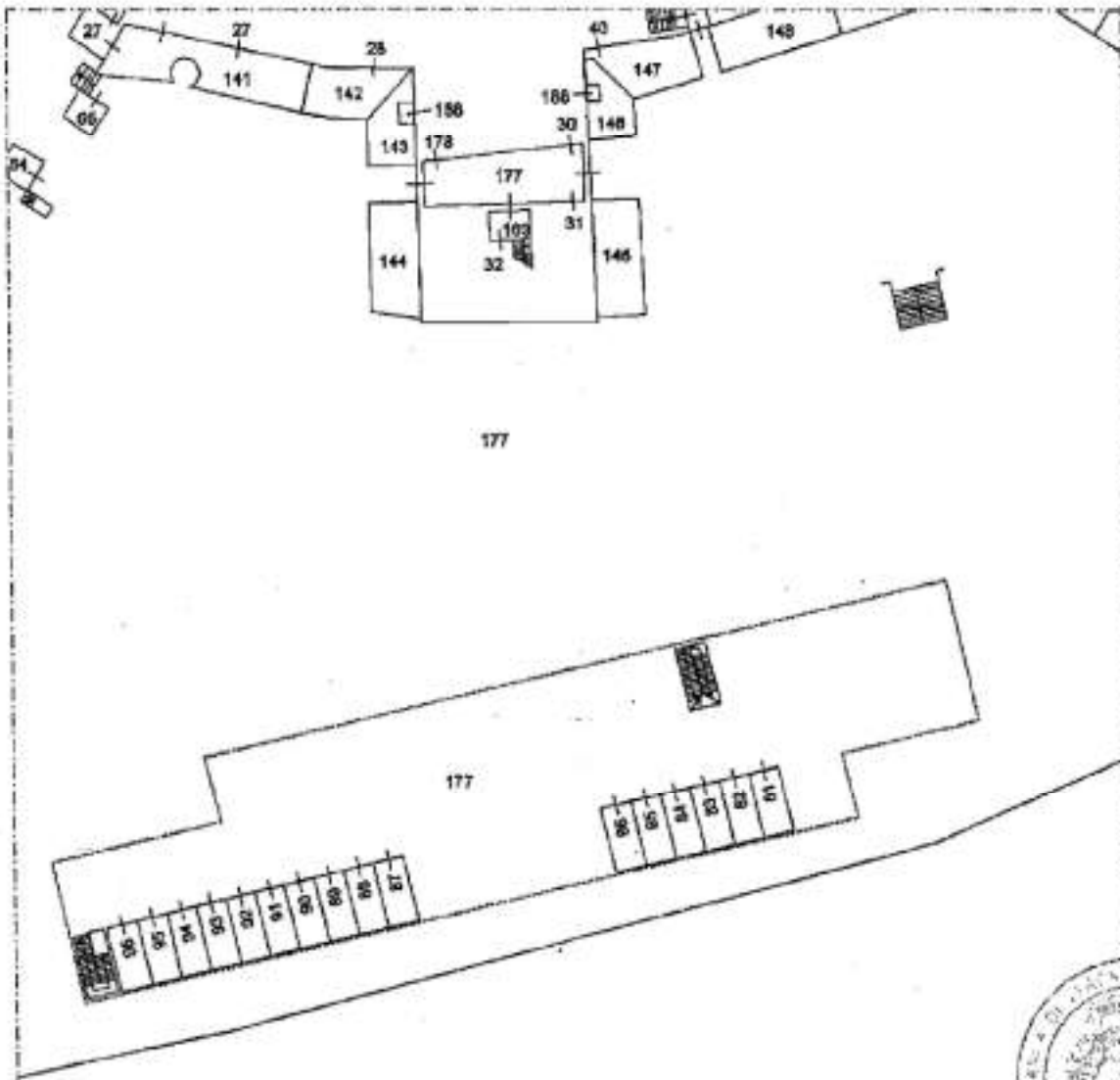
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/02/2020 - Comune di LAZISE (E502) - < Foglio: 21 - Particella: 65 - Elaborato planimetrico >

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Sonnato Serafino  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Vicenza N. 01808

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Verona**

Comune di Lazise	Protocollo n. VR0152034 del 14/09/2016
Sezione: Foglio: 21 Particella: 65	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Piano Terra con corte annessa

Rif. "D" Schema Generale

**SCHEDA 7 di 13**



*Sonnato Serafino*

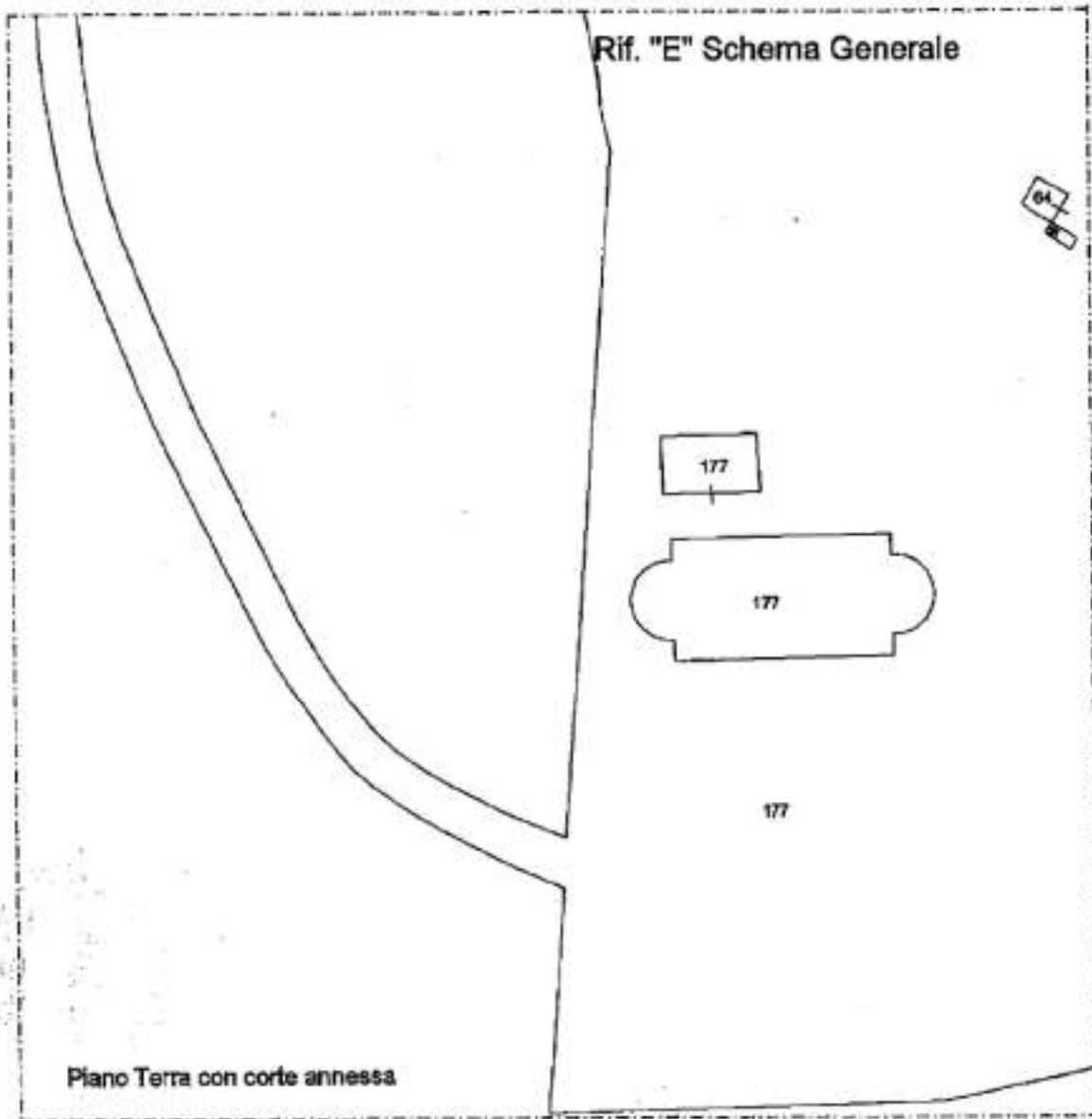
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/02/2020 - Comune di LAZISE (E:502) - Foglio: 21 - Particella: 65 - Elaborato planimetrico

Ultima planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Sondato Serafino
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Vicenza	N. 01808

Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Verona

Comune di Lazise	Protocollo n. VR0152034 del 14/09/2016
Sezione: Foglio: 21 Particella: 65	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



**SCHEDA 8 di 13**



Ultima planimetria in atti

Data: 03/02/2020 - n. T208014 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 13 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Romano Serafino  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Verona N. 01808

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Verona**

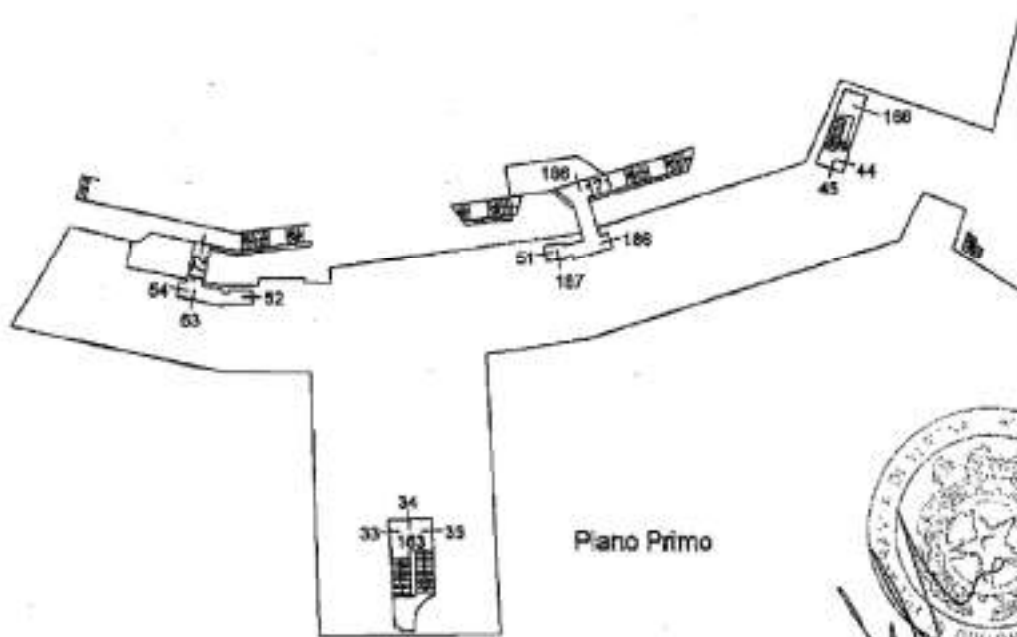
Comune di Lazise	Protocollo n. VR0152034 del 14/09/2016
Sezione: Foglio: 21 Particella: 65	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

Rif. "A"



Piano Primo

Rif. "B" Schema Generale



**SCHEDA 9 di 13**

Ultima planimetria in atti

Data: 03/02/2020 - n. T208014 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 13 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Subsezione di Lazise (E502) - Comune di LAZISE (E502) - Foglio: 21 - Particella: 65 - Elaborato planimetrico >

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Sonceto Serafino  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Vicenza N. 01808

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Verona**

Comune di Lavis

Protocollo n. VR0152034 del 14/09/2016

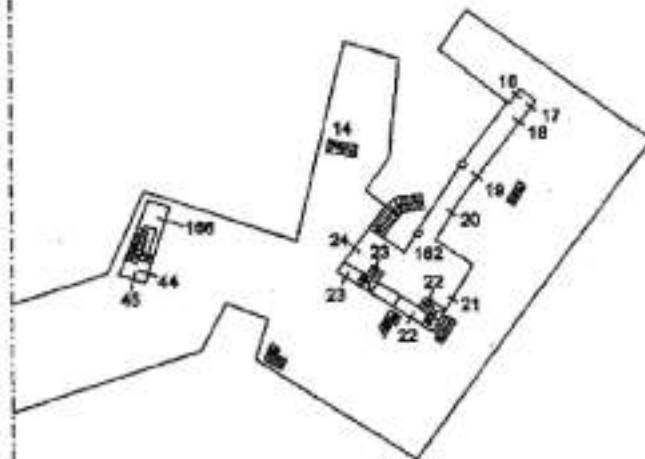
Sezione: Foglio: 21 Particella: 65

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

Rif. "C" Schema Generale



Piano Primo

**SCHEDA 10 di 13**

Ultima planimetria in atti

Data: 03/02/2020 - n. T208014 - Richiedente: Telematico

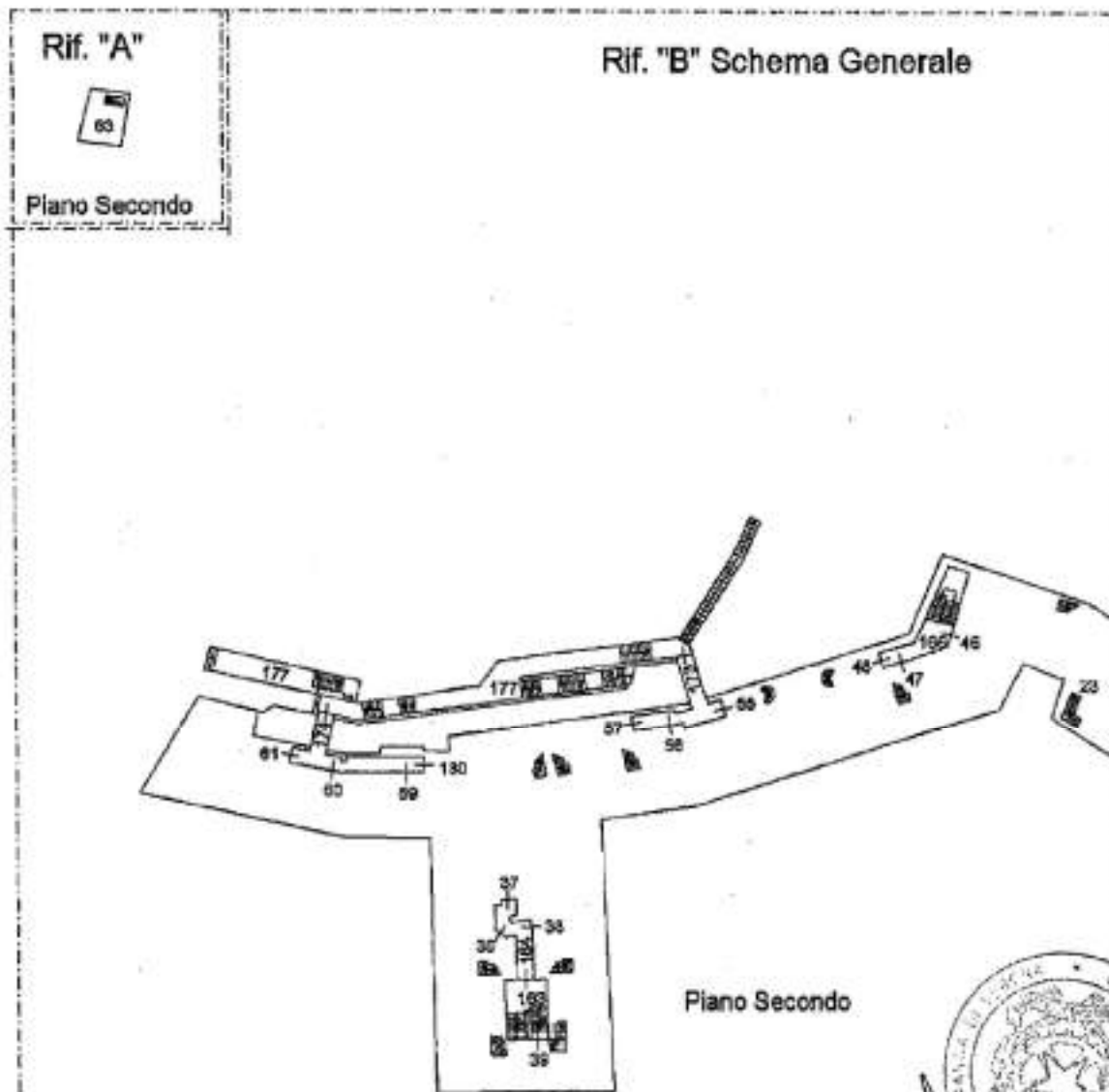
Totale schede: 13 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Bonato Serafino
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Venezia	N. 01808

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Verona**

Comune di Lazise	Protocollo n. VR0152034 del 14/09/2016
Sezione: Foglio: 21 Particella: 65	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



[Redacted area]

**SCHEDA 11 di 13**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/02/2020 - Comune di LAZISE (R502) - < Foglio: 21 - Particella: 65 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Data: 03/02/2020 - n. T208014 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 13 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Verona

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Sonnato Serafino  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Vicenza N. 01808

Comune di Lazise

Protocollo n. VR0152034 del 14/09/2016

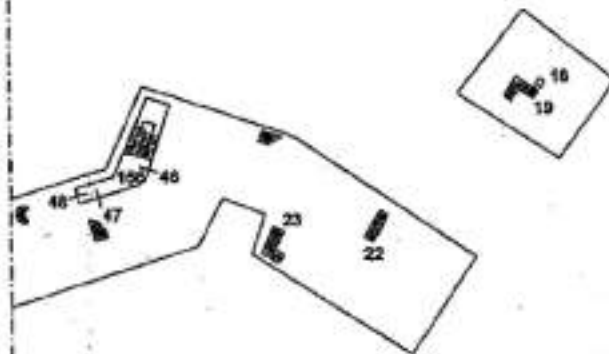
Sezione: Foglio: 21 Particella: 65

Tipo Mappale n. dal

Dimostrazione grafica dei subalterni.

Scala 1 : 500

Rif. "C" Schema Generale



Piano Secondo

**SCHEDA 12 di 13**



Ultima planimetria in atti

Data: 03/02/2020 - n. T208014 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 13 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	
Compilato da: Soncato Serafino	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Vicenza	N. 01808

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Verona**

Comune di Lazise		Protocollo n. VR0152034 del 14/09/2016	
Sezione:	Foglio: 21	Particella: 65	Tip. Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subaltermi			Scala 1 : 500

Rif. "B" Schema Generale



*[Handwritten signature]*

**SCHEDA 13 di 13**

Ultima planimetria in atti

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipologia mappale	del:	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scale	Int.	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4	via castello		S1-T			ABITAZIONE
5	via castello		S1-T			ABITAZIONE
6	via castello		S1-T			ABITAZIONE
7	via castello		S1-T			ABITAZIONE
8	via castello		T			ABITAZIONE
9	via castello		S1-T			ABITAZIONE
10	via castello		T			ABITAZIONE
11			T			ABITAZIONE
12	via castello		T			ABITAZIONE
13	via castello		S1-T			ABITAZIONE
14	via castello		T-1			ABITAZIONE
15	via castello		S1-T			ABITAZIONE
16	via castello		1			ABITAZIONE
17	via castello		1			ABITAZIONE
18	via castello		1-2			ABITAZIONE
19	via castello		1-2			ABITAZIONE
20	via castello		1			ABITAZIONE
21	via castello		1			ABITAZIONE
22	via castello		1-2			ABITAZIONE
23	via castello		1-2			ABITAZIONE
24	via castello		1			ABITAZIONE
25						SOPPRESSO ORA SUB. 184
26	via castello		S2			MONOLOCALE - ACCESSORIO RESIDENZIALE
27	via castello		T			ABITAZIONE
28	via castello		T			ABITAZIONE
29						SOPPRESSO ORA SUB. 176-179
30	via castello		T			ABITAZIONE
31	via castello		T			ABITAZIONE
32	via castello		T			ABITAZIONE
33	via castello		1			ABITAZIONE
34	via castello		1			ABITAZIONE
35	via castello		1			ABITAZIONE
36	via castello		2-3			ABITAZIONE
37	via castello		2			ABITAZIONE
38	via castello		2-3			ABITAZIONE
39	via castello		2-3			ABITAZIONE
40	via castello		T			ABITAZIONE
41	via castello		T			ABITAZIONE
42	via castello		S1-T			ABITAZIONE
43	via castello		T			ABITAZIONE
44	via castello		1			ABITAZIONE
45	via castello		T-1			ABITAZIONE
46	via castello		T-2 3			ABITAZIONE
47	via castello		T-2 3			ABITAZIONE
48	via castello		2-3			ABITAZIONE
49						SOPPRESSO ORA SUB. 186-187
50						SOPPRESSO ORA SUB. 186-187
51	via castello		1			ABITAZIONE
52	via castello		1			ABITAZIONE
53	via castello		1			ABITAZIONE
54	via castello		T-1			ABITAZIONE
55	via castello		2-3			ABITAZIONE
56	via castello		T-2 3			ABITAZIONE
57	via castello		2-3			ABITAZIONE
58						SOPPRESSO ORA SUB. 180-181
59	via castello		2			ABITAZIONE
60	via castello		2			ABITAZIONE
61	via castello		2			ABITAZIONE



Direzione Provinciale di Verona  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali  
 Comune di: LAZISE  
 Elenco Subalterni

 ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella		Tipo maggior	det:
LAZISE		21	65			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°ch	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
62	via castello		S1			ABITAZIONE
63	via castello		S1-T1-2			ABITAZIONE E CORTE ESCLUSIVA
64	via castello		T			DEPOSITO
65	via castello		T			DEPOSITO
66	via castello		S1			DEPOSITO
67	via castello		S1			DEPOSITO
68	via castello		S1			DEPOSITO
69	via castello		S1			DEPOSITO
70	via castello		S1			DEPOSITO
71	via castello		S1			DEPOSITO
72	via castello		S1			DEPOSITO
73	via castello		S1			DEPOSITO
74	via castello		S1			DEPOSITO
75	via castello		S1			DEPOSITO
76						SOPPRESSO ORA 184
77	via castello		S1			DEPOSITO
78	via castello		S1			DEPOSITO
79						SOPPRESSO ORA SUB. 185
80						SOPPRESSO ORA SUB. 185
81	via castello		T			POSTO AUTO
82	via castello		T			POSTO AUTO
83	via castello		T			POSTO AUTO
84	via castello		T			POSTO AUTO
85	via castello		T			POSTO AUTO
86	via castello		T			POSTO AUTO
87	via castello		T			POSTO AUTO
88	via castello		T			POSTO AUTO
89	via castello		T			POSTO AUTO
90	via castello		T			POSTO AUTO
91	via castello		T			POSTO AUTO
92	via castello		T			POSTO AUTO
93	via castello		T			POSTO AUTO
94	via castello		T			POSTO AUTO
95	via castello		T			POSTO AUTO
96	via castello		T			POSTO AUTO
97	via castello		S1			AUTORIMESSA
98	via castello		S1			AUTORIMESSA
99	via castello		S1			AUTORIMESSA
100	via castello		S1			AUTORIMESSA
101	via castello		S1			AUTORIMESSA
102	via castello		S1			AUTORIMESSA
103	via castello		S1			AUTORIMESSA E CANTINA
104	via castello		S1			AUTORIMESSA E CANTINA
105	via castello		S1			AUTORIMESSA
106	via castello		S1			AUTORIMESSA
107	via castello		S1			AUTORIMESSA
108	via castello		S1			AUTORIMESSA
109	via castello		S1			AUTORIMESSA
110	via castello		S1			AUTORIMESSA E CANTINA
111	via castello		S1			AUTORIMESSA
112	via castello		S1			AUTORIMESSA
113	via castello		S1			AUTORIMESSA
114	via castello		S1			AUTORIMESSA
115	via castello		S1			AUTORIMESSA
116	via castello		S1			AUTORIMESSA
117	via castello		S1			AUTORIMESSA
118	via castello		S1			AUTORIMESSA
119	via castello		S1			AUTORIMESSA
120	via castello		S1			AUTORIMESSA
121	via castello		S1			AUTORIMESSA
122	via castello		S1			AUTORIMESSA

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

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappa	del:
LAZISE			21	65			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
123	via castello		S1			AUTORIMESSA	
124	via castello		S1			AUTORIMESSA	
125	via castello		S1			AUTORIMESSA	
126	via castello		S1			AUTORIMESSA	
127	via castello		S1			AUTORIMESSA	
128	via castello		S1			AUTORIMESSA	
129	via castello		S1			AUTORIMESSA	
130	via castello		S1			AUTORIMESSA	
131	via castello		S1			AUTORIMESSA	
132	via castello		S1			AUTORIMESSA	
133	via castello		S1			AUTORIMESSA	
134	via castello		S1			AUTORIMESSA	
135	via castello		S1			AUTORIMESSA	
136	via castello		S1			AUTORIMESSA	
137	via castello		S1			AUTORIMESSA	
138	via castello		S1			AUTORIMESSA	
139	via castello		S1			DEPOSITO	
140	via castello		T			DEPOSITO, VASCA E CORTE	
141	via castello		T			AREA URBANA DI MQ. 89	
142	via castello		T			AREA URBANA DI MQ. 28	
143	via castello		T			AREA URBANA DI MQ. 20	
144	via castello		T			AREA URBANA DI MQ. 34	
145	via castello		T			AREA URBANA DI MQ. 34	
146	via castello		T			AREA URBANA DI MQ. 18	
147	via castello		T			AREA URBANA DI MQ. 30	
148	via castello		T			AREA URBANA DI MQ. 38	
149	via castello		T			AREA URBANA DI MQ. 36	
150	via castello		T			AREA URBANA DI MQ. 9	
151	via castello		T			AREA URBANA DI MQ. 25	
152	via castello		T			AREA URBANA DI MQ. 25	
153	via castello		T			AREA URBANA DI MQ. 21	
154	via castello		T			AREA URBANA DI MQ. 60	
155	via castello		T			AREA URBANA DI MQ. 41	
156	via castello		T			AREA URBANA DI MQ. 38	
157	via castello		T			AREA URBANA DI MQ. 38	
158	via castello		T			AREA URBANA DI MQ. 126	
159	via castello		T			AREA URBANA DI MQ. 71	
160	via castello		T			BCNC (DISIMPEGNO) AI SUB 9 E 10	
161	via castello		T			BCNC (DISIMPEGNO) AI SUB 14 E 15	
162	via castello		T-1			BCNC (PORTICATO CON SCALA) AI SUB 16-17-18-19-20-21-22-23 E 24	
163	via castello		T-1 2-3			BCNC (VANO SCALE) AI SUB 32-33-34-35-36-37-38 E 39	
164	via castello		2			BCNC (DISIMPEGNO) AI SUB 36-37 E 38	
165						SOPPRESSO ORA SUB. 185	
166	via castello		T-1 2			BCNC (VANO SCALE) AI SUB. 44-45-46-47 E 48	
167	via castello		T			BCNC (DISIMPEGNO SOTTOSCALA) AI SUB. 28 E 179	
168	via castello		T			BCNC (DISIMPEGNO SOTTOSCALA) AI SUB. 56 E 181	
169	via castello		T			BCNC (DISIMPEGNO SOTTOSCALA) AI SUB. 47 E 54	
170	via castello		T			BCNC (DISIMPEGNO SOTTOSCALA) AI SUB. 45 E 46	
171	via castello		T-1			BCNC (SCALA, PONTICELLO E DISIMPEGNO) AI SUB. 186-187 E 51	
172	via castello		1			BCNC (PONTICELLO E DISIMPEGNO) AI SUB. 52-53 E 54	
173	via castello		2			BCNC (PONTICELLO E DISIMPEGNO) AI SUB. 55-56 E 57	
174	via castello		2			BCNC (PONTICELLO E DISIMPEGNO) AI SUB. 180-59-60 E 61	
175	via castello		S1			BCNC (TUNNEL AUTORIMESSE) AI SUB. DAL 97 AL 139	
176	via castello		S1			BCNC (DISIMPEGNO) AI SUB. 5-6 E 7	



Direzione Provinciale di Verona  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali  
 Comune di: LAZISE  
 Elenco Subalterni

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

Comune	Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappa	del:
LAZISE		21	65			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
177	via castello		S1-T			BCNC (CORTEI, ATRI COMUNI, RAMPE SCALE, STRADE, VASCE, SPOGLIATOI E CAMMINAMENTI) A TUTTI I SUBALTERNI
178	via castello		T			ABITAZIONE
179	via castello		T			DEPOSITO
180	via castello		2-3			ABITAZIONE
181	via castello		T			DEPOSITO
182						SOPPRESSO ORA SUB. 183
183	via castello		S1			ABITAZIONE
184	via castello		S1			ABITAZIONE
185						SOPPRESSO
186	via castello		I			ABITAZIONE
187	via castello		I			ABITAZIONE
188	via castello cola'	SNC	T-S1			LOCALE DI DEPOSITO

Unità immobiliari n. 188

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica



Allegato D) al n. 12343 di RACCOLTA  
Allegato F) al n. 12534 di RACCOLTA



Comune di Lazise  
Provincia di Verona



Prot. 26482

Lazise, 10-10-2019

Area:

Edilizia Privata/Pianificazione Urbanistica

OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica. Art. 30 D.P.R. 380/2001.

#### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista l'istanza presentata dalla [redacted] Prof. n. 25016, tendente ad ottenere la certificazione urbanistica, ai fini dell'art. 30 del D.P.R. 08.08.2001 n. 380, delle aree individuate con contorno rosso nelle allegate planimetrie catastali in scala 1:2000 e che il richiedente dichiara censite al Catasto Terreni nel Comune di Lazise al foglio n° 21 mappali n° 65-387-391-394-393-398-396.

Visti gli atti d'ufficio;

Vista la deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1242 del 23-03-2010 di ratifica del "Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.);

Visto il Piano degli Interventi - Variante 3 con i relativi elaborati, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 09.04.2013, ed efficace dal 09.05.2013;

Vista la delibera di consiglio comunale n. 33, del 29-09-2016, avente per oggetto: "VARIANTE AL P.I. N. 4C- AGGIORNAMENTO COMPLETO DELLA BASE CARTOGRAFICA DELLE VARIANTI 4a1- 4a2 e 4b IN ADEGUAMENTO ALLE PRECEDENTI VARIANTI E CONTESTUALE PERFEZIONAMENTO DELLE PREVISIONI URBANISTICHE DI PIANO. ESAME OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE DEFINITIVA";

Vista la delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 27-12-2017, avente per oggetto: "VARIANTE 1 AL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO AI SENSI DELL'ART. 14 DELLA LEGGE REGIONALE N. 11/2004 - ADOZIONE";

Vista la delibera di consiglio comunale n. 31, del 05-05-2018, avente per oggetto: "VARIANTE 5 AL PIANO DEGLI INTERVENTI DI LAZISE ADOTTATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 16 DEL 20-02-2018 - ESAME DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE, CONTRODEDUZIONI E APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 18, COMMA 4 DELLA L.R. 11/2004", PUBBLICATA ALL'ALBO PRETORIO DEL COMUNE IN DATA 01-06-2018.





Vista la delibera di Giunta Comunale n. 106 del 11-04-2019 avente per oggetto: "ATTO DI INDIRIZZO ALL'UFFICIO TECNICO PER L'ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI RELATIVI ALL'APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL P.A.T. VARIANTE 1 PER DECORRENZA DEI TERMINI, DI CUI ALL'ART. 14 COMMA 4 DELLA L.R. 11/04:

Visto l'avviso pubblicato sul BUR n. 45 del 03-05-2019, ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 11/2004 "PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO VARIANTE 1 - AVVISO DI AVVENUTA APPROVAZIONE PER DECORRENZA DEI TERMINI AI SENSI DELL'ART. 14 COMMA 4 L.R. VENETO N. 11/2004 PROT. N. 11177";

Visto il Decreto di Nomina Prot. n. 13661 del 21-05-2019 con il quale, il Sindaco ha individuato nell'Arch. Alberto Accordini il Responsabile dell'Area Edilizia Privata e Pianificazione Urbanistica;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380.

#### CERTIFICA

che secondo il vigente Piano degli Interventi, le aree individuate con contorno rosso nelle allegate planimetrie catastali in scala 1:2000 hanno destinazione urbanistica di seguito riportate:

Foglio n.21	mappale 65	
incluso per il 26,6 %	PI VARIANTE 5	VERDE DI CONTESTO Art. 8
incluso per il 68,2 %	PI VARIANTE 5	ZONA CENTRO STORICO SOGGETTA A PIANO PARTICOLAREGGIATO VIGENTE Art. 17
incluso per il 5,2 %	PI VARIANTE 5	ZONE AGRICOLE Art. 24
PAT VIGENTE FRAGILITA'	Aree idonee Art. 16.2	
PAT VIGENTE FRAGILITA'	Aree non idonee Art. 16.2	
PAT VIGENTE INVARIANTI	Ambito collinare Art. 12.1	
PAT VIGENTE INVARIANTI	Ambito dei terrazzamenti a gradoni Art 12.3	
PAT VIGENTE INVARIANTI	Centri storici maggiori Art. 13.1	



<b>PAT VIGENTE INVARIANTI</b>	Contesti figurativi P.T.C.P. -N.T. art.95 Art 12.9	
<b>PAT VIGENTE INVARIANTI</b>	PAT V1 Invarianti Ville venete individuate nella pubblicazione dell'I.R.V.V. Art. 13.2	
<b>PAT VIGENTE TRASFORMABILITA'</b>	Ambiti territoriali cui attribuire obiettivi di tutela e qualificazione valorizzazione Art. 20.8 R.A. 3.1	
<b>PAT VIGENTE TRASFORMABILITA'</b>	Ambiti urbanizzazione consolidata Art. 21.1	
<b>PAT VIGENTE TRASFORMABILITA'</b>	A.T.O. A.m.3. - Colà Art.29	
<b>PAT VIGENTE TRASFORMABILITA'</b>	Centri storici Art. 20.1	
<b>PAT VIGENTE TRASFORMABILITA'</b>	Area di connessione naturalistica (Buffer zone) Art. 19.1	
<b>PAT VIGENTE TRASFORMABILITA'</b>	Contesti figurativi dei complessi monumentali Art. 20.6	
<b>PAT VIGENTE VINCOLI</b>	Rispetto pozzi termali D. Lgs 152/2006 Art. 10	
<b>PAT VIGENTE VINCOLI</b>	P.T.R.C. Ambito della riviera Gardesana n. 25 Art. 9	
<b>PAT VIGENTE VINCOLI</b>	Vincolo monumentale Beni culturali D.Lgs 42/2004 art. 10 modificato con D.Lgs 62/2008 art 2 Art. 7	
<b>PAT VIGENTE VINCOLI</b>	Vincolo paesaggistico Aree interesse pubblico D.Lgs 42/2004 art 136 mod. con D.Lgs 63/2008 art. 2 Art. 7	
<b>Foglio n.21</b>	mappale 387	
incluso per il 74,8 %	<b>PI VARIANTE 5</b>	<b>ZONA CENTRO STORICO SOGGETTA A PIANO PARTICOLAREGGIATO VIGENTE Art. 17</b>
incluso per il 25,2 %	<b>PI VARIANTE 5</b>	<b>ZONE AGRICOLE Art. 24'</b>



<b>PAT VIGENTE FRAGILITA'</b>	Area idonee Art. 16.2
<b>PAT VIGENTE INVARIANTI</b>	Ambito collinare Art. 12.1
<b>PAT VIGENTE INVARIANTI</b>	Ambito dei terrazzamenti a gradoni Art 12.3
<b>PAT VIGENTE INVARIANTI</b>	Contesti figurativi P.T.C.P. -N.T. art.95 Art 12.9
<b>PAT VIGENTE TRASFORMABILITA'</b>	Ambiti territoriali cui attribuire obiettivi di tutela riqualificazione valorizzazione Art. 20.8 R.A. 3.1
<b>PAT VIGENTE TRASFORMABILITA'</b>	Ambiti urbanizzazione consolidata Art. 21.1
<b>PAT VIGENTE TRASFORMABILITA'</b>	A.T.O. A.m.3. - Colà Art.29
<b>PAT VIGENTE TRASFORMABILITA'</b>	Centri storici Art. 20.1
<b>PAT VIGENTE TRASFORMABILITA'</b>	Area di connessione naturalistica (Buffer zone) Art. 19.1
<b>PAT VIGENTE TRASFORMABILITA'</b>	Contesti figurativi dei complessi monumentali Art. 20.6
<b>PAT VIGENTE VINCOLI</b>	Art. 10 in base alla classe e codice della strada Dpr. 285/92 Art. 16 e seg. Dpr. 495/92 Art. 16 e seg Lg 1404/68
<b>PAT VIGENTE VINCOLI</b>	P.T.R.C. Ambito della riviera Gardesana n. 25 Art. 9
<b>PAT VIGENTE VINCOLI</b>	Vincolo monumentale Beni culturali D.Lgs 42/2004 art. 10 modificato con D.Lgs 62/2008 art 2 Art. 7
<b>PAT VIGENTE VINCOLI</b>	Vincolo paesaggistico Aree interesse pubblico D.Lgs 42/2004 art 136 mod. con D.Lgs 63/2008 art. 2 Art. 7

Foglio n.21	mappale 391	
incluso per il 32,4 %	PI VARIANTE 5	VERDE DI CONTESTO Art. 8
incluso per il 67,4 %	PI VARIANTE 5	ZONA CENTRO STORICO SOGGETTA A PIANO PARTICOLAREGGIATO VIGENTE Art. 17
incluso per il 0,2 %	PI VARIANTE 5	ZONE AGRICOLE Art. 24
PAT VIGENTE FRAGILITA'	Aree idonee Art. 16.2	
PAT VIGENTE FRAGILITA'	Aree non idonee Art. 16.2	
PAT VIGENTE INVARIANTI	Ambito collinare Art. 12.1	
PAT VIGENTE INVARIANTI	Ambito dei terrazzamenti a gradoni Art 12.3	
PAT VIGENTE INVARIANTI	Contesti figurativi P.T.C.P. -N.T. art.95 Art 12.9	
PAT VIGENTE TRASFORMABILITA'	Ambiti territoriali cui attribuire obiettivi di tutela riqualificazione valorizzazione Art. 20.8 R.A. 3.1	
PAT VIGENTE TRASFORMABILITA'	Ambiti urbanizzazione consolidata Art. 21.1	
PAT VIGENTE TRASFORMABILITA'	A.T.O. A.m.3. - Colà Art 29	
PAT VIGENTE TRASFORMABILITA'	Centri storici Art. 20.1	
PAT VIGENTE TRASFORMABILITA'	Area di connessione naturalistica (Buffer zone) Art. 19.1	
PAT VIGENTE TRASFORMABILITA'	Contesti figurativi dei complessi monumentali Art. 20.6	



*[Handwritten signature]*

PAT VIGENTE VINCOLI	P.T.R.C. Ambito della riviera Gardesana n. 25 Art. 9	
PAT VIGENTE VINCOLI	Vincolo monumentale Beni culturali D.Lgs 42/2004 art. 10 modificato con D.Lgs 62/2008 art 2 Art. 7	
PAT VIGENTE VINCOLI	Vincolo paesaggistico Aree interesse pubblico D.Lgs 42/2004 art 136 mod. con D.Lgs 63/2008 art. 2 Art. 7	
Foglio n.21	mappale 394	
incluso per il 100 %	PI VARIANTE 5	VERDE DI CONTESTO Art. 8
PAT VIGENTE FRAGILITA'	Aree idonee Art. 16.2	
PAT VIGENTE FRAGILITA'	Aree non idonee Art. 16.2	
PAT VIGENTE INVARIANTI	Ambito collinare Art. 12.1	
PAT VIGENTE INVARIANTI	Ambito dei terrazzamenti a gradoni Art 12.3	
PAT VIGENTE INVARIANTI	Contesti figurativi P.T.C.P. -N.T. art.95 Art 12.9	
PAT VIGENTE TRASFORMABILITA'	Ambiti territoriali cui attribuire obiettivi di tutela riqualificazione valorizzazione Art. 20.8 R.A. 3.1	
PAT VIGENTE TRASFORMABILITA'	A.T.O. A.m.3. - Colà Art.29	
PAT VIGENTE TRASFORMABILITA'	Area di connessione naturalistica (Buffer zone) Art. 19.1	
PAT VIGENTE TRASFORMABILITA'	Contesti figurativi dei complessi monumentali Art. 20.6	
PAT VIGENTE VINCOLI	P.T.R.C. Ambito della riviera Gardesana n. 25 Art. 9	



PAT VIGENTE VINCOLI	Vincolo monumentale Beni culturali D.Lgs 42/2004 art. 10 modificato con D.Lgs 62/2008 art 2 Art. 7
PAT VIGENTE VINCOLI	Vincolo paesaggistico Aree interesse pubblico D.Lgs 42/2004 art 136 mod. con D.Lgs 63/2008 art. 2 Art. 7
Foglio n.21	mappale 393
Incluso per il 100 %	PI VARIANTE 5 VERDE DI CONTESTO Art. 8
PAT VIGENTE FRAGILITA'	Aree idonee Art. 16.2
PAT VIGENTE FRAGILITA'	Aree non idonee Art. 16.2
PAT VIGENTE INVARIANTI	Ambito collinare Art. 12.1
PAT VIGENTE INVARIANTI	Ambito dei terrazzamenti a gradoni Art 12.3
PAT VIGENTE INVARIANTI	Contesti figurativi P.T.C.P. -N.T. art.95 Art 12.9
PAT VIGENTE TRASFORMABILITA'	Ambiti territoriali cui attribuire obiettivi di tutela riqualificazione valorizzazione Art. 20.8 R.A. 3.1
PAT VIGENTE TRASFORMABILITA'	A.T.O. A.m.3. - Colà Art.29
PAT VIGENTE TRASFORMABILITA'	Area di connessione naturalistica (Buffer zone) Art. 19.1
PAT VIGENTE TRASFORMABILITA'	Contesti figurativi dei complessi monumentali Art. 20.6
PAT VIGENTE VINCOLI	P.T.R.C. Ambito della riviera Gardesana n. 25 Art. 9



<b>PAT VIGENTE VINCOLI</b>	Vincolo monumentale Beni culturali D.Lgs 42/2004 art. 10 modificato con D.Lgs 62/2008 art 2 Art. 7
<b>PAT VIGENTE VINCOLI</b>	Vincolo paesaggistico Aree interesse pubblico D.Lgs 42/2004 art 136 mod, con D.Lgs 63/2008 art. 2 Art. 7
Foglio n.21	mappale 398
incluso per il 93,5 %	<b>PI VARIANTE 5</b> VERDE DI CONTESTO Art. 8
incluso per il 6,5 %	<b>PI VARIANTE 5</b> ZONA CENTRO STORICO SOGGETTA A PIANO PARTICOLAREGGIATO VIGENTE Art. 17
<b>PAT VIGENTE FRAGILITA'</b>	Aree idonee Art. 16.2
<b>PAT VIGENTE FRAGILITA'</b>	Aree non idonee Art. 16.2
<b>PAT VIGENTE INVARIANTI</b>	Ambito collinare Art. 12.1
<b>PAT VIGENTE INVARIANTI</b>	Ambito dei terrazzamenti a gradoni Art 12.3
<b>PAT VIGENTE INVARIANTI</b>	Contesti figurativi P.T.C.P. -N.T. art.95 Art 12.9
<b>PAT VIGENTE TRASFORMABILITA'</b>	Ambiti territoriali cui attribuire obiettivi di tutela riqualificazione valorizzazione Art. 20.8 R.A. 3.1
<b>PAT VIGENTE TRASFORMABILITA'</b>	Ambiti urbanizzazione consolidata Art. 21.1
<b>PAT VIGENTE TRASFORMABILITA'</b>	A.T.O. A.m.3. - Colà Art.29
<b>PAT VIGENTE TRASFORMABILITA'</b>	Centri storici Art. 20.1
<b>PAT VIGENTE TRASFORMABILITA'</b>	Area di connessione naturalistica (Buffer zone) Art. 19.1

AZISE



<b>PAT VIGENTE TRASFORMABILITA'</b>	Contesti figurativi dei complessi monumentali Art. 20.6
<b>PAT VIGENTE VINCOLI</b>	Rispetto pozzi termali D. Lgs 152/2006 Art. 10
<b>PAT VIGENTE VINCOLI</b>	P.T.R.C. Ambito della riviera Gardesana n. 25 Art. 9
<b>PAT VIGENTE VINCOLI</b>	Vincolo monumentale Beni culturali D.Lgs 42/2004 art. 10 modificato con D.Lgs 62/2008 art 2 Art. 7
<b>PAT VIGENTE VINCOLI</b>	Vincolo paesaggistico Aree interesse pubblico D.Lgs 42/2004 art 136 mod. con D.Lgs 63/2008 art. 2 Art. 7
<b>Foglio n.21</b>	<b>mappale 396</b>
<b>incluso per il 18,6 %</b>	<b>PI VARIANTE 5 VERDE DI CONTESTO Art. 8</b>
<b>incluso per il 81,4 %</b>	<b>PI VARIANTE 5 ZONE AGRICOLE Art. 24</b>
<b>PAT VIGENTE FRAGILITA'</b>	Aree idonee Art. 16.2
<b>PAT VIGENTE INVARIANTI</b>	Ambito collinare Art. 12.1
<b>PAT VIGENTE INVARIANTI</b>	Ambito dei terrazzamenti a gradoni Art 12.3
<b>PAT VIGENTE INVARIANTI</b>	Contesti figurativi P.T.C.P. -N.T. art.95 Art 12.9
<b>PAT VIGENTE TRASFORMABILITA'</b>	Ambiti territoriali cui attribuire obiettivi di tutela riqualificazione valorizzazione Art. 20.8 R.A. 3.1
<b>PAT VIGENTE TRASFORMABILITA'</b>	A.T.O. A.m.3. - Colà Art 29
<b>PAT VIGENTE TRASFORMABILITA'</b>	Area di connessione naturalistica (Buffer zone) Art. 19.1





<b>PAT VIGENTE TRASFORMABILITA'</b>	Contesti figurativi dei complessi monumentali Art. 20.6
<b>PAT VIGENTE VINCOLI</b>	P.T.R.C. Ambito della riviera Gardesana n. 25 Art. 9
<b>PAT VIGENTE VINCOLI</b>	Vincolo monumentale Beni culturali D.Lgs 42/2004 art. 10 modificato con D.Lgs 62/2008 art. 2 Art. 7
<b>PAT VIGENTE VINCOLI</b>	Vincolo paesaggistico Area interesse pubblico D.Lgs 42/2004 art. 136 mod. con D.Lgs 63/2008 art. 2 Art. 7

Si richiamano inoltre le seguenti disposizioni delle Norme Tecniche del PAT, variante 1, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 27-12-2017, consultabili sul sito internet del comune (<http://www.comune.lazise.vr.it>), nella sezione Servizi al Cittadino Sistema Informativo Territoriale, relativo alle aree in esame:

Si richiamano inoltre le seguenti disposizioni delle Norme Tecniche del PI, variante 5 vigente, consultabili sul sito internet del comune (<http://www.comune.lazise.vr.it>), nella sezione Servizi al Cittadino Sistema Informativo Territoriale, relative alle aree in esame;

Si allega:

- estratto catastale;

Rimangono altresì salve tutte le altre prescrizioni urbanistiche dettate da Leggi Statali e Regionali, applicabili alle zone sopra specificate.

Il presente certificato, composto da n° 06 fogli, conserva validità per un anno dalla data del suo rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti e non può essere prodotto agli organi di pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi ai sensi dell'art. 15, comma 1° della Legge 12-11-2011, n. 183.-



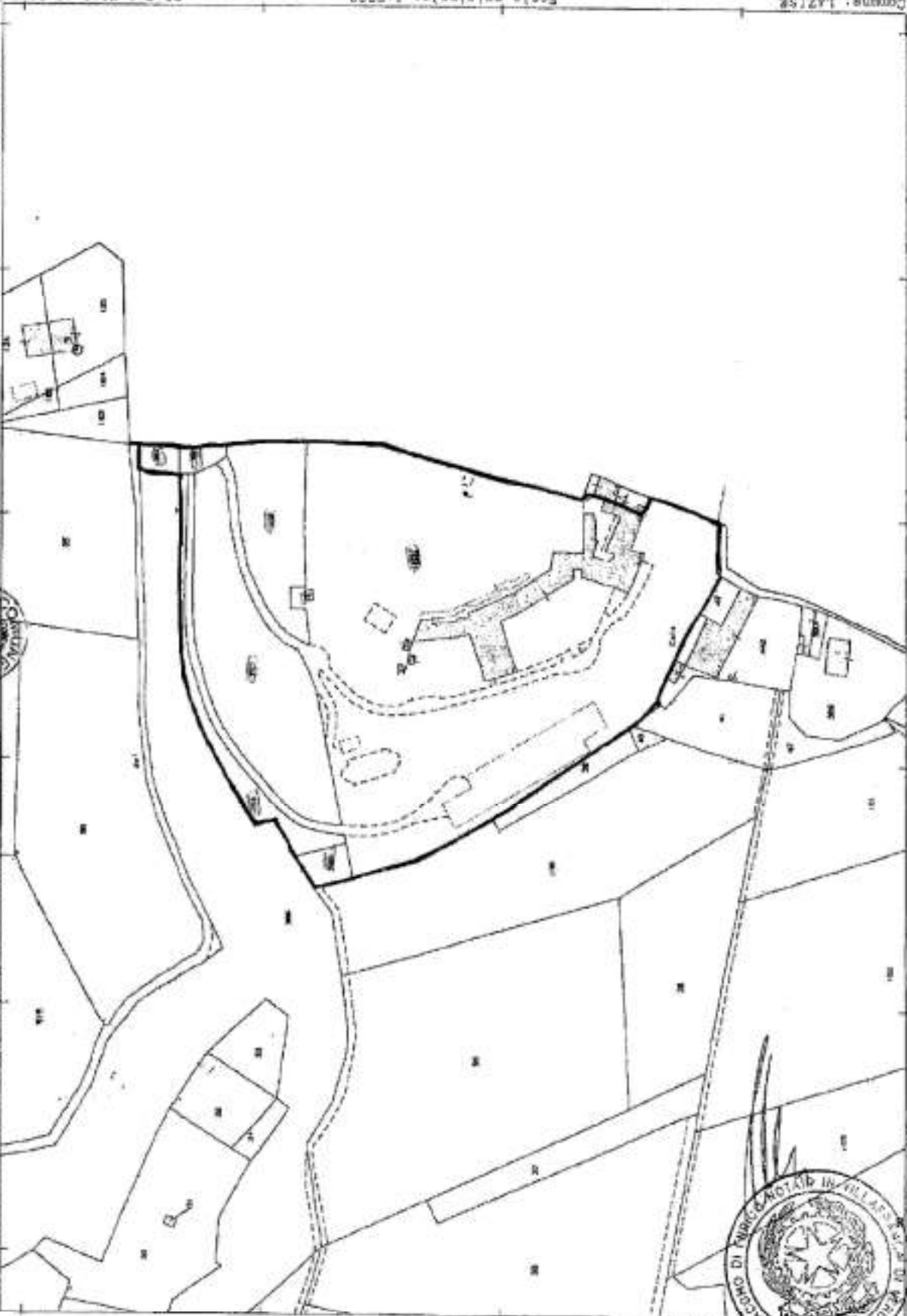
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Arch. Alberto Accordini

*Accordini*  
*Iludis*

Vis. tel. (0.30 euro)

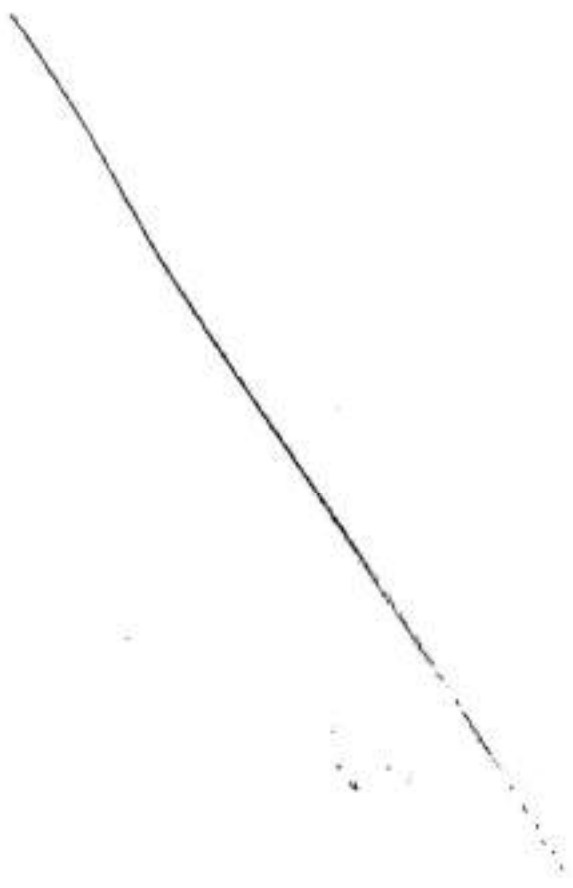
Direzione Provinciale di Verona Ufficio Provinciale - Territorio - ~~MAPPA~~ SANIN EGON



N=1400

Comune: LAZISE  
 Foglio: 21  
 Scala grafica: 1:500  
 Direzione cartogr.: 536.000 e 579.000 metri  
 Prot. n. 1184884/2018  
 20-Set-2018 12:30:20

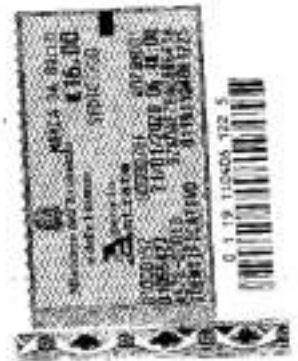
1 Particella: 85



COPIA AUTENTICA DI DOCUMENTO ALLEGATO

Dichiaro io sottoscritto dottor Giacomo Gelmi, Notaio  
residente in Villafranca di Verona iscritto al Collegio  
Notarile del distretto di Verona, che la presente copia  
fotostatica, composta di fogli sei, per facciate undici, è  
conforme all'allegato "D" al mio atto in data 18 ottobre 2018  
n. 17.429 di Repertorio e 12.343 di Raccolta, registrato  
all'Ufficio delle Entrate di Verona in data 23 ottobre 2019  
al n. 12719 serie IT e trascritto a Verona in data 23 ottobre  
2019 al n. 42429 R.G. e n. 28834 R.P..

In Villafranca di Verona (VR), Corso Garibaldi n. 39, 11  
cinque febbraio duemilaventi.






# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



## DATI GENERALI

<b>Destinazione d'uso</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale  Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)	<b>Oggetto dell'attestato</b> <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari  Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 30	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Dati identificativi

	Regione: Veneto	Zone climatica: E																					
	Comune: Lazise	Anno di costruzione: 1967																					
	Indirizzo: Via Castello, 35	Superficie utile riscaldata (m <sup>2</sup> ): 52,28																					
	Piano: terra	Superficie utile raffrescata (m <sup>2</sup> ): 0,00																					
Interno:	Volume lordo riscaldato (m <sup>3</sup> ): 243,10	Volume lordo raffrescato (m <sup>3</sup> ): 0,00																					
Coordinate GIS: 45,5067 - 10,7344																							
<table border="1"> <tr> <td>Comune catastale</td> <td>Lazise(E502)</td> <td>Sezione</td> <td>Foglio</td> <td>21</td> <td>Particella</td> <td>66</td> </tr> <tr> <td>Subalterni</td> <td>da 43 a / da a da a da a da a</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altri subalterni</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			Comune catastale	Lazise(E502)	Sezione	Foglio	21	Particella	66	Subalterni	da 43 a / da a da a da a da a						Altri subalterni						
Comune catastale	Lazise(E502)	Sezione	Foglio	21	Particella	66																	
Subalterni	da 43 a / da a da a da a da a																						
Altri subalterni																							

## Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose

## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

<b>Prestazione energetica del fabbricato</b> <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> </td> <td style="text-align: center;"> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> </td> <td style="text-align: center;"> </td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					<b>Prestazione energetica globale</b> <table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;">+ Più efficiente</td> <td style="text-align: center;"> <b>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</b> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">                 A4 A3 A2 A1 B C D E F G             </td> <td style="text-align: center;"> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">- Meno efficiente</td> <td style="text-align: center;"> <b>EP<sub>gI,nren</sub></b>                  311,89                  kWh/m<sup>2</sup> anno             </td> </tr> </table>	+ Più efficiente	<b>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</b>	A4 A3 A2 A1 B C D E F G		- Meno efficiente	<b>EP<sub>gI,nren</sub></b> 311,89 kWh/m <sup>2</sup> anno	<b>Riferimenti</b> Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:  Se nuovi   Se esistenti 
INVERNO	ESTATE													
+ Più efficiente	<b>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</b>													
A4 A3 A2 A1 B C D E F G														
- Meno efficiente	<b>EP<sub>gI,nren</sub></b> 311,89 kWh/m <sup>2</sup> anno													



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



## PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	170,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m <sup>2</sup> anno 311,89
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1586,00 Nm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m <sup>2</sup> anno 1,53
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno 62,77
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

## RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN3	Inserimento valvole termostatiche		4	E (285,81)	<b>E</b> 285,81 kWh/m <sup>2</sup> anno



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico: Energia Elettrica
-------------------	---------------	---------------------------------------

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	243,10	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	136,99	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,56	
EPH,nd	163,78	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/Asup utile	0,0541	-
Y IE	0,0682	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Climatizzazione invernale	Individuale - Radiatori	2016	201600403423	1	25,70	0,60	$\eta_{p+}$	0,88	269,89	
Climatizzazione estiva							$\eta_{p-}$			
Prod. acqua calda sanitaria	Altro	2016		1	25,70	0,47	$\eta_{p+}$	0,65	42,01	
Impianti combinati										
Produzione da fonti rinnovabili										
Ventilazione meccanica										







Repubblica Italiana

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

**APE**  
S.p.A.

## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

La data di costruzione è da considerarsi indicativa, in quanto l'edificio è stato costruito ante 1957. Si ritiene importante comunque sottolineare la ristrutturazione del 1998.

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome/Denominazione	[REDACTED]	
Indirizzo	[REDACTED]	
E-mail	[REDACTED]	
Telefono	[REDACTED]	
Titolo	Ing.	
Ordine/iscrizione	Ingegneri / 4420 / VR	
Dichiarazione di indipendenza ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75	<p>Al fine dell'indipendenza ed imparzialità di giudizio nella predisposizione dell'Attestato si dichiara: per edifici di nuova costruzione l'assenza di conflitto di interessi, diretto o indiretto, nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare; inoltre sia per edifici di nuova costruzione che esistenti con esclusione degli edifici già dotati di Attestato sottoposti ad adeguamenti impiantistici, si dichiara l'assenza di conflitto di interessi, diretto ed indiretto, con i produttori dei materiali e dei componenti in essi incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivare al richiedente, il quale non è coniuge né parente fino al quarto grado rispetto al soggetto certificatore.</p>	
Informazioni aggiuntive		

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

## SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO
<p>Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs. 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013. La sottoscrizione con firma digitale dell'APE ha valenza di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.</p>	

Data di emissione: 06/10/2016



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

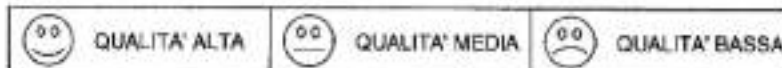
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

### PRIMA PAGINA

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EP<sub>gl,ren</sub>):** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 1 2 del d.lgs. 192/2006.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolato conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

### SECONDA PAGINA

**Prestazioni energetiche degli impianti o consumi stimati:** la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	Codice
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO - CLIMATIZZAZIONE INVERNO
REN4	IMPIANTO - CLIMATIZZAZIONE ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

### TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

I valori energetici utilizzati sono indicati mediante codici numerici (separati dal carattere " ") e corrispondenti alle seguenti diciture:

0	Energia elettrica	7	Biomasse gassose
1	Gas naturale	8	Solare fotovoltaico
2	GPL	9	Solare termico
3	Carbone	10	Eolico
4	Gasolio e Olio combustibile	11	Teleriscaldamento
5	Biomasse solide	12	Teleraffrescamento
6	Biomasse liquide	13	altro



Repertorio n. 17.677

CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DI DOCUMENTO CARTACEO A  
DOCUMENTO INFORMATICO

(art. 23, comma 2-bis, D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82)

Certifico io sottoscritto dottor Giacomo Gelmi, notaio in Villafranca di Verona, iscritto al Collegio Notarile di Verona, che la presente copia redatta su supporto cartaceo composto di fogli tre per facciate cinque, è conforme al documento su supporto informatico, con firma digitale apposta da Elena Mazzola (codice fiscale M22LNE86L639489F) in data 6 ottobre 2016, da me estratta dal sito "<https://venet-energia-edifici.regione.veneto.it>", mediante il software di firma e-Sign realizzato da Notartel S.p.A. per il Consiglio Nazionale del Notariato, ove risultava la vigenza dall'11 novembre 2013 al 10 novembre 2016 del certificato di detta firma digitale rilasciato da "ArubaPEC S.p.A."

In Villafranca di Verona (VR), Corso Garibaldi n. 59, il giorno sette febbraio duemilaventis.



Io sottoscritto Dottor Gelmi Giacomo Notaio in Villafranca di Verona, certifico che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo da me conservato nella mia raccolta.

Villafranca di Verona, diciassette febbraio duemilaventi.

Firmato digitalmente: Notaio Gelmi Giacomo