

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	E.I. N. 151/2023
Giudice	DOTT. SSA SALMASO PAOLA
Creditore procedente	INTRUM ITALY S.P.A. quale mandataria di GROGU SPV Srl
Parte eseguita	[REDACTED]



Esperto Stimatore
Manuela Arch. CONA, n. cell: 3394652347
e-mail: arch.m.cona@gmail.com

Custode Giudiziario
Caterina Avv. TUPPINI, n. tel. +39 045 8301619
e-mail: c.tuppini@avvocatotuppini.it



MANUELA ARCH. CONA C.F.: CNOMNL68E59L781K
P.IVA 04267880237
e-mail: arch.m.cona@gmail.com, PEC: manuela.cona@archiworldpec.it



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1.	LOTTO UNICO	4
D.1.1.	Proprietà	4
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	5
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	7
D.1.3.	Descrizione dei beni	9
D.1.3.1.	Contesto	9
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	10
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	19
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	20
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	21
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	26
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	27
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	29
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	29
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	29
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	29
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	30
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	30
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	30
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	30
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	30
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	31
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	31
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	31
D.1.13.	Valutazione del lotto	31
D.1.13.1.	Consistenza	31
D.1.13.2.	Criteri di stima	32
D.1.13.3.	Stima	33
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	34
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	34
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	35



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 151/2023
Lotto	UNICO
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento al piano terzo con cantina: Sup. commerciale mq 163,00, cantina mq. comm. 23,00 Sup garage mq. 19,00
Ubicazione	Verona (VR), Via IV Novembre n° 28
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 123 mapp. n°:269, sub.46, Foglio 123 mapp. n°:269, sub.31,
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 493.600,00
Stato di occupazione	Occupato dell'esecutato con la sua famiglia
Irregolarità edilizie	Edificio con abitabilità del 1956 NON sono presenti titoli abilitativi, come da dichiarazione del settore ed privata.
Irregolarità catastali	nessuna
Esistenza di formalità non cancellabili	
NOTE	Spese condominiali insolute



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



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Trattasi di piena proprietà del Sign. [REDACTED]
[REDACTED], come da atto di compravendita da scrittura privata del 09.11.1995, notaio Bernardinelli Mario con studio in Bosco Chiesanuova -Verona, rep. N. 5897; racc. n. 4555, TRASCRITTO A: VERONA il 17.12.1995 R.G. 34423 R.P. 25600.

Pignoramento notificato da: UFFICIALE GIUDIZIARIO del Tribunale di Verona (VR) in data 02/05/2023, rep. n. 2606/2023, trascritto in data 26/05/2023 ai nn. 21233/15833, a favore di GROGU SPV S.R.L. con sede in CONEGLIANO (TV), codice fiscale 05197150260.

C. DIVISIONI IN LOTTO UNICO

Gli immobili oggetto di esecuzione sono siti nel Comune di Verona in Via IV Novembre n. 28, sono costituiti da: un appartamento al piano terzo, con ascensore, avente come accessori una cantina al piano interrato, mentre il secondo cespite è un'autorimessa.

Si ritiene necessario mantenere i beni descritti, come facenti parte di un unico lotto.

Catastralmente i beni sono così distinti:

N.C.E.U. Comune di VERONA (VR),

immobile n. 1:

- **Foglio 123 Particella 269 Sub. 46**, consistenza 7,5 vani.
Piena Proprietà :A2, Abitazione di tipo civile

immobile n. 2:

- **Foglio 123 Particella 269 Sub. 31**, consistenza 14 metri quadri.
Piena Proprietà C6, autorimesse.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

Si ritiene che i beni debbano essere mantenuti in LOTTO UNICO, come attualmente in uso.

D.1.1. Proprietà

Da ricerca effettuata dall'esperto stimatore, risulta riscontrata la continuità delle trascrizioni.

I beni trascritti nell'atto di Pignoramento corrispondono a quelli effettivamente riportati in atto di compravendita a firma del notaio: Bernardinelli Mario da Bosco Chiesanuova (VR) in data 09/11/1995 rep. n. 5897 e **trascritto il 07/12/1995 ai n.ri 34423/25600**.

Per quanto concerne il bene sito nel Comune di VERONA (VR) NCEU Foglio 123 Particella 269 Subalterno 46 (precedentemente identificato Sezione B Foglio 9 Particella 571 Subalterno 46) pervenne all'esecutato [REDACTED]



_____ per la quota di 1/4 di nuda proprieta', _____ per la quota di 1/4 di usufrutto, _____ per la quota di 1/4 di piena proprieta', _____ per la quota di 2/4 di piena proprieta'.

Per quanto concerne il bene sito nel Comune di Verona (VR) NCEU Foglio 123 Particella 269 Subalterno 31 (precedentemente identificato Sezione B Foglio 9 Particella 571 Subalterno 31) (VR) pervenne all'esecutato _____ per la quota di 1/4 di nuda proprieta', _____ per la quota di 1/4 di usufrutto _____ per la quota di 2/4 di nuda proprieta' , _____ per la quota di 1/4 di usufrutto _____ per la quota di 2/4 di piena proprieta' e per la quota di 1/4 di usufrutto.

Al momento dell'acquisto del bene in oggetto _____ risultava sposato dal 21.09.1985 in regime di comunione dei beni, successivamente alla data del 09.11.1989, i coniugi hanno scelto la separazione dei beni; con le annotazioni particolari qui sotto riportate:

Il regime patrimoniale dell'esecutato al momento della notifica dell'atto di pignoramento risulta invariato rispetto alla precedente situazione.



ESTRATTO PER RIASSUNTO
DELL'ATTO DI MATRIMONIO n.409/p.2/s.A/uff.1/1985

* * *

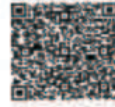
Dal registro degli atti di matrimonio risulta che

[REDACTED]
hanno contratto matrimonio in VERONA

ANNOTAZIONI:

Con atto in data [REDACTED] rogito del notaio PALADINI EDUARDO del
distretto notarile di VERONA gli SPOSI [REDACTED]
[REDACTED] hanno stipulato convenzioni matrimoniali/hanno scelto la
separazione dei beni
Con atto in data 6.2.2015 a rogito del notaio BUONINCONTI MARIA MADDALENA
del distretto notarile di VERONA e' stato costituito un FONDO
PATRIMONIALE.





COMUNE DI VERONA

Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI VERONA

Certifico che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome BEVILACQUA

Risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta:

Cognome BEVILACQUA

Cognome MARCHIORI

Risulta iscritto all'indirizzo:
VIA QUATTRO NOVEMBRE N. 28 - Interno: [REDACTED]
Comune VERONA (VR).

Data 04/09/2023

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Gli immobili sono riportati nel catasto fabbricati del Comune di Verona come segue:

- 1- Abitazioni di tipo civile di categoria A/2 in Via IV Novembre n. 28, di vani 7,5 riportato nel

Tribunale di Verona E. I. n. 151-2023 R. E
Giudice: G.E. DOTT. SSA SALMASO PAOLA

Esperto stimatore: ARCH MANUELA CONA Custode: AVV CATERINA TUPPINI



Catasto fabbricati al Foglio 123, Particella 269, Subalterno 46.

Dati della richiesta	Comune di VERONA (Codice:L781) Provincia di VERONA
Catasto Fabbricati	Foglio: 123 Particella: 269 Sub: 46

INTESTATO

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

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		123	269	46	1		A/2	5	7,5 vani	Totale: 165 m ² Totale: valore non superiore***: 167 m ²	Euro 1.491,27	Variazione del 09/11/2015 - Investimento in vista dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 28 Piano 31/3										
Servizio					Partito				Mod.38		310	

Mappe Terreni Correlati

Codice Comune L781 - Sezione A - Foglio 123 - Particella 269

- 2- Autorimessa di categoria C/6 in Via IV Novembre n. 28, di mq. 14 riportato nel Catasto fabbricati al Foglio 123, Particella 269, Subalterno 31.

Dati della richiesta	Comune di VERONA (Codice:L781) Provincia di VERONA
Catasto Fabbricati	Foglio: 123 Particella: 269 Sub: 31

INTESTATO

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

Unità immobiliare dal 09/11/2015

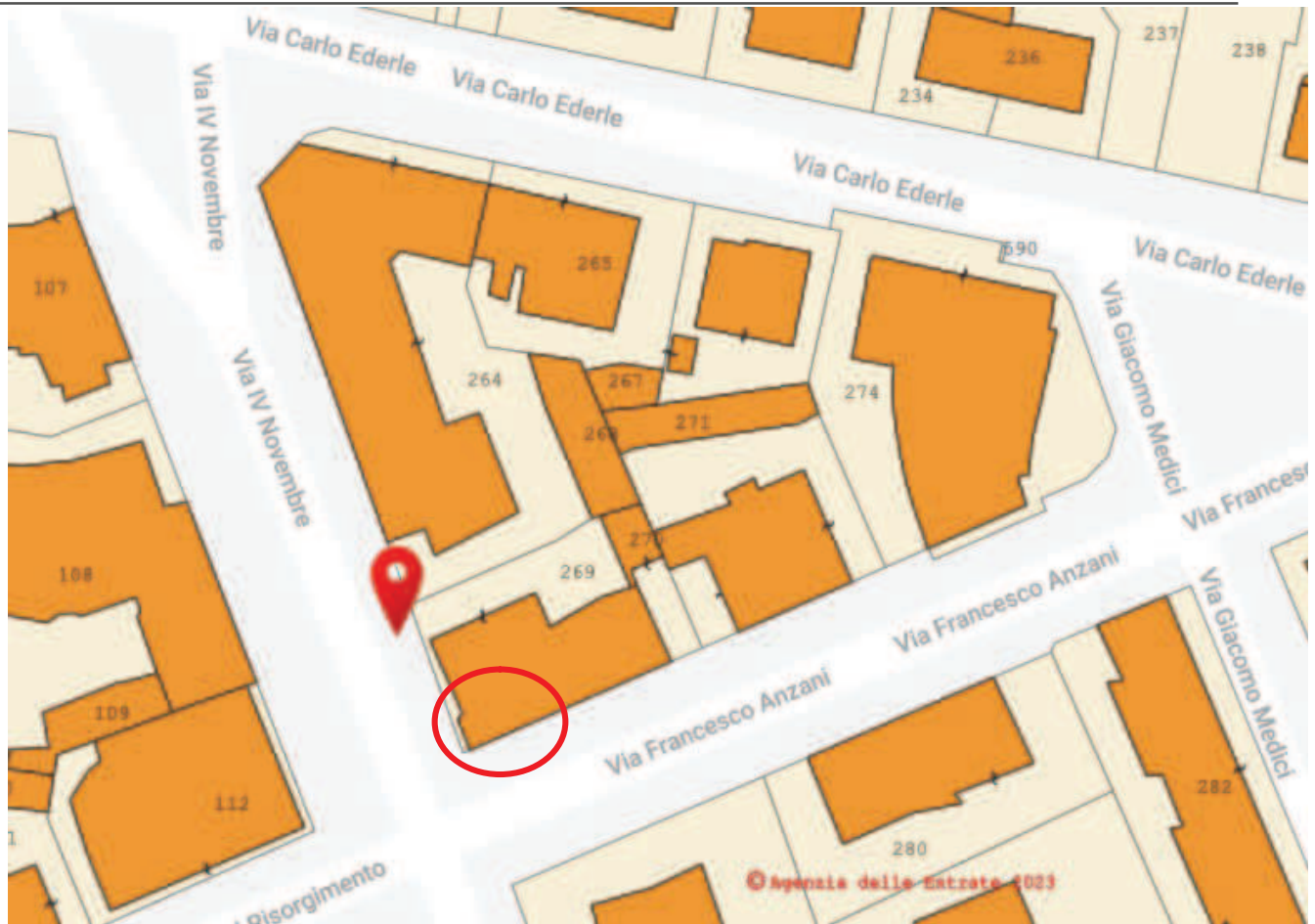
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		123	269	31	1		C/6	8	14 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 100,29	Variazione del 09/11/2015 - Investimento in vista dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 28 Piano 31										
Servizio					Partito				Mod.38		310	

Mappe Terreni Correlati

Codice Comune L781 - Sezione A - Foglio 123 - Particella 269

MAPPA CATASTALE FG. 123 PARTICELLA 269.





D.1.3. Descrizione dei beni

Gli immobili oggetto di esecuzione sono siti nel Comune di Verona in Via IV Novembre n. 28, sono costituiti da: un appartamento al piano terzo, con ascensore, avente come accessori una cantina al piano seminterrato, mentre il secondo cespite è un'autorimessa

D.1.3.1. Contesto

Il contesto in cui è ubicato l'immobile è una zona densamente abitata con la presenza di numerosi servizi, quali: scuole, servizio autobus di linea, ospedale Policlinico di B. Trento, supermercati, numerose banche presenti anche nella via stessa, chiesa di San Pietro Apostolo a 190 metri e 450 mt dal servizio postale di via Ciro Menotti.

Per la precisione si indicano le distanze nello specifico di alcuni bus:

linea bus urbano: bus 21, 22, 23,24,31,32,33,41, fermata alla distanza di mt. 1,
posta vicino all'entrata dell'immobile;
bus 93, 94 e 95 fermata sottostante;



L'immobile in oggetto dista 500 mt dai giardini Cesare Lombroso, 160 mt dal giornalaio e tabacchi, 700 mt dall'Ospedale Policlinico di Borgo Trento, a 350 mt dalla scuola Primaria Statale Circolo Provolo, a 600 mt da Piazzale Cadorna e quindi dal centro storico di Verona.

La distanza dal casello di Verona nord è di 7,5 km, 2,3 km dalla Fiera di Verona e dal casello di Verona Sud; Stessa distanza dal centro commerciale Adigeo.

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

I beni immobili facenti parte dell'esecuzione in oggetto sono siti nel Comune di Verona quartiere "Borgo Trento", via IV Novembre n. 28, sono facenti parte di un edificio di sette piani fuori terra, ed uno seminterrato; il piano terra è adibito a negozi, mentre i piani superiori ad uso residenziale.



PROSPETTO PRINCIPALE , VIA IV NOVEMBRE civico n. 28

Descrizione sintetica dei beni.

L'edificio si trova a 600 mt circa dal Ponte della Vittoria e dal centro storico.

Il condominio denominato "**Condominio Palazzina del Sole Via IV Novembre, 28 37126, Verona (Vr)** [redacted]" è elegante, signorile e dotato di ascensore.

L'ingresso sia carrabile che pedonale al condominio, si trovano alla sinistra del prospetto principale. L'accesso carrabile è dotato di cancello metallico motorizzato a due ante battenti, e mediante una rampa in getto si scende in un ampio spazio di manovra.





EDIFICIO VISTO NEL QUARTIERE



ANGOLO CON VIA ANZANI

L'ingresso al condominio avviene mediante ampio spazio pavimentato a marmo bianco, sulla destra vi è una grande parete vetrata con struttura metallica, ove al centro della stessa vi è la porta d'ingresso.



Una pensilina in plexiglass e sostegno strutturale metallico, sovrastante l'ingresso, lo protegge dalle intemperie.





INGRESSO CONDOMINIO, ESTERNO ED INTERNO

L'androne d'ingresso al vano scale condominiale, risulta ben curato nei dettagli in marmo e nelle finiture. Locale portineria vetrato e contornato da marmo. Le cassette postali sono raccolte in una nicchia interna all'androne. La prima rampa di scale è dotata di tappeto rosso. Dal primo pianerottolo si può accedere al vano ascensore. Il pianerottolo è pavimentato con finitura a palladiana perlata posta in diagonale 6/12, piano anticato, scelta consona per contesti storici importanti. Parapetto rampa in metallo, stile razionalista.



Uscendo dall'ascensore, l'appartamento si trova sulla destra; la porta d'ingresso è blindata ed impiallacciata con essenza di legno color ciliegio, il contorno marmoreo della porta d'accesso è in marmo rosso Verona.

immobile n. 1:

- **Foglio 123 Particella 269 Sub. 46**, consistenza 7,5 vani.

Piena Proprietà :A2, Abitazione di tipo civile

L'abitazione è composta da un accogliente ingresso con ripostiglio guardaroba, frontalmente vi è la cucina abitabile di mq. 14,20 con finestre verso sud, molto luminosa, ampio soggiorno-pranzo di mq. 34,30, con doppio balcone e vista prospettante: uno su via IV Novembre, l'altro su via Anzani.



PIANEROTTOLO TERZO PIANO

PORTA D'INGRESSO DENTRO E FUORI

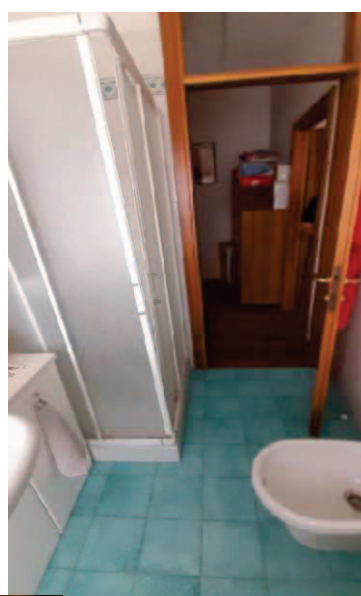
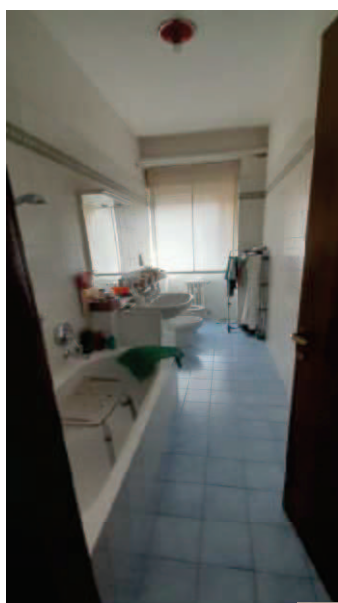
Dalla zona ingresso verso sinistra vi è il passaggio nella zona notte dove, un lungo disimpegno di mq. 10,68 permette di raggiungere due bagni finestrati, un'ampia camera matrimoniale di mq. 18,68 che si trova in fondo al corridoio, due camere singole (mq. 11, e mq. 13,42) anch'esse con dimensioni superiori alla media ed inoltre, una di queste dotata di un ulteriore balconcino prospettante su via Anzani.

Dalla presenza di un ulteriore porta d'ingresso posta lungo il disimpegno della zona notte se ne deduce che in precedenza l'appartamento attuale fosse diviso in due unità,



successivamente unite nell'attuale sub 46 che, anche da planimetria catastale del 1995, riporta già la situazione odierna. *Anche nelle tabelle millesimali risulta questa dicotomia*

Le finiture interne sono: parquet per la pavimentazione nella zona giorno con pareti trattate a gesso encausto colore rosa tenue, pavimentazione della cucina invece in piastrelle cm. 30x30, nei balconi invece il pavimento è in cotto per esterni dimensioni cm 5x 10. I servizi igienici sono due: il primo è dotato di vasca, lavandino water e bidet in ceramica bianca, ampia finestratura e termosifone in ghisa con cinque elementi; la pavimentazione è in ceramica cm 20x20 colore azzurro, pareti con rivestimento sempre in ceramica ,stessa dimensione alto fino a 240 cm. ., la porta d'ingresso ha un sopraluce in vetro.



BAGNI PRIMO E SECONDO



Il secondo è dotato di doccia, lavandino water e bidet a pavimento, in ceramica bianca, ampia finestratura e termosifone in ghisa con cinque elementi; la pavimentazione è in ceramica cm 20x20 colore acquamarina, pareti con rivestimento sempre in ceramica ,stessa dimensione alto fino a 240 cm., la porta d'ingresso ha un sopraluce in vetro.

Non essendo presenti i certificati di conformità degli impianti, si ritiene necessario il controllo e la messa a norma degli stessi, secondo la normativa vigente.

L'appartamento si presenta in buono stato, riscaldamento mediante teleriscaldamento con lettura mediante ripartitori collocati su ogni elemento radiante, (quote di ripartizione, specificate nell'allegato dell'amministratore condominio) la distribuzione avviene con radiatori in ghisa colore bianco, in tutti i locali. E' presente anche una caldaia collocata in nicchia nel locale cucina, modello "Master 325 i.e. termostatico".

L'aria condizionata e serramenti in PVC bianco con vetrocamera sono presenti nell'unità. Il raffrescamento aria condizionata avviene con condizionatori posti sui balconi e la distribuzione mediante, split collocati a soffitto.

Serramenti inteni in PVC bianco con vetrocamera; Avvolgibili in PVC marrone.



SERRAMENTO INTERNO



CALDAIA



CONDIZIONATORE ED AVVOLGIBILE

L'appartamento al piano scantinato è dotato di accessorio cantina di mq. 23 lordi.

Il secondo cespite consiste in un garage singolo affacciato su un'ampia corte con facilità di manovra.



immobile n. 2:

- **Foglio 123 Particella 269 Sub. 31**, consistenza 14 metri quadri.
Piena Proprietà C6, autorimesse.

Il garage di proprietà si trova nell'angolo destro della corte. L'apertura è dotata di un avvolgibile metallico colore marrone; internamente la pavimentazione è in battuto di cemento e le pareti sono intonacate colore bianco. Impianto elettrico in canaline esterne e dotato di lampade al neon. La superficie netta è di mq. 14,00.

Sulle pareti risultano tracce di distacco dell'intonaco .



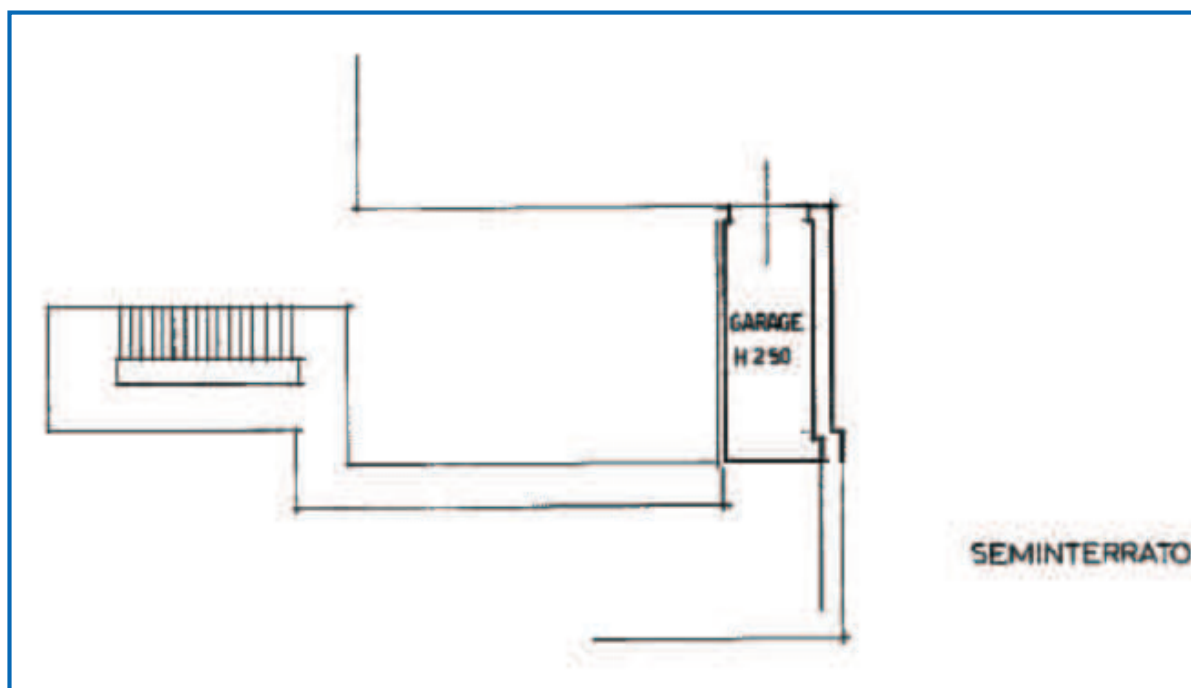
ENTRATA AL GARAGE E VISTA DELL'INTERNO



Come si può notare dalle immagini, è necessaria della manutenzione ordinaria degli intonaci. delle pareti e sul soffitto e del battuto di cemento quale pavimentazione.

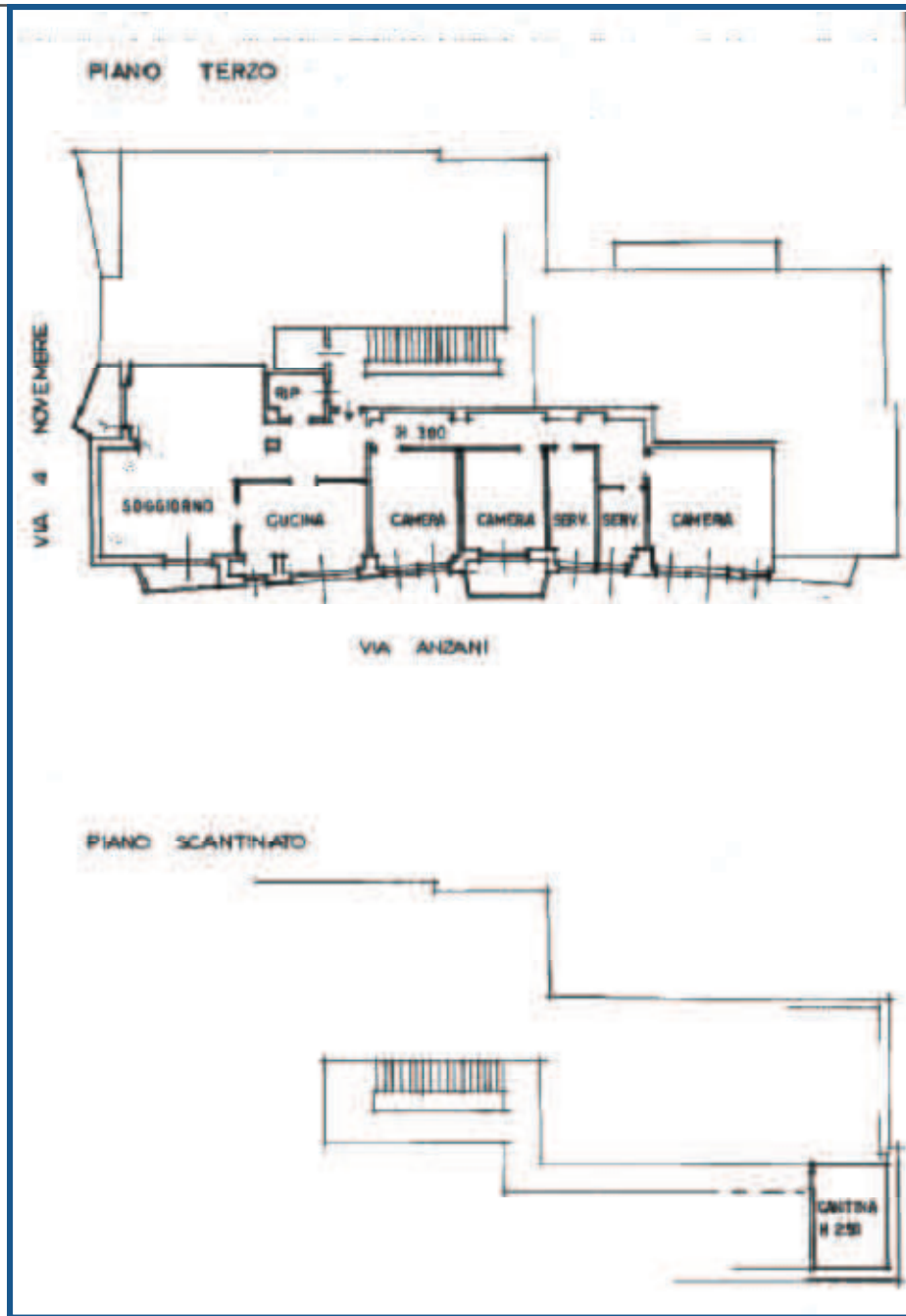


Il garage è direttamente collegato alla cantina retrostante, che rappresenta le stesse caratteristiche di finitura. La porta metallica presente permette l'ingresso dal vano scale condominiale del piano scantinato, corridoio cantine.



PLANIMETRIA FG. 123 PART. 269 SUB 31
REDATTO DA ARCH. TOSI LUCIO IL 26.10.1995

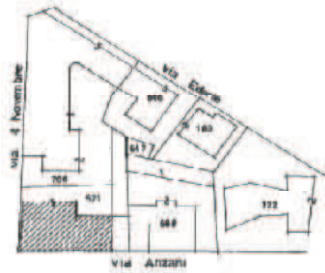




PLANIMETRIA FG. 123 PART. 269 SUB 46



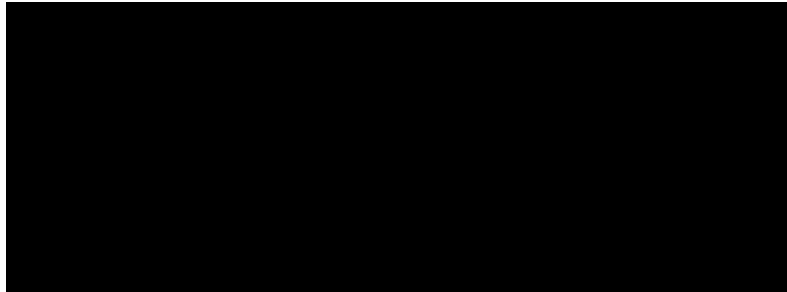
BRAND MAPPALE
COMUNE DI VERONA
SEZ. B POS. 9
MAPPA 571 (N. 17)
SCALA 1:1000



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

I beni in oggetto, sono facenti parte del Condominio "PALAZZINA DEL SOLE" VIA IV NOVEMBRE, 28 - 37126 VERONA (VR) CF: [REDACTED] edificio costituito da trentatré unità tra abitative e negozi in località Borgo Trento, Via IV Novembre n. 28; *nell'atto di compravendita sono compresa le quote di comproprietà delle parti ed enti comuni dell'edificio condominiale (ai sensi dell'art. 1117 c.c.), tra cui è compresa l'abitazione del portiere censita all'NCEU sez. B, Fg. 9, mapp.le 571, sub 7.*

A quanto comunica dall'amministratore [REDACTED]



"Cit dal verbale di assemblea settembre 2023": Rendiconto

Il documento titolato Bilancio Consuntivo è stato elaborato con il criterio di Competenza per le spese condominiali. Tale criterio prevede che nel rendiconto vengano inserite tutte le spese relative all'anno 2022-2023 (01.07.22 – 30.06.23), sia quelle che hanno avuto una manifestazione numeraria, ossia siano state pagate nel corso dell'esercizio o successivamente, sia quelle che risultino ancora da pagare al momento della redazione della presente nota.

Si è usato invece il criterio di Cassa per le entrate condominiali, inserendo quindi nel rendiconto tutti versamenti fatti dai Condomini per quote condominiali, che sono entrati nel conto corrente del Condominio alla data del 23/09/2023.

I millesimi di proprietà ammontano a : **56,380/1000**, dati dalla somma delle due quote sottostanti, ovvero della somma di due appartamenti che attualmente formano il sub 46 [REDACTED]



415		34.700
416		21.680

Le quote condominiali per esercizio 2022-23 e precedenti NON sono state regolarmente versate, la quota insoluta ammonta ad euro 17.105,45, come da stralcio qui sotto riportato:

Condominio Palazzina del Sole Via IV Novembre, 28 37126, Verona (Vr)	
Esercizio 2023/2024 - Gestione Ordinaria	

Criteria di ripartizione delle spese

Interno 415				34.700	39.530	34.270	34.270	3.250	10.000	39.400	-4.000	0,000		
		-18.254,47	-3.281,13	-351,60	-380,23	-33,85	-469,27	-1.480,03	-9,94	-103,38	-452,83	0,00	-12.973,34	0,00
Interno 416				21.680	24.700	21.400	21.400	0,000	0,000	24.600	0,000	0,000		
		-4.048,59	-835,90	-219,60	-237,58	-21,14	-293,03	0,00	0,00	-64,57	0,00	0,00	-4.132,61	0,00

Per questa unità immobiliare, le 4 rate fino a maggio 2024, corrispondono ad euro 823,43, sommando gli arretrati la previsione dei versamenti al condominio gestione 2023-24 corrisponde ad un totale di 21.223,10, come da stralcio qui sotto riportato:

Condominio Palazzina del Sole Via IV Novembre, 28 37126, Verona (Vr)

Stampa rateazione (pag

Esercizio 2023/2024 - Gestione Ordinaria

Nome	Totale rate	Saldo prec.	Acconti	Preventivo	RATAN.1 15/10/23	RATAN.2 15/12/23	RATAN.3 15/01/24	RATAN.4 15/03/24	RATAN.5 15/05/24
Bevilacqua Giovanni	21.223,10	17.105,95	0,00	4.117,15	17.929,38	823,43	823,43	823,43	823,43

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

L'accesso condominiale all'immobile avviene per mezzo di una porta vetrata con struttura metallica che prospetta su via Via IV Novembre civico n. 28; di fronte alla proprietà è presente un ampio spazio antistante pavimentato con marmo bianco, prosegue poi con il marciapiede.

L'accesso carrabile, sito lateralmente a quello pedonale, è dotato di cancello metallico motorizzato a due ante battenti, e mediante una rampa in getto si scende in un ampio spazio di manovra, tramite il quale si accede ai garage del condominio.

Il garage di proprietà è collocato nell'angolo, alla destra della corte .

Ampia disponibilità di parcheggio a pagamento negli stalli comunali, esternamente alla proprietà, sia lungo le vie limitrofe che nella piazza Vittorio Veneto adiacente.





ACCESSO AL BENE

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Da ricerche effettuate sul PIANO DEGLI INTERVENTI vigente, del Comune di VERONA-VR, l'immobile in oggetto risulta ricadere:

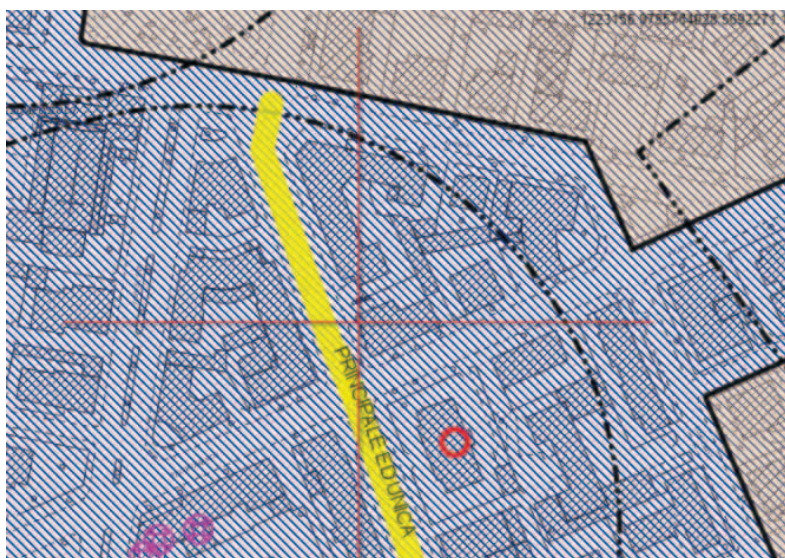
P.I. TAV. N. 1- VINCOLI DELLA PIANIFICAZIONE - Vincoli Paesaggistici

Art. 8 - VINCOLO SISMICO

art. 32 - AREE DI RICARICA DEGLI ACQUIFERI

Art.26 - AEROPORTI fasce di rispetto

Art. 29 - IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA fasce di rispetto



TAV N. 1 VINCOLI ALLA PIANIFICAZIONE



Art. 57



Livello: Piano degli Interventi
Tavola 2.1 - Il Paesaggio
Tutela del Paesaggio

Norme Generali

Art. 57 - Tutela del paesaggio, pertinenze scoperte, contesti figurativi, cime, crinali e coni visuali (vedute).

Descrizione	ELEMENTI DI NATURA STORICA Tessuti storici di carattere testimoniale
PINTO	Art. 57

Tutti gli articoli qui indicati sono allegati alla perizia estimativa.



P.I. TAV. N. 2.2- IL PAESAGGIO – Tutela del Paesaggio



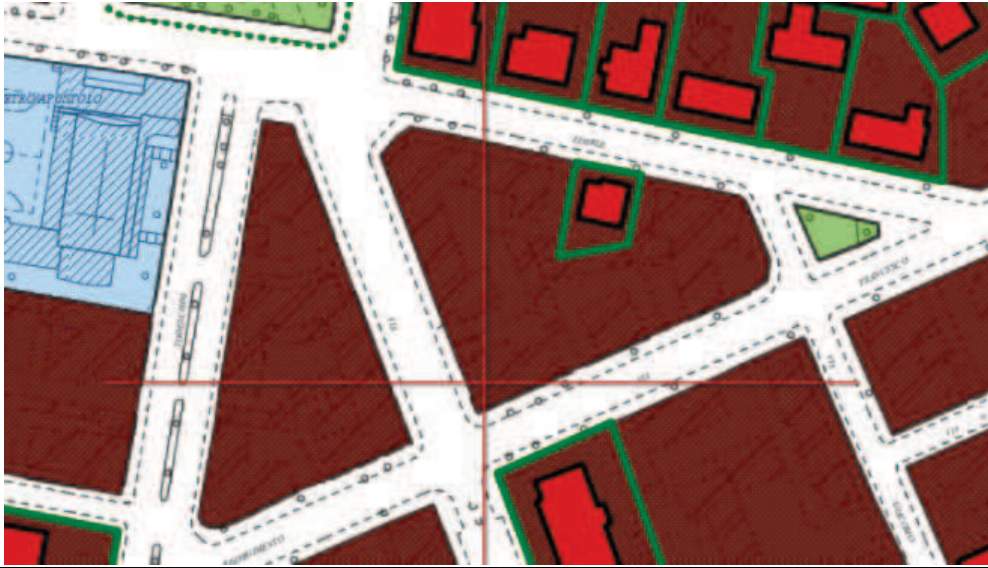
Livello: Piano degli Interventi
Tavola 2.2 - Il Paesaggio
Unità di Paesaggio e Ambiti dei Parchi

Norme Generali
Art. 57 - Unità di Paesaggio.

Descrizione	Unità 1 - Ambito Planiziale del fiume Adige
PINTO	Art. 57



P.I. . TAV. N. 4 - PIANO DEGLI INTERVENTI, N.5 P.I. OPERATIVO
DISCIPLINA REGOLATIVA- CITTA' ESISTENTE



Livello: Piano degli Interventi
Tavola 4 - Disciplina Regolativa
La Città Esistente - Tessuti

Norme Generali

[Art. 09 - Definizioni edilizie-ambientali](#)

[Art. 13 - Usi del Territorio](#)

[Art. 101 - Tipologie d'Intervento](#)

[Art. 102 - Allineamenti Urbani](#)

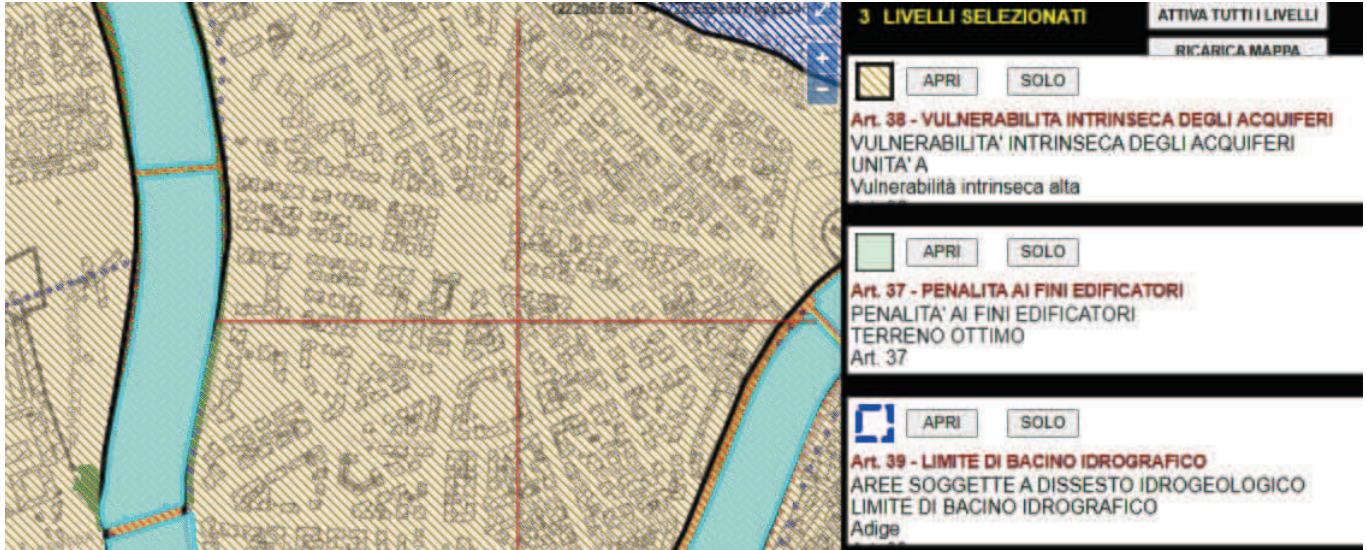
Tessuto	TCa1 - Tessuto di carattere testimoniale con dominante edificazione continua su fronte strada con Densità ALTA oltre i 4 piani
Zona Omogenea Art. 6 NTO	Zona "B"
PINTO	ART 103
Tipo	
Codice PUA	
Repertorio	
Note	
Superficie	5037,96



Tutti gli articoli qui indicati sono allegati alla perizia estimativa.

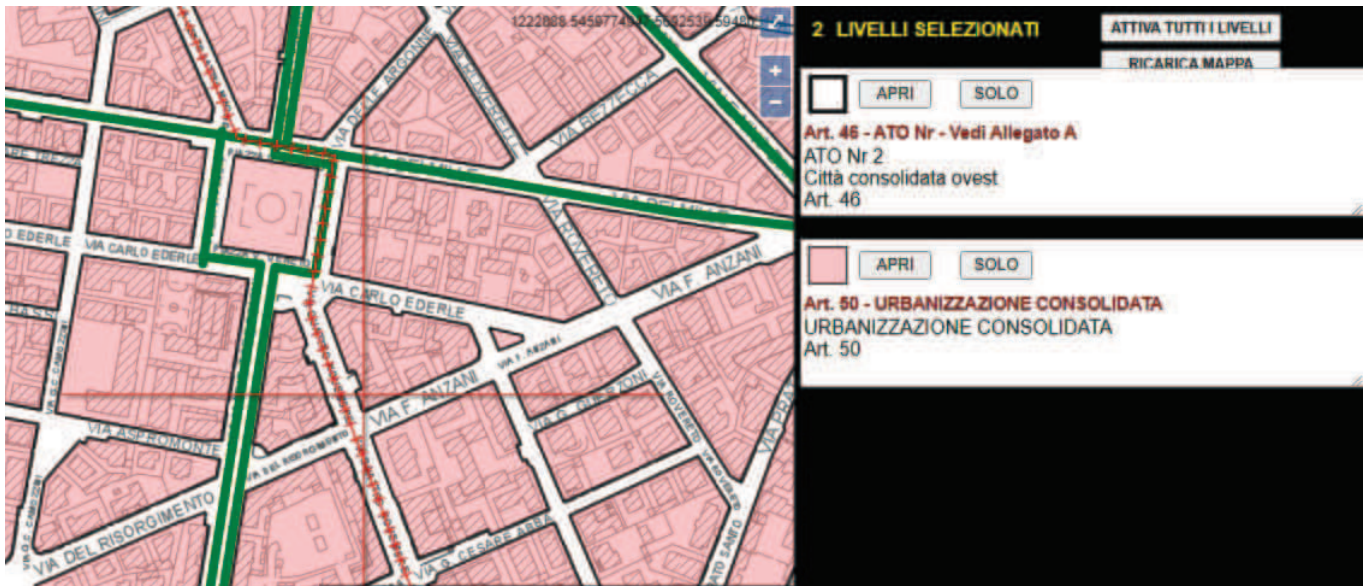
P.A.T.3. TAV. N. 3 - CARTA DELLA FRAGILITA'

- 1- art. 38 – vulnerabilità intrinseca degli acquiferi
- 2- art 39 - limite di bacino idrogeografico
- 3 - art. 37 – penalità ai fini edificatori



P.A.T.4. TAV. N. 4- CARTA DELLA TRASFORMABILITA'

- 1- art. 46 - ATO nr. 2 , città consolidata ovest
- 2-art. 50 - urbanizzazione consolidata



Tutti gli articoli qui indicati sono allegati alla perizia estimativa.



D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

L'intestazione alla data del 09/11/1995 deriva dai seguenti atti:

SCRITTURA PRIVATA del 09/11/1995 Pubblico ufficiale BERNARDELLI Sede BOSCO CHIESANUOVA (VR) Repertorio n. 5897 - UR Sede VERONA (VR) Registrazione n. 3430 registrato in data 29/11/1995 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6227.1/1996 - Pratica n. 88581 in atti dal 13/03/2001, proprietà: [REDACTED]
[REDACTED]

Le planimetrie catastali risultavano conformi rispetto allo stato di fatto,

Catastalmente i beni sono così distinti:

Catasto Fabbricati, Comune di VERONA (VR), Via IV Novembre n. 28,

- unità negoziale n. 1

Foglio 123 Particella 269 Sub. 46,

Categoria A2, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita € 1.491,27

piano S-3

- unità negoziale n. 2

Foglio 123 Particella 269 Sub. 31,

categoria C/6, classe 8, consistenza 14 metri quadri, rendita € 106,29

piano S1

PRECEDENTI MODIFICHE CATASTALI:

A seguito dei controlli effettuati presso i competenti Agenzia delle Entrate uffici territorio, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 04/08/2023, risulta essere censito:

Comune di VERONA (VR), Catasto Fabbricati Foglio 123 Particella 269 Sub. 46, natura A2 - Abitazione di tipo civile, classe 5, rendita euro 1.491,27, vani 7,50, superficie netta 162 mq, superficie lorda 165 mq, indirizzo Via Quattro Novembre 28, piano 51-3.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 10/07/2013 Pratica n. VR0245426 in atti dal 10/07/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 139655.1/2013);

Mappali Terreni Correlati Codice Comune L781 - Sezione A - Foglio 123 - Particella 269

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO dei 17/07/2006 Pratica n. VR0183094 in atti dal 17/07/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 36683.34/2006); ex sezione B foglio 9 particella 571 subalterno 46 FUSIONE del 26/10/1995 in atti dal 04/08/1999 CLASSAMENTO IN DATA 26 7 99 (n. 11854.1/1995).

Comune di VERONA (VR), Catasto Fabbricati Foglio 123 Particella 269 Sub. 31, natura C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 8, rendita euro 106,29, superficie 14 mq, superficie lorda 14 mq, indirizzo Via Quattro Novembre 28, piano S1.



Dati derivanti da: VARIAZIONE del 10/07/2013 Pratica n. VR0245417 in atti dal 10/07/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 139649.1/2013);

Mappali Terreni Correlati Codice Comune L781 - Sezione A - Foglio 123 - Particella 269

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 17/07/2006 Pratica n. VR0183094 in atti dal 17/07/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 36676.27/2006); ex sezione B foglio 9 particella 571 subalterno 31 VARIAZIONE del 26/10/1995 in atti dal 04/08/1999 PLANIMETRIA MANCANTE AGLI ATTI-CLASSAMENTO IN DATA 26 7 99 (n. 11853.1/1995) VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal 10/03/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA ART.2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75 (n. 100000.1/1994); Impianto meccanografico del 30/06/1987.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

All'interno dell'atto di compravendita da scrittura privata del 09.11.1995, notaio Bernardinelli Mario con studio in Bosco Chiesanuova -Verona, rep. N. 5897; racc. n. 4555, TRASCRITTO A: VERONA il 17.12.1995 R.G. 34423 R.P. 25600, il bene viene così descritto:

Porzione di fabbricato urbano condominiale sito in Comune di Verona, via IV Novembre n. 28 e precisamente:

- appartamento al piano terzo, nonché autorimessa e cantina poste al piano seminterrato del medesimo fabbricato, il tutto censito al NCEU del Comune di Verona con i seguenti dati:

N.C.E.U.- SEZIONE B, FOGLIO 9 mappali numeri:

- 571 sub 46, via IV Novembre n. 28 – p.S-3 – appartamento al terzo piano e cantina al piano seminterrato in corso di classamento;

- 571 sub 31, via IV Novembre n. 28 – p.S –ZC 1- cat. C/6 – cl.8 – mq.14

Le parti venditrici garantiscono la proprietà e la disponibilità di quanto in oggetto, nonché la sua libertà da canoni, censi, vincoli di qualsiasi specie, privilegi anche fiscali, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli fino alla data del 30.10.1995.

Le parti venditrici hanno dichiarato che: la costruzione delle unità immobiliari dedotte in contratto alla data del 01.09.1967 era già iniziata e che successivamente a tale data non sono intervenute modifiche che avrebbero richiesto il rilascio di concessione edilizia.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato il 08.08.2023, risulta che: Titoli abilitativi non ne sono stati riscontrati ma, è presente il *certificato di abitabilità datato 26.04.1956.*

Dalle ricerche più approfondite da me effettuate, risultano presenti due pratiche



così catalogate : SK 8050-1954 ed SK 2815-1955, ma la risposta del Comune in data 19 settembre 2023 è stata che le pratiche in oggetto, non sono al momento reperibili.

Per tale motivo, risulta difficile verificare la regolarità edilizia degli immobili in oggetto, rispetto ai progetti depositati.

Certificato di abitabilità datato 26.04.1956



D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

In sede di sopralluogo era presente l' intestatario del bene, che vi risiede con la sua famiglia.

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

L'immobile in oggetto è abitato [REDACTED] che vi risiede, con la famiglia.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

A seguito dei controlli effettuati presso l'ufficio Agenzia delle Entrate in data 23.08.2023, risultano le seguenti formalità:

Iscrizione NN 17493/3613 del 07/05/2009, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Bernardelli Mario con sede in Verona (VR) in data 30/04/2009 rep.n. 22313/9260 a favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI sede BRESCIA (BS) C.F. 03480180177 [REDACTED]

importo capitale euro 95.000,00, importo totale euro 190.000,00 e durata 10 anni

Trascrizione NN 4244/2851 del 11/02/2015, nascente da atto tra vivi - cost.ne di fondo patrimoniale stipulato con atto ai rogiti del Notaio Buoninconti Maria Maddalena con sede in Verona (VR) in data 06/02/2015 rep.n. 354120/27659 [REDACTED]

n.b. In virtu' di atto del Tribunale di Verona del 04/11/2019 n. rep. 2348/2019 annotato a margine dell'atto di Costituzione di Fondo Patrimoniale sopra descritto il **27/02/2020 ai nn.7278/960 annotazione di inefficacia relativa** del predetto atto, pertanto per l'effetto si revoca e viene dichiarato inefficace nei confronti di INTESA SANPAOLO PROVVIS S.P.A l'atto di Costituzione di Fondo Patrimoniale trascritto il 11/02/2015 ai nn. 4244/2851.

Iscrizione NN 12777/2033 del 31/03/2017, nascente da ipoteca giud.le - decreto ingiuntivo emesso con atto ai rogiti di Tribunale Di Verona con sede in Verona (VR) in data 27/02/2017 rep.n. 1106 a favore di [REDACTED]

importo capitale euro 8.197,00, importo totale euro 10.500,00

Trascrizione NN 15917/10486 del 20/04/2017, nascente da domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione concesso con atto ai rogiti di Tribunale Di Verona con sede in Verona (VR) in data 28/03/2017 rep.n. 3150/2017 a favore di INTESA SANPAOLO PROVVIS S.P.A. sede MILANO (MI) C.F. 02658600875 contro [REDACTED]

Domanda Giudiziale per la quale è stata emessa sentenza come da annotazione di inefficacia relativa annotata il **27/02/2020 ai nn. 7278/960**



Iscrizione NN 19111/2974 del 16/05/2018, nascente da Ipoteca della riscossione emesso con atto ai rogiti di Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma (RM) in data 14/05/2018 rep.n. 1945/12218 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE sede ROMA (RM) C.F. 13756881002 contro [REDACTED]
importo capitale euro 294.965,47, importo totale euro 589.930,94

Trascrizione NN 21233/15833 del 26/05/2023, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO di Verona (VR) in data 02/05/2023 rep.n. 2606/2023 a favore di GROGU SPV S.R.L. sede CONEGLIANO (TV) C.F. 05197150260 [REDACTED]
[REDACTED]

Iscrizione NN 22854/3313 del 07/06/2023, nascente da Ipoteca della riscossione emesso con atto ai rogiti di Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma (RM) in data 25/05/2023 rep.n. 4194/12223 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE sede ROMA (RM) C.F. 13756881002 [REDACTED]
importo capitale euro 478.847,08, importo totale euro 957.694,16

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

Spese condominiali insolute, come da prospetto **p.to D.1.3.3** e allegati dell'amministrazione del condominio "Palazzina del Sole".

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

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

Non sono presenti diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

A quanto comunica dall'amministratore [REDACTED]

[REDACTED]

Le quote condominiali per esercizio 2022-23 e precedenti NON sono state regolarmente versate, la quota insoluta ammonta ad euro 17.105,45.

Per questa unità immobiliare, le 4 rate fino a maggio 2024, corrispondono ad euro 823,43, sommando gli arretrati la previsione dei versamenti al condominio gestione 2023-24



corrisponde ad un totale di euro 21.223,10, come da stralcio qui riportato al **p.to D.1.3.3.**

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

L'immobile è utilizzato ad uso abitativo, acquistato mediante atto *compravendita da scrittura privata del 09.11.1995, notaio Bernardinelli Mario con studio in Bosco Chiesanuova - Verona, rep. N. 5897; racc. n. 4555, TRASCRITTO A: VERONA il 17.12.1995 R.G. 34423 R.P. 25600.* Al momento dell'acquisto del bene in oggetto, [REDACTED] risultava sposato dal 21.09.1985 in regime di comunione dei beni, successivamente alla data del 09.11.1989, i coniugi hanno scelto la separazione dei beni.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile NON è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Lotto unico che non necessita di progetti divisionali.

D.1.13. Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ. avendo cura di precisare i dati comparativi assunti.

D.1.13.1. Consistenza

Riepilogo superfici commerciali

destinazione	sup. lorda	coefficiente	sup. Commerciale
abitazione	mq. 154,60	1,00	mq. 154,60
3 balconi	mq. 8,45	0,20	mq. 1,69
cantina	mq. 23,00	0,30	mq. 6,90
Totale	mq. 186,05		Mq. 163,19

ACCESSORI

- **unità negoziale n. 2**

Foglio 123 Particella 269 Sub. 31,

Catasto FABBRICATI Foglio 123, particella n. 269 sub 31,

categoria C/6, sup. 19 mq., Rend. Euro 106,29;

piano S1

Garage piano seminterrato sup lorda mq. 19,00, sup netta mq. 14,00.



D.1.13.2. Criteri di stima

Si applica il sistema di cui alla normativa europea UE n. 575/2013 e UNI 11558/2014.

METODO COMPARATIVO

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

E' stata effettuata una ricerca nel mercato immobiliare, allo scopo di reperire dati di beni compravenduti nella zona in oggetto, ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima.

METODO DI STIMA

Definite quindi, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame, si procede poi alla loro valutazione; il metodo usato è quindi la stima comparativa, in base a valori unitari di consistenza. Tale metodo consiste nell'attribuire al parametro "metro quadrato" un valore unitario determinato attraverso ponderati raffronti con beni simili o prossime caratteristiche nella zona o zone limitrofe, per lo stesso segmento di mercato

Tenuto conto quindi, dell'ubicazione, delle caratteristiche di pregio, delle caratteristiche urbanistiche, delle dimensioni, del grado di vetustà nonché dell'estetica in cui gli immobili si trovano, della qualità dei materiali impiegati, della viabilità, della funzionalità compresi tutti gli altri fattori che contribuiscono a formare un prezzo di mercato, si può ritenere equo eseguire la stima, sulla scorta delle informazioni assunte presso operatori nel settore edilizio ed immobiliare della zona. Il valore ottenuto è stato poi corretto mediante l'applicazione di appropriati coefficienti che tengano conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile di cui si sta effettuando la stima. La superficie commerciale è stata calcolata al lordo delle murature e computata fino ad un massimo di 50 cm.

Di quelle perimetrali e, al 50% fino ad un massimo di 25 cm. per i muri in comunione. La superficie dedotta e corretta con appositi coefficienti di riduzione corrisponde alla superficie ragguagliata.

Ad essa vanno sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- Cantine e soffitte: da 0,30 a 0,50
- Balconi scoperti sino a 10 mq.: da 0,20 a 0,30
- Logge coperte sino a 10 mq.: da 0,30 a 0,40
- Terrazze sino a 30 mq.: da 0,20 a 0,40



D.1.13.3. Stima

TABELLA CON ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

– comparabili selezionati facenti parte del medesimo segmento di mercato A/2 con ascensore e posto auto/garage

<i>fonte</i>	<i>superficie lorda</i>	<i>costo totale</i>
<i>AGENZIA-VR zona centro Appartamento in via C. Abba con ascensore</i>	<i>Mq 110,00</i>	<i>Euro 540.000,00</i>
<i>AGENZIA-VR zona centro Appartamento in via Tonale con ascensore</i>	<i>Mq. 120,00</i>	<i>Euro 490.000,00</i>
<i>AGENZIA-VR zona centro Appartamento in via IV Novembre con ascensore</i>	<i>Mq. 125,00</i>	<i>Euro 470.000,00</i>

Per procedere alla stima per MCA vengono calcolati gli aggiustamenti tra bene da stimare e beni che fanno parte dell'insieme di confronto (comparables). L'aggiustamento evidenzia la differenza di valore che esiste tra il bene da stimare e quello del prezzo di mercato. Vengono quindi determinate le differenze superficiali che esistono tra bene da stimare e beni di confronto. La scheda di stima MCA è *monoparametrica*, ovvero eseguita soltanto in base all'unica caratteristica presa in considerazione, *quella superficiale*.

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
prezzo	euro 540.000,00	euro 490.000,00	euro 470.000,00
sup. commerciale	mq. 110,00	mq. 120,00	mq. 125,00
prezzo unitario	€ 4.900 /mq.	€ 4.083 /mq.	€ 3.760 /mq.
media prezzi	€ 4.247 /mq.	€ 4.247 /mq	€ 4.247 /mq
rapporto posizione	0,7673	0,7673	0,7673
prezzo marginale	3.759 €/mq.	3.759 €/mq.	3.759 €/mq.
Prezzo corretto	739.994,00	652.394,00	613.594,00
Calcolo media prezzi corretti	739.994,00+652.394,00+613.594,00/3		668.660,00 €



Catasto Fabbricati, Comune di VERONA (VR), Via IV Novembre n. 28,

- **unità negoziale n. 1**

Foglio 123 Particella 269 Sub. 46,

Categoria A2, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita € 1.491,27
piano S-3

La caratteristica presa in esame sarà portatrice dunque, di un valore proprio determinato nella formazione del valore della componente considerata e di un valore d'approssimazione relativo anche alle altre caratteristiche ignote.

Prezzo base d'asta, derivante dal valore di libero mercato del cespite nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicati gli arrotondamenti del caso,

ammonta a:

EURO 668.660,00 €

euro seicentosessantottomila660,00

A questo valore si deve ora sommare il valore dell'accessorio garage.

Garage piano seminterrato sup lorda mq. 19,00, sup netta mq. 14,00.

- **unità negoziale n. 2**

Foglio 123 Particella 269 Sub. 31,

Catasto FABBRICATI Foglio 123, particella n. 269 sub 31,
categoria C/6, sup. 19 mq., Rend. Euro 106,29;

GARAGE 60% di 19 mq. , € 3.759 /mq x 11,4 mq = **€ 42.852,60 ,**
piano S1

Totale complessivo LOTTO 1 euro 711.512,00 €

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 15 % del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto, altri adeguamenti, oneri giuridici etc., totale da detrarre euro :

- per spese condominiali insolute euro 17.105,45.
- riduzione del 15% per assenza di vizi euro
- 0,80 coefficiente riduzione riferito alla vetustà dell' immobile
- Immobile residenziale con finiture superiori alla norma +1,05

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni e spese condominiali insolute di euro

euro 493.600,00

Tribunale di Verona E. I . n. 151-2023 R. E
Giudice: G.E. DOTT. SSA SALMASO PAOLA

Esperto stimatore: ARCH MANUELA CONA Custode: AVV CATERINA TUPPINI

Pagina 34



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.

Unita' negoziale n. 1 LOTTO UNICO: valore totale € **493.600,00**

Soggetto n. 1)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Per la quota di 1/1.

Verona, 11.11.2023

Il perito estimatore

Arch. Manuela Cona

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato
- E.3. Certificato storico di residenza dell'esecutato
- E.4. Stato di famiglia storico
- ~~E.5. Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato~~
- E.6. Planimetrie catastali
- E.7. Estratto storico del Catasto
- E.8. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- ~~E.9. Certificato di Destinazione Urbanistica~~
- E.10. Titoli Abilitativi, solo ABITABILITA' datata 26 aprile 1956
- ~~E.11. Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)~~
- E.12. Fotografie degli interni
- E.13. Fotografie degli esterni
- E.14. Dati comparativi acquisiti e fonte



ISTRUZIONI GENERALI PER PERIZIA STANDARD

- Interlinea 1,5
- Margine laterale dx 2 cm, sx 2 cm
- I capitoli della relazione standard vanno articolati conformemente a quanto sopra indicato.

Le lettere alfabetiche individuano i singoli capitoli di trattazione.

Il capitolo D “Descrizione” affronta i singoli lotti che verranno denotati dal numero che segue la lettera D, cioè: “D.1” è relativo al Lotto 1, “D.2” è relativo al Lotto 2 e così via.

- carattere

Carattere del testo ARIAL dimensione 11,5

Carattere delle tabelle di riepilogo e degli allegati ARIAL dimensione 10

Carattere dell'indice-sommario della relazione ARIAL dimensione 8,5

O alternativamente

Carattere del testo CENTURY GOTHIC dimensione 11,5

Carattere delle tabelle di riepilogo e degli allegati CENTURY GOTHIC
dimensione 10

Carattere dell'indice-sommario della relazione CENTURY GOTHIC dimensione
8,5



N. 5897 di Repertorio

N. 1353 di Raccolta

COMPRAVENDITA

Con la presente scrittura privata, di cui chiedesi la conservazione tra i rogiti del notaio autenticante, tra i sottoscritti:

[Redacted names]

il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni e che dichiara altresì di intervenire al presente atto oltre che per sè anche in nome, per conto ed in rappresentanza, nella sua qualità di procuratore speciale, delle signore:

[Redacted names and details]



REGISTRATO A
VERONA
IN DATA 29.11.1995
AL N. 3430
ATTI (PRIVATI) serie 2°V

SEQUIVA TRASCRIZIONE
ON VERONA
in data 07-12-1995
N. 34423 R.G.
N. 25600 R.P.



[REDACTED]

la quale dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni;

[REDACTED]

la quale dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni;

[REDACTED]

il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni;

si conviene e si stipula quanto segue:

1) I signori [REDACTED]

le signore [REDACTED]

[REDACTED] come sopra rappresentate, per i propri rispettivi diritti

Mano



ti di proprietà e usufrutto e comunque ciascuno per tutti i diritti rispettivamente spettanti, congiuntamente cedono e vendono al [REDACTED], che pertanto nel complesso accetta ed acquista la piena ed esclusiva proprietà di porzioni di fabbricato urbano condominiale sito in Verona, Via IV Novembre n. 28 e più precisamente appartamento posto al piano terzo, nonchè autorimessa e cantina poste al piano seminterrato del medesimo fabbricato, il tutto censito al NCEU del Comune di VERONA, come segue:

Sezione B - Foglio 9, mappali numeri:

571 sub 46 - Via IV Novembre n. 28 - p. S-3 - (appartamento al terzo piano e cantina al piano seminterrato in corso di classamento);

571 sub 31 - Via IV Novembre n.28 - p. S - ZC 1 - cat. C/6 - cl. 8 - mq. 14 - RCF 205.800 (duecentocinquemilaottocento).

Le parti precisano che l'attuale consistenza del mappale n.ro 571 sub 46 deriva dalle seguenti variazioni catastali:

- frazionamento, esclusivamente catastale, dell'originario mappale n.ro 571 sub 17, giusta schede presentate all'UTE di Verona il 27 novembre 1980 n.ri 10332/1 e 10332/2 di Protocollo;

- Mod.D presentato all'UTE di Verona il 26 ottobre 1995 n. 11854 di Protocollo (Busta A/826), a mezzo del quale le predette unità immobiliari di cui alle schede n.ri 10332/1 e 10332/2 di Protocollo venivano distinte con nuovi mappali



n.ri 571 sub 44 e 571 sub 45, mappali contestualmente fusi nel nuovo mappale n.ro 571 sub 46.

Le parti precisano altresì che il citato appartamento risultava censito al NCEU di Verona, come segue:

* Partita n° 1063842 - Sezione B - Foglio 9, mappale n.ro: 571 sub 17 - Via Quattro Novembre - p.S3 - ZC 1 - cat. A/2 - cl. 6 - vani 7 - RCE 3.150.000 (tremilionicentocinquantamila).

La parte venditrice dichiara e la parte acquirente prende atto, che il predetto frazionamento dell'originario mappale n.ro 571 sub 17, è stato effettuato solo ai fini catastali non essendo mai stato di fatto seguito da alcun frazionamento reale della citata unità immobiliare e pertanto la consistenza immobiliare del mappale n.ro 571 sub 17 corrisponde esattamente alla consistenza immobiliare dell'attuale mappale n.ro 571 sub 46 e che la citata denuncia di variazione n. 11854/95 di Protocollo, è stata presentata al solo fine di far coincidere la situazione reale, mai variata, dell'immobile, alla situazione catastale.

Si precisa altresì che il predetto cespite individuato con il mappale n.ro 571 sub 31, trae la propria attuale consistenza dalla denuncia Mod.D depositato all'UTE di Verona il 26 ottobre 1995 n. 11853 di Protocollo (Busta A/826), modello presentato esclusivamente in quanto agli atti catastali non risultava la planimetria della unità immobiliare in og-



Luca
Manuela



getto.

Per l'attuale consistenza e per una migliore individuazione dei predetti cespiti le parti fanno espresso riferimento alle planimetrie che in fotocopia, previa visione ed espressa accettazione, si allegano al presente atto, rispettivamente sotto lettere "C" (m.n. 571 sub 46) e "D" (m.n. 571 sub 31). Si precisa che alle predette unità immobiliari competono le rispettive proporzionali quote di comproprietà delle parti ed enti comuni dell'edificio condominiale, tra cui è compresa l'abitazione del portiere censita al NCEU di Verona come segue:

Partita 200001

Sez. B - Foglio 9 - mappale n.ro:

571 sub 7 - Via IV Novembre n. 28 - p.ST - ZC 1 - cat.A/5 - cl. 5 - vani 2,5 - RCE 137.500 (centotrentasettemilacinquecento).

Il tutto tra confini ben noti alle parti contraenti che rinunciano alla loro descrizione.

2) La vendita avviene per il prezzo convenuto e dichiarato in complessive L. 340.000.000 (trecentoquarantamilioni) che i venditori, ciascuno per quanto di propria rispettiva competenza, dichiarano di aver già ricevuto dalla parte acquirente cui rilasciano quietanza di saldo con rinuncia all'ipoteca legale esonerato il signor Conservatore dei Registri Immobiliari competente da qualsiasi responsabilità in meri-



to.

3) Detti cespiti immobiliari, alienati a corpo e non a misura, vengono ceduti nello stato giuridico e di fatto in cui oggi si trovano con ogni ragione, accessione e pertinenza o servitù attiva e passiva esistente, con la proporzionale complessiva quota di comproprietà, pari a 57/1000 (cinquantasette millesimi), sugli enti condominiali a norma dell'art. 1117 e seguenti C.C., il tutto così come rispettivamente pervenuto ai venditori giusta i seguenti titoli:

- [redacted] relativamente alla quota pari a 2/4 (due quarti) di nuda proprietà dell'autorimessa mappale n.ro 571 sub 31, per giusti e legittimi titoli anteriori al 1° gennaio 1963;

- [redacted] in ragione della nuda proprietà per la quota di 2/4 (due quarti), relativamente al solo appartamento mappale n.ro 571 sub 46, per atto in data 21 febbraio 1974 N. 35740 di Rep. Notaio Mario Alberti di Cologna Veneta, registrato a Legnago il 7 marzo 1974 al n. 517 Vol. 159 e trascritto a Verona il giorno 11 marzo 1974 ai nn. 5105 R.G. e 4271 R.P. ed in ragione dell'usufrutto in ragione di 2/4 (due quarti), relativamente sia all'appartamento mappale n.ro 571 sub 46 che all'autorimessa mappale n.ro 571 sub 31, per atto in data 21 aprile 1995 n. 43544 di Rep. Notaio Alberto Androvetto di Verona, ivi registrato il 4 maggio 1995 al n. 1394 atti privati e



Mario Alberti

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Verona il 9 maggio 1995 ai nn. 14583 R.G. e 10338 R.P.;

- [redacted] in ragione di 1/4 (un quarto) di piena proprietà per successione al padre [redacted] a-
P [redacted] la cui denuncia di successione è stata ivi registrata il 3 maggio 1984 al n. 84 Vol. 412 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Verona il giorno 11 giugno 1985 ai nn. 10780 R.G. e 7929 R.P.;

- [redacted] A in ragione di 1/4 (un quarto) di usufrutto in forza della successione al padre [redacted]

[redacted] sopracitato;

- [redacted] in ragione di 1/4 (un quarto) di nuda proprietà in forza di atto di donazione in data 17 aprile 1991 n. 28963 di Rep. Notaio Alberto Androvetto di Verona, ivi registrato il 2 maggio 1991 al n. 2051 atti pubblici e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Verona il 10 maggio 1991 ai nn. 12832 R.G. e 9672 R.P.

4) Il possesso dei cespiti in oggetto viene trasferito alla parte acquirente per ogni conseguente effetto utile ed oneroso, da oggi.

5) Promettendo difesa e manutenzione per ogni caso di evizione, i venditori, [redacted] ⁽¹⁾ tramite il proprio procuratore speciale, garantiscono che quanto venduto è libero da pesi, ipoteche, vincoli e privilegi d'ogni



genere ad eccezione dei vincoli e delle limitazioni scaturenti dalla condominialità dell'edificio cui appartengono le unità immobiliari in oggetto. Dichiarano altresì, ciascuno per quanto di propria rispettiva competenza, di essere in regola con l'assolvimento di ogni onere condominiale.

6) Ai sensi della legge 19.5.1975 n. 151, le parti, [REDACTED] a mezzo del proprio procuratore speciale, confermano il rispettivo regime e stato in precedenza indicato.

7) Agli effetti dell'applicazione dell'imposta di registro, le parti dichiarano che non sussiste tra loro alcun vincolo di cui all'art. 26 D.P.R. 26.4.86 n. 131.

8) I venditori, [REDACTED] a mezzo del proprio procuratore speciale, consegnano al notaio autenticante le rispettive dichiarazioni di cui all'art. 18 del D.P.R. 26.10.1972 n.643.

Spese e imposte relative al presente contratto sono a carico della parte acquirente.

9) In osservanza dell'art.40 della legge 28.2.85 n.47 ed agli effetti dell'art.4 della legge 4.1.68 n.15, i venditori, [REDACTED]

[REDACTED] a mezzo del proprio procuratore speciale, sotto la propria personale responsabilità e consapevoli delle sanzioni penali per le dichiarazioni false o reticenti, dichiarano che la costruzione delle unità immobiliari dedotte in con-



tratto alla data dell'1.9.1967 era già iniziata e che successivamente a tale data non sono intervenute modifiche che avrebbero richiesto il rilascio di concessione edilizia.

10) Infine, ai sensi dell'art.3 comma 13 ter della legge 26.6.90 n.165 ed agli effetti dell'art.4 della legge 4.1.68 n.15, i venditori, [REDACTED]

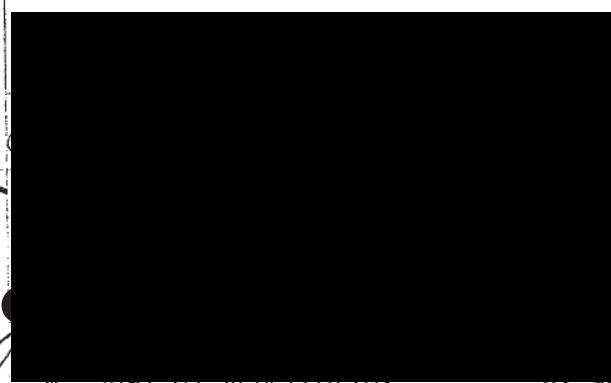
[REDACTED] E a mezzo del proprio procuratore speciale, sotto la propria personale responsabilità e consapevoli delle sanzioni penali per le dichiarazioni false o reticenti, dichiarano e attestano che il reddito delle unità immobiliari dedotte in contratto è stato dichiarato dall'usufruttuaria e dai proprietari, ciascuno per quanto di propria competenza nell'ultima rispettiva dichiarazione dei redditi per la quale, alla data odierna, è scaduto il termine di presentazione.

11) Le parti prendono atto che la data di aggiornamento dei Pubblici Registri Immobiliari fino alla quale può essere accertato lo stato della proprietà immobiliare e la sua libertà da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli è quella del giorno 30 ottobre 1995.

1) Adde: [REDACTED]

Numero una postilla letta ed approvata.





N. 3897 di Rappresentazione del 17/04/95 di Raccolta

AUTENTICAZIONE DI FIRME

Certifico io sottoscritto Bernardelli Dott. Mario, Notaio in
Bosco Chiesanuova, iscritto al Collegio Notarile di Verona,
che i signori:



oltre che per sè anche in nome, per conto ed in rappresen-
tanza, quale procuratore speciale, delle signore:



giusta procura speciale in data 21 aprile 1995 N. 43545 di
Rep. Notaio Alberto Androvetto di Verona;



giusta procura speciale in data 4 agosto 1995 N. 44419 di
Rep. Notaio Alberto Androvetto di Verona;




[REDACTED]

della cui identità personale veste suindicata io Notaio sono certo, previa concorde rinuncia con il mio consenso all'assistenza dei testimoni, hanno apposto la loro firma in calce ed in margine al suesteso atto e sugli allegati alla mia presenza, facendomi nel contempo richiesta che il presente atto venga conservato a raccolta tra i miei rogiti.

I venditori, le signore [REDACTED] [REDACTED] a mezzo del proprio procuratore speciale, da me previamente ammoniti sulle conseguenze penali per le dichiarazioni false o reticenti, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni sostitutive di atto notorio di cui all'atto che precede.

Sommacampagna (VR), Frazione Caselle, Via del Concilio civico numero venti, lì nove novembre millenovecentonovantacinque.

Luigi Turcato






Allegato "A"
all'atto con i Numeri
5897 di Repertorio
1353 della Raccolta



PROCURA SPECIALE

La sottoscritta:

[REDACTED]
[REDACTED]
con il presente atto nomina e costituisce quale suo procura-
tore speciale e per quanto infra generale il Signor

[REDACTED]
[REDACTED]
a f f i n c h è

in nome e per conto di essa mandante abbia a vendere a chi
crederà, con facoltà di vendere anche a sè medesimo, per il
prezzo che riterrà più conveniente, tutti i diritti alla
stessa spettanti sull'appartamento con accessorio locale au-
torimessa sito in comune di Verona, via IV Novembre n. 28, e
censito al N.C.F.U. di detto Comune alla Sezione B, Foglio
9°, mm.nn.

571 sub. 17, p. S-3, Cat. A/2, Cl. 6, vani 7, RCL. 3.150.000

571 sub. 31, p. S, Cat. C/6, Cl. 8, mq. 14, RCL. 205.800

Il nominato procuratore potrà fissare il prezzo di vendita,
ritirare tutto o parte del prezzo dandone quietanza, rinun-
ciare all'ipoteca legale, trasferire la proprietà, il posses-
so e il godimento del bene in oggetto, delegare in conto
prezzo le passività ipotecarie stipulando qualunque patto ob-
bligatorio o reale originante dalla vendita, identificare i
beni in oggetto con i più precisi dati catastali e gli esatti



confini, sottoscrivere la denuncia agli effetti dell'INVIM,
emettere dichiarazioni in ordine alla Legge 19 maggio 1975 n.
151, alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e alla Legge 26 giugno
1990 n.165, accettare dagli acquirenti qualsiasi garanzia
tanto mobiliare che immobiliare, consentire e far eseguire
qualsiasi iscrizione, trascrizione, cancellazione nei libri o
registri fondiari od ipotecari.

Il tutto con promessa di rato e valido, da esaurirsi in un u-
nico contesto e con l'obbligo di resa del conto.

REPERTORIO N. 43545

AUTENTICA DI FIRMA

Dichiaro io sottoscritto Alberto Androvetto Notaio in
Verona, iscritto al Collegio Notarile di Verona, che,
previa rinuncia fatta con il mio consenso all'assistenza
dei testimoni, la Signora:

[REDACTED]
[REDACTED]
della cui identità personale io Notaio sono certo, ha,
alla mia presenza e vista, sottoscritto l'atto che
precede.

Garda Via Virgilio n. 2, ventuno aprile millenovecentono-
vantacinque

Alberto Androvetto



Allegato "B"
all'atto con I Numeri
5897 di Repertorio
1353 della Raccolta

PROCURA SPECIALE

La sottoscritta:

- [REDACTED]
[REDACTED]
(1)
[REDACTED]

con il presente atto nomina e costituisce quale suo procura-
tore speciale e per quanto infra generale il Signor

[REDACTED]
[REDACTED]

a f f i n c h è

in nome e per conto di essa mandante abbia a vendere a chi
crederà, con facoltà di vendere anche a sè medesimo, per il
prezzo che riterrà più conveniente, il diritto di nuda pro-
prietà della quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ⁽²⁾ alla stessa
spettante sull'autorimessa facente parte del fabbricato con-
dominiale sito in comune di Verona, via IV Novembre n. 28, e
censita al N.C.E.U. di detto Comune alla Sezione B, Foglio
9°, mm.nn.

571 sub. 31, p. S, Cat. C/6, Cl. 8, mq. 14, RCL. 205.800

Il nominato procuratore potrà fissare il prezzo di vendita,
ritirare tutto o parte del prezzo dandone quietanza, rinun-
ciare all'ipoteca legale, trasferire la proprietà, il posses-
so e il godimento del bene in oggetto, delegare in conto
prezzo le passività ipotecarie stipulando qualunque patto ob-
bligatorio o reale originante dalla vendita, identificare i



beni in oggetto con i più precisi dati catastali e gli esatti confini, sottoscrivere la denuncia agli effetti dell'INVIM, emettere dichiarazioni in ordine alla Legge 19 maggio 1975 n. 151, alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e alla Legge 26 giugno 1990 n.165, accettare dagli acquirenti qualsiasi garanzia tanto mobiliare che immobiliare, consentire e far eseguire qualsiasi iscrizione, trascrizione, cancellazione nei libri o registri fondiari od ipotecari.

Il tutto con promessa di rato e valido, da esaurirsi in un unico contesto e con l'obbligo di resa del conto.

(1) Dele "pensionata"; (2) Adde "e comunque tutti i diritti"

Sono due postille

REPERTORIO N. 44419

AUTENTICA DI FIRMA

Dichiaro io sottoscritto Androvetto Alberto, Notaio in Verona, iscritto al Collegio Notarile di Verona, che, previa rinuncia fatta con il mio consenso all'assistenza dei testimoni, la signora:



[REDACTED]
della cui identità personale io Notaio sono certo, ha,
alla mia presenza e vista, sottoscritto l'atto che prece-
de.

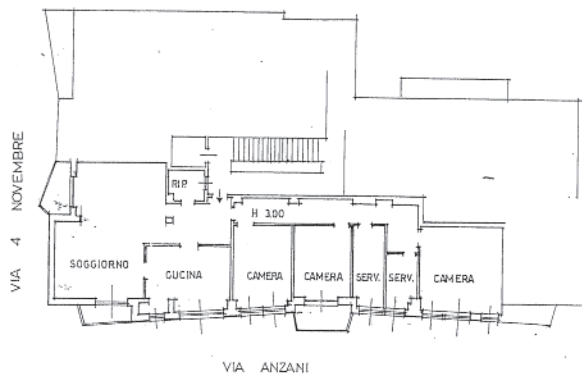
Garda Via Virgilio n. 5, quattro agosto millenovecentono-
vantacinque.

Alberto E. Ermenscico

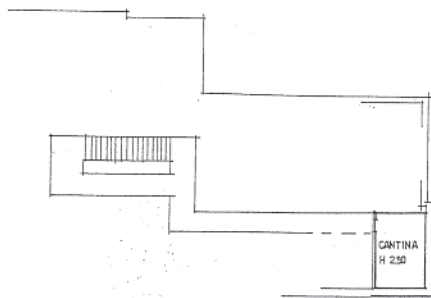




PIANO TERZO



PIANO SCANTINATO



MODULARIO
F. 1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 1/9, 1/10, 1/11, 1/12, 1/13, 1/14, 1/15, 1/16, 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, 1/22, 1/23, 1/24, 1/25, 1/26, 1/27, 1/28, 1/29, 1/30, 1/31, 1/32, 1/33, 1/34, 1/35, 1/36, 1/37, 1/38, 1/39, 1/40, 1/41, 1/42, 1/43, 1/44, 1/45, 1/46, 1/47, 1/48, 1/49, 1/50, 1/51, 1/52, 1/53, 1/54, 1/55, 1/56, 1/57, 1/58, 1/59, 1/60, 1/61, 1/62, 1/63, 1/64, 1/65, 1/66, 1/67, 1/68, 1/69, 1/70, 1/71, 1/72, 1/73, 1/74, 1/75, 1/76, 1/77, 1/78, 1/79, 1/80, 1/81, 1/82, 1/83, 1/84, 1/85, 1/86, 1/87, 1/88, 1/89, 1/90, 1/91, 1/92, 1/93, 1/94, 1/95, 1/96, 1/97, 1/98, 1/99, 1/100



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.E.E.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

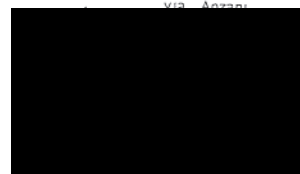
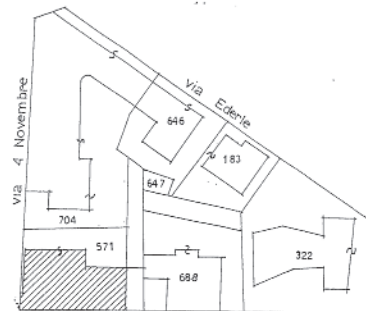
MOD. AN (CEU)

LIRE
400

Planimetria di u.i.u. in Comune di VERONA via 4, NOVEMBRE clv. 26

Allegato "C"
all'atto con i Numeri
5831 di Repertorio
1353 della Raccolta

BRANO MAPPALE
COMUNE DI VERONA
SEZ. B FOG. 9
MAPPA 571 sub 17
SCALA 1:1000



Lucio Tosi



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Identificativi catastali

F. B. 9

n. 571 sub. 46

Compilata dal L' ARCHITETTO

(Titolo, ragione e nome)

TOSI LUCIO

Iscritto all'albo degli ARCHITETTI

della provincia di VERONA n. 390/390

data Firma



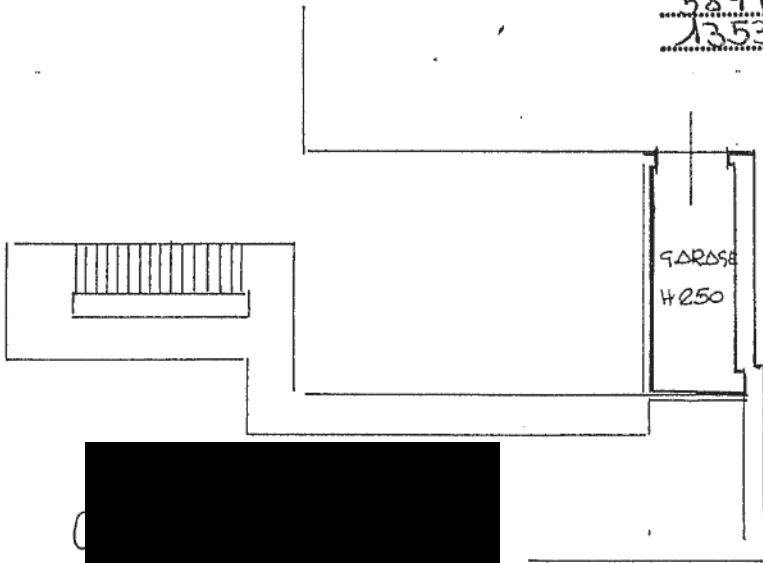
RISERVATO ALL'UFFICIO





Planimetria di u.i.u. in Comune di VERONA via QUATTRO NOVEMBRE civ. 28

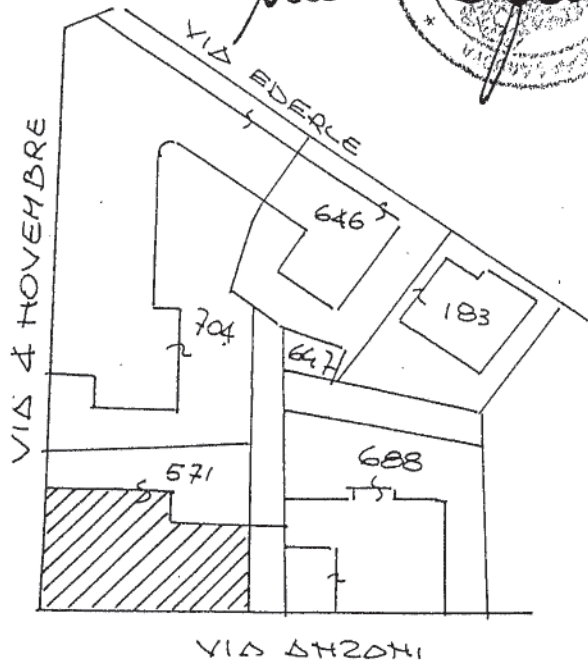
Allegato "D"
all'atto con i Numeri
5897 di Repertorio
1353 della Raccolta



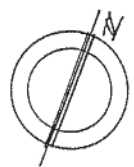
seminterrato



BRSTO HADPPALE
COMUNE DI VERONA
sez. B fog. 3 mapp. 571
scala 1:1000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. B/9
n. 571 sub. 31

Compilata dal architetto
(Titolo, cognome e nome)
TOSI EUGENIO
Iscritto all'albo de architetto
della provincia di Verona
data 20/09/95 Firma [Signature]



RISERVATO ALL'UFFICIO

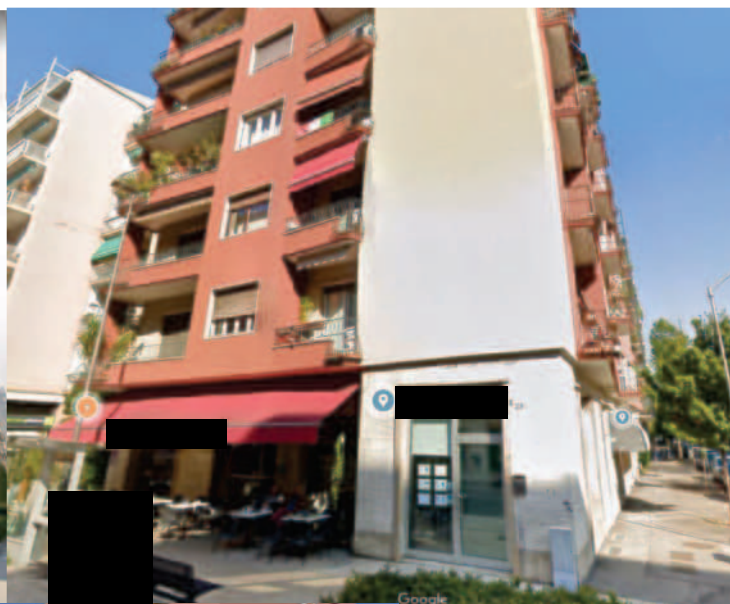


E.I. 151/2023
G.E. SALMASO PAOLA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ANGOLO FRA VIA IV NOVEMBRE E VIA ANZANI



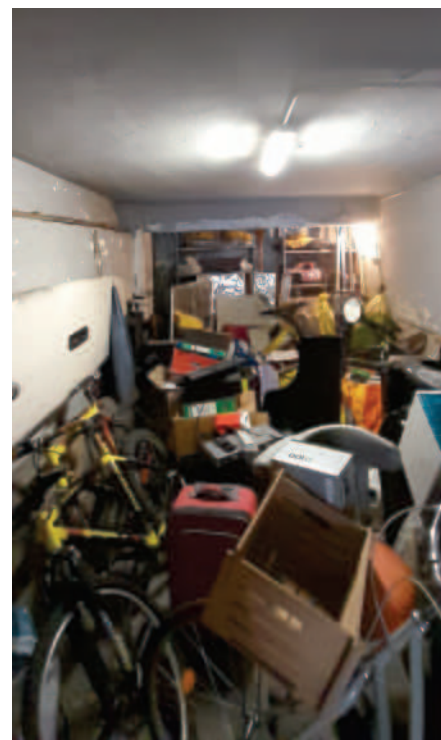
E.I. 151/2023
G.E. SALMASO PAOLA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



E.I. 151/2023
G.E. SALMASO PAOLA

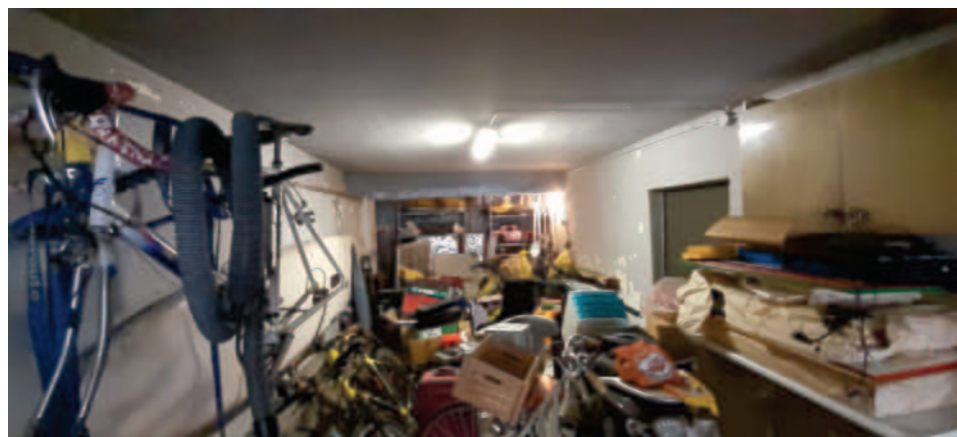
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



RAMPA SCIVOLO GARAGE E CANTINA



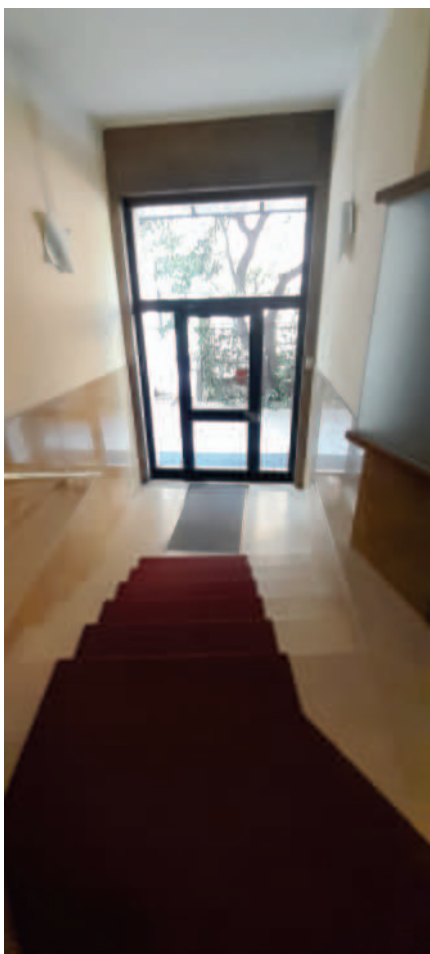
GARAGE



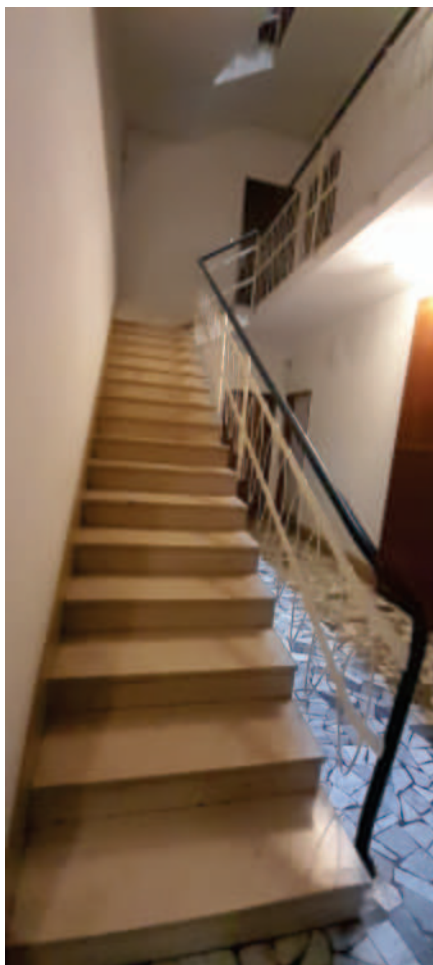
CANTINA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



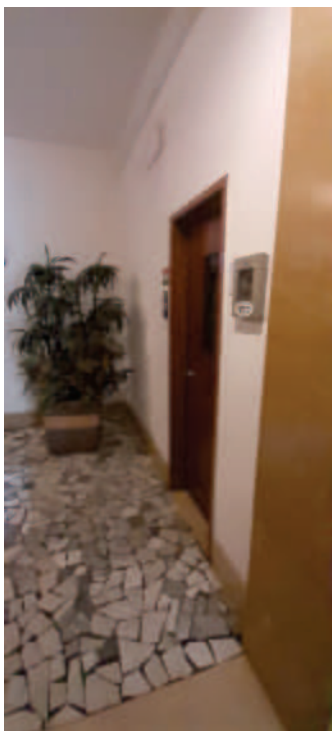
INGRESSO VANO SCALE E PORTINERIA



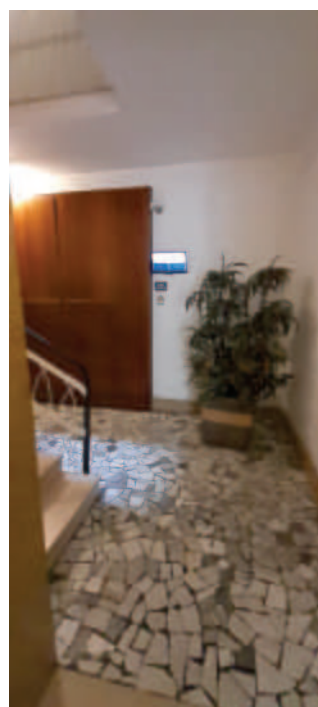
1° RAMPA SCALE



CASSETTE POSTALI



ASCENSORE



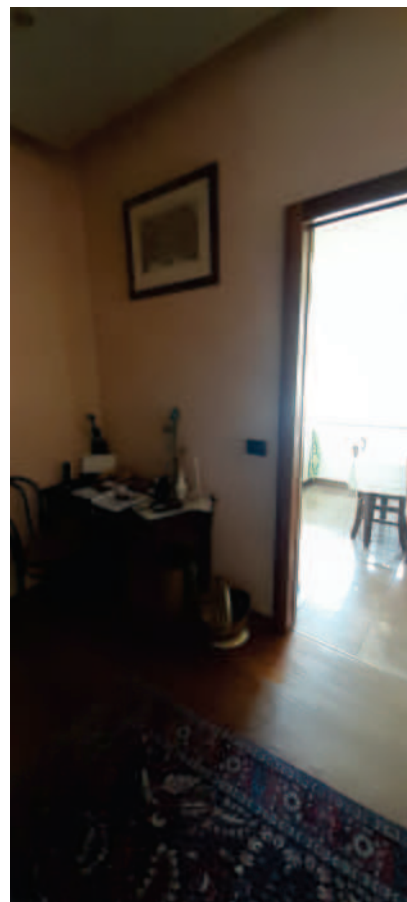
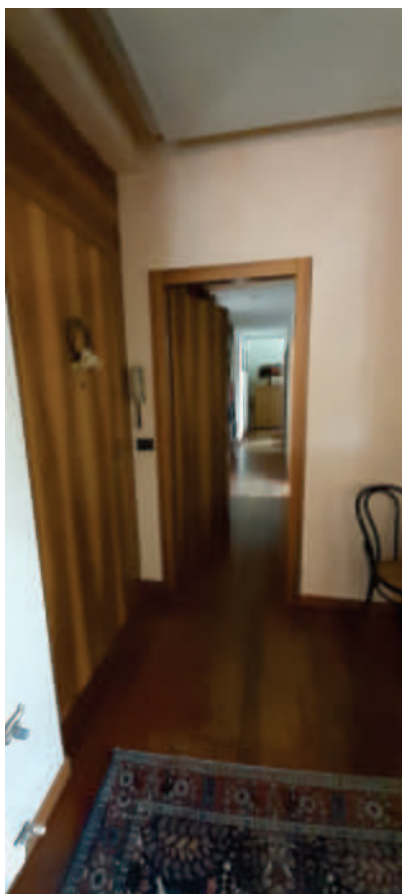
E.I. 151/2023
G.E. SALMASO PAOLA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

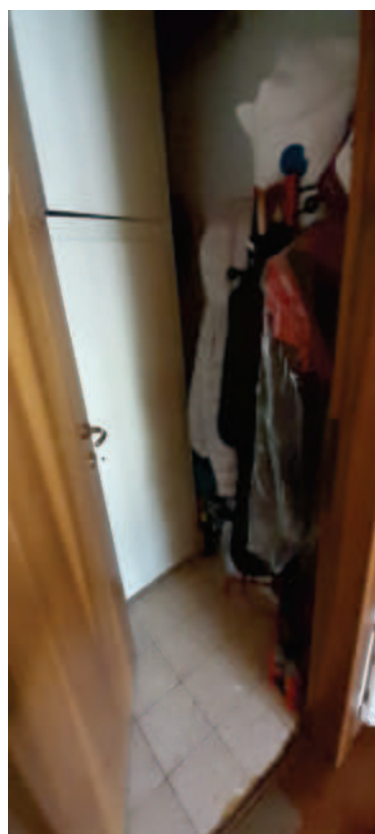
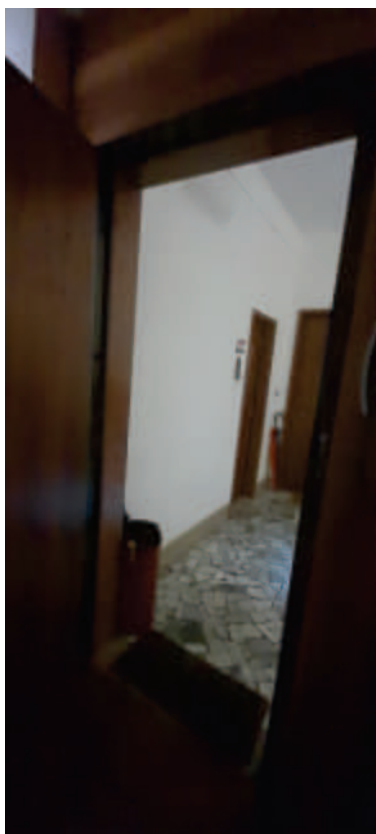
INGRESSO

DISIMPEGNO D'ENTRATA

PORTA DELLA CUCINA



DETTAGLI INGRESSO E RIP.

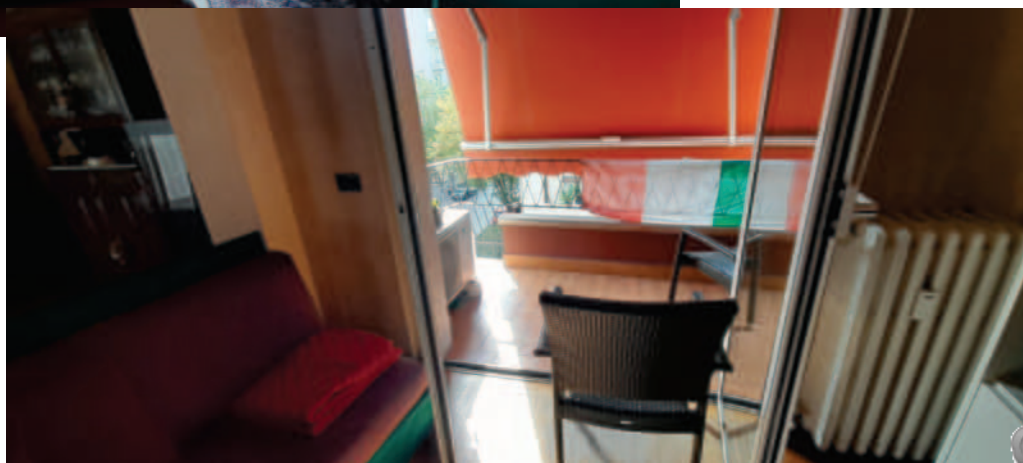
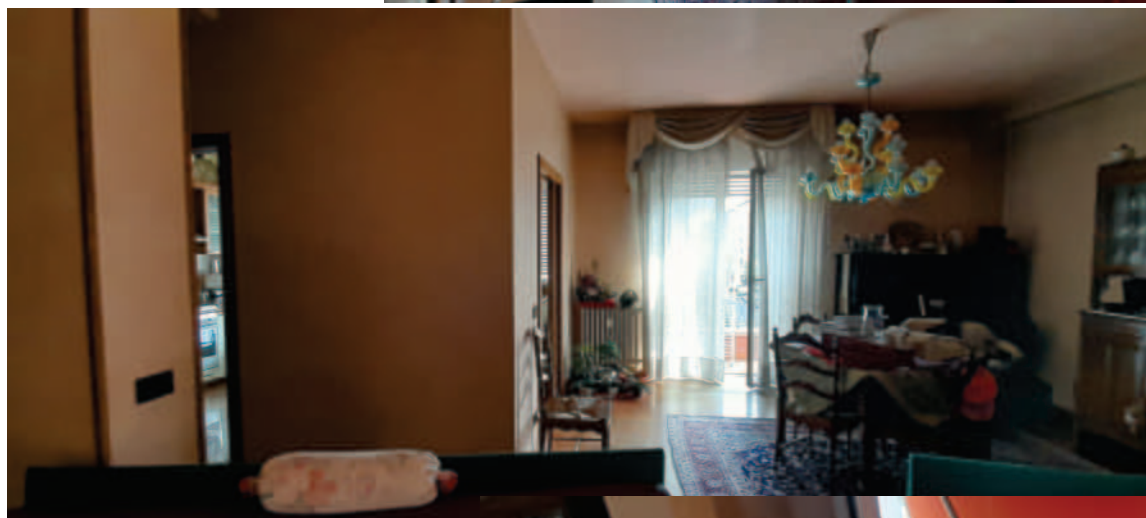
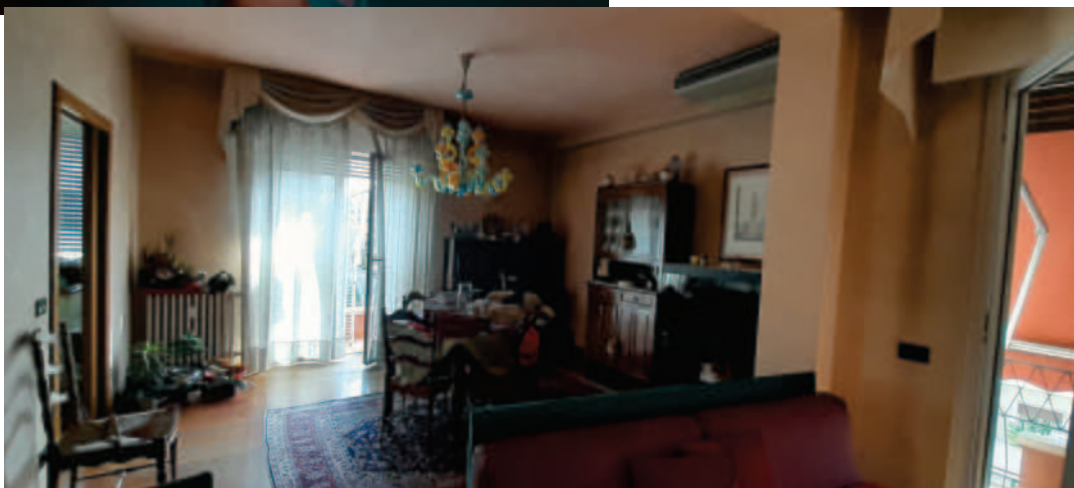


E.I. 151/2023
G.E. SALMASO PAOLA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

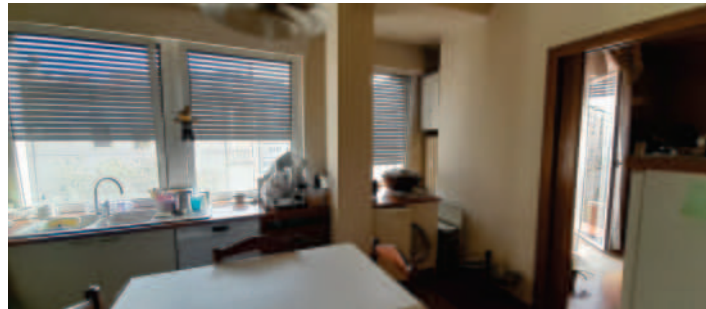


SOGGIORNO E ZONA PRANZO



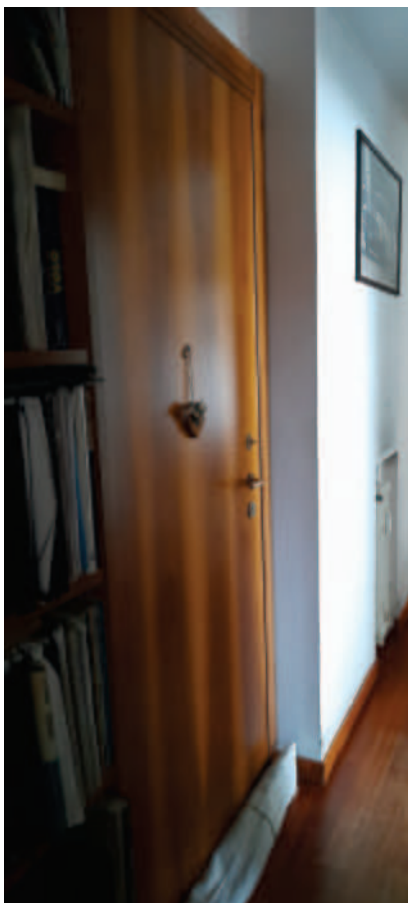
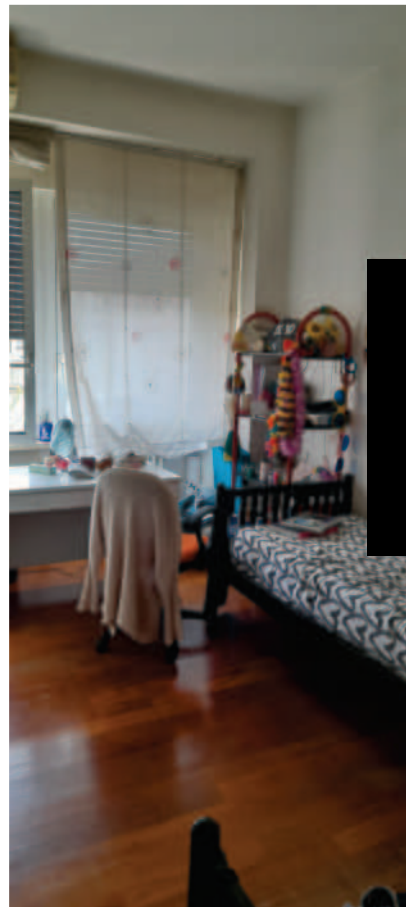
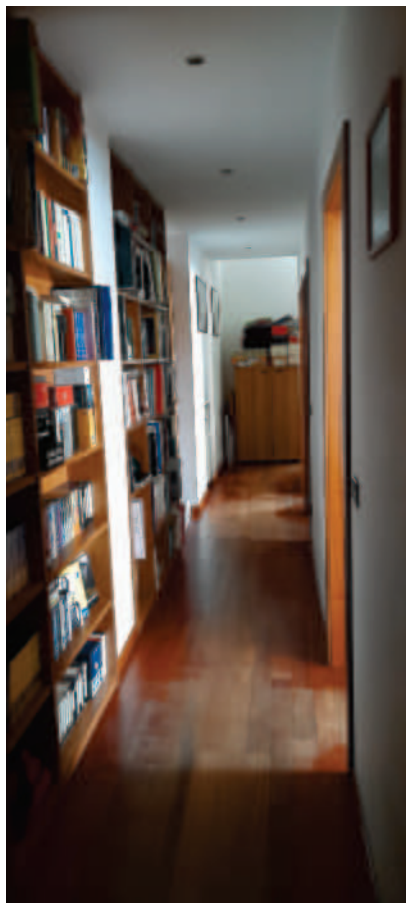
E.I. 151/2023
G.E. SALMASO PAOLA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



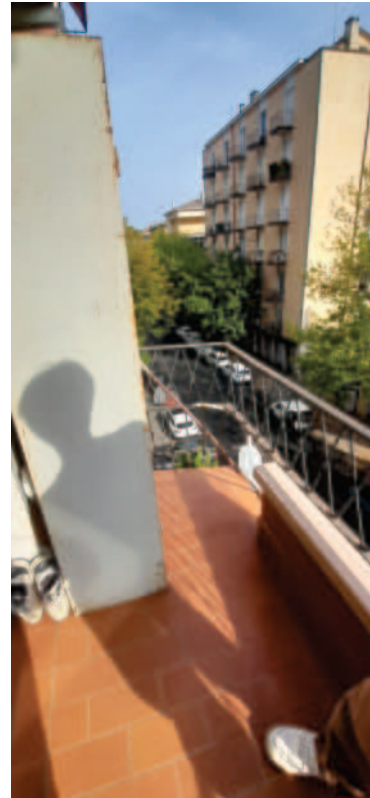
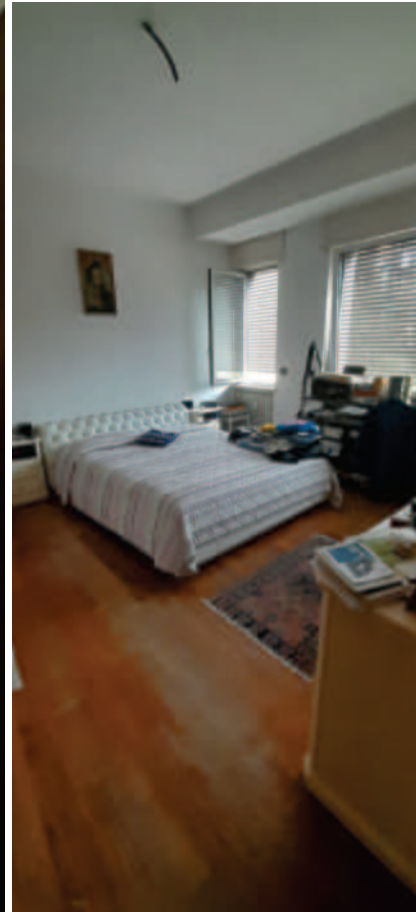
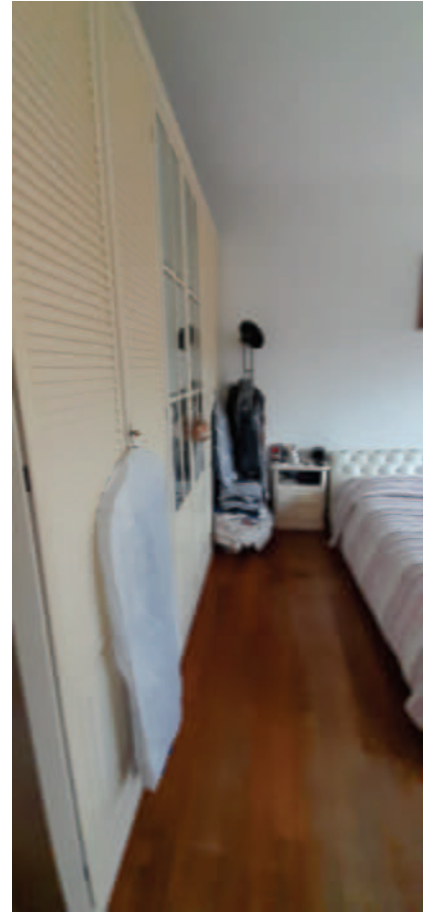
E.I. 151/2023
G.E. SALMASO PAOLA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



E.I. 151/2023
G.E. SALMASO PAOLA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA






MUNICIPIO DI VERONA

DIVISIONE VII

UFFICIO D'IGIENE E SANITA'

IL SINDACO

Vista la domanda prodotta da 

tendente ad ottenere il permesso di abitabilita' del ^{folle}

la casa di nuova costruzione sul
posta in Via quattro settembre no. 28 -
in Borgo Trentos

Visto l'art. 221 del T.U. leggi sanitarie e l'art. 130

del vigente Regolamento Comunale di Igiene;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario;

DICHIARA

la casa di cui sopra igienicamente **ABITABILE.**
del 26 aprile 1956 -

B. 25098
1-5-56

30 APR. 1956

Verona, li

L'UFFICIALE SANITARIO
Capo Divisione

IL SINDACO

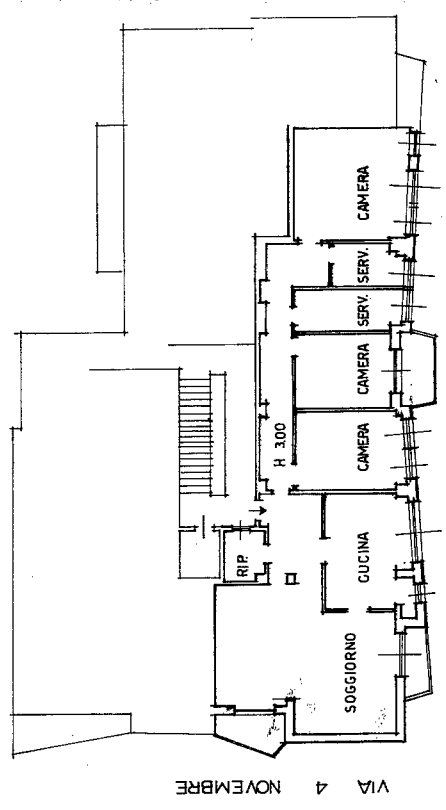
MODALARIO
F. rig. unica 498

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1938, n. 662)

MOD. AN (CEU)
LIRE **400**

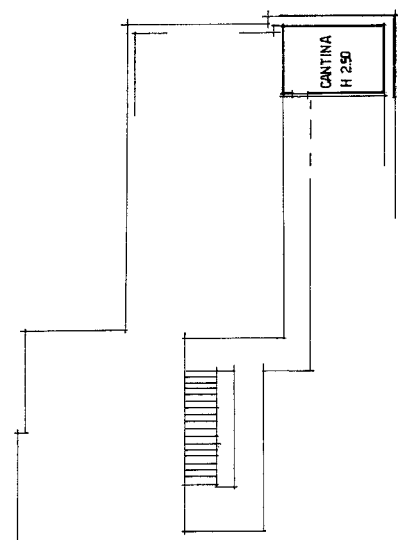
Planimetria di u.i.u. in Comune di VERONA via 4 NOVEMBRE civ. 28.

PIANO TERZO

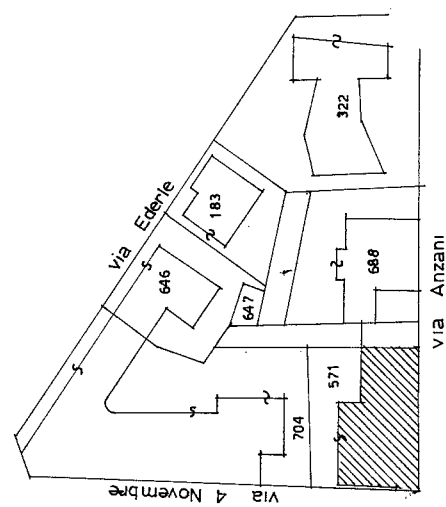


VIA ANZANI

PIANO SCANTINATO



BRANO MAPPALE
COMUNE DI VERONA
SEZ. B FOG. 9
MAPP. 571 (sub 17)
SCALA 1:1000



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

11854

26 OTT 1995

Completata da: L. ARCHITETTO (ritiro, cognome e nome)
TOSI LUCIO

Iscritto all'albo degli ARCHITETTI VERONA n. 350
della provincia di VERONA n. 350

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Identificativi catastali
F. B. 9 sub. 4
P. 571 sub. 4
P. 571 sub. 4

Stampato in Verona

MODULARIO
F. rig. rend. 497

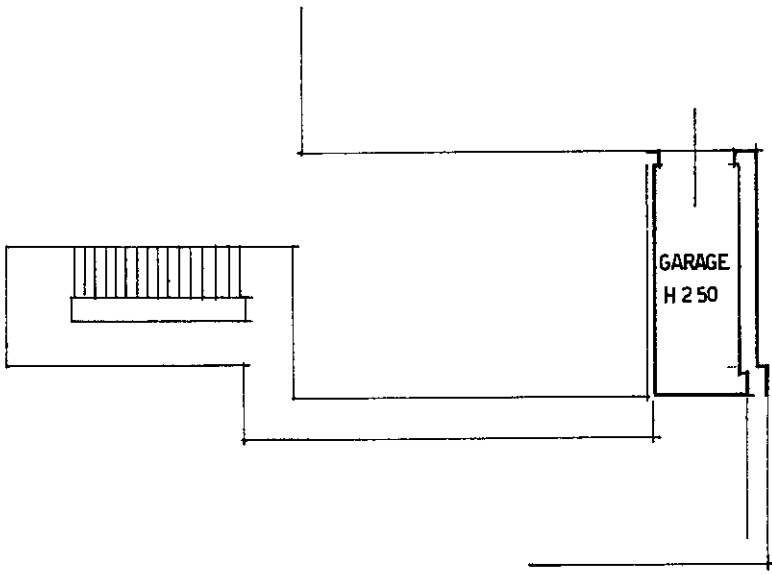


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

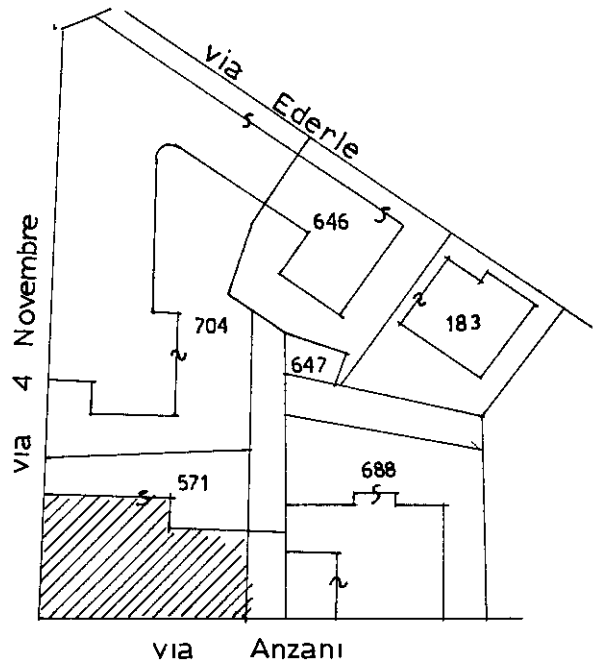
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di.....**VERONA**..... via **4. NOVEMBRE**..... civ.....**28**.....

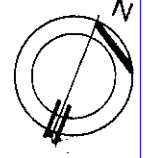


SEMINTERRATO

BRANO MAPPALE
COMUNE DI VERONA
SEZ. B FG.9 MAPP.571
SCALA 1:1000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

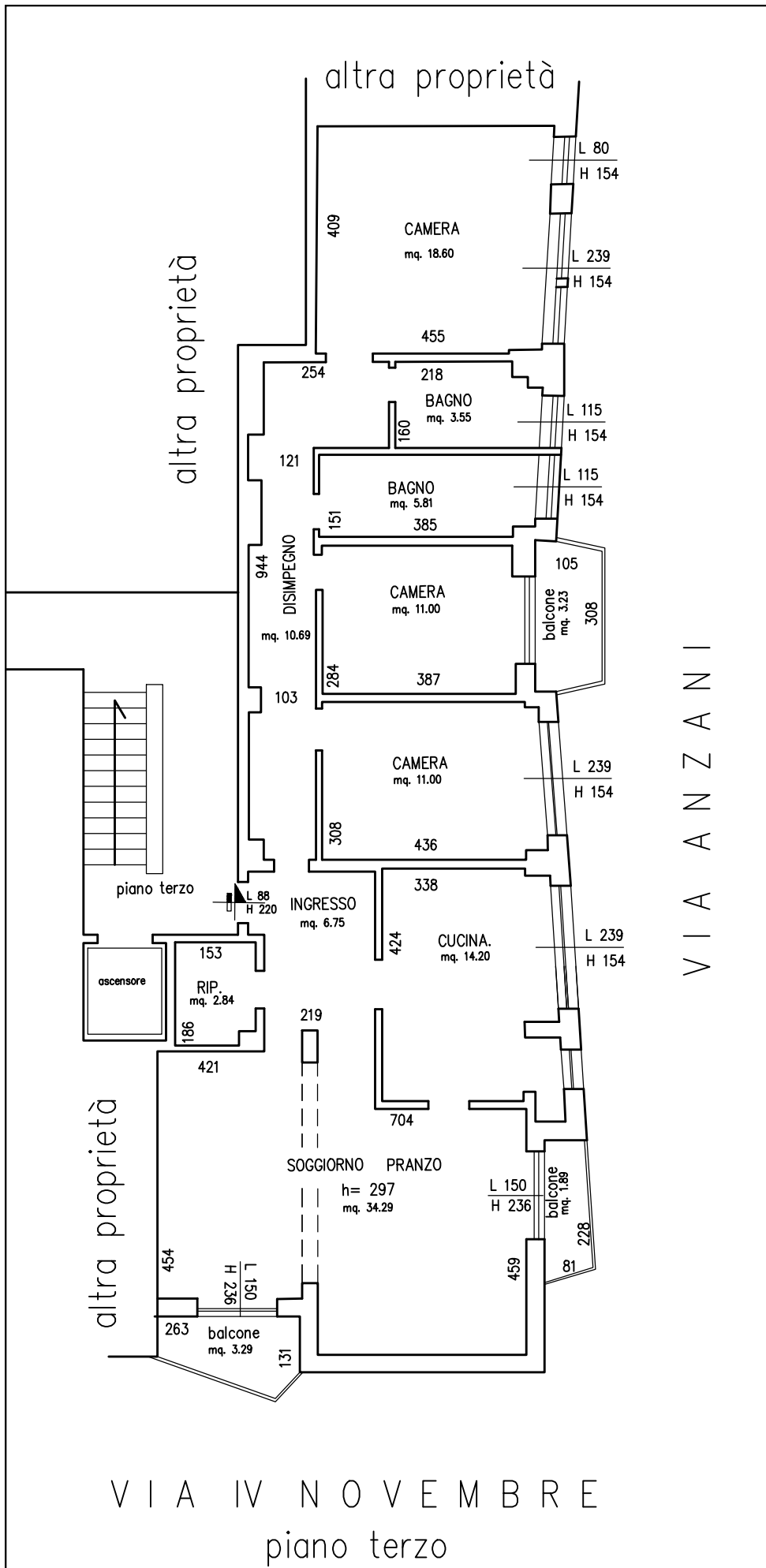
Roma - Istituto Fotografico e Zecca dello Stato - P.V.

man 01
Catasto di Fabbbricati - Situazione al 04/08/2023 - Comune di VERONA(L781) - < Foglio 123 - Particella 269 - Subalterno 31 >
Firmato D. VITTORENO (12534b7eda949537c48f694326ca53f)

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria in atti
Denuncia di variazione
Data presentazione: 26/10/1995 - Data: 04/08/2023 - n. T278690 - Richiedente: C/NOMINL08E59L781K
Totale schede identificativi catastali
F. B/9 Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa: A4(210x297)
n. 571 sub. 31

Compilata dal L'ARCHITETTO
(Titolo, cognome e nome)
TOSI LUCIO
iscritto all'albo degli ARCHITETTI
della provincia di VERONA n. 390
data Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO
26 OTT. 1995
11853



V I A I V N O V E M B R E

CORTILE INTERNO
piano seminterrato

279

GARAGE
h= 250

140 482

CANTINA
h= 212

642

