STUDIO TECNICO Geom. ALESSIO MARITATI
Servizi Tecnici Immobiliari-Mobiliari Estimativi, Infortunistica
Via Cristofoli, 50 – 37138 VERONA
Tel 045/572622 – Fax 045/578193
C.F.:MRTLSS49T03L400U-P.IVA:00329560239
e-mail: studiomaritatialessio@gmail.com - pec: alessio.maritati@geopec.it
Geom. Alessio Maritati Consulente Tecnico

Geom. Alessio Maritati
Dott. Ing. Marco Menin
Geom. Stefano Biondetti
Dott. Arch. Daniela Storato
Dott. Geom. Ilenia Berti
Dott. Ing. Emiliano Adami
Geom. Marco Bustaggi

TRIBUNALE DI VERONA

Giudice: dr. Marco NAPPI QUINTILIANO

Causa Civile **N° 3183/2016 RG**

promossa da:

[redacted] con [redacted]

contro:

[redacted] contumace

[redacted] con [redacted]

[redacted] con [redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INDICE DELLA PERIZIA

Incarico

L'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Verona, ha nominato il sottoscritto Geom. Alessio Maritati, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile emarginata ed all'udienza del giorno 4.03.2021, previo giuramento di rito, gli ha affidato l'incarico di rispondere al **quesito** di cui all'Ordinanza 04.01.2021:

"il CTU, letti gli atti ed i documenti di causa, effettuato il sopralluogo ed espletati gli opportuni accertamenti anche presso gli uffici catastali e l'agenzia del territorio competenti:

1)descriva l'immobile sito in Via Barni (Verona), oggetto della compravendita intercorsa con l'attrice, nonché l'immobile sito in Via Belviglieri n° 27 (Verona), oggetto di lascito testamentario, determinando il valore di mercato del primo immobile e quello della nuda proprietà del secondo alla data dell'apertura della successione (12.3.2013), tenuto conto dell'usufrutto attribuito in favore di [redacted] *(disposizione che appare integrare un prelegato, essendo quest'ultima destinataria anche di una parte della quota disponibile); accerti l'attuale appartenenza alle parti in causa e la regolarità urbanistica dei suddetti immobili, verificando l'esistenza del relativo titolo edilizio originario o l'eventuale data di costruzione (ove anteriore al 1967)*

2) quantifichi il valore, al momento dell'apertura della successione, degli eventuali altri beni mobili allegati dalle parti e facenti parte della massa ereditaria attiva;

3) quantifichi altresì, sulla base della documentazione in atti, i debiti del de cuius al momento dell'apertura della successione (ivi comprese le spese funerarie);

4) determini ai sensi dell'art. 556 c.c. la quota di cui il de cuius poteva disporre detraendo dall'ammontare complessivo della massa attiva il valore delle passività; il CTU dovrà quindi procedere a un duplice calcolo, in un caso considerando quale componente dell'asse anche l'immobile sito in Via Barni e oggetto di asserita donazione in favore dell'attrice e, nell'altro caso, escludendo quest'ultimo dalla massa ereditaria;

5) stabilisca quindi in quale misura debbano essere eventualmente ridotte le disposizioni testamentarie ex art. 558 c.c. al fine di reintegrare la quota di patrimonio riservata all'attrice; in particolare, posto che a seguito della riduzione del lascito verrà a determinarsi una situazione di comproprietà tra tutte le parti sull'immobile oggetto di testamento, stabilisca la quota di comproprietà spettante a ciascuna parte nonché l'eventuale quota su cui graverà il diritto di usufrutto eventualmente lesivo della quota in oggetto lasciato alla sig.ra [redacted]

6) predisponga, ove possibile, due diversi progetti di divisione in natura del compendio ereditario in oggetto considerando le due variabili di cui sopra e, in caso di non comoda divisibilità, spieghi le ragioni della stessa indicando il valore dei beni ereditari all'attualità;

7) tenti la conciliazione tra le parti;"

con la seguente **integrazione:**

"il C.T.U. provveda a stimare tutti i beni indicati nel suddetto quesito sia alla data dell'apertura della successione che all'attualità, indicando altresì, ove sussista relativa documentazione in atti, l'entità delle passività ereditarie maturate dopo la morte del de cuius (che dovranno essere indicati in maniera separata)."

Operazioni peritali

Assunto l'incarico lo scrivente CTU, ha comunicato a verbale che avrebbe iniziato le operazioni peritali il giorno 15.03.2021020 alle ore 11.30 presso il proprio il proprio studio professionale in Verona, Via Cristofoli n° 50.

Quanto disposto è regolarmente avvenuto, come si evince dall'accluso verbale che, per miglior lettura, viene di seguito riportato dattiloscritto.

Verbale delle operazioni peritali

Oggi **15.03.2021** alle ore 11.30 in Verona Via Cristofoli 50 presso lo studio dello scrivente CTU geom. Alessio Maritati hanno regolare inizio le operazioni peritali, come fissato in udienza di conferimento incarico CTU.

Si precisa preliminarmente che lo scrivente CTU ha ritenuto doveroso comunicare alle parti la possibilità di intervenire all'incontro *"da remoto"*, cioè in videoconferenza su piattaforma *"Microsoft Teams"*, con invio del link per il collegamento, in considerazione del particolare momento di emergenza sanitaria.

E' presente l'ing. [redacted] in sostituzione del CT nominato ing. [redacted] nonché i CCTTP: dr.ssa [redacted] e arch. [redacted]

Viene letto il quesito, compresa l'integrazione disposta dal Giudice in udienza.

Il CTU riferisce di aver già inoltrato al Comune di Verona apposita istanza di accesso agli atti amministrativi per l'acquisizione delle pratiche edilizie interessanti i due appartamenti oggetto di perizia, per cui fornirà quanto ottenuto dalla P.A., quando disponibile.

Sono altresì state acquisite dagli Uffici catastali le planimetrie degli stessi immobili, oltre alla mappa e visura.

Detti documenti saranno messi a disposizione dei CCTTP.

Si conviene quindi di effettuare la visione degli immobili il giorno:

mercoledì 21 aprile 2021 alle ore 14.30 in Via Barni 5 ed a seguire in Verona Via Belviglieri, 37.

Si raccomandano i CCTTP di darne avviso alle parti che detengono gli immobili affinché sia consentito l'accesso per i rilievi, dandone conferma scritta della disponibilità delle parti.

L.C.S.

Successivamente oggi **21.04.2021** alle ore 14.30 proseguono le operazioni peritali alla presenza, oltre che dello scrivente CTU, dei consulenti tecnici di parte: dr.ssa [redacted] arch. [redacted] e ing. [redacted]

Si procede all'ispezione dell'immobile in Verona Via Barni 5, ed a seguire l'immobile in Verona Via Belviglieri, 27.

Vengono eseguite riprese fotografiche e misurazioni di utilità.

Si precisa che oggi stesso il CTU ha ottenuto dal Comune di Verona la copia delle pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di perizia e che oggi stesso dette pratiche edilizie sono state trasmesse ai CCTTP.

Il CTU fissa un ulteriore incontro presso il proprio studio, per consentire la formulazione di eventuali osservazioni da parte dei CCTTP, al giorno:

martedì 18.05.2021 alle ore 11.30.

L.C.S.

Successivamente oggi **18.05.2021** alle ore 11.30 presso lo studio dello scrivente CTU proseguono le operazioni peritali con la presenza di tutti i CCTTP: dr.ssa [redacted], arch. [redacted] e ing. [redacted]

Si procede ad una analisi di quanto emerso dall'esame della documentazione in atti, della verifica della documentazione catastale ed amministrativa, nonché di quanto riscontrato dal sopralluogo.

Il CTU riferisce sommariamente l'esito di dette verifiche. Per quanto concerne la stima mobiliare fornisce ai CCTTP una prima schematica indicazione delle risultanze.

Quanto agli immobili vengono analizzate e commentate anche le quotazioni OMI.

Si conviene che i CCTTP possano inviare al CTU entro il termine di gg 30 eventuali note tecniche preliminari, di cui tenere conto per la stesura della "*bozza*".

Il CTU dichiara la disponibilità a convocare nuovamente le parti se ritenuto utile, ovvero se espressamente richiesto, anche per eventuale tentativo di conciliazione.

L.C.S.

Memorie delle parti preliminari alla "*bozza*" di relazione

Come desumibile dal verbale delle operazioni peritali del 18.05.2021, lo scrivente CTU ha invitato i CCTTP a trasmettere eventuali memorie preliminari alla "*bozza*" di relazione.

In data 17.06.2021, la Dr.ssa [redacted] CT della signora [redacted] ha trasmesso una breve memoria tecnica con la quale ha riferito di non avere osservazioni in merito all'analisi della documentazione prodotta ed alla ricostruzione del patrimonio mobiliare.

In merito ai possibili valori di stima degli immobili discussi nel corso delle operazioni peritali, la Dr.ssa [redacted] ha riferito di ritenere condivisibile la valutazione prospettata dallo scrivente CTU in merito agli immobili in Via Belviglieri, dell'ordine di € 1.400,00/mq all'attualità, pari cioè ad € 160.000,00, ed € 1.800,00/mq con riferimento al 2013, pari cioè ad € 200.000,00.

In merito all'immobile di Via Berni per il quale erano stati prospettati i valori unitari pari ad € 800,00/mq all'attualità ed € 1.150,00/mq al 2013, la Dr.ssa [redacted] ha riferito di non condividere detti valori come nel seguito ripreso:

> La scrivente non concorda con tali prospettazioni del CTU cha appaiono eccessive in funzione delle reali caratteristiche degli immobili.
>
> I beni di Via Barni sono infatti inseriti in un complesso costituito da n° 5 palazzine condominiali a bassissimo livello manutentivo e di caratteristiche costruttive, con peculiarità globali assimilabili alle case economiche e popolari.
>
> Peraltro la sig.ra [redacted] ha riferito alla scrivente che il complesso sarebbe caratterizzato da massiccia presenza di soggetti dediti ad attività di spaccio, prostituzione e similari con conseguente riflesso negativo sul valore dei beni che, pur risultando in vicinanza degli immobili di Via Belviglieri, sono inseriti in contesto sociale completamente differente e valori quindi decisamente più contenuti.

La Dr.ssa [redacted] ha quindi provveduto a reperire alcune compravendite recenti all'interno del complesso immobiliare ove si trova l'immobile oggetto di valutazione. Dalla ricerca effettuata la Dr.ssa ha quindi indicato i valori pari ad € 55.000,00 e cioè € 750,00/mq con riferimento al 2013, ed € 45.000,00 e cioè € 600,00/ mq con riferimento all'attualità.

Si rileva altresì che la Dr.ssa [redacted] ha segnalato che recentemente sarebbe deceduta la signora [redacted] Lo scrivente rileva al riguardo che nessuna comunicazione è pervenuta dal legale o dal CT o dal Tribunale, per cui non è possibile riferire alcuna considerazione.

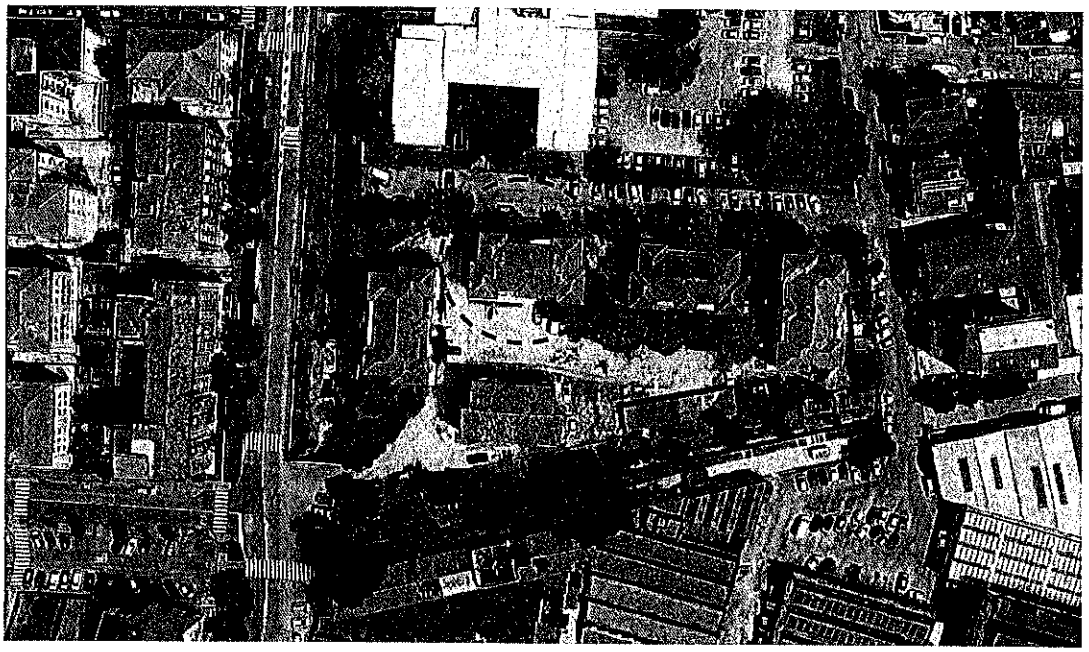
Si evidenzia che nel termine concesso, e nemmeno successivamente, non sono pervenute memorie preliminari dai consulenti delle parti convenute.

Si provvede quindi nel seguito ad esporre le risposte ai quesiti demandati.

Individuazione dei beni immobili (punto 1 del quesito)

Il compendio immobiliare oggetto di stima è ubicato in Comune di Verona e consiste nelle seguenti unità:

1. Abitazione sita in Via Giuseppe Barni, 5.



2. Abitazione ed autorimessa siti in Via Carlo Belviglieri, 27.

Identificazione catastale

Il compendio oggetto di stima è censito con i seguenti estremi:

Dati catastali	Catasto Fabbricati - Comune di Verona fg. **224** part. **219**: • **sub 7**, categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 77 mq, superficie totale escluse aree esterne 75 mq, piano S1-1, rendita € 395,09
Ditta intestataria catastale	[redacted] proprietà per 1/1

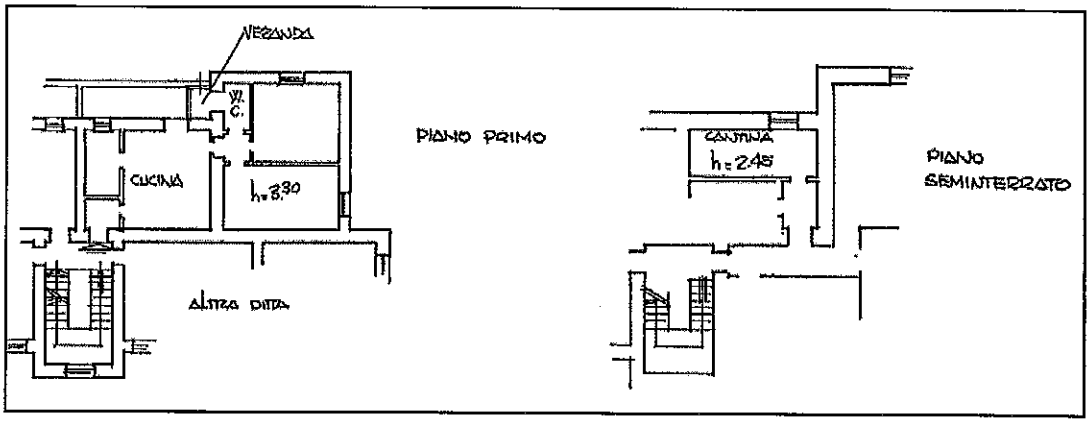


Figura 1: stralcio della planimetria catastale part. 219 sub 7 (abitazione di tipo popolare)

Dati catastali	Catasto Fabbricati - Comune di Verona fg. 224 part. 182: • **sub 11**, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 112 mq, superficie totale escluse aree esterne 108 mq, piano T-4, rendita € 774,69 • **sub 20**, categoria C/6 (autorimessa), classe 4, consistenza 10 mq, superficie catastale 12 mq, piano S1, rendita € 36,67
Ditta intestataria catastale	[redacted] della [redacted] nuda proprietà per 1/3 [redacted] nuda proprietà per 1/3 [redacted] usufrutto per 1/1 [redacted] nuda proprietà per 1/3

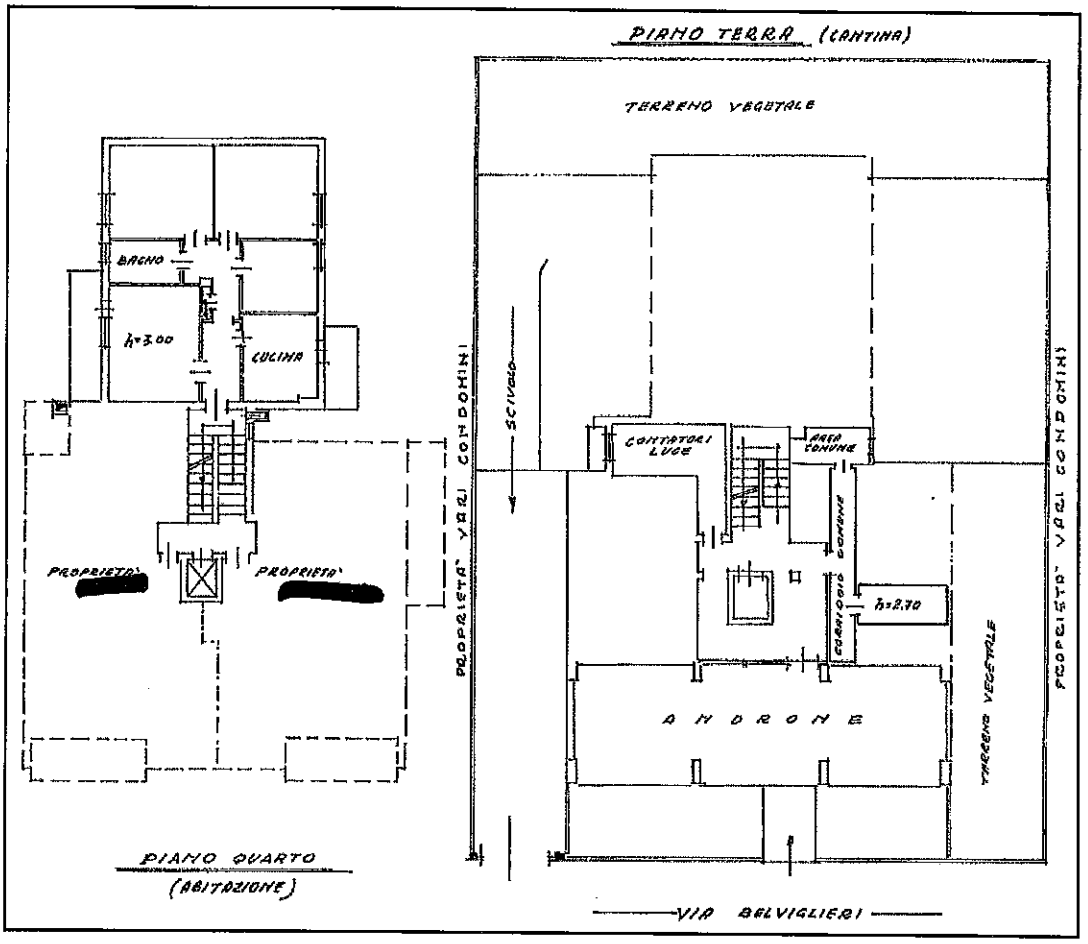


Figura 2: stralcio della planimetria catastale part. 182 sub 11 (abitazione di tipo civile)

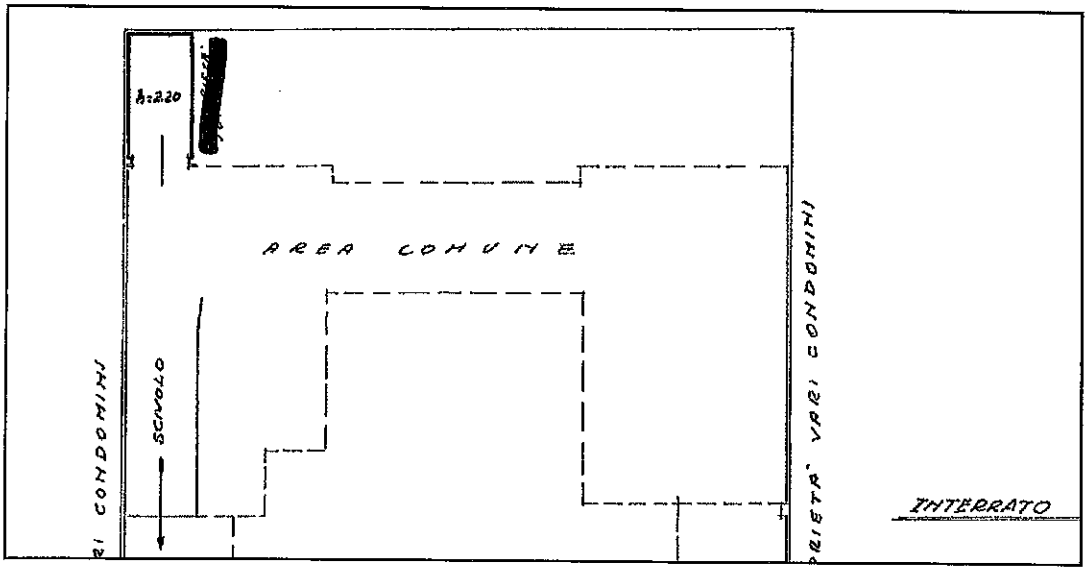


Figura 3: stralcio della planimetria catastale part. 182 sub 20 (autorimessa)

Criteri e stima

Gli immobili oggetto della presente perizia vengono valutati secondo il più probabile valore di mercato alla data di apertura della successione (12.03.2013), nonchè all'attualità, cioè secondo il più probabile valore attribuibile ai fabbricati designati dalle caratteristiche proprie del bene sia estetiche sia tecniche, dall'ubicazione, dalla vetustà e dallo stato d'uso dello stesso. Si precisa altresì che il valore medio di mercato è espresso sulla scorta di valutazioni medie operate per immobili similari nella zona di interesse ed al medesimo periodo di riferimento. In particolare la valutazione base sulla quale lo scrivente ha attuato le dovute riduzioni/maggiorazioni può essere individuato nelle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Nella fattispecie le caratteristiche ritenute influenti sulla più probabile quotazione del bene sul mercato immobiliare possono sinteticamente essere distinte in:

- **caratteristiche estrinseche,** quali il comune di appartenenza del fabbricato, la fascia urbana di ubicazione, il tenore sociale della zona, l'accessibilità, la dotazione di strutture sia pubbliche che private;
- **caratteristiche intrinseche,** quali la tipologia edilizia, la prospicienza dell'edificio, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e di efficienza, la categoria catastale, l'eventuale livello del piano di ubicazione nonché la grandezza, la dotazione di balconi e terrazze, la luminosità;
- **situazione giuridica,** quali la conformazione alle leggi urbanistiche ed alle disposizioni edilizie, la situazione debitoria o creditoria, la presenza di eventuali servitù attive e/o passive, la situazione fiscale.

In aggiunta alle caratteristiche anzi riportate, considerabili puramente a titolo esemplificativo, vengono valutate anche tutte le eventuali variabili di particolarità che non lo rendono comparabile ad altri. Si precisa che il riferimento a mq è stato operato per determinare il valore del bene in relazione all'estensione dello stesso secondo un valore medio di mercato. Il valore finale viene in ogni caso espresso "*a corpo*" e tiene in debito conto delle variabili sopraelencate.

1. abitazione con cantina di pertinenza identificata catastalmente con la part. n.° 219 sub. 7

Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare è situato in Via G. Barni, 5 e si eleva su 3 piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, collegati tra loro per mezzo di un vano scale condominiale privo di ascensore.

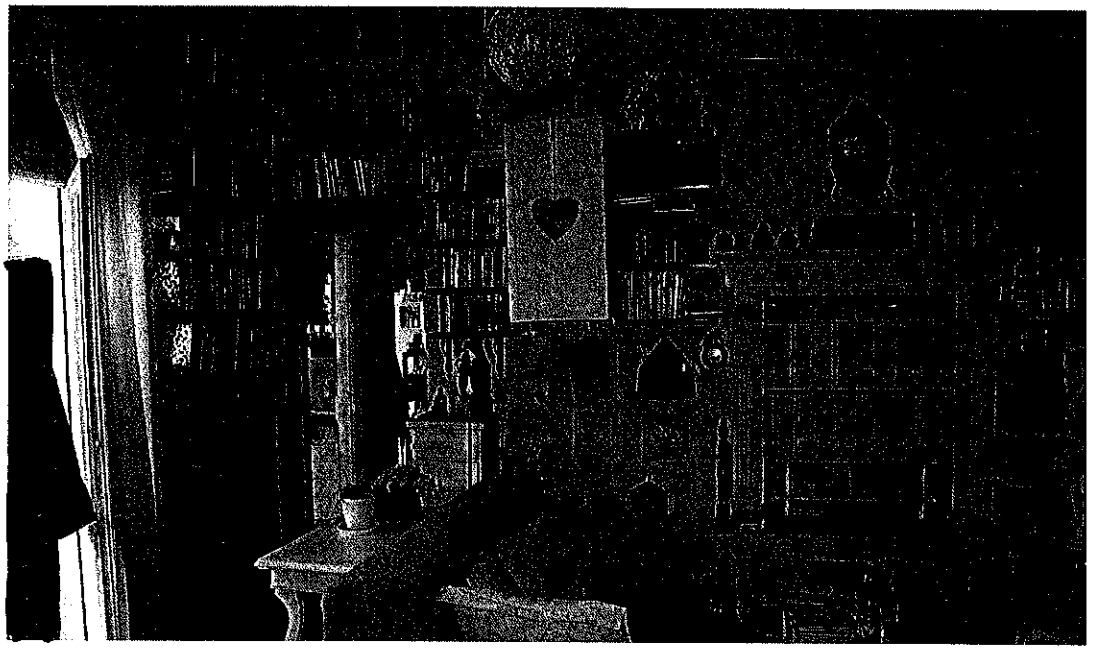
Il condominio ha le seguenti caratteristiche costruttive: struttura portante verticale con pilastri in cemento e tamponature in laterizio, solai in latero-cemento, copertura a falde con sovrastante manto di coppi, finestre in legno e vetro semplice oscurate da avvolgibili in pvc.

L'appartamento è posto al piano primo ed è suddiviso in: soggiorno/cucina, disimpegno, servizio igienico, n.° 2 camere da letto, un balcone ed una veranda.

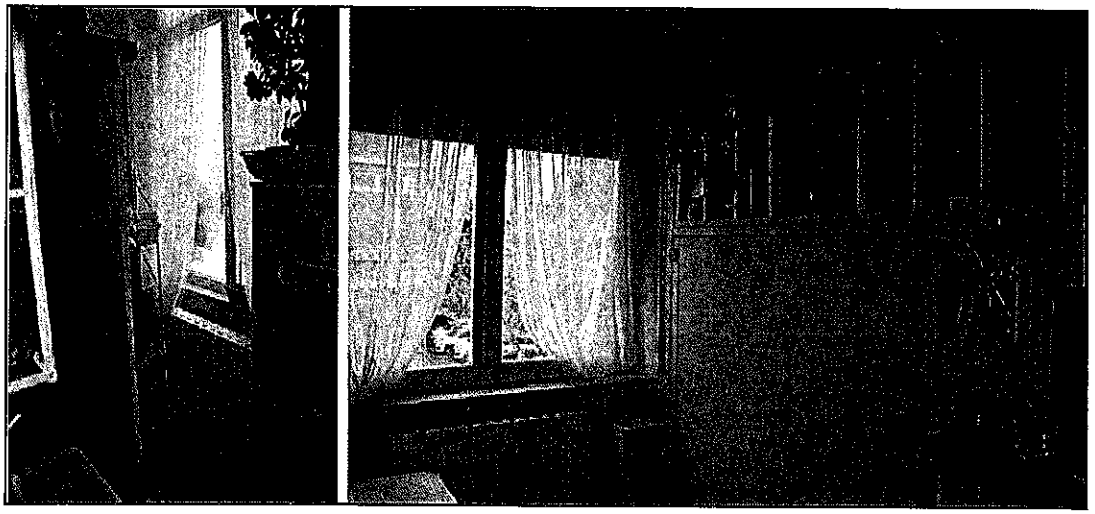
La veranda risulta essere destinata ad ampliamento del servizio igienico, realizzata nel 1974, con la presenza di doccia, lavabo e termosifone.

Le finiture interne sono: portoncino d'ingresso blindato, pavimento in piastrelle di ceramica, pareti intonacate a civile, rivestimento dei servizi igienici in piastrelle di ceramica e sanitari in porcellana e radiatori in ghisa.

L'altezza interna è pari a 3,30 m.

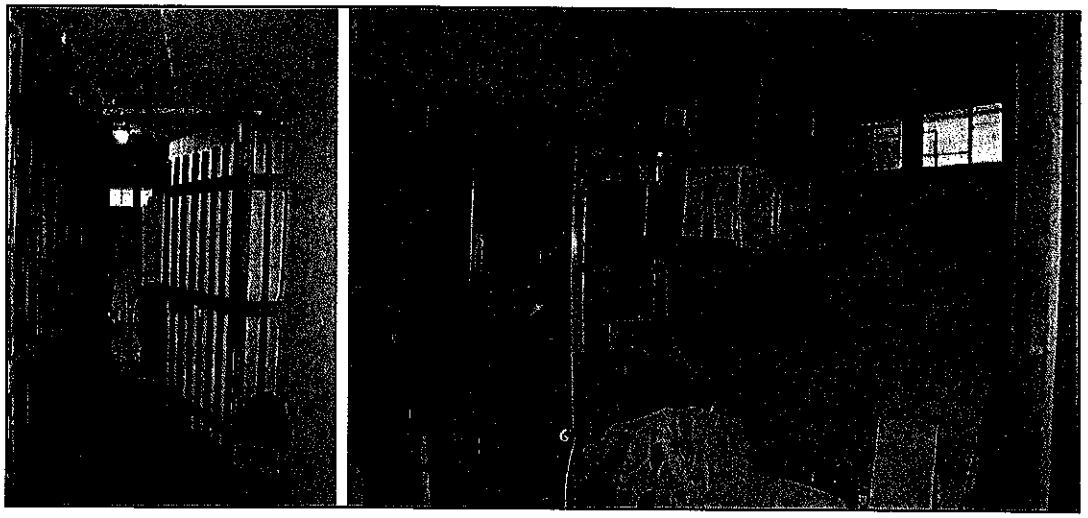


Per quanto riguarda gli impianti, si riscontra la presenza dell'impianto elettrico, fognario collegato alla rete pubblica, idrico e di riscaldamento, erogato da una caldaia posizionata in soggiorno/cucina.



Nel complesso l'abitazione, risalente intorno ai primi anni '70, si presenta in stato manutentivo mediocre.

La cantina di pertinenza è posta al piano seminterrato e presenta le seguenti finiture: porta in listelli di legno, pavimento battuto di cemento, pareti divisorie in listelli di legno e finestra in legno e vetro semplice protetta da grata metallica esterna.



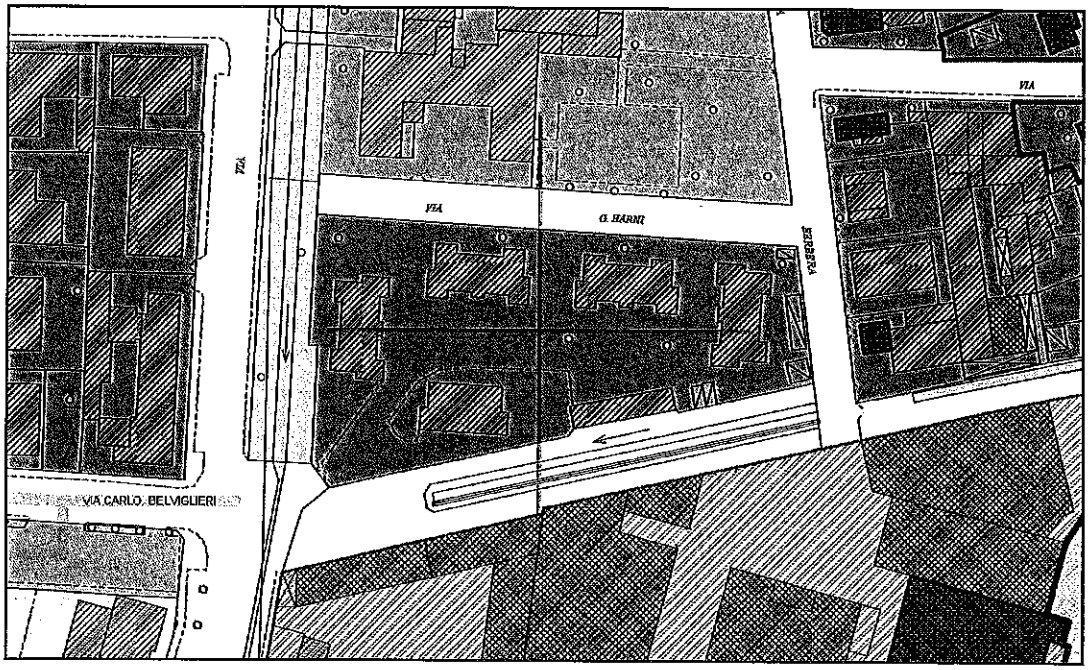
L'altezza interna è pari a 2,45 m.

E' presente l'impianto elettrico e di illuminazione.

Individuazione urbanistica

Il Comune di Verona è dotato dello strumento urbanistico corrispondente al PI Vigente Tavola 4 PI Regolativo - Tavola 5 PI Operativo, dalla quale risulta che la zona ove sorge l'immobile oggetto di stima ricade in:

Zona "B" - TCb2 - Tessuto con edificazione mista con Densità MEDIA da 2 a 4 piani



Documentazione amministrativa

A seguito di richiesta di accesso agli atti effettuata presso il Comune di Verona sono stati forniti allo scrivente CTU i seguenti titoli edilizi:

- Condono n.° 8256/02/00 – P.G. n.° 33881/86 rilasciato in data 22/12/1995 per *"ampliamento del vano bagno con chiusura a veranda per 2,15 mq complessivi al piano primo. Abuso ultimato entro il 29/01/1977"*.
- Certificato di Abitabilità/Agibilità del 22/12/1995.

Conformità amministrativa e catastale

Dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi si sono riscontrate le seguenti difformità:

abitazione sub 7

- diversa distribuzione interna dei locali della zona giorno con la demolizione delle pareti divisorie esistenti tra l'entrata, la cucina ed il soggiorno;

cantina di pertinenza

- non sono presenti difformità catastali.

Le medesime difformità sono presenti anche nell'elaborato progettuale allegato al Condono n.° 8256/02/00 – P.G. n.° 33881/86.

Consistenza commerciale

La superficie reale degli immobili, misurata secondo quanto previsto dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM), è stata ottenuta dalle planimetrie catastali opportunamente scalate in base alle misurazioni effettuate in loco.

La superficie riportata nel seguito comprende per intero le murature interne, quelle perimetrali (fino ad un max di cm 50), oltre al 50% di quelle in comunione, arrotondata al metro quadro. Le superfici dei locali principali e loro accessori diretti o loro porzioni, aventi altezza interna inferiore a m 1,50, non entra nel computo della consistenza.

Al fine di agevolare il confronto con i comparabili, dei quali si possiede di norma un prezzo, le consistenze delle porzioni d'immobile con diverse destinazioni (superfici secondarie o con destinazioni accessorie) vengono ragguagliate alla sola categoria "abitazioni civili" (superficie principale) mediante l'applicazione di rapporti mercantili (R.M.) proporzionali ai rapporti tra i prezzi delle destinazioni secondarie o accessorie e quelli della destinazione principale:

Identificazione catastale	*Piano*	*Ambito*	*Superficie*	*Coeff.*	*Superficie commerciale*	*Superficie commerciale TOT. (mq.)*
Fg. 224 part. 219 sub 7	primo	appartamento	67	100%	67	**73**
		balcone	7	fino a mq 25 al 30%, oltre al 10%	2,1	
	seminterrato	cantina	15	25%	3,75	

<u>Stima riferita al 12/03/2013 data di apertura della successione</u>

La stima viene effettuata alla data di apertura della successione, il giorno **13.03.2013**, e quindi riferita al 1° semestre 2013.

In considerazione di quanto in precedenza descritto e dello stato attuale dell'unità immobiliare i valori di stima nel seguito indicati tengono in debita considerazione anche delle difformità e delle problematiche tecniche in precedenza esposte.

Identificazione catastale	*Piano*	*Ambito*	*Superficie commerciale*	*Superficie commerciale TOT. (mq.)*	*Valore unitario*	*Valore per superfici*	*Valore di stima espresso "a corpo"*
Fg. 224 part. 219 sub 7	primo	appartamento	67	**73**	€ 1.150,00	€ 83.950,00	**€ 84.000,00**
		balcone	2,1				
	seminterrato	cantina	3,75				
							€ 84.000,00

VALORE IMMOBILE RIFERITO AL 12/03/2013	**€ 84.000,00**
valore della quota di 3/4 compravenduta	**€ 63.000,00**

Stima riferita all'attualità

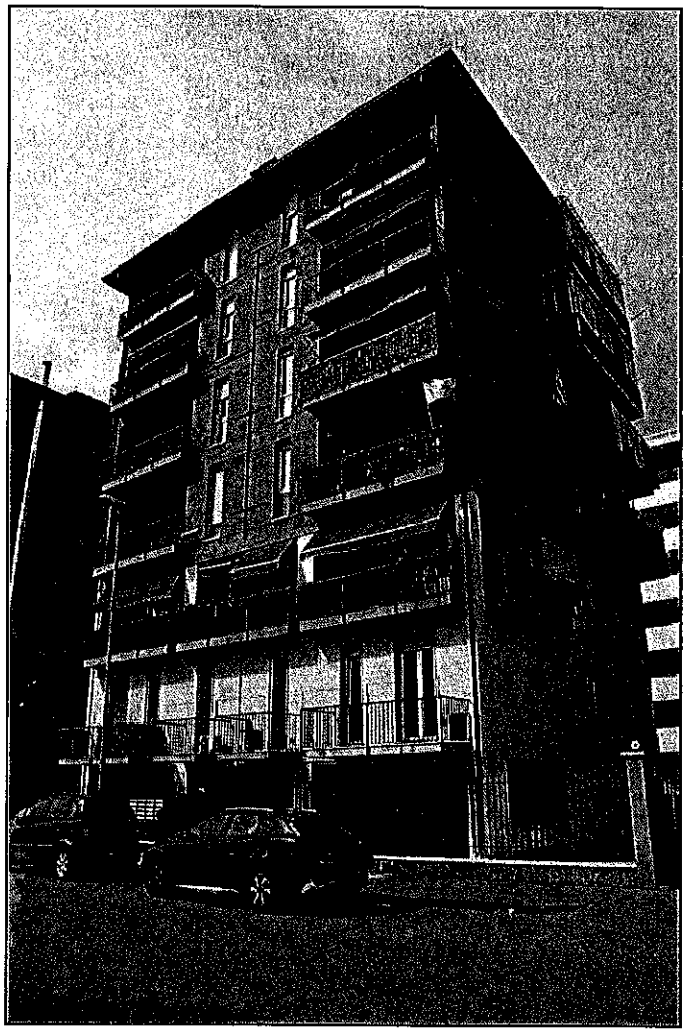
La stima riferita all'attualità ammonta a:

Identificazione catastale	*Piano*	*Ambito*	*Superficie commerciale*	*Superficie commerciale TOT. (mq.)*	*Valore unitario*	*Valore per superfici*	*Valore di stima espresso "a corpo"*
Fg. 224 part. 219 sub 7	primo	appartamento	67	73	€ 800,00	€ 58.400,00	**€ 58.400,00**
		balcone	2,1				
	seminterrato	cantina	3,75				
							€ 58.400,00

VALORE IMMOBILE RIFERITO ALL'ATTUALITA'	**€ 58.000,00**
valore della quota di 3/4 compravenduta	**€ 43.500,00**

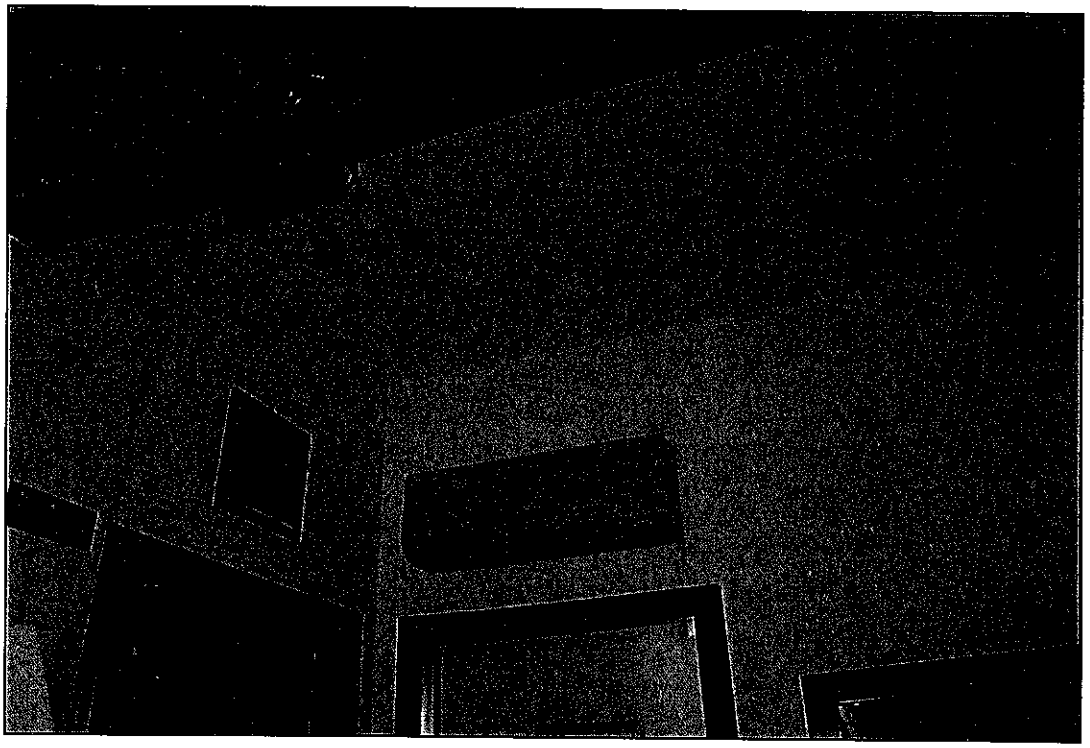
2. abitazione con cantina di pertinenza ed autorimessa identificate catastalmente rispettivamente con la part. n.° 182 sub. 11 e sub 20

Il fabbricato ove sono ubicate le unità immobiliari è situato in Via C. Belviglieri, 27 e si eleva su 6 piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, collegati tra loro per mezzo di un vano scale condominiale con ascensore.

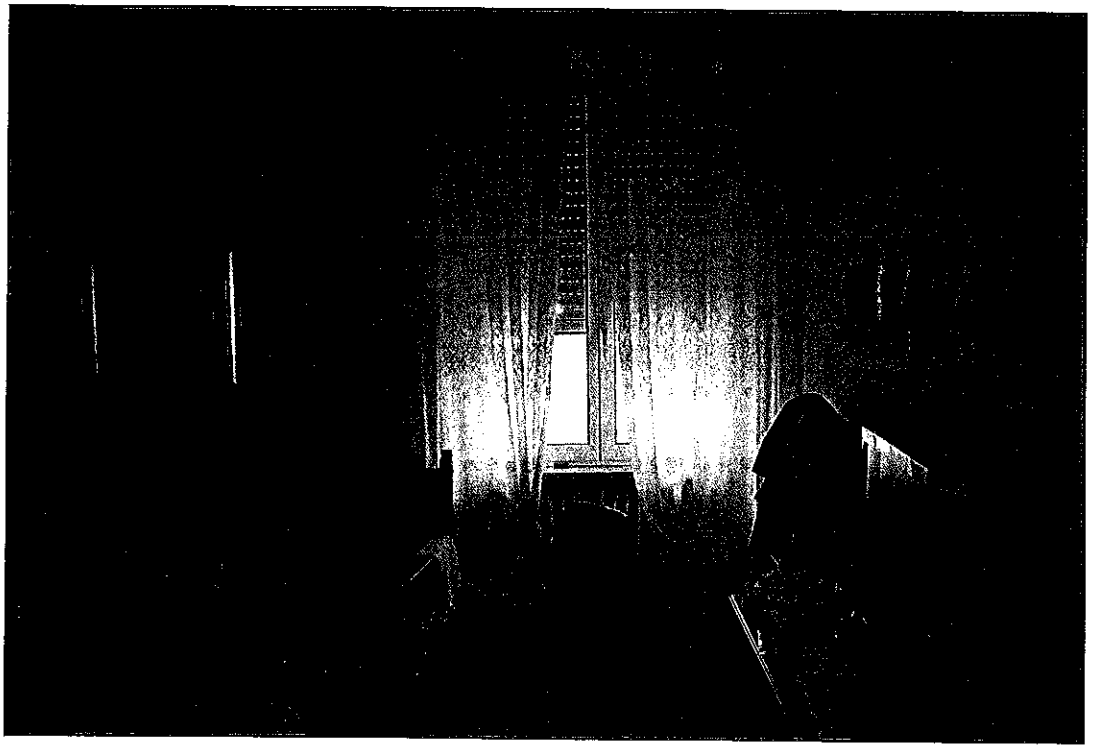


Il condominio ha le seguenti caratteristiche costruttive: struttura portante verticale con pilastri in cemento e tamponature in laterizio, solai in latero-cemento, copertura a falde con sovrastante manto di coppi, finestre in legno e vetro camera oscurate da avvolgibili in pvc.

L'appartamento è posto al piano quarto ed è suddiviso in: soggiorno, cucina, corridoio, servizio igienico, n.° 2 camere da letto e n.° 2 balconi.



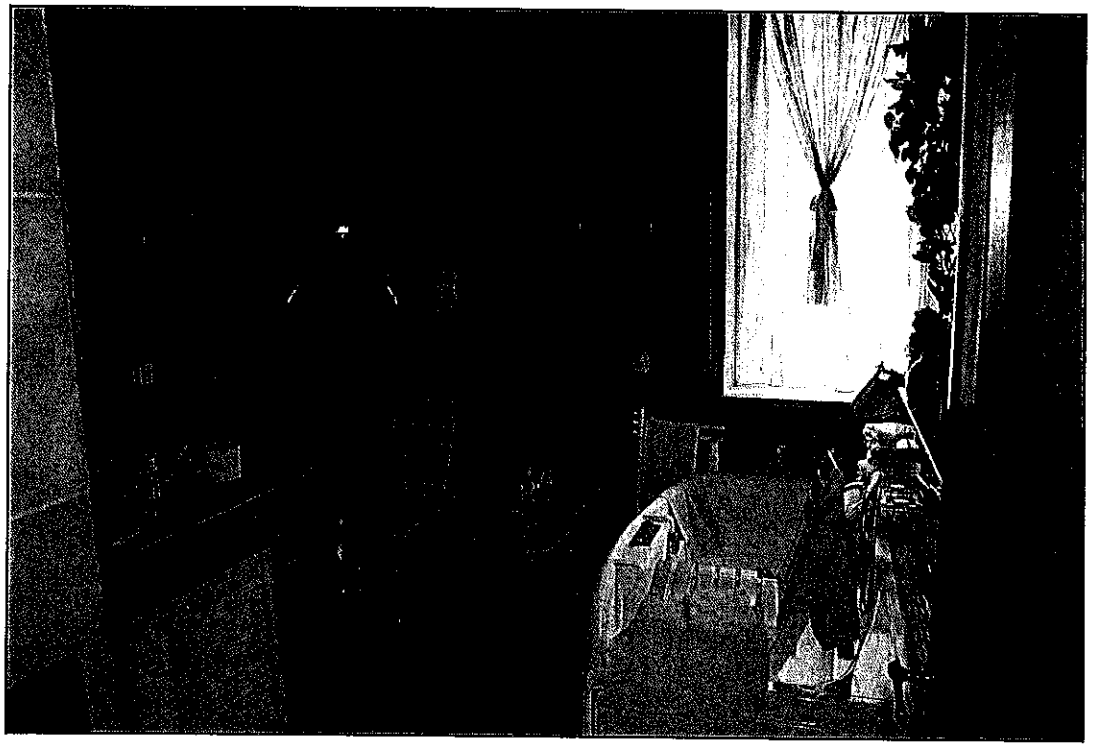
Le finiture interne sono: portoncino d'ingresso blindato, pavimento in piastrelle di ceramica, pareti intonacate a civile, rivestimento dei servizi igienici in piastrelle di ceramica e sanitari in porcellana e radiatori in metallo.



L'altezza interna è pari a 3,00 m.

Per quanto riguarda gli impianti, si riscontra la presenza dell'impianto elettrico, fognario collegato alla rete pubblica, idrico, di riscaldamento, erogato da una caldaia posizionata in cucina e di raffrescamento estivo.

Nel complesso l'abitazione, risalente intorno alla fine degli anni '60 e parzialmente ristrutturato alla fine degli anni '80, si presenta in stato manutentivo discreto.

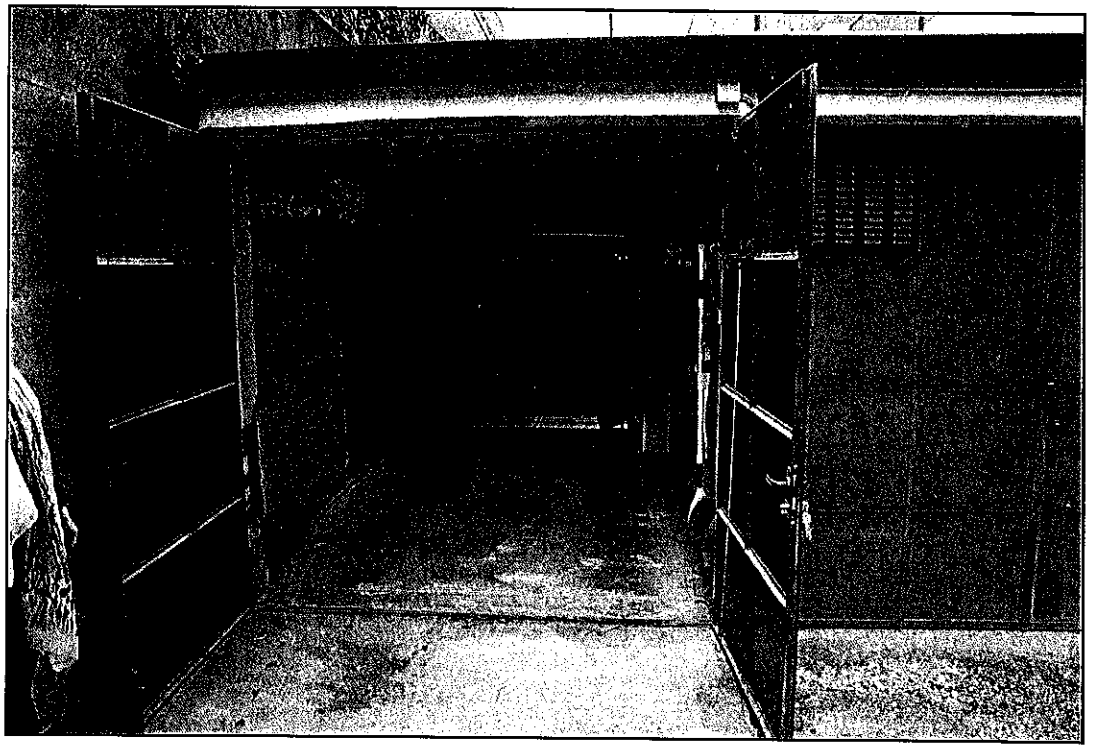


L'autorimessa è posta al piano interrato e presenta le seguenti finiture: portone metallico a due ante manuale, pavimento in battuto di cemento e pareti intonacate a civile.

Si precisa che le dimensioni dell'autorimessa e del portone di accesso permettono di posteggiare unicamente autovetture di medie/piccole dimensioni.

L'altezza interna è pari a 2,10 m.

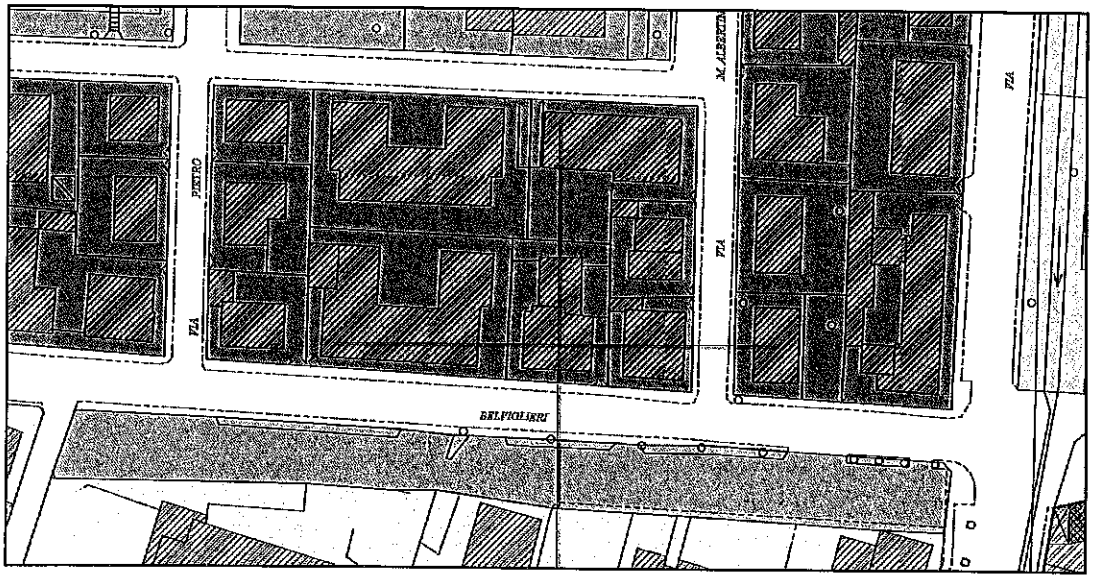
E' presente l'impianto elettrico e di illuminazione.



Individuazione urbanistica

Il Comune di Verona è dotato dello strumento urbanistico corrispondente al PI Vigente Tavola 4 PI Regolativo - Tavola 5 PI Operativo, dalla quale risulta che la zona ove sorge l'immobile oggetto di stima ricade in:

Zona "B" - TCb1 - Tessuto con edificazione mista con Densità ALTA oltre i 4 piani



Documentazione amministrativa

A seguito di richiesta di accesso agli atti effettuata presso il Comune di Verona sono stati forniti allo scrivente CTU i seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n.° 3705/1966 rilasciato in data 27/04/1966.
- Asseveramento n.° 80439/1988 per *"esecuzione di opere interne"*.
- Certificato di Agibilità del 28/06/1967 – n.° 5849 P.G./67 - 1084 San.

Conformità amministrativa e catastale

Dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi si sono riscontrate le seguenti difformità:

abitazione sub 11

- diversa distribuzione interna dei locali della zona giorno con la demolizione della parete divisoria esistente tra la cucina e la camera e l'allargamento del bagno verso il soggiorno;

autorimessa sub 20

- non sono presenti difformità catastali;

Per quanto riguarda la conformità amministrativa è stata riscontrata la seguente difformità:

abitazione sub 11

- la larghezza del servizio igienico risulta essere pari a 2,50 m anziché 2,20 m come indicato nella tavola progettuale, e di conseguenza la larghezza del soggiorno risulta essere inferiore rispetto a quella rappresentata nella stessa tavola.

Consistenza commerciale

La superficie reale degli immobili, misurata secondo quanto previsto dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM), è stata ottenuta dalle planimetrie catastali opportunamente scalate in base alle misurazioni effettuate in loco.

La superficie riportata nel seguito comprende per intero le murature interne, quelle perimetrali (fino ad un max di cm 50), oltre al 50% di quelle in comunione, arrotondata al metro quadro. Le superfici dei locali principali e loro accessori diretti o loro porzioni, aventi altezza interna inferiore a m 1,50, non entra nel computo della consistenza.

Al fine di agevolare il confronto con i comparabili, dei quali si possiede di norma un prezzo, le consistenze delle porzioni d'immobile con diverse destinazioni (superfici secondarie o con destinazioni accessorie) vengono ragguagliate alla sola categoria "abitazioni civili" (superficie principale) mediante l'applicazione di rapporti mercantili (R.M.) proporzionali ai rapporti tra i prezzi delle destinazioni secondarie o accessorie e quelli della destinazione principale:

Identificazione catastale	*Piano*	*Ambito*	*Superficie*	*Coeff.*	*Superficie commerciale*	*Superficie commerciale TOT. (mq.)*
Fg. 224 part. 182 sub 11	quarto	appartamento	101	100%	101	**106**
		balcone 1	5	fino a mq 25 al 30%, oltre al 10%	1,5	
		balcone 2	7	fino a mq 25 al 30%, oltre al 10%	2,1	
	terra	cantina	7	25%	1,75	
Fg. 224 part. 182 sub 20	interrato	autorimessa	12	100%	12	**12**

Stima riferita al 12/03/2013 data di apertura della successione

La stima viene effettuata alla data di apertura della successione, il giorno **13.03.2013**, e quindi riferita al 1° semestre 2013.

In considerazione di quanto in precedenza descritto e dello stato attuale dell'unità immobiliare i valori di stima nel seguito indicati tengono in debita considerazione anche delle difformità e delle problematiche tecniche in precedenza esposte.

Identificazione catastale	*Piano*	*Ambito*	*Superficie commerciale*	*Superficie commerciale TOT. (mq.)*	*Valore unitario*	*Valore per superfici*	*Valore di stima espresso "a corpo"*
Fg. 224 part. 182 sub 11	quarto	appartamento	101	**106**	€ 1.800,00	€ 190.800,00	**€ 190.800,00**
		balcone 1	1,5				
		balcone 2	2,1				
	terra	cantina	1,75				
Fg. 224 part. 182 sub 20	interrato	autorimessa	12	**12**	€ 700,00	€ 8.400,00	**€ 8.400,00**
							€ 199.200,00

TOTALE VALORE IMMOBILI	**€ 200.000,00**

Stima riferita all'attualità

La stima riferita all'attualità ammonta a:

Identificazione catastale	*Piano*	*Ambito*	*Superficie commerciale*	*Superficie commerciale TOT. (mq.)*	*Valore unitario*	*Valore per superfici*	*Valore di stima espresso "a corpo"*
Fg. 224 part. 182 sub 11	quarto	appartamento	101	**106**	€ 1.400,00	€ 148.400,00	**€ 148.400,00**
		balcone 1	1,5				
		balcone 2	2,1				
	terra	cantina	1,75				
Fg. 224 part. 182 sub 20	interrato	autorimessa	12	**12**	€ 600,00	€ 7.200,00	**€ 7.200,00**
							€ 155.600,00

VALORE IMMOBILE RIFERITO ALL'ATTUALITA'	**€ 155.000,00**

Calcolo del valore dell'usufrutto costituito in favore della sig.ra [redacted]

Si fa presente che per il calcolo del valore dell'usufrutto occorre prendere in considerazione l'età dell'usufruttuaria (anni compiuti) e verificare nella sottostante tabella l'incidenza percentuale dei diritti di usufrutto e nuda proprietà con riferimento al valore della piena proprietà alla data di apertura della successione (anno 2013).

Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite vitalizie (coefficienti in vigore dal 1/1/2012 al 31/12/2013, con interesse legale del 2,5%.)

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	38,00	95,00	5,00
da 21 a 30	36,00	90,00	10,00
da 31 a 40	34,00	85,00	15,00
da 41 a 45	32,00	80,00	20,00
da 46 a 50	30,00	75,00	25,00
da 51 a 53	28,00	70,00	30,00
da 54 a 56	26,00	65,00	35,00
da 57 a 60	24,00	60,00	40,00
da 61 a 63	22,00	55,00	45,00
da 64 a 66	20,00	50,00	50,00
da 67 a 69	18,00	45,00	55,00
da 70 a 72	16,00	40,00	60,00
da 73 a 75	14,00	35,00	65,00
da 76 a 78	12,00	30,00	70,00
da 79 a 82	10,00	25,00	75,00
da 83 a 86	8,00	20,00	80,00
da 87 a 92	6,00	15,00	85,00
da 93 a 99	4,00	10,00	90,00

Il valore stimato del compendio immobiliare è pari a **€ 200.000,00**.

L'usufruttuaria è la sig.ra [redacted]d è nata il[redacted]1940 quindi al momento dell'apertura della successione (13.03.2013) aveva un'età di **72 anni** ed il valore dell'usufrutto comporterà quindi una riduzione del **coeff. 16,00**.

Moltiplicando il valore stimato degli immobili per il tasso di interesse legale, pari al 2,5% in vigore nell'anno 2013, si ottiene la rendita annua degli immobili, quindi:

Rendita annua immobili: € 200.000,00 x 2,5% = € 5.000,00

Valore dell'usufrutto è pari a:

Usufrutto: € 5.000,00 x 16,00 = **€ 80.000,00**

Il **valore della nuda proprietà** si ottiene dalla differenza:

Nuda proprietà: € 200.000,00 – € 80.000,00 = **€ 120.000,00**

Individuazione dei beni mobili facenti parte della massa ereditaria (punto 2 del quesito)

Si osserva che sono state presentate n.° 2 dichiarazioni di successione:

1. dichiarazione di successione n.° 2026 vol. 9990 del 31.07.2013 (doc. 5 fascicolo Avv. [redacted]), nella quale viene indicato il valore degli immobili in € 94.500,00 e quale valore dei beni mobili il saldo contabile di € 5.677,26 del conto corrente n.° 14409452 aperto il 24.06.2000 presso Poste Italiane, nonchè le passività per spese funerarie di € 3.150,00;
2. dichiarazione di successione n.° 2430 vol. 9990 del 25.09.2013 (doc. 2 fascicolo Avv. [redacted]), nella quale viene indicato il valore di buoni postali in € 12.250,00 e quale valore dei saldi di libretti postali € 3.242,81, quindi per un totale di € 15.492,81.

Si riporta nel seguito stralcio dell'estratto conto corrente n.° [redacted] aperto il 24.06.2000 presso Poste Italiane, intestato unicamente al signor [redacted]

[redacted]

[redacted]

0 [redacted] CIAE = 6098

DATA	VALUTA	MOVIM. DARE	MOVIM. AVERE	DESCRIZIONE OPERAZIONI
28/02/13			4.324,98	SALDO INIZIALE
01/03/13	01/03/13		1.973,00	ACCREDITO PER STIPENDIO/ PENSIONE MAR. 2013 ACCREDITAMENTO PENS. INPS MESE MAR. 2013
01/03/13	31/12/12		10,00	RIMBORSO COMMISSIONI ANNUALI POSTAMAT
02/03/13	28/02/13	4,00		CANONE MENSILE CONTO PIU' ADDEBITO RELATIVO AL PERIODO DI FEBBRAIO 2013
11/03/13	11/03/13	26,72		ADDEBITO PREAUTORIZZATO FATT. VOTIVE NR. [redacted] DEL 08-02-13 - ANNO 2012
11/03/13	09/03/13	600,00		PRELIEVO POSTAMAT NOSTRO SPORTELLO AUTOMATICO 09/03/2013 07.31 ATM N. 5923 UFFICIO POSTALE VERONA 29 CARTA [redacted]
12/03/13	10/03/13	600,00		PRELIEVO POSTAMAT NOSTRO SPORTELLO AUTOMATICO 10/03/2013 06.38 ATM N. 2785 UFFICIO POSTALE VERONA 17 CARTA [redacted]
12/03/13	11/03/13	600,00		PRELIEVO POSTAMAT NOSTRO SPORTELLO AUTOMATICO 11/03/2013 07.36 ATM N. 2785 UFFICIO POSTALE VERONA 17 CARTA [redacted]
13/03/13	31/12/10	10,00		STORNO ERRATO RIMBORSO COM.NI ANNUALI POSTAMAT
13/03/13	12/03/13	600,00		PRELIEVO POSTAMAT NOSTRO SPORTELLO AUTOMATICO 12/03/2013 07.13 ATM N. 5923 UFFICIO POSTALE VERONA 29 CARTA [redacted]
22/03/13	22/03/13	22,09		ADDEBITO PREAUTORIZZATO AGSM ENERGIA S. - DELEGA N. [redacted] 22/03/2013
22/03/13	22/03/13	46,35		ADDEBITO PREAUTORIZZATO AGSM ENERGIA S. - DELEGA N. [redacted] 22/03/2013
31/03/13			3.798,82	SALDO FINALE PARI A LIRE 7.355,541

1PEC ESTRATTO AL 30/04/13

Come correttamente evidenziato dalla dichiarazione di sussistenza credito Conti Correnti rilasciato da Poste Italiane in data 16.04.2013, il saldo contabile alla data del decesso risulta pari ad € 4.474,92, in quanto anche i prelievi in contanti di € 600,00 cadauno, sono stati eseguiti in precedenza al decesso.

Eredi di: [redacted]

Data: **16/04/2013**

Protocollo: **55382 / 2013 / ST**

Oggetto: dichiarazione di sussistenza credito Conti Correnti.

Con riferimento alla Vs. richiesta, con la presente comunichiamo che alla data del decesso 12/03/2013 presso gli archivi elettronici di Poste Italiane Spa risultavano i seguenti rapporti a credito:

- conto corrente [redacted]

intestato al Sig. [redacted].

Il saldo contabile alla stessa data risulta pari a € 4.474,92 comprensivi degli interessi maturati e al netto della ritenuta fiscale, delle spese di tenuta conto e dell'imposta di bollo.

Si evidenzia che sono stati prodotti gli estratti conto dal 31.12.2011 sino al 31.03.2015.

L'esame consente di rilevare che sullo stesso conto le entrate consistevano essenzialmente nell'accredito della pensione pari ad € 1.985,00. Quanto alle uscite medie, le stesse consistevano in € 1.500,00/mese poi dal mese di ottobre 2012 pari ad € 2.000,00/mese quale prelievo in contanti, nonché piccole spese per addebiti utenza AGSM, Fastweb, Acque Veronesi.

In merito ai saldi alla data del decesso dei libretti di risparmio:

- n.° [redacted] di € 7.510,35 cointestato con le signore [redacted]: sono stati forniti i movimenti dal 02.01.2012 sino al 18.05.2015, nel quale è stato possibile riscontrare l'accredito mensile di uno stipendio mediamente pari ad € 955,00, nonchè prelievi medi mensili di € 900,00;

[redacted]

POSTE ITALIANE - DIVISIONE BANCO POSTA
LISTA DEI MOVIMENTI DAL 01/01/12 AL 18/05/15
DEL DEPOSITO A RISPARMIO IN EURO
N. [redacted]
PRESSO [redacted]
FOGLIO N. 1

DATA	VALUTA	MOVIM. DARE	MOVIM. AVERE	DESCRIZIONE OPERAZIONI
02/01/12	02/01/12		980,00	ACCREDITO STIPENDIO/PENSIONE
03/01/12	03/01/12	800,00		PRELIEVO
19/01/12	31/12/11		33,99	INTERESSI E COMPETENZE
01/02/12	01/02/12		962,00	ACCREDITO STIPENDIO/PENSIONE
02/02/12	02/02/12	1.000,00		PRELIEVO
01/03/12	01/03/12		956,00	ACCREDITO STIPENDIO/PENSIONE
01/03/12	01/03/12	852,00		PRELIEVO
01/03/12	01/03/12	800,00		PRELIEVO
02/04/12	02/04/12		955,00	ACCREDITO STIPENDIO/PENSIONE
02/04/12	02/04/12	1.000,00		PRELIEVO
02/05/12	02/05/12		955,00	ACCREDITO STIPENDIO/PENSIONE
02/05/12	02/05/12	900,00		PRELIEVO
01/06/12	01/06/12		956,00	ACCREDITO STIPENDIO/PENSIONE
01/06/12	01/06/12	900,00		PRELIEVO
02/07/12	02/07/12		955,00	ACCREDITO STIPENDIO/PENSIONE
16/07/12	16/07/12	800,00		PRELIEVO
01/08/12	01/08/12		955,00	ACCREDITO STIPENDIO/PENSIONE
02/08/12	02/08/12	800,00		PRELIEVO
31/08/12	31/08/12	900,00		PRELIEVO
01/09/12	01/09/12		1.006,00	ACCREDITO STIPENDIO/PENSIONE
27/09/12	27/09/12	900,00		PRELIEVO
01/10/12	01/10/12		956,00	ACCREDITO STIPENDIO/PENSIONE
23/10/12	23/10/12	900,00		PRELIEVO
02/11/12	02/11/12		955,00	ACCREDITO STIPENDIO/PENSIONE
26/11/12	26/11/12	900,00		PRELIEVO
01/12/12	01/12/12		1.953,00	ACCREDITO STIPENDIO/PENSIONE
18/12/12	18/12/12	900,00		PRELIEVO
02/01/13	02/01/13		985,00	ACCREDITO STIPENDIO/PENSIONE
07/01/13	07/01/13	900,00		PRELIEVO
25/01/13	31/12/12		0,76	INTERESSI E COMPETENZE
25/01/13	31/12/12		63,24	INTERESSI E COMPETENZE
25/01/13	31/12/12	34,20		IMPOSTA DI BOLLO
01/02/13	01/02/13		975,00	ACCREDITO STIPENDIO/PENSIONE
01/03/13	01/03/13		973,00	ACCREDITO STIPENDIO/PENSIONE
14/03/13	14/03/13	7.510,35		PRELIEVO
02/04/13	02/04/13		974,00	ACCREDITO STIPENDIO/PENSIONE
04/04/13	04/04/13	924,00		PRELIEVO
08/04/13	05/04/13		0,00	INTERESSI E COMPETENZE
08/04/13	05/04/13		10,38	INTERESSI E COMPETENZE
18/05/15			60,38	SALDO FINALE

- n.° [redacted] di € 1.487,72 cointestato con la signora [redacted] sono stati forniti i movimenti dal 19.01.2012 sino al 31.12.2014, nel quale è stato possibile riscontrare l'addebito di € 12.000,00 in data 26.06.2012 per il buono postale n.° 22403887, nonchè il rimborso per € 12.702,26 in data 26.06.2014;

[redacted]

POSTE ITALIANE - DIVISIONE BANCO POSTA
LISTA DEI MOVIMENTI DAL 01/01/12 AL 18/05/15
DEL DEPOSITO A RISPARMIO IN EURO
N. [redacted]
PRESSO VERONA [redacted]
FOGLIO N. 1

DATA	VALUTA	MOVIM. DARE	MOVIM. AVERE	DESCRIZIONE OPERAZIONI
19/01/12	31/12/11		24,71	INTERESSI E COMPETENZE
26/06/12	26/06/12		2.572,45	VERSAMENTO
26/06/12	26/06/12		9.098,53	ACCREDITO
26/06/12	26/06/12	12.000,00		ADDEBITO
25/01/13	31/12/12		28,03	INTERESSI E COMPETENZE
23/01/14	31/12/13		8,02	INTERESSI E COMPETENZE
26/06/14	26/06/14		12.702,26	ACCREDITO
22/01/15	31/12/14		18,19	INTERESSI E COMPETENZE
22/01/15	31/12/14	34,20		IMPOSTA DI BOLLO
18/05/15			16.172,99	SALDO FINALE

La dichiarazione di sussistenza credito Libretti di risparmio rilasciato da Poste Italiane in data 15.04.2013, il saldo contabile alla data del decesso risulta pari a:

- n.° [redacted] di € 7.510,35 cointestato con le signore [redacted] quindi in capo al de cuius di **€ 2.503,45**;
- n.° [redacted] di € 1.487,72 cointestato con la signora [redacted] quindi in capo al de cuius di **€ 739,36**.

Quanto ai buoni postali n.° [redacted] e n.° [redacted] emessi il 02.07.2010 e n.° [redacted] emesso il 26.06.2012, è stata prodotta con la seconda dichiarazione di successone, "*interrogazione posizione cliente*" datata 27.09.2013, che riporta la cointestazione con la signora [redacted] nonché il valore di rimborso netto al 27.09.2013, rispettivamente pari a € 3.069,43, € 3.103,27 ed € 12.000,00, come nel seguito ripreso:

* P O S T E I T A L I A N E SPA - CAO3 * 00.2
BUONI POSTALI - INTERROGAZIONE POSIZIONE CLIENTE

Tipo Rapporto : DR [redacted] Fil.Rapporto [redacted]
Numero NDGBFP :
Intestazione Rapp.: [redacted]

Prod.	Buono	Serie	Dt emiss.	Val.Nom.	Cod.Blo	Cod.Lim
	Val Rimborso netto			Ritenuta	Alq fisc.	Figura fis
A	[redacted]	P34	02/07/2010	[redacted]		
			3103,270	14,750	12	NETTISTA
X	[redacted]	J02	02/07/2010	[redacted]		
			3069,430	9,920	12	NETTISTA
H	[redacted]	E01	26/06/2012	[redacted]		
			[redacted]	0,000	12	NETTISTA

WA411 LISTA ESAURITA WAI39 PF2 PER MENU' PRECEDENTE
Op [redacted] 27/09/2013 08.55

Si evidenzia che non sono stati rinvenuti documenti nei quali emerga il rimborso dei buoni postali n. [redacted] e n. [redacted] emessi il 02.07.2010.

Quanto agli ulteriori buoni postali, Poste Italiane ha riferito in data 07.08.2013 quanto nel seguito ripreso:

La situazione dei Buoni Postali è la seguente:

7. presso Buono n. [redacted] emesso il 17/07/2007, presso l'ufficio postale di Verona mesto + 17, del taglio di 1000, cointestato [redacted] + 1, rimborsato.

7. presso Buono n. [redacted] emesso il 17/07/2007, presso l'ufficio postale di Verona mesto + 17, del taglio di 1000, cointestato [redacted] + 1, rimborsato.

Buono n. [redacted] emesso il 17/07/2007, presso l'ufficio postale di Verona o + 17, del taglio di 1000, cointestato [redacted] + 1, rimborsato.

Buono n. [redacted] emesso il 17/07/2007, presso l'ufficio postale di Verona o + 17, del taglio di 1000, cointestato [redacted] + 1, rimborsato.

Buono n. [redacted] emesso il 17/07/2007, presso l'ufficio postale di Verona o + 17, del taglio di 1000, cointestato [redacted] + 1, rimborsato.

Buono n. [redacted] emesso il 17/07/2007, presso l'ufficio postale di Verona o + 17, del taglio di 1000, cointestato [redacted] + 1, rimborsato.

Buono n. [redacted] emesso il 29/06/2004, presso l'ufficio postale di Verona o + 17, del taglio di 1000, cointestato [redacted] + 1, stato vigente.

Si evidenzia che nella documentazione prodotta non risultano riscontri di addebiti per l'emissione dei buoni e nemmeno rimborsi, per cui non è possibile fornire migliori indicazioni.

Si riporta nel seguito il riepilogo dell'anali effettuata:

	RICOSTRUZIONE AL 12/03/2013				
	descrisione bene mobile	*cointestazione*	*valore NOMINALE*	*valore di RIMBORSO*	*valore in quota*
1	conto correnre Poste Italiane n.° [redacted] aperto il 24.06.2000	-	€ 4.474,92	€ 4.474,92	€ 4.474,92
2	libretto nominativo ordinario n. [redacted] aperto il 20.05.2006	[redacted]	€ 7.510,35	€ 7.510,35	€ 2.503,45
3	libretto nominativo ordinario n.° [redacted] aperto il 09.11.2007	cointestato con [redacted]	€ 1.478,72	€ 1.478,72	€ 739,36
4	buono n.° [redacted] nesso il 02.07.2010	cointestato con [redacted]	€ 3.000,00	€ 3.103,27	€ 1.551,64
5	buono n.° [redacted] emesso il 02.07.2010	cointestato con [redacted]	€ 3.000,00	€ 3.069,43	€ 1.534,72
6	buono n. [redacted] emesso il 26.06.2012	cointestato con [redacted]	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 6.000,00
7	buono n. [redacted] emesso il 17.07.2007 rimborsato	cointestato	€ 1.000,00		€ 500,00
8	buono n.° [redacted] emesso il 17.07.2007 rimborsato	cointestato	€ 1.000,00		€ 500,00
9	buono n.° [redacted] emesso il 17.07.2007 rimborsato	cointestato	€ 1.000,00		€ 500,00
10	buono n.° [redacted] emesso il 17.07.2007 rimborsato	cointestato	€ 1.000,00		€ 500,00
11	buono n.° [redacted] emesso il 17.07.2007 rimborsato	cointestato	€ 1.000,00		€ 500,00
12	buono n.° [redacted] emesso il 26.06.2004	cointestato	€ 1.000,00		€ 500,00
		VALORE COMPLESSIVO BENI MOBILI			**€ 19.804,08**

Debiti del de cuius (punto 3 del quesito)

Dall'esame della documentazione dimessa in atti, emerge che l'unica voce di passività dell'eredità del signor [redacted] individuata nella spese funerarie pari ad € 3.150,00. Si evidenzia che nella dichiarazione di successione n.° 2026 vol. 9990 del 31.07.2013 (doc. 5 fascicolo Av [redacted], viene citata la fattura n.° 23 del 13.03.2013 della ditta [redacted] ma il documento non è stato prodotto da nessuna della parti; si rileva tuttavia che detto importo non viene contestato dalle parti per cui si assume come unica passività dell'eredità.

Si rileva che parte convenuta lamenta l'anticipazione di tasse e spese condominiali. Tra i documenti prodotti non emergono spese documentate, per cui lo scrivente CTU può unicamente confermare quale unica voce passiva le spese funerarie.
Si evidenzia che in merito all'integrazione di quesito, con il quale si richiedeva di indicare le eventuali passività maturate dopo la morte del de cuius, non è possibile riferire alcuna considerazione, non essendo stati prodotti specifici documenti.

Determinazione della quota di cui il de cuius poteva disporre (punto 4 del quesito)

Secondo le analisi esposte nei capitoli che precedono, il valore complessivo della massa ereditaria al momento dell'apertura della successione risultava la seguente, nelle diverse prospettazioni,:

A - RIEPILOGO VALORI MASSA EREDITARIA AL 12.03.2013, ESCLUDENDO DALL'ASSE EREDITARIO L'IMMOBILE IN VERONA, VIA BARNI 5	
attivo ereditario	
piena proprietà immobili in Verona Via Belviglieri n.° 27	€ 200.000,00
valore complessivo beni mobili	€ 19.800,00
passivo ereditario	
spese funebri	€ 3.150,00
TOTALE MASSA EREDITARIA	**€ 216.650,00**

B - RIEPILOGO VALORI MASSA EREDITARIA AL 12.03.2013, INCLUDENDO L'IMMOBILE IN VERONA, VIA BARNI 5	
attivo ereditario	
piena proprietà immobili in Verona Via Belviglieri n.° 27	€ 200.000,00
quota di 3/4 immobile in Verona Via Barni n.° 5	€ 63.000,00
valore complessivo beni mobili	€ 19.800,00
passivo ereditario	
spese funebri	€ 3.150,00
TOTALE MASSA EREDITARIA	**€ 279.650,00**

Nel caso in esame, alla sola figlia, spetta la quota di legittima pari ad 1/2, mentre la quota di disponibile risulta il residuo 1/2.

Si provvede quindi nel seguito ad indicare i valori delle quote sempre nelle due diverse ipotesi:

VALORE QUOTE DI SPETTANZA			
eredi	*quota legittima*	*valore quota ipotesi A*	*valore quota ipotesi B*
erede legittimo: [redacted] (figlia)	1/2	€ 108.325,00	€ 139.825,00
eredi testamentari: [redacted]mpagna) [redacted]	1/2	€ 108.325,00	€ 139.825,00

<u>Determinazione del valore delle assegnazioni testamentarie, reintegro della quota spettante a parte attrice, e progetto di divisione (punto 5 e 6 del quesito)</u>

Il testamento impugnato da parte attrice disponeva:

"*A mia figli[redacted]on andrà nulla di più di quanto la legge le riserva. Nel conteggio della quota legittima spettante a mia figlia andrà tenuto conto del valore dell'appartamento di Verona, in Via Barni: ciò in quanto formalmente si è trattato di una compravendita, ma è stata in realtà una donazione in quanto non ho mai ricevuto danari da mia figlia. Pertanto il valore dell'appartamento di Verona in Via Barni che le ho donato andrà imputato in conto legittima. Alla mia adorata moglie, signora [redacted] lascio il diritto di ususfrutto sulla casa di Verona in Via Breviglieri 27, interno 11 e la proprietà di ogni mobili, arredo e corredo in essa esistente .... Desidero che la quota disponibile della piena proprietà di ogni mio avere (bene mobile immobile, diritto, credito, denari, titoli: cioè tutto quanto) detratto il valore dell'usufrutto sulla casa di Verona, Via Belviglieri 27 interno 11 e dei mobili, arredi e corredi in essa esistenti, venga ripartita in parti uguali alla mia amata moglie[redacted], alla cara*

nipotina [redacted] *e alla* [redacted]
[redacted]"

Si provvede quindi nel seguito ad indicare il valore dell'assegno nelle due ipotesi, la quota di spettanza e quindi la differenza tra quanto ricevuto con le disposizione testamentarie e quanto invece effettivamente ricevuto:

VERIFICA ASSEGNAZIONI TESTAMENTARIE: ipotesi A senza appartamento di Via Barni					
eredi	*assegnazione testamentaria*	*VALORE ASSEGNO ipotesi A*	*quota legittima*	*valore quota ipotesi A*	*differenza ipotesi A*
erede legittimo [redacted] (figlia)	nessuna assegnazione	€ 0,00	1/2	€ 108.325,00	-€ 108.325,00
erede testamentaria: [redacted] (compagna)	usufrutto (€ 80.000,00) e quota di 1/3 della nuda proprietà (€ 120.000,00/3= € 40.000,00) dell'appartamento di Via Berviglieri; quota di 1/3 beni mobili detratte spese funebri	€ 125.550,00	1/2	€ 108.325,00	€ 108.325,00
erede testamentaria: [redacted] (nipote)	quota di 1/3 della nuda proprietà (€ 120.000,00/3= € 40.000,00) dell'appartamento di Via Berviglieri; quota di 1/3 beni mobili detratte spese funebri	€ 45.550,00			
erede testamentaria [redacted]	quota di 1/3 della nuda proprietà (€ 120.000,00/3= € 40.000,00) dell'appartamento di Via Berviglieri; quota di 1/3 beni mobili detratte spese funebri	€ 45.550,00			
		€ 216.650,00		€ 216.650,00	€ 0,00

Nel caso quindi non venga ricompreso nella massa ereditaria l'appartamento in Verona, Via Barni 5, e quindi venga riconosciuta l'assegnazione delle quote di 3/4 dello stesso come una effettiva compravendita, alla figlia del de cuius, signora [redacted], spetterebbe un reintegro di quota pari ad € 108.325,00, non avendo la stessa ricevuto alcuna assegnazione.

Si provvede nel seguito ad indicare un progetto di divisione in natura che considera le risultanze nella prima ipotesi (e cioè senza considerare nella massa

ereditaria l'appartamento di Via Barni). In particolare, si ritiene opportuno assegnare all'erede legittima, signora [redacted] la quota di 1/2 dei beni mobili nonchè la quota di 1/2 della piena proprietà dell'appartamento di Verona, Via Berviglieri e, conseguentemente, prevedere la riduzione della quota di usufrutto (pari ad 1/2) e delle rispettive quote di nuda proprietà tra gli eredi testamentari, in conformità quindi anche alle disposizioni testamentarie:

PROGETTO DI DIVISIONE IN NATURA - ipotesi A senza appartamento Via Barni			
eredi		*assegno*	*VALORE ASSEGNO ipotesi A*
erede legittimo	[redacted] (figlia)	quota di 1/2 beni mobili:	€ 8.325,00
		quota di 1/2 diritto piena proprietà appartamento di Via Berviglieri n.° 27	€ 100.000,00
		valore assegno in natura	€ 108.325,00
		valore quota di legittima	€ 108.325,00
		conguglio monetario	€ 0,00
eredi testamentari	[redacted] (compagna)	diritto di usufrutto su quota di 1/2 appartamento di Via Berviglieri n.° 27	€ 40.000,00
		quota di 1/6 nuda porprietà appartamento di Via Berviglieri n.° 27	€ 20.000,00
		quota di 1/6 beni mobili	€ 2.775,00
	[redacted] (nipote)	quota di 1/6 nuda porprietà appartamento di Via Berviglieri n.° 27	€ 20.000,00
		quota di 1/6 beni mobili	€ 2.775,00
	[redacted]	quota di 1/6 nuda porprietà appartamento di Via Berviglieri n.° 27	€ 20.000,00
		quota di 1/6 beni mobili	€ 2.775,00
		valore assegno in natura	€ 108.325,00
		valore quota di legittima	€ 108.325,00
		conguaglio monetario	€ 0,00

Nel caso invece la quota di 3/4 dell'appartamento di Vi Barni venga considerata una donazione, si riporta nel seguito la verifica delle assegnazioni testamentarie:

VERIFICA ASSEGNAZIONI TESTAMENTARIE: ipotesi B con appartamento di Via Barni					
eredi	*assegnazione testamentaria*	*VALORE ASSEGNO ipotesi B*	*quota legittima*	*valore quota ipotesi B*	*differenza ipotesi B*
erede legittimo:[redacted] (figlia)	quota di 3/4 piena proprietà appartamento in Verona, Via Barni	€ 63.000,00	1/2	€ 139.825,00	-€ 76.825,00
erede testamentari[redacted] (compagna)	usufrutto (€ 80.000,00) e quota di 1/3 della nuda proprietà (€ 120.000,00/3= € 40.000,00) dell'appartamento di Via Berviglieri; quota di 1/3 beni mobili detratte spese funebri	€ 125.550,00	1/2	€ 139.825,00	€ 216.650,00
erede testamentari[redacted] pote)	quota di 1/3 della nuda proprietà (€ 120.000,00/3= € 40.000,00) dell'appartamento di Via Berviglieri; quota di 1/3 beni mobili detratte spese funebri	€ 45.550,00			
erede testamentaria[redacted]	quota di 1/3 della nuda proprietà (€ 120.000,00/3= € 40.000,00) dell'appartamento di Via Berviglieri; quota di 1/3 beni mobili detratte spese funebri	€ 45.550,00			
		€ 279.650,00		€ 279.650,00	€ 139.825,00

Nel caso quindi venga ricompreso nella massa ereditaria l'appartamento in Verona, Via Barni 5, e quindi venga riconosciuta l'assegnazione delle quote di 3/4 dello stesso come una donazione, alla figlia del de cuius, signora[redacted] spetterebbe un reintegro di quota pari ad € 76.825,00.

Si provvede nel seguito ad indicare un progetto di divisione in natura che considera le risultanze nella seconda ipotesi (e cioè considerando nella massa ereditaria l'appartamento di Via Barni). In particolare, si ritiene opportuno assegnare all'erede legittima, signora[redacted] la quota di 1/2 dei beni mobili nonchè la quota di 1/3 della piena proprietà dell'appartamento di Verona, Via Berviglieri e, conseguentemente, prevedere la riduzione della quota di usufrutto (pari ad 2/3) e delle rispettive quote di nuda proprietà tra gli eredi testamentari, in conformità quindi anche alle disposizioni testamentarie:

VERIFICA ASSEGNAZIONI TESTAMENTARIE: ipotesi B con appartamento di Via Barni			
eredi		*assegno*	*VALORE ASSEGNO ipotesi B*
erede legittimo	[redacted]ia)	valore quota di 3/4 immobile di Via Barni già ricevuto	€ 63.000,00
		quota di 1/2 beni mobili	€ 8.325,00
		quota di 1/3 diritto piena proprietà appartamento di Via Berviglieri n.° 27	€ 67.000,00
		valore assegno in natura	€ 75.325,00
		valore quota di legittima	*€ 139.825,00*
		conguaglio monetario da ricevere	**€ 1.500,00**
eredi testamentari	[redacted]compagna)	diritto di usufrutto su quota di 2/3 appartamento di Via Berviglieri n.° 27	€ 53.200,00
		quota di 2/9 nuda porprietà appartamento di Via Berviglieri n.° 27	€ 26.600,00
		quota di 1/6 beni mobili	€ 2.775,00
	[redacted]pote)	quota di 2/9 nuda porprietà appartamento di Via Berviglieri n.° 27	€ 26.600,00
		quota di 1/6 beni mobili	€ 2.775,00
	[redacted]	quota di 2/9 nuda porprietà appartamento di Via Berviglieri n.° 27	€ 26.600,00
		quota di 1/6 beni mobili	€ 2.775,00
		valore assegno in natura	€ 141.325,00
		valore quota di legittima	*€ 139.825,00*
		conguaglio monetario da corrispondere	**-€ 1.500,00**

Si precisa che è possibile compensare i conguagli monetari previsti nel progetto di divisione sopra ripreso con il valore dei beni mobili, quindi per la signora [redacted] complessivamente pari ad € 9.825,00 e per gli eredi testamentari ciascuno pari ad € 2.275,00.

E' doveroso precisare che le assegnazioni previste in entrambi i progetti di divisione in quanto la massa ereditaria è costituita da un unico immobile, un appartamento non frazionabile nelle quote di proprietà previste nei progetti di divisione.

Non è infatti possibile assegnare ai condividenti beni in natura nel rispetto delle rispettive quote di spettanza ovvero disposizioni testamentarie.

Tentativo di conciliazione (punto 7 del quesito)

Si ribadisce la disponibilità dello scrivente CTU ad organizzare un incontro con le parti finalizzato alla conciliazione bonaria della vertenza.

Si invitano quindi le parti a richiederlo, nel caso vi fosse la volontà, nel medesimo termine per la formulazione di eventuali osservazioni alla bozza di relazione.

Osservazioni dei CC. TT. di parte alla "bozza" di relazione di C.T.U.

La relazione, nella forma sopra riportata, è stata trasmessa come "*bozza*" ai procuratori e CC.TT. di parte, affinché gli stessi potessero formulare, entro il 15.09.2021, le loro osservazioni, di cui tenere conto per la stesura dell'elaborato conclusivo.

In data **13.09.2021**, l'**Av**[redacted] difensore legale della signora [redacted] ha trasmesso la seguente comunicazione:

"Stimato geom[redacted]

la presente per comunicarLe che è recentemente deceduta la signora [redacted]

All'udienza del prossimo 28.10.21 farò dichiarare l'interruzione e, senza indugio, riassumerò il procedimento in favore dell'unica erede e,quindi, della figlia signora [redacted]

Dopo aver conferito con la mia ctp, che mi legge in copia, Le comunico,comunque, che alcuna eccezione viene formulata con riferimento ai valori attribuiti all'immobile di Via Barni mentre per quello di Via Belviglieri si rileva che il valore attribuito pare eccessivo.

A ogni buon conto essendosi estinto l'usufrutto saranno da ricalcolarsi tutti i valori e, conseguentemente, da riformularsi le ipotesi di divisione.

Temo dovrà chiedere un rinvio a dopo la riassunzione che, sin da ora,comunico avverrà senza indugio.

Un cordiale saluto."

In merito all'osservazione formulata relativa al valore di stima dell'immobile in Via Belviglieri, ritenuto eccessivo da parte convenuta, si rileva che non sono stati forniti elementi tecnici a sostegno delle predetta considerazione, per cui si ritiene di confermare i valori indicati dallo scrivente, che risultano invece supportati dalle quotazioni OMI, evidenziando peraltro che i valori indicati dallo scrivente CTU risultano perfettamente nella media dei valori OMI, sia con riferimento all'anno 2013 che con riferimento all'attualità.

Lo scrivente CTU prende inoltre atto del decesso della convenuta signora [redacted], tuttavia in merito alla richiesta di formulare al Giudice istanza di rinvio al deposito della presente relazione, lo scrivente ritiene invece opportuno concludere nei tempi concessi l'incarico affidato dall'Ill.mo Signor Giudice.

In data **14.09.2021**, la **Dr.ssa** [redacted] CT di parte attrice, ha trasmesso breve memoria tecnica, con la quale ha sostanzialmente formulato due osservazioni tecniche, una relativa la valore di stima dell'immobile in Verona, Via Barni e l'altra relativa la progetto divisionale.

Si riportano in stralcio nel seguito le osservazioni formulate dal CT di parte attrice:

Preg.mo geom. Maritati,

espongo nel seguito alcune sintetiche osservazioni in merito alla "bozza" di CTU da Lei predisposta nella Causa Civile indicata in oggetto.

Si ritiene di dare preliminarmente atto della correttezza dell'operato del CTU e delle modalità di svolgimento delle operazioni peritali, cui la scrivente ha partecipato.

Stima Verona, Via Barni

Quanto al contenuto della "bozza" si ritiene unicamente opportuno osservare che con note preliminari della scrivente in data 14/06/2021 sono state portate all'attenzione del CTU n° 4 atti di compravendita realmente intervenuti nel medesimo complesso immobiliare ove inserita l'unità oggetto di stima in Verona, Via Barni.

Tali atti, che rappresentano elementi certi di compravendite effettivamente interessanti immobili analoghi, consentono di apprezzare reali valori di mercato ben inferiori a quanto stimato dal CTU.

Trattandosi di elementi certi ed incontestabili, si chiede che il CTU riveda al ribasso i valori di stima contenuti nella propria "bozza" di elaborato peritale riferiti a Via Barni, tenendo in debita considerazione la documentazione già prodotta dalla scrivente che attesta con certezza prezzi effettivamente corrisposti per beni similari e che consentono di indicare, come già espresso dalla scrivente, valori per la quota di ¾ di Via Barni per:

- € 40.000,00 al 12/03/2013;
- € 35.000,00 all'attualità.

Lo scrivente CTU ritiene sicuramente apprezzabili le produzioni del CT di parte, relative agli atti di compravendita di immobili siti nelle vicinanze dell'immobile in questione, tuttavia si evidenzia che i valori indicati dallo scrivente CTU risultano inferiori ai valori minimi OMI, sia con riferimento all'anno 2013 che con riferimento all'attualità, per cui si ritiene di confermare i valori indicati nelle pagine che precedono.

In merito invece al progetto di divisione, la Dr.ss[redacted] riferito:

> **Progetto di divisione**
> La scrivente ha informato il CTU, come alla stessa riferito, che nel corso delle operazioni peritali sarebbe deceduta la sig.ra[redacted]
> Il CTU ha correttamente dato atto di tale pervenuta informazione nella "bozza", precisando che nessuna comunicazione è giunta allo stesso dal legale, dal CT o dal Tribunale.
> Si ritiene tuttavia opportuno richiedere al CTU, unicamente in prospettiva di agevolare le parti nel raggiungimento di un eventuale accordo transattivo ed altresì per economia dei tempi processuali, che sia elaborata una ipotesi divisionale aggiuntiva a quanto già predisposto, elaborata sulla base del riferito decesso della sig.ra[redacted]
> Nel momento in cui diverrà infatti "*ufficiale*" l'avvenuto decesso della Sig.ra [redacted] sarà evidentemente necessaria la revisione del progetto divisionale indicato in "bozza" dal CTU, per cui si chiede che tale nuova prospettazione sia elaborata sin d'ora come ipotesi aggiuntiva rispetto quanto già indicato in "bozza".

Lo scrivente CTU ritiene che in merito a quanto sopra segnalato l'eventuale elaborazione di nuova ipotesi divisionale, esulerebbe dal presente incarico di CTU in quanto da un punto di vista strettamente processuale, è necessario venga formalmente interessato l'Ill.mo Signor Giudice del decesso di parte convenuta, signora [redacted] cui segue inevitabilmente che venga dichiarata l'interruzione del giudizio. L'eventuale ulteriore progetti di divisione dovrebbe perciò essere disposta dal Giudice solo dopo sia riassunta a favore di eventuali eredi della signora[redacted]

In data **15.09.2021, l'Ing**[redacted] CT di parte convenuta[redacted] ha trasmesso breve memoria tecnica, con la quale ha riferito di non avere alcuna

osservazione in merito *"alla descrizione degli immobili, alla relativa regolarità urbanistica e catastale degli stessi, alla determinazione del valore degli stessi sia al momento della successione che all'attualità, alla ricostruzione della massa mobiliare al momento della successione e alla determinazione delle quote di cui il de cuius poteva disporre"*.

Relativamente invece alla parte finale della relazione, l'Ing[redacted] osservato:

Relativamente alla parte finale della bozza di relazione peritale (da pagina 35 a pagina 38 della bozza) il sottoscritto ha le seguenti osservazioni di tipo costruttivo al fine di fornire uno strumento valido per la prosecuzione della causa e per la sentenza finale in caso di mancato accordo tra le parti:

1) I progetti divisionali di cui alle ipotesi A e B (senza e con l'inserimento dell'immobile di Via Barni nella massa ereditaria) dovrebbero essere eseguiti tenendo come riferimento i valori attuali degli immobili e non quelli riferiti al momento di apertura della successione. Più precisamente l'immobile di Via Barni con il valore attuale di 43.500 euro (3/4 dell'intero) e l'immobile di Via Belviglieri con il valore attuale di 155.000 euro.
2) Poiché dalla perizia si evince che la Sig.ra [redacted] deceduta, occorrerebbe tenere conto del valore dell'intero dell'immobile in riferimento ai valori attuali, in quanto non vi è più alcun usufrutto gravante sull'immobile.
3) Poiché le parti hanno chiesto lo scioglimento della comunione ereditaria il progetto non dovrebbe prevedere assegnazioni di quote dell'immobile di Via Belviglieri alle diverse parti bensì l'assegnazione dello stesso ad una sola parte ed i conseguenti conguagli economici in denaro alle parti non assegnatarie di alcun immobile. Eventualmente, nel caso che nessuna delle parti abbia la disponibilità economica per conguagliare le altre parti procedersi alla vendita dell'immobile e dividere il ricavato secondo le quote di spettanza.

Lo scrivente CTU ritiene opportuno precisare che il quesito demandato dispone ai punti 1, 2 e 3, indagini e valutazioni con specifico riferimento alla data di apertura alla successione (12.03.2013), mentre al punto 4) è richiesta la determinazione della quota di cui il de cuius poteva disporre, ed al punto 5) è richiesta la determinazione del reintegro della quota di patrimonio all'attrice. Si evidenzia che il quesito fa unicamente riferimento ai valori degli immobili all'attualità solo nel caso di "non comoda divisibilità" dei compendi immobiliari nelle due diverse ipotesi prospettate.

Si ribadisce infatti, come indicato alle precedenti pagine 38-39, che il compendio immobiliare, costituito da un unico appartamento non frazionabile, non è comodamente divisibile e nono risulta possibile assegnare ai condividenti beni in natura nel rispetto delle quote di spettanza, ovvero disposizioni testamentarie.
Lo scrivente CTU ha quindi indicato in perizia il valore degli immobili all'attualità, per cui si ritiene di aver fornito tutti gli elementi utili anche per l'eventuale vendita dell'immobile e suddivisione dei conguagli monetari spettanti alle parti nelle due diverse ipotesi.
Infine, in merito alla richiesta formulata di ri-conteggio della massa ereditaria eliminando il diritto di usufrutto e considerando il valore dell''intero dell'immobile per effetto del decesso della signora [redacted] lo scrivente CTU ritiene doveroso ribadire quanto già replicato nelle pagine che precedono e cioè che detta eventuale integrazione del quesito debba essere disposta dal Giudice.

Lo scrivente CTU ritiene conclusivamente di aver fornito tutte le risposte demandate dall'attuale quesito, ritenendo che le osservazioni formulate delle parti non abbiano fornito elementi tecnici che comportino diverse risultanze rispetto a quelle esposte nella borra di relazione di CTU; lo scrivente CTU significa sin d'ora la propria disponibilità ad integrare il proprio elaborato con ulteriori elaborazioni che verranno eventualmente richieste dall'Ill.mo Signor Giudice.
Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, nel dichiarare di aver redatto la presente relazione nel pieno rispetto delle norme di etica professionale, ritiene di aver espletato il suo compito tenendo debito conto di tutte le circostanze e nella massima obiettività.

Il CTU

geom. Alessio Maritati

Verona, lì 28.09.2021

Allegati:

- verbale delle operazioni peritali;
- documentazione catastale (visure, mappe e planimetrie);
- documentazione amministrativa;
- memorie preliminari;
- comunicazione di trasmissione "*bozza*" di relazione del CTU;
- osservazioni della parti alla relazione di CTU.

TRIBUNALE DI VERONA

Giudice dr. Marco NAPPI QUINTILIANO

Causa Civile n° 3183/2016 RG

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

Verbale delle operazioni peritali

Oggi 15.03.2021 alle ore 11.30 in Verona Via Sant'Antonio 50 presso lo studio dello scrivente CTU geom Alberto Manitadi hanno regolare inizio le operazioni peritali, come fissato in udienza di conferimento incarico CTU

Si precisa preliminarmente che lo scrivente CTU ha ritenuto doversi comunicare alle parti la fattibilità di intervenire all'incontro "da remoto", cioè in videoconferenza su piattaforma "Microsoft Teams", con invio del link per il collegamento, in considerazione del particolare momento di emergenza sanitaria.

È presente l'ing [redacted] in sostituzione del CT nominato Ing [redacted], nonché sono intervenuti "da remoto" in videoconferenza i CTP: dr. ar [redacted] e anche

[redacted]

2

Viene letto il precetto, comprese l'integrazione disposta dal Giudice in udienza.
Il CTU riferisce di aver già inoltrato al Comune di Verona apposita istanza di accesso agli atti amministrativi per l'acquisizione delle pratiche edilizie inerenti i due appartamenti oggetto di perizia, per cui fornirà quanto ottenuto dalla P.A., quando disponibile.
Sono altresì state acquisite dagli uffici catastali le planimetrie degli stessi immobili, oltre alla mappa e visura.
Detti documenti saranno messi a disposizione del CTTP.
Si conviene quindi di effettuare la visione degli immobili il giorno:
mercoledì 21 aprile 2021 alle ore 14.30
in Via Berni 5 ed a seguire in Verona Via Belviglieri 27.
Si raccomandano i CTTP di dare avviso alle parti che detengono gli immobili affinché sia consentito l'accesso per i sopralluoghi, dandone conferma previa della disponibilità delle parti.

L.C.S.

[redacted]

Successivamente oggi 21.04.2021 alle ore 14.30 proseguono le operazioni peritali alla presenza, oltre che delle rispettive CTU, dei consulenti tecnici di parte: il sig. [redacted], anche [redacted] e il sig. [redacted].

Si procede all'ispezione dell'immobile in Trieste Via Barni 5, ed a seguire l'immobile in Trieste via Belvedere, 27.

Vengono eseguite riprese fotografiche e misurazioni di utilità.

Si precisa che oggi stesso il CTU ha ottenuto dal Comune di Trieste la copia delle pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di perizia e che oggi stesso dette pratiche edilizie sono state trasmesse ai CTP.

Il CTU fissa un ulteriore incontro per il proseguo studio, per consentire la formulazione di eventuali osservazioni da parte dei CTP, al giorno martedì 18.05.2021 alle ore 11.30.

L.C.S.

[redacted]

4

Successivamente oggi 18.05.2021 alle ore 11.30 presso la sede della società CSV proseguono le operazioni peritali con la presenza di tutti i CTP: dr.ssa [redacted], ing. [redacted] e ing. [redacted]

Si procede ad una analisi di quanto emerso dall'esame della documentazione in atti, della verifica della documentazione catastale ed amministrativa, nonché di quanto rinvenuto dal sopralluogo.

Il CSV riferisce sommariamente l'esito di dette verifiche. Per quanto concerne la stima mediana fornire ai CTP una prima schematica indicazione delle metratura.

Quanto agli immobili vengono analizzate e commentate anche le quotazioni OMI.

Si conviene che i CTP possano inviare al CSV entro il termine di gg 30 eventuali note tecniche preliminari, di cui terrà conto per la stesura della "bozza".

Il CSV dichiara la disponibilità a convocare nuovamente le parti se ritenuto utile, ovvero se espressamente richiesto, anche per eventuale tentativo di conciliazione. L.C.S.

[redacted]

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/03/2021 - Ora: 10.08.31 Segue

Visura n.: T68697 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/03/2021

Dati della richiesta	**Comune di VERONA (Codice: L781)**
	Provincia di VERONA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 224 Particella: 219 Sub.: 7**

INTESTATO

1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliare dal 09/12/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		224	219	7	3		A/4	4	4,5 vani	**Totale: 77 m²** **Totale escluse aree scoperte**: 75 m²**	**Euro 395,09**	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/12/2016 protocollo n. VR0200385 in atti dal 09/12/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 65952.1/2016)

Indirizzo	VIA GIUSEPPE BARNI n. 5 piano: S1-1;				
Notifica	-	**Partita**	-	**Mod.58**	3576
Annotazioni	di stadio: rich. c.c.16335478 rett.indirizzo/num.civico				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L781 - Sezione B - Foglio 224 - Particella 219

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		224	219	7	3		A/4	4	4,5 vani	**Totale: 77 m²** **Totale escluse aree scoperte**: 75 m²**	**Euro 395,09**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA BERBERA n. 6 piano: S1-1;				
Notifica	-	**Partita**	-	**Mod.58**	3576

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/03/2021

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/10/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		224	219	7	3		A/4	4	4,5 vani		Euro 395,09	VARIAZIONE del 30/10/2015 protocollo n. VR0222068 in atti dal 30/10/2015 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 105976.1/2015)
Indirizzo			, VIA BERBERA n. 6 piano: S1-1;									
Notifica	-						Partita	-		Mod.58	3576	

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/06/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		224	219	7	3		A/4	4	4,5 vani		Euro 395,09 L. 765.000	SCRITTURA PRIVATA del 16/06/1998 in atti dal 26/11/1998 (n. 12217.1/1998)
Indirizzo			, VIA BERBERA n. 6 piano: S1;									
Notifica	-						Partita	1095634		Mod.58	3576	
Annotazioni			passaggi intermedi da esaminare									

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 22/05/1986 (antecedente all' impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		224	219	7	3		A/4	4	4,5 vani		L. 765.000	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 22/05/1986 in atti dal 06/10/1998 CLASS. IN DATA 31-10-95 (n. 11756.1/1986)
Indirizzo			, VIA BERBERA n. 6 piano: S1;									
Notifica	-						Partita	28382		Mod.58	3576	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		224	219	7			A/4	4	4 vani		L. 840	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/03/2021

Indirizzo	, VIA BERBERA n. 6 piano: S1;				
Notifica	-	Partita	28382	Mod.58	-

Situazione degli intestati dal 16/06/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/1998 protocollo n. VR0200372 Voltura in atti dal 09/12/2016 Repertorio n.: 261722 Rogante: BUONINCONTI MARIA Sede: VERONA Registrazione: C. C.16335356 RETT. INTESTAZIONE (n. 17129.1/2016)		

Situazione degli intestati dal 16/06/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 3/4 fino al 16/06/1998
2	[redacted]NA		fino al 16/06/1998
DATI DERIVANTI DA	SCRITTURA PRIVATA del 16/06/1998 Voltura in atti dal 26/11/1998 Repertorio n.: 261722 Rogante: BUONINCONTI MARIA Sede: VERONA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 12217.1/1998)		

Situazione degli intestati dal 10/03/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 3/4 fino al 16/06/1998
2	[redacted]60		(1) Proprieta' per 1/4 fino al 16/06/1998
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 10/03/1996 protocollo n. VR0200371 in atti dal 09/12/2016 Registrazione: UR Sede: VERONA Volume: 745 n: 30 C. C.16335356 SUCC. [redacted] [redacted]A -definiz. DV. n.15927/1996 Nota rp.27647/2000 [voltura eseguita ai fini della continuita' storica] (n. 17128.1/2016)		

Situazione degli intestati dal 27/09/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 10/03/1996
2	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 10/03/1996
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/09/1988 Voltura in atti dal 06/10/1998 Repertorio n.: 804 Rogante: RIPOLI Sede: SAN GIOVANNI ILARIONE Registrazione: UR Sede: SOAVE n: 653 del 06/10/1988 C/VENDITA (n. 7126.2/1988)		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]		fino al 27/09/1988
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/03/2021

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

MODULARIO
F. - rig. rend. - 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 150

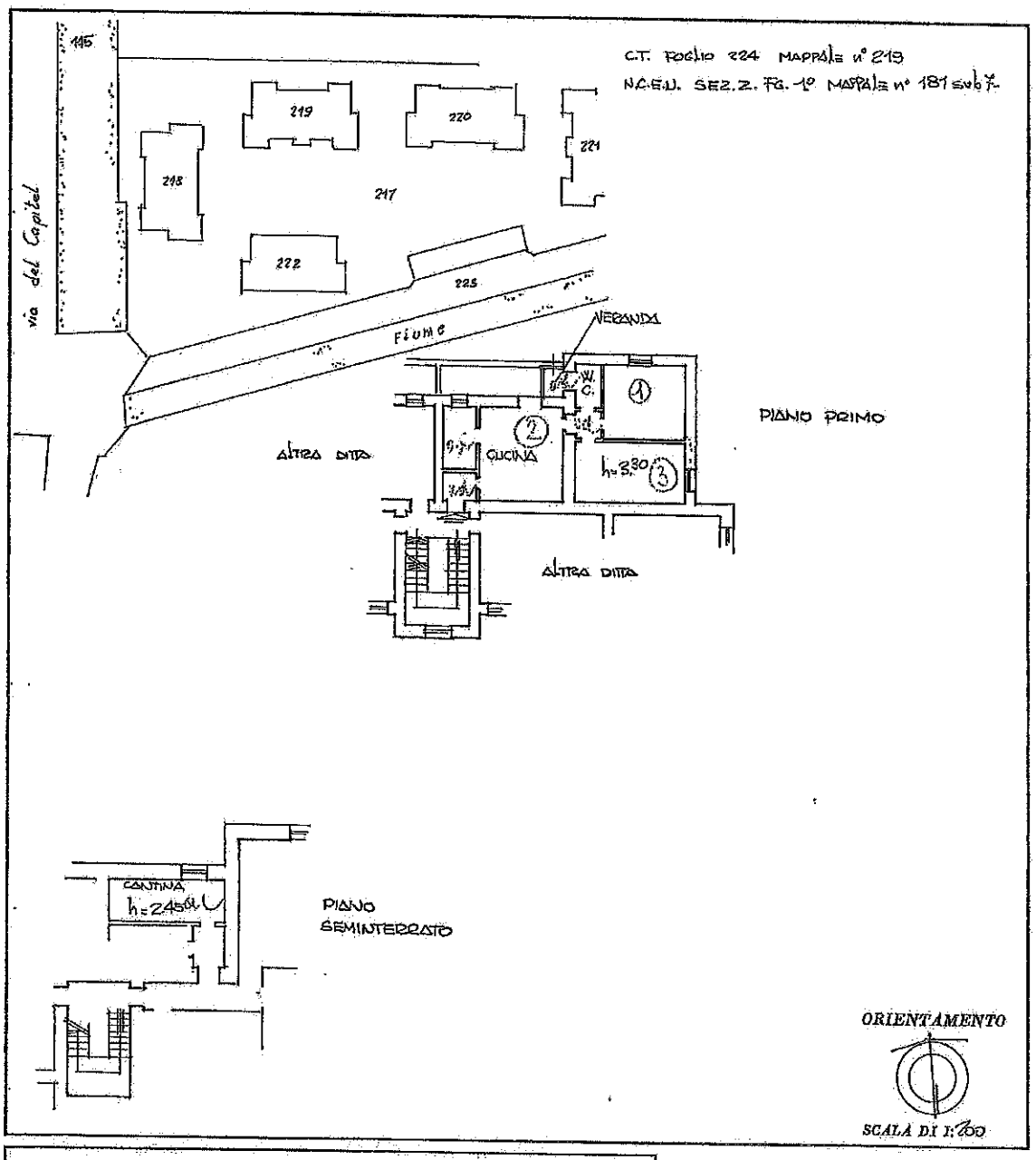
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VERONA *Via* BERBERA n° 6

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 22 MAG. 1986
PROT. N° 11756

Sez. 224
mapp. 219/7

Compilata dal ARCH. [redacted]
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
[redacted]

Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI n° [redacted]
della Provincia di VERONA [redacted]
DATA 17.05.86
Firma: [redacted]

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

Vis. tel.(0.90 euro)

5-Mar-2021 10:20:39
Prot. n. T77769/2021

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

Comune: VERONA/B
Foglio: 224

1 Particella: 219

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/03/2021 - Ora: 10.17.42 Segue

Visura n.: T75517 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/03/2021

Dati della richiesta	**Comune di VERONA (Codice: L781)**
	Provincia di VERONA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 224 Particella: 182 Sub.: 11**

INTESTATI

1	[redacted]	[redacted]	(2) Nuda proprieta' per 1/3
2	[redacted]	[redacted]	(2) Nuda proprieta' per 1/3
3	[redacted]	[redacted]	(8) Usufrutto per 1/1
4	[redacted]	[redacted]	(2) Nuda proprieta' per 1/3

Unità immobiliare dal 04/12/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		224	182	11	3		A/2	3	6 vani	Totale: 112 m² Totale escluse aree scoperte**: 108 m²	Euro 774,69	VARIAZIONE del 04/12/2015 protocollo n. VR0260004 in atti dal 04/12/2015 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 129295.1/2015)
Indirizzo			VIA CARLO BELVIGLIERI n. 27 piano: T-4;									

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L781 - Sezione B - Foglio 224 - Particella 182

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		224	182	11	3		A/2	3	6 vani	Totale: 112 m² Totale escluse aree scoperte**: 108 m²	Euro 774,69	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			. VIA CARLO BELVIGLIERI n. 27 piano: T4;									
Notifica	-				Partita	29212		Mod.58	-			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/03/2021

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		224	182	11	3		A/2	3	6 vani		Euro 774,69 L. 1.500.000	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)
Indirizzo			, VIA CARLO BELVIGLIERI n. 27 piano: T4;									
Notifica	-						Partita	29212		Mod.58	-	

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		224	182	11			A/2	3	6 vani		L. 1.680.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo			, VIA BELVIGLIERI CARLO n. 27 piano: T4;									
Notifica	-						Partita	29212		Mod.58	-	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		224	182	11			A/2	3	6 vani		L. 2.100	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo			, VIA BELVIGLIERI CARLO n. 27 piano: T4;									
Notifica	-						Partita	29212		Mod.58	-	

Situazione degli intestati dal 12/03/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(2) Nuda proprieta' per 1/3
2	[redacted]	[redacted]	(2) Nuda proprieta' per 1/3
3	[redacted]	[redacted]	(8) Usufrutto per 1/1
4	[redacted]	[redacted]	(2) Nuda proprieta' per 1/3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/03/2021

DATI DERIVANTI DA	TESTAMENTO OLOGRAFO del 12/03/2013 protocollo n. VR0287385 Voltura in atti dal 08/08/2013 Repertorio n.: 350979 Rogante: BUONINCONTI Sede: VERONA Registrazione: UU Sede: VERONA Volume: 9990 n: 2026 del 31/07/2013 IN MORTE [redacted] 14220.1/2013)

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 12/03/2013
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/03/2021

Data: 08/03/2021 - Ora: 15.25.05 Segue

Visura n.: T262843 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di VERONA (Codice: L781)**
	Provincia di VERONA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 224 Particella: 182 Sub.: 20**

INTESTATI

1	[redacted]	[redacted]	(2) Nuda proprieta' per 1/3
2	[redacted]	[redacted]	(2) Nuda proprieta' per 1/3
3	[redacted]	[redacted]	(8) Usufrutto per 1/1
4	[redacted]	[redacted]	(2) Nuda proprieta' per 1/3

Unità immobiliare dal 04/12/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		224	182	20	3		C/6	4	10 m²	Totale: 12 m²	Euro 36,67	VARIAZIONE del 04/12/2015 protocollo n. VR0260027 in atti dal 04/12/2015 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 129314.1/2015)
Indirizzo			VIA CARLO BELVIGLIERI n. 27 piano: S1;									

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L781 - Sezione B - Foglio 224 - Particella 182

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		224	182	20	3		C/6	4	10 m²	Totale: 12 m²	Euro 36,67	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			. VIA CARLO BELVIGLIERI n. 27 piano: S;									
Notifica	-				Partita	29212		Mod.58	-			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/03/2021

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		224	182	20	3		C/6	4	10 m²		Euro 36,67 L. 71.000	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)

Indirizzo . VIA CARLO BELVIGLIERI n. 27 piano: S;
Notifica - Partita 29212 Mod.58 -

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		224	182	20			C/6	4	10 m²		L. 79.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Indirizzo . VIA BELVIGLIERI CARLO n. 27 piano: S;
Notifica - Partita 29212 Mod.58 -

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		224	182	20			C/6	4	10 m²		L. 79	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo . VIA BELVIGLIERI CARLO n. 27 piano: S;
Notifica - Partita 29212 Mod.58 -

Situazione degli intestati dal 12/03/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(2) Nuda proprieta' per 1/3
2	[redacted]	[redacted]	(2) Nuda proprieta' per 1/3
3	[redacted]	[redacted]	(8) Usufrutto per 1/1
4	[redacted]	[redacted]*	(2) Nuda proprieta' per 1/3

Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/03/2021

DATI DERIVANTI DA	TESTAMENTO OLOGRAFO del 12/03/2013 protocollo n. VR0287385 Voltura in atti dal 08/08/2013 Repertorio n.: 350979 Rogante: BUONINCONTI Sede: VERONA Registrazione: UU Sede: VERONA Volume: 9990 n: 2026 del 31/07/2013 IN MORTE DI [redacted] n. 14220.1/2013)

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 12/03/2013
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 20

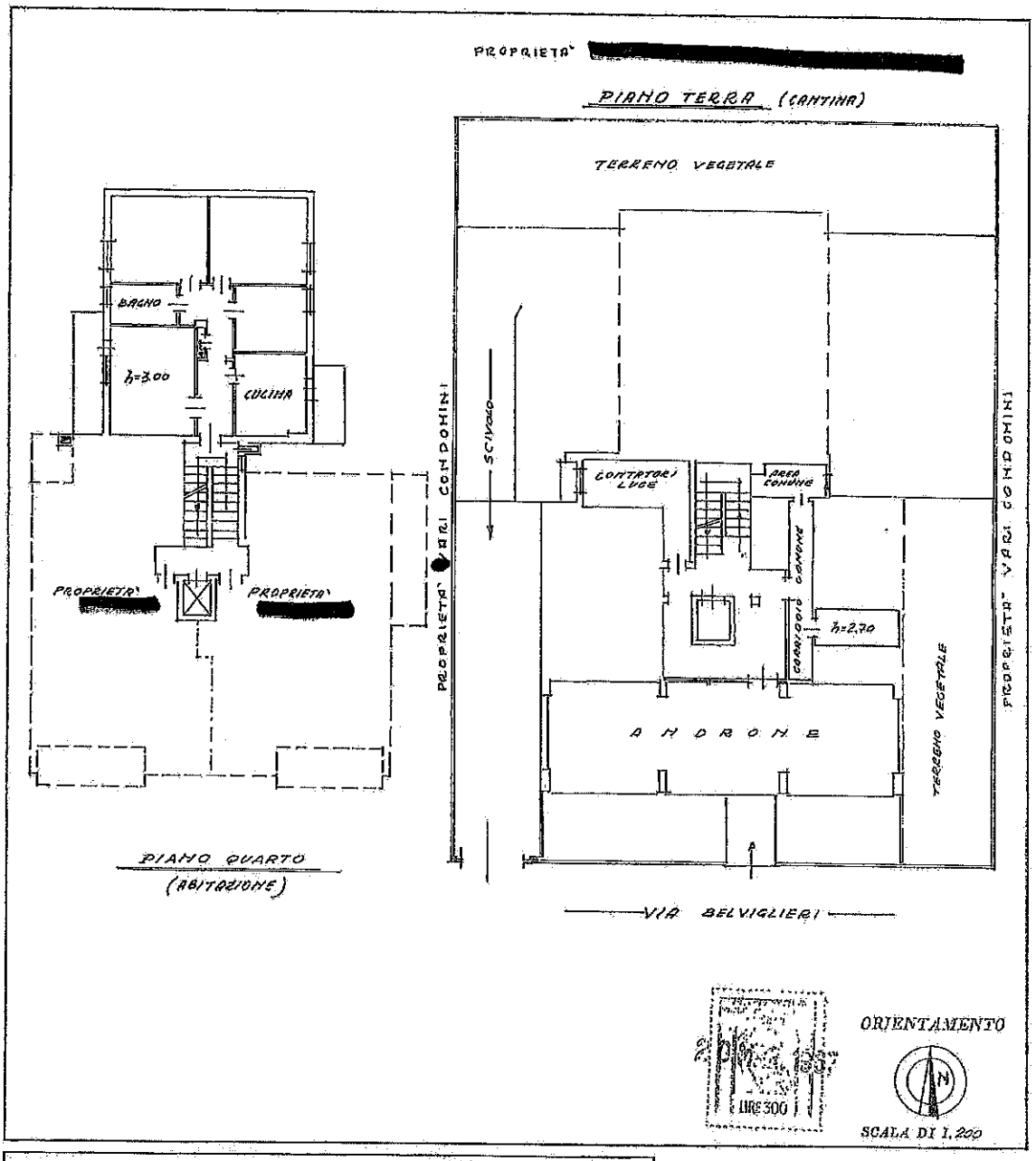
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VERONA *Via* CARLO BELVIGLIERI n°27

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	

Compilata dal GEOM. [redacted]
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo do [redacted]

della Provincia d [redacted]

DATA [redacted]

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315

MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 20

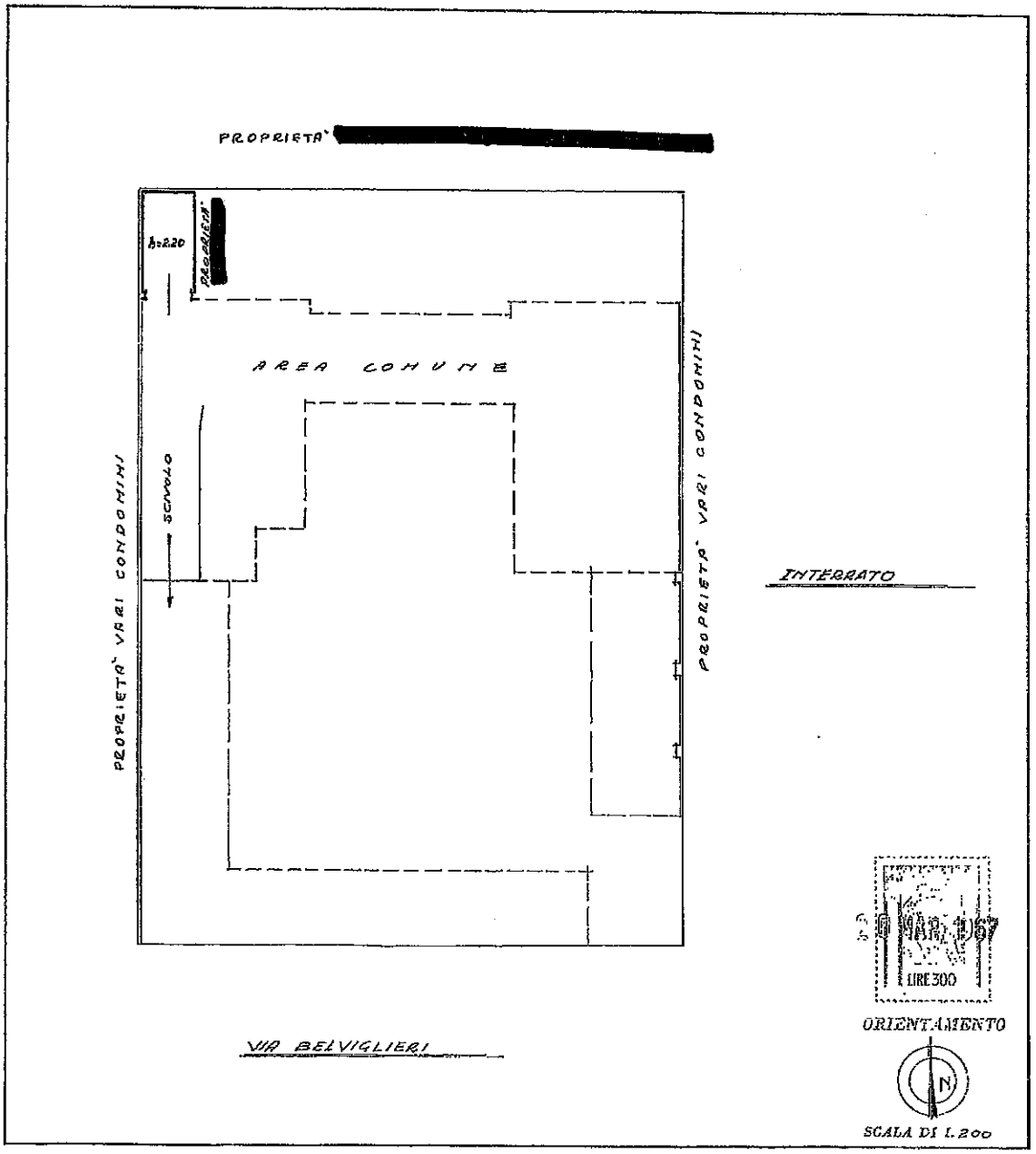
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VERONA *Via* CARLO BELVIGLIERI n° 27

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	

Compilata dal GEOM. [redacted]
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

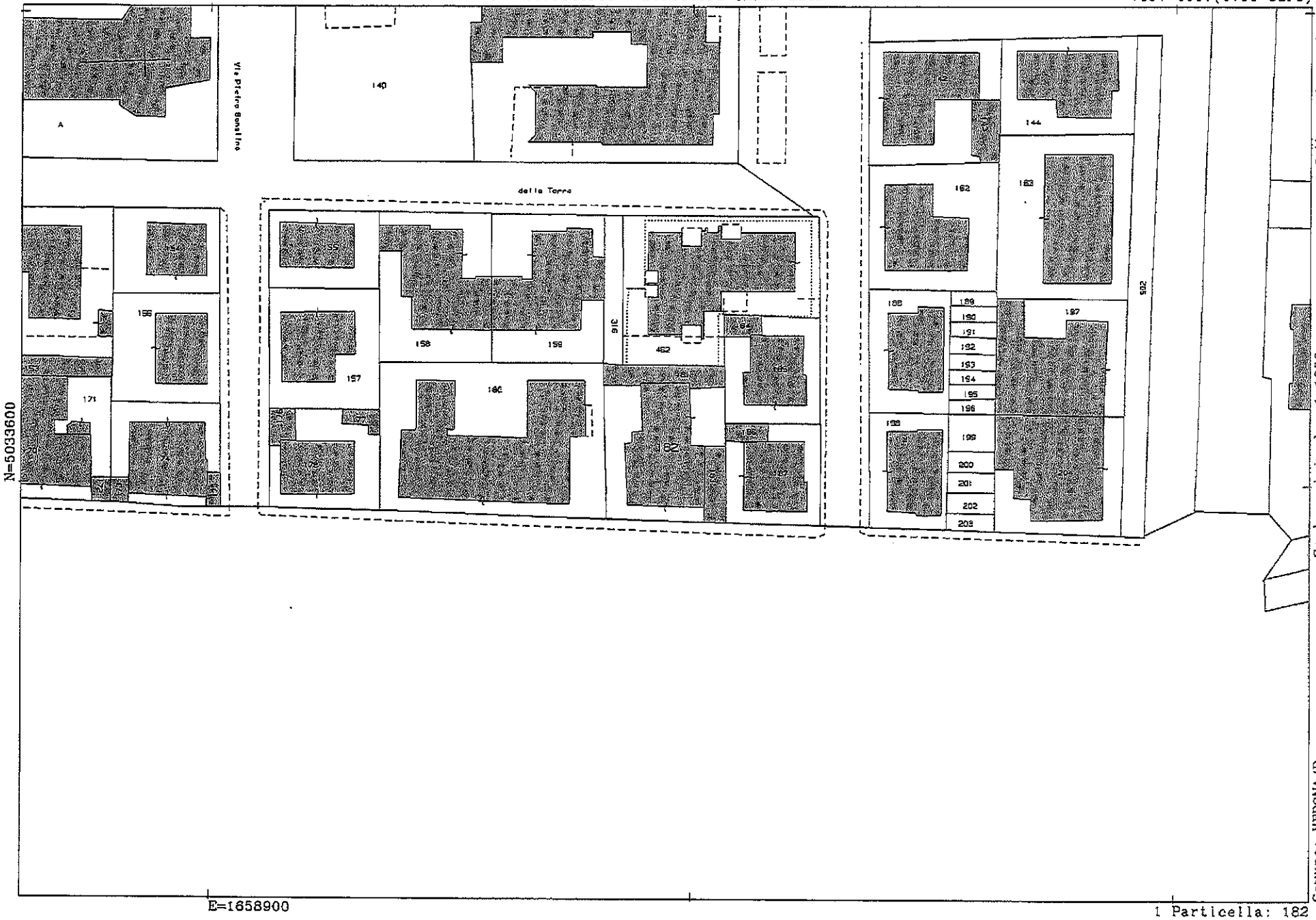
Iscritto all'Albo de i [redacted]

della Provincia [redacted]

DATA [redacted]

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

Vis. tel.(0.90 euro)



5-Mar-2021 10:24:9
Prot. n. T80237/2021

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

Comune: VERONA/B
Foglio: 224

1 Particella: 182

COMUNE DI VERONA

TRASMESSO

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

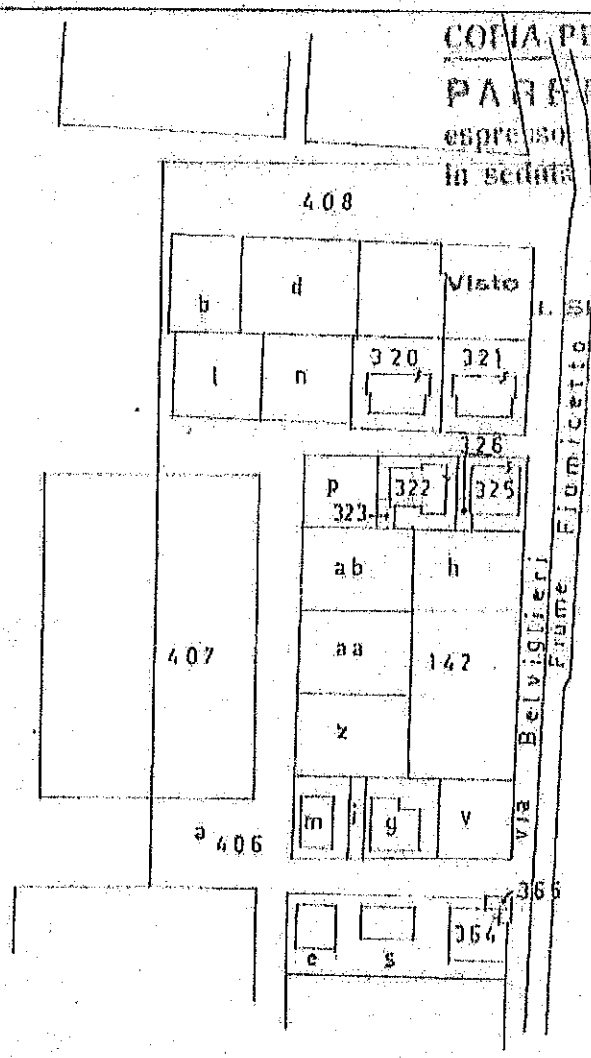
DOTT. ARCHITETTO [redacted]

PROGETTO DI UNA CASA DI CIVILE ABI= TAZIONE DA COSTRUIRSI A VERONA IN VIA CARLO BELVIGLIERI SU AREA DI= STINTA IN CATASTO ALLA SEZ. Z S. MI= CHELE F° 1° MAPP. 142 h.

COPIA PER L'UFFICIO

PARERE FAVOREVOLE
espresso dalla Commissione Edilizia
in seduta del 24 Febbraio 1966

[redacted]



PLANIMETRIA 1:2000

PIANTE 1:100

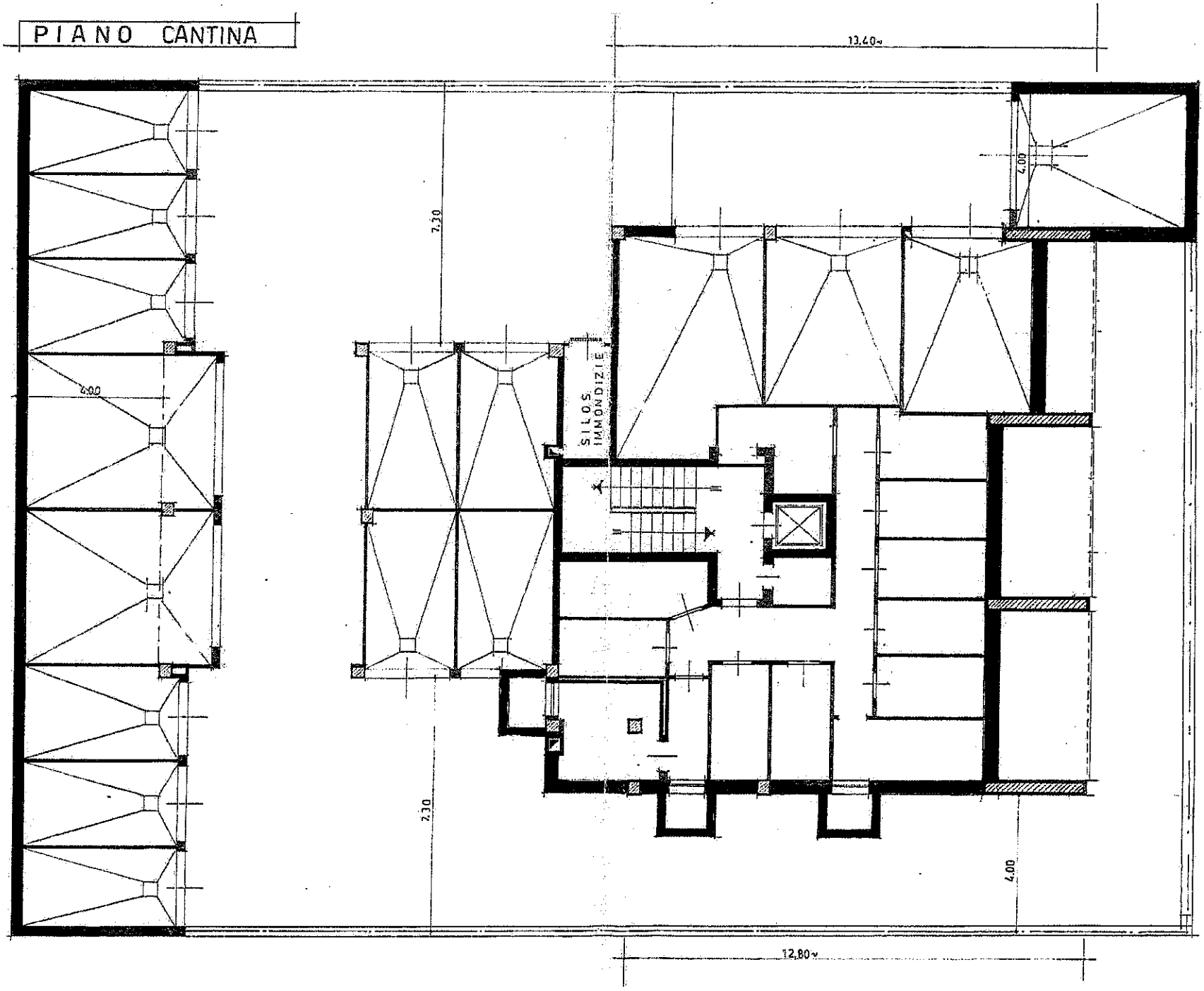
IL PROGETTISTA [redacted]

IL PROPRIETARIO [redacted]

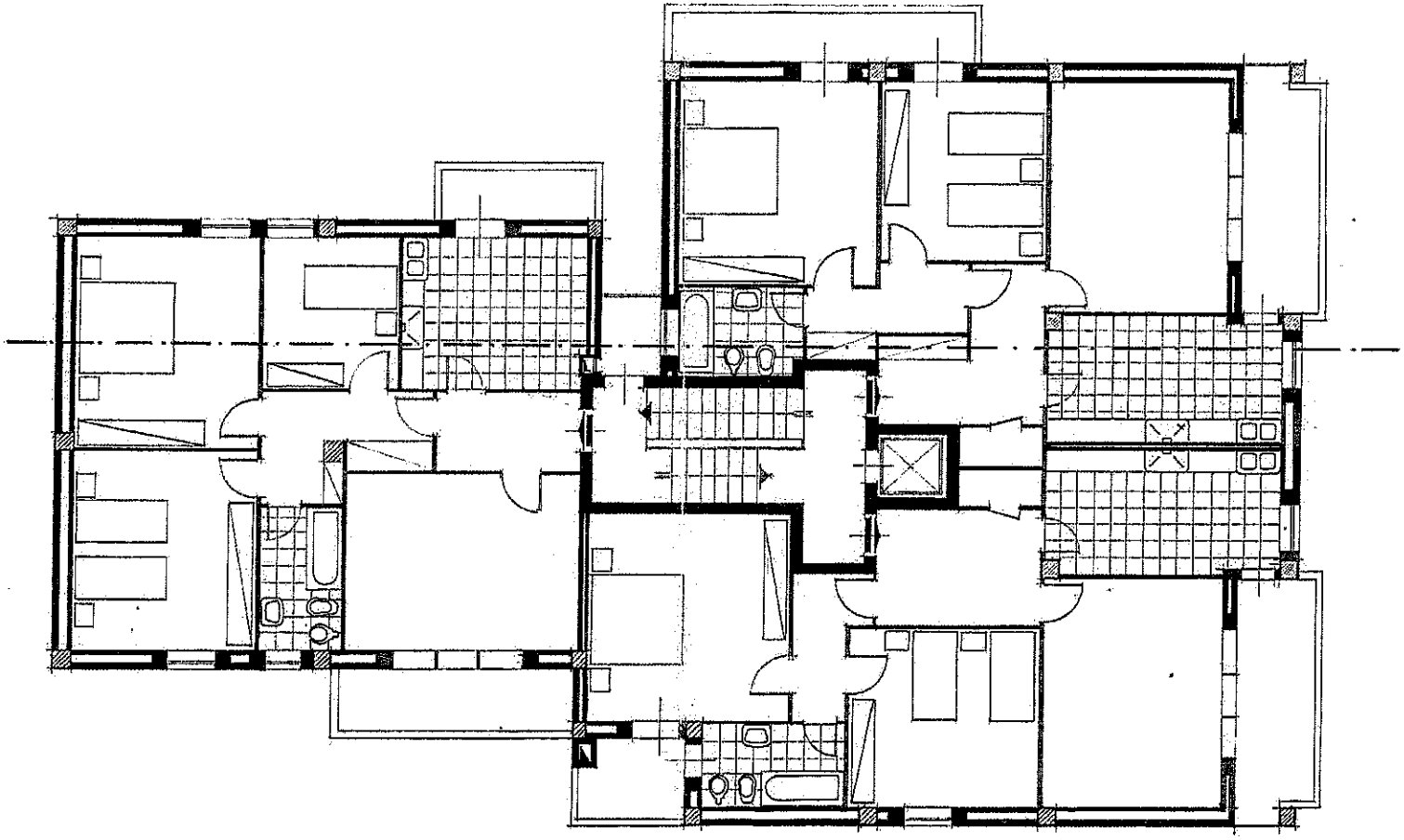
IL DIRETTORE DEI LAVORI [redacted]

L'IMPRESA [redacted]

PIANO CANTINA



PIANO CORRENTE



Quota

COMUNE DI VERONA

SETTORE X

Autorizzazione/Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 - Domanda n. 6256/02/00 P.G. n. 330081/86

IL DIRIGENTE DEL SETTORE X - EDILIZIA PRIVATA

ai sensi dell'art. 31 L. 8.6.1990, n.142 e dell'art.3 del D.Legsl. 29/93 e altresì ai sensi dell'art. 80 dello Statuto Comunale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 194 del 19.10.91;

Vista le seguenti leggi:
LEGGE 28.2.85 N. 47 e successive integrazioni e modifiche.
LEGGE REGIONALE 6.8.85 N. 52
LEGGE REGIONALE 27.6.85 N. 61

Vista la domanda di sanatoria presentata il . . . . . 23/06/86 da [redacted] C.F. [redacted]

in qualità di Proprietario

Preso atto che è stato integralmente versato l'ammontare dell'oblazione definitivamente determinata come da documentazione allegata alla pratica;

Preso atto che è stato integralmente versato, come risulta da documentazione allegata alla pratica, l'ammontare del contributo di concessione così determinato:

oneri urbanizzazione primaria	Lire	8.145
oneri urbanizzazione secondaria	Lire	16.898
costo di costruzione	Lire	0
T O T A L E	Lire	25.043
Sanzione amministrativa per ritardato pagamento	Lire	

Segue...

COMUNE DI VERONA

SETTORE X

C O N C E D E

La concessione / Autorizzazione in sanatoria per le opere abusivamente eseguite e consistenti in :

AMPLIAMENTO DEL VANO BAGNO CON CHIUSURA A VERANDA PER 2,45 MQ.COMPLESSIVI
EC. F.PRIMO.ABUSO ULTIMATO ENTRO IL 29/01/1977.
sull'immobile sito in VIA.BERGHERA
zona di P.R.G. 00291 - CONGLOMERAMENTO EDILIZIO
censito in catasto: N.C.E.U. SEZ. Z FG. 3 MAP. 181 SUB. 7
conformemente agli allegati, composti da n. 1 tavole,
che muniti del timbro d'ufficio, fanno parte integrante del presente atto.

22 DIC. 1995
COMUNE DI VERONA
Pratica gestita dalla NOVA SYSTEMS
ai sensi della deliberazione del
Commissario Straordinario n. 961 del
3-5-1994. -

IL [redacted]

VISTO:

IL [redacted]

COMUNE DI VERONA

SETTORE X

CERTIFICATO DI ABITABILITA'/AGIBILITA'

IL DIRIGENTE DI SETTORE X - EDILIZIA PRIVATA
ai sensi dell'art.51 L. 8.6.1990,n. 142 e dell'art. 3 del D.Legl. 29/93 e altresì ai sensi dell'art. 80 dello Statuto Comunale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 194 del 10.10.91.
-Viste le seguenti leggi:
R.D. 27/7/1937, n. 1265
L.R. 27/6/1985, n. 64

Vista la domanda di sanatoria presentata il 21/06/86, da [redacted]

46

in qualita' di proprietario

Vista la concessione/autorizzazione in sanatoria rilasciata in data 22 DIC. 1995 relativa alla domanda di sanatoria N. 8256/02/00 (P.G.N° 33801/86) presentata in data 21/06/86

Visti gli atti d'ufficio, ai sensi dell'art. 35 della Legge n.47 del 28/2/85,

A U T O R I Z Z A
limitatamente all'oggetto della sanatoria rilasciata l'abitabilita'/agibilità dell'immobile sito in:
VIA SETTEMBRE 6
Censito al Catasto: N.C.E.U. SEZ. 2 FG. 1 MN. 181 SUB. 7

Verona,

22 DIC. 1995

COMUNE DI VERONA
Pratica gestita dalla NOVA SYSTEMS ai sensi della deliberazione del Commissario Straordinario n. 961 del 3-5-1994.-

IL C[redacted]E X
(In[redacted])

VISTO:

IL CAPO UNITA'
[redacted]

CONDONO EDILIZIO
Legge 28/2/85 n. 47

Comune di VERONA
Legge n° 47/85 . Condono edilizio

Opere eseguite nell'appartamento sito in Verona

via Berbera,6 di proprietà dlla Sig.r[redacted]

F O T O G R A F I E

CONDONO EDILIZIO
Legge 28/2/85 n. 47

CONDONO EDILIZIO
Legge 28/2/85 n. 47

COMUNE DI VERONA

LEGGE N° 47/85 - CONDONO EDILIZIO

RILIEVO DELLE OPERE ESEGUITE NELL'APPARTAMENTO

SITO IN VERONA VIA BERBERA 6 DI PROPRIETA'

DELLA SIG.RA [redacted]

CONDONO EDILIZIO
Legge 28/2/85 n. 47

[redacted]

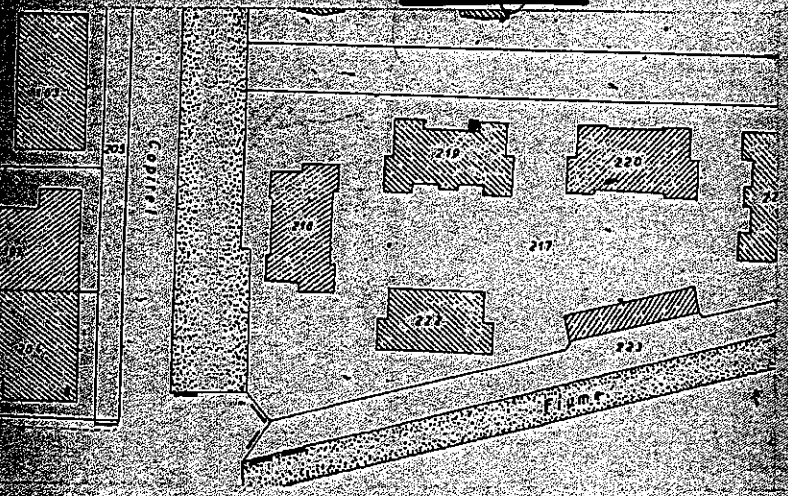
LA PROPRIETARIA [redacted]

COMUNE DI VERONA
EDILIZIA PRIVATA

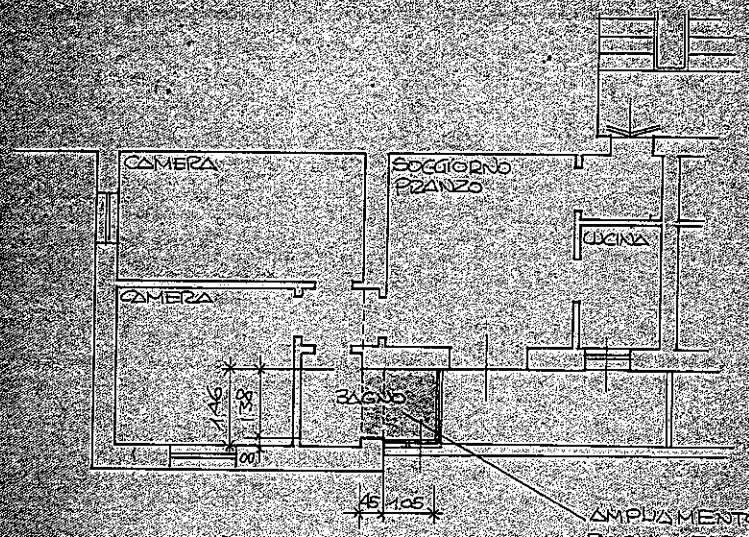
Progetto allegato alla concessione edilizia in sanatoria
N. 2081/86 /P.G. In data 22 DIC. 1995
N. 8256/624 /CN

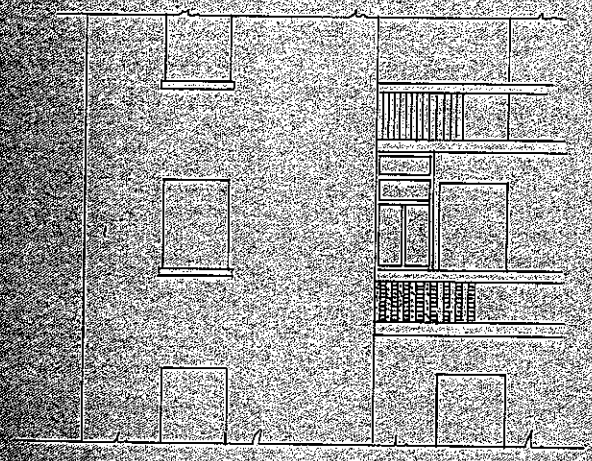
IL CAPO SETTORE X
[redacted]

Allegato alla domanda
N° /P.G.
dal 28 DIC. 1995
N° /C.N./L.P.P.

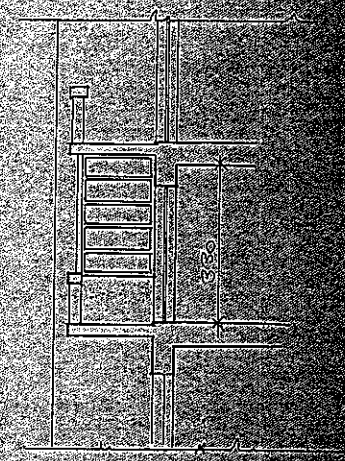


COMUNE DI VERONA
FOGLIO 224 1:1000 CT
1 SEZ. 2 VCEU





PROSPETTO
1:100



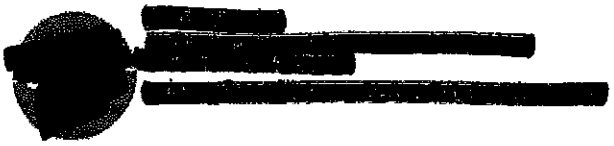
SEZIONE
1:100

Oggetto: CTU[redacted]
Mittente: "studi[redacted]
Data: 17/06/2021, 17:16
A: "[redacted]
CC: [redacted]

Preg.mo CTU,
inoltro con la presente le considerazioni preliminari svolte nell'interesse della sig.ra[redacted]

Un cordiale saluto

dott. [redacted]



—Allegati:

[redacted]considerazioni preliminari a bozza.pdf 4,4 MB

[redacted]

[redacted]

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

DEL CTP DOTT. [redacted]

SVOLTE NELL'INTERESSE della sig.ra [redacted]

CTU geom. [redacted]

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA
Causa civile n° 3183/2016 R.G.
Giudice dott. Marco Nappi Quintiliano

attore:

[redacted] con Avv [redacted]

convenuti:

[redacted] contumace

[redacted] con [redacted]

[redacted] con [redacted]

[redacted]

Considerazioni preliminari alla "bozza" di relazione

La scrivente ha partecipato alle operazioni peritali condotte dal CTU, svolte con la massima correttezza e nel rispetto del principio del contraddittorio.

In particolare, all'incontro del 18/05/2021 sono stati discussi i possibili valori di stima degli immobili come da quesito formulato ed il CTU ha fornito una prima schematica indicazione per quanto riguarda la stima mobiliare.

Sono quindi svolte nel seguito alcune considerazioni di tipo preliminare alla predisposizione della "bozza" del CTU, con richiesta che siano prese in dovuta considerazione.

Stima mobiliare

Il CTU ha verbalmente indicato di aver ricostruito un valore complessivo di beni mobili pari a circa € 19.800,00, importo da cui detrarre debiti che ammontano ad € 3.150,00 per spese funerarie.

In riferimento a tali conteggi si indica di non aver nulla da osservare, salvo diverse considerazioni o quantificazioni che dovesse svolgere il CTU in fase di elaborazione della "bozza" di perizia e verso le quali ci si riserva, eventualmente, di svolgere le ritenute osservazioni.

Stima immobili Via Belviglieri

Nel corso delle operazioni peritali il CTU ha verbalmente indicato di essere propenso ad esprimere una valutazione estimativa dell'ordine di € 1.400,00/mq all'attualità ed € 1.800,00/mq con riferimento al 2013 da cui ne deriva un sostanziale valore dell'immobile di € 160.000,00 all'attualità ed € 200.000,00 al 2013.

La scrivente concorda sostanzialmente con tali valori che si ritengono congrui in funzione delle quotazioni attuali e di quanto ricostruibile in relazione al 2013.

Stima immobili Via Barni

Nel corso delle operazioni peritali il CTU ha verbalmente indicato di essere propenso ad esprimere una valutazione estimativa dell'ordine di € 800,00/mq all'attualità ed € 1.150,00/mq con riferimento al 2013.

La scrivente non concorda con tali prospettazioni del CTU cha appaiono eccessive in funzione delle reali caratteristiche degli immobili.

I beni di Via Barni sono infatti inseriti in un complesso costituito da n° 5 palazzine condominiali a bassissimo livello manutentivo e di caratteristiche costruttive, con peculiarità globali assimilabili alle case economiche e popolari.

Peraltro la sig.ra [redacted] ha riferito alla scrivente che il complesso sarebbe caratterizzato da massiccia presenza di soggetti dediti ad attività di spaccio, prostituzione e similari con conseguente riflesso negativo sul valore dei beni che, pur risultando in vicinanza degli immobili di Via Belviglieri, sono inseriti in contesto sociale completamente differente e valori quindi decisamente più contenuti.

Si è quindi provveduto a reperire i seguenti atti di compravendita di unità immobiliari inserite nel medesimo complesso immobiliare (formato da n° 5 palazzine similari, individuate con i mm.n. 218-219-220-221-222) al fine di fornire la indicazione di quotazioni reali avvenute per immobili similari aventi le medesime caratteristiche:

data atto	parti	prezzo totale	m.n.	categoria	mq	€ / mq	prezzi totale
04/04/2014	[redacted] Quota di 1/2 euro 30000. Si conteggia euro 60000 riferito all'intero	€ 60.000,00	221/2	A/4	80	€ 750,00	€ 60.000,00
11/02/2016	[redacted]	€ 53.000,00	219/5	A/4	82	€ 548,78	€ 45.000,00
			223/18	c/6	13		€ 8.000,00
14/02/2017	[redacted]	€ 43.000,00	221/6	A/4	75	€ 573,33	€ 43.000,00
29/01/2020	[redacted]	€ 52.500,00	220/10	A/4	77	€ 681,82	€ 52.500,00

Di tali atti si dimette copia in allegato.

Dal sopralluogo eseguito è peraltro stato accertato che il bene oggetto di stima presenta delle difformità edilizie e catastali che si ripercuotono, in riduzione, sul valore di stima.

A parere della scrivente, e sulla base delle reali intervenute compravendite citate, di cui si conosce il prezzo di compravendita, i valori di stima dei beni vanno individuati come nel seguito riportato:

Stima al 12/03/2013

mq 73 x € 750,00/mq =	€ 54.750,00
Valore dell'intero che si arrotonda a	€ 55.000,00
Valore quota di ¾ (oggetto dell'atto di compravendita con il de cuius)	
	€ 41.250,00
Arrotondato a **(3/4)**	**€ 40.000,00**

Stima all'attualità

mq 73 x € 600,00/mq =	€ 43.800,00
Valore dell'intero che si arrotonda a	€ 45.000,00
Valore quota di ¾ (oggetto dell'atto di compravendita con il de cuius)	
	€ 33.750,00
Arrotondato a **(3/4)**	**€ 35.000,00**

Unicamente ai fini di perizia e solo per consentire una conoscenza e gestione piena della posizione, si ritiene infine opportuno segnalare al CTU che, secondo quanto riferito, sarebbe recentemente deceduta la sig.r[redacted]

Si invita quindi il CTU a voler tenere in considerazione tutti gli specifici aspetti indicati dalla scrivente, indicati al solo fine di collaborazione preliminare alla stesura della "bozza" di CTU.

Con osservanza.

[redacted]

Verona, lì 14/06/2021

Allegati:

- n° 4 atti di compravendita di immobili in Verona, Via Barni.

Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

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

Data 14/06/2021 Ora 10:58:50

Ispezione telematica
per titolo telematico

Ispezione n. T116231 del 14/06/2021

Inizio ispezione Errore formato orario

Richiedent[redacted]

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 10905
Registro Particolare 7681

Data di presentazione 08/04/2014

Documento composto da 10 pagine

Firmatario
Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority)
IT
80052590587
Organizzazione IT:LNZNDR71E08L781D
Firmatario Notaio
Scadenza /U//LL/

Andrea Lanza
Notaio

Repertorio n. 8207 Raccolta n. 6230

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Il quattro aprile duemilaquattordici

04/04/2014

in Verona (VR), Stradone Porta Palio, n. 46,

innanzi a me avv. Andrea Lanza, notaio in Verona, iscritto al Collegio Notarile di Verona, sono presenti:

[redacted]

Codice Fiscale: [redacted]

in seguito denominato "**parte venditrice**";

[redacted]

Codice Fiscale: [redacted]

[redacted]

Codice Fiscale: [redacted]

in seguito denominati "**parte acquirente**".

I comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, convengono quanto segue.

Registrato a Verona 1

il _____

al n° _____

serie _____

Euro _____

Art. 1 - Consenso ed oggetto

Il signor [redacted] vende ai coniugi signori [redacted] i quali accettano ed acquistano in comunione legale dei beni, la piena proprietà della quota di 1/2 (un mezzo) dell'immobile in Comune di Verona (VR), via Barni, n. 1, costituito da:

- appartamento posto al piano rialzato, composto da: due vani, servizi e veranda al piano rialzato, ed accessorio vano cantina di pertinenza al piano seminterrato;

censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Verona (VR),

Foglio 224 (ex sezione Z, foglio 1),

particella 221 (ex 173), sub. 2, piano S1-T, zc 3, cat. A/4, cl. 4, vani 4,5, R.C. Euro 395,09.

Tra confini: parti comuni e ragioni di terzi, salvi i più precisi, attuali e completi.

La vendita è altresì comprensiva della proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 c.c., ed in particolare sull'area coperta e scoperta dell'edificio.

La parte venditrice-intestataria dichiara che:

- l'immobile in oggetto è a lei intestato esattamente, e risulta graficamente rappresentato dalla planimetria depositata al Catasto Fabbricati in data 27 febbraio 1986, estratta in data 3 aprile 2014 prot. n. VR0092247, che si allega al presente atto sotto la lettera "**A**", per costituirne parte integrante e sostanziale;
- i dati catastali sopra riportati e la planimetria allegata al presente atto sono pienamente conformi allo stato di fatto dell'immobile.

La parte acquirente prende atto e conferma tali superiori dichiarazioni.

Le parti danno atto che, a seguito della presente vendita, l'immobile in oggetto è nella titolarità dei coniugi signori:

- [redacted]r la piena proprietà della quota di 1/2 (un

mezzo), quale bene personale, e per la piena proprietà della quota di 1/4 (un quarto), in regime di comunione legale dei beni con il coniuge signor [redacted]; - [redacted], per la piena proprietà della quota di 1/4 (un quarto), in regime di comunione legale dei beni con il coniuge signora [redacted]

Art. 2 - Prezzo

Il prezzo della vendita è stato convenuto in Euro 30.000,00 (trentamila), già pagato dalla parte acquirente alla parte venditrice, la quale rilascia quietanza e rinuncia all'ipoteca legale.

Ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000, previo richiamo fatto da me notaio sulla responsabilità penale in ipotesi di dichiarazione omessa, mendace o reticente, nonchè sui poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e sulla sanzione amministrativa applicabile ai sensi delle vigenti norme, tra cui in particolare il Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni, nella Legge 4 agosto 2006, n. 248, le parti dichiarano che:

a) il corrispettivo della presente cessione è stato corrisposto mediante: due assegni bancari non trasferibili intestati alla parte venditrice, ABI [redacted] CAB [redacted], dell'importo di Euro 14.000,00 (quattordicimila) e [redacted] dell'importo di Euro 16.000,00 (sedicimila), emessi a Verona (VR) in data 26 marzo 2014;

b) la presente cessione di immobile è stata conclusa senza l'intervento di alcun mediatore e/o agente immobiliare.

Su richiesta della parte acquirente resa a me notaio e formulata ai sensi dell'art. 1, comma 497, della Legge 23 dicembre 2005 n. 266 (cd. Legge Finanziaria 2006 e successive modifiche), le parti dichiarano che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5, T.U. in materia di imposta di registro, che viene indicato in Euro 24.900,00 (ventiquattromilanovecento).

Art. 3 - Effetti ed immissione nel possesso

La vendita è convenuta a corpo, con ogni accessione, pertinenza, ragione, diritto, servitù attiva e passiva, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto ne forma oggetto attualmente si trova.

La parte acquirente viene immessa nel possesso da oggi, con ogni conseguenza utile ed onerosa.

Art. 4 - Garanzie

La parte venditrice garantisce la piena proprietà e la disponibilità di quanto in oggetto, nonchè la sua libertà da privilegi, anche di natura fiscale, vincoli, altrui diritti di prelazione, sequestri, pignoramenti, iscrizioni e trascrizioni comunque pregiudizievoli.

La parte venditrice dichiara di essere stata edotta da me notaio, in relazione agli immobili in oggetto, dell'obbligo di dotazione e consegna alla parte acquirente dell'attestato di prestazione energetica, di cui al Decreto Legislativo n. 192 del 19 agosto 2005, e successive modifiche ed integrazioni.

La parte acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici, come prescritto dal comma 2-ter del Decreto Legislativo n. 192 dell'anno 2005, introdotto

dall'art. 13 del Decreto Legislativo n. 28 del 3 marzo 2011.
La parte acquirente dichiara di aver ricevuto l'originale di tale attestato, che si allega sotto la lettera "**B**", rilasciato in data 12 settembre 2013 dall'ingegner [redacted] VR), iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri di Verona e Provincia al n [redacted]
La parte acquirente prende atto di subentrare in tutti i diritti e gli obblighi comunque derivanti dalla condominialità dell'edificio ed, in particolare, in quelli risultanti dal Regolamento di condominio, con annesse tabelle millesimali, il cui contenuto dichiara di ben conoscere.
La parte venditrice garantisce, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 63, 2° 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 maturata e divenuta esigibile fino alla data odierna; è invece a carico della parte acquirente ogni spesa condominiale maturata e divenuta esigibile a decorrere da oggi, anche se deliberata in precedenza dall'assemblea del condominio.
Le parti prendono atto che la data di aggiornamento dei Pubblici Registri Immobiliari fino alla quale è stato accertato lo stato della proprietà immobiliare e la sua libertà da iscrizioni e trascrizioni comunque pregiudizievoli, è quella del 3 aprile 2014; pertanto la parte venditrice dichiara espressamente, assumendosene l'esclusiva responsabilità d'accordo con la parte acquirente, che dopo tale data non esiste alcuna formalità pregiudizievole a suo carico.

Art. 5 - Provenienza ed indicazioni per la nota di trascrizione

La parte venditrice richiama, quale provenienza, l'atto di donazione in data 12 giugno 2003, n. 89232 Repertorio notaio Raffaele Chiddo di Verona (VR), registrato a Verona 2 il 25 giugno 2003 al n. 569 serie 1V, trascritto a Verona il 27 giugno 2003 al n. 25838 R.G. e al n. 16818 R.P..
La parte acquirente dichiara di essere edotta delle conseguenze giuridiche derivanti dall'acquisto di un bene di provenienza donativa.
Le parti dichiarano:
- il signor [redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni;
- i signori [redacted] di essere coniugati tra loro in regime di comunione legale dei beni.

Art. 6 - Menzioni urbanistiche

Ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000, previo richiamo fatto da me notaio sulla responsabilità penale in ipotesi di dichiarazione mendace o reticente, la parte venditrice dichiara che la costruzione dell'originario fabbricato in oggetto è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967.
La parte venditrice dichiara inoltre che per quanto in oggetto sono stati rilasciati dal Comune di Verona i seguenti provvedimenti amministrativi:
- autorizzazione n. 930/P.G. in data 2 marzo 1979;
- concessione in sanatoria per opere edilizie n. 9166/86 e n. 1945/01/22 P.G. in data 24 agosto 1992;

e che successivamente non sono state effettuate opere per le quali fossero necessari licenze, concessioni, autorizzazioni, permessi di costruire, denunce di inizio attività, nè sono stati adottati provvedimenti sanzionatori.
Le parti danno atto che l'area di pertinenza del fabbricato oggetto del

presente atto è inferiore a 5.000 metri quadrati, pertanto non sussiste l'obbligo di allegazione del certificato di destinazione urbanistica.

Art. 7 - Imposte e spese

Imposte e spese del presente atto e conseguenti sono a carico della parte acquirente.

Il presente atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato a mano da me notaio su un foglio per quattro pagine, viene da me letto, previa dispensa dalla lettura degli allegati, ai comparenti, i quali lo approvano e lo sottoscrivono con me notaio alle ore dieci e ventidue minuti.

[redacted]

F.to Andrea Lanza L.S.

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

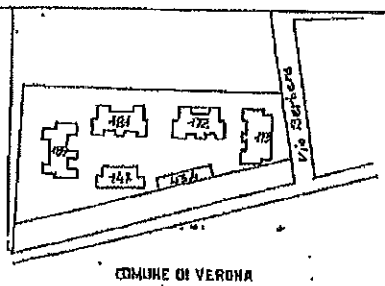
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VERONA *Via* BERBERA 2

Ditta [redacted]

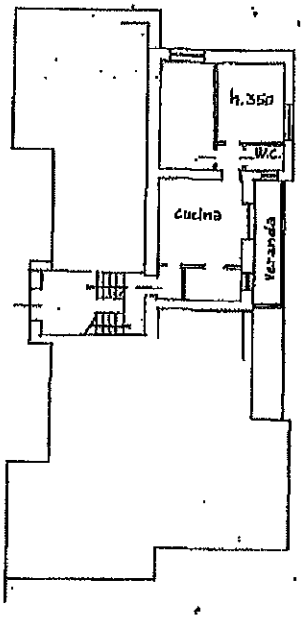
Allegato alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA

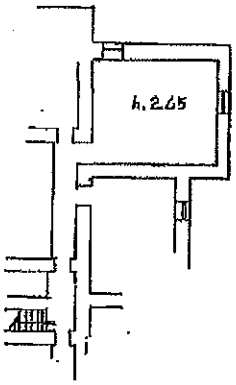
Allegato " A "
al rep. n. 8207 racc. n. 6230



COMUNE DI VERONA
SEZ. Z foglio 1° mappa 173
sub. 2

PIANTA PIANO RIALZATO





PIANTA PIANO SEMINTERRATO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

[redacted]

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 27 FEB. 1986
PROT. N° 224 ter. 224/2

Compilata dall'Arch. ARCHITETTO
[redacted]
Iscritto al [redacted]
della Provincia [redacted]
DA[redacted]
FI[redacted]

Allegato "B" al rep. n. 8201 racc. n. 6230

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Sostituisce l'attestato di certificazione energetica ai sensi del DL 63 del 4 giugno 2013.

Edifici residenziali

1. Informazioni generali

Codice certificato	47315/2013	Validità:	12/09/2023
Riferimenti catastali	Foglio: 1 Particella: 173 Subalterno: 2		
Indirizzo edificio	Via Barni 1 - 37122 Verona VR		

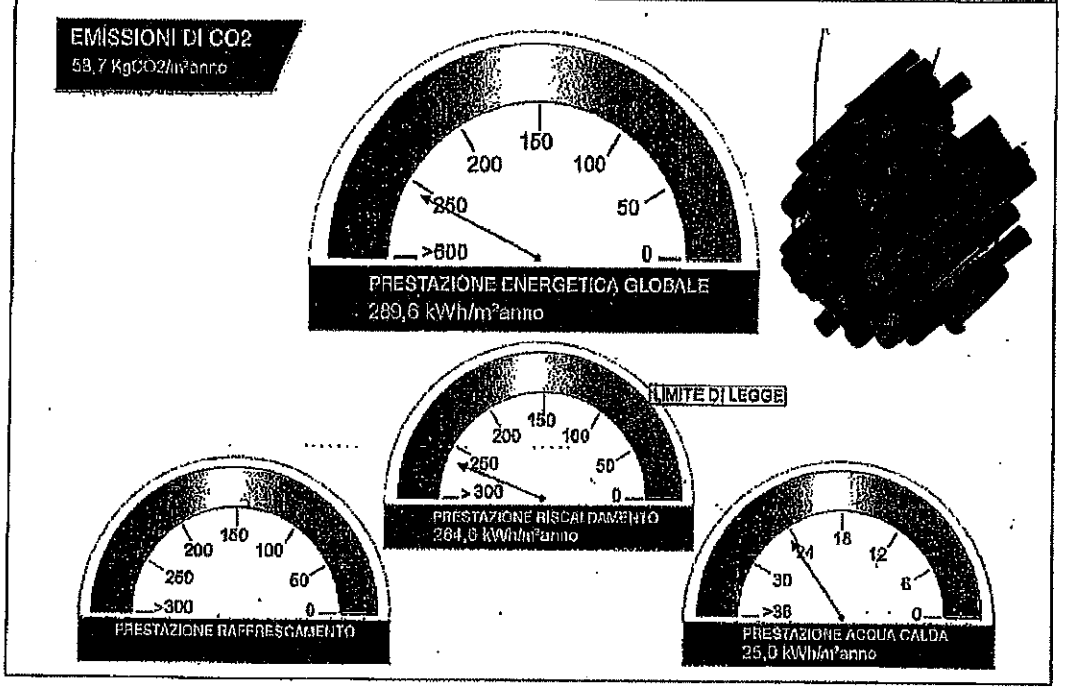
Nuova costruzione: ☐ Passaggio di proprietà: ☐ Locazione: ☒

Proprietà	[redacted]	Telefono	
Indirizzo	[redacted]	e-mail	

2. Classe energetica globale dell'edificio

Edificio di classe: G

3. Grafico delle prestazioni energetiche globali e parziali



[redacted]

Qualità dell'involucro (raffrescamento)

	II			

5. Metodologia di calcolo adottata

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 riferimenti alla normativa UNI TS 11300, parti 1 e 2.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]

Verona.cerx
Appartamento al piano rialzato

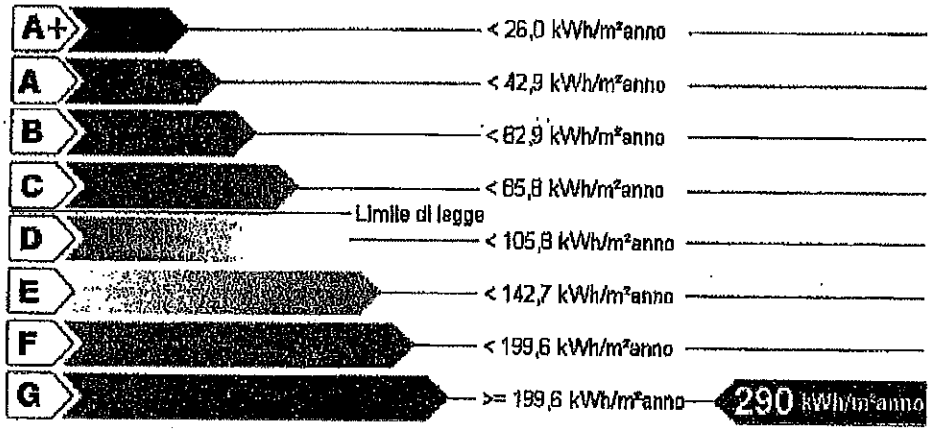
6. Raccomandazioni

Interventi	Prestazione energetica (classe o valle del singolo intervento)	Tempo di ritorno (anni)
*****	*****	*****
*****	*****	*****
Prestazione energetica raggiungibile	*****	*****

7. Classificazione energetica globale dell'edificio

Servizi energetici inclusi nella classificazione

Riscaldamento [X] Raffrescamento [ ] Acqua calda sanitaria [X]



Riferimento legislativo: 85,83 kWh/m²anno

8. Dati prestazioni energetiche parziali

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO	
Indice energia primaria EPe		Indice energia primaria EPi	264,57 kWh/m²anno
Indice energia primaria limite Epe limite		Indice energia primaria limite Epi limite	67,83 kWh/m²anno
Indice involucro Epe involucro	16,68 kWh/m²anno	Indice involucro Epi involucro	155,30 kWh/m²anno
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto ηG	58,7 %
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	0,0 %
8.3 ACQUA CALDA SANITARIA			
Indice energia primaria EPACS	25,03 kWh/m²anno		
Produzione da fonte rinnovabile	0,0 %		

[redacted]

[redacted]

Verona.cerx
Appartamento al piano rialzato

9. Note

Essendo l'immobile risalente all'inizio degli anni '40; sicuramente sarebbero necessari alcuni interventi di riqualificazione energetica (coibentazione pareti solare termico,...), alcuni dei quali dovrebbero però essere realizzati sull'intero edificio ed avere quindi l'avvallo dell'assemblea condominiale. Prioritariamente si potrebbero sostituire i serramenti. Il tempo di ritorno di eventuali interventi di riqualificazione energetica sono variabili a seconda dell'entità degli incentivi statali.

10. Edificio

Indirizzo	Via Berni 1 – 37122 Verona VR
Tipologia edilizia	Appartamento al piano rialzato
Tipologia costruttiva	Edificio con murature in sasso ("sasso da Avesa")
Destinazione d'uso	E.1(1). - residenza e assimilabili: abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Anno di costruzione	1940
Superficie disperdente S	160,7 m^2
Volume lordo riscaldato V	301,8 m^3
Rapporto S/V	0,53
Superficie utile Su	56,3 m^2
Zona climatica / GG	E / 2468
Numero di appartamenti	1

Foto dell'edificio

[redacted]

11. Impianti

Servizio	Anno installazione	P_n o $E_{prod.}$	Tipologia	Combustibile
Riscaldamento e ACS	1996	23,20 kW	Generatore a gas tipo B	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]

14. Soggetto certificatore

Ente/organismo pubblico [ ] Tecnico abilitato [X] Organismo/società [ ] Energy manager [ ]

Nome e Cognome / Denominazione	[redacted]		
Indirizzo	[redacted]	Titolo	Ingegnere
Telefono	[redacted]	Ordine	Ingegneri di Verona
e-mail	[redacted]	Iscrizione	[redacted]

Dichiarazione di indipendenza	Ai fini dell'indipendenza ed imparzialità di giudizio nella predisposizione dell'Attestato si dichiara l'assenza di conflitto di interessi, diretto o indiretto, nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare e l'assenza di conflitto di interessi, diretto ed indiretto, con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possono derivare al richiedente, liquide non è coniuge né parente fino al quarto grado rispetto al soggetto certificatore.
Informazioni aggiuntive	

15. Sopralluoghi

1) 12/09/2013
2) -
3) -
4) -

16. Dati di input

Progetto energetico [ ] Rilievo sull'edificio [X]

Provenienza e responsabilità	Dati forniti dal committente e verificati nel corso del sopralluogo

17. Software

Denominazione	TERMOLOG EpIX 4
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 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. 028, 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.

Data emissione 12/09/2013 Firma [redacted]

[redacted]

AREA DI LUGLIO IN VERONA

Verona.cex
Appartamento al piano rialzato

Copia su supporto informatico conforme all'originale del documento su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. n. 235 del 30 dicembre 2010 in vigore dal 25 gennaio 2011. Verona, 7 aprile 2014. Firmato digitalmente dal Notaio Andrea Lanza

Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

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

Data 14/06/2021 Ora 10:42:44

Ispezione telematica
per titolo telematico

Ispezione n. T102058 del 14/06/2021

Inizio ispezione Errore formato orario

Richiedente FLPRNN

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 6121
Registro Particolare 3746

Data di presentazione 24/02/2016

Documento composto da 18 pagine

Unico Firmatario
Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority)
IT
80052590587
Organizzazione IT:DMCMNL76L02L781F
Firmatario Notaio
Scadenza /U//LL/

Repertorio n.16371 Raccolta n.12041

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno undici febbraio duemilasedici.

(11 febbraio 2016)

in Verona, nel mio studio, via Leone Pancaldo n. 70.

Avanti a me dottor Emanuele De Micheli, Notaio in Verona, iscritto al Collegio Notarile di Verona,

si sono costituiti

DA UNA PARTE

-[redacted]

codice fiscale[redacted]

la quale dichiara di essere libera di stato.

DALL'ALTRA PARTE

-[redacted]

codice fiscale[redacted]

il quale dichiara di essere libero di stato.

Io Notaio sono certo dell'identità personale dei costituiti, i quali mi richiedono di ricevere il presente atto, in forza del quale convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1) La signora[redacted]

che accetta ed acquista, la piena ed esclusiva proprietà del seguente immobile sito in Comune di Verona, via Berbera n. 6 costituito da:

- porzione di fabbricato adibita ad appartamento di civile abitazione sito al piano primo, con accessorio vano cantina al piano scantinato;
- garage pertinenziale sito al piano terra;

Il tutto così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Verona:

Foglio 224

mapp. 219 sub 5 - ZC 3 - cat. A/4 - cl. 4 - vani 5 - Sup. Cat. mq 82 - RCE 438,99;

mapp. 223 sub 18 - ZC 3 - cat. C/6 - cl. 3 - mq 13 - Sup. Cat. mq 13 - RCE 40,28.

Confini in mappa C.T.: strada per tre lati, fiume e limite di foglio, salvo altri più precisi.

Le parti, ai fini della migliore individuazione e della corrispondenza al progetto della consistenza immobiliare in oggetto, si riportano espressamente alle planimetrie catastali che si allegano al presente atto sotto la lettera "A".

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-*bis*, della legge 27 febbraio 1985, n. 52:

- si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto;
- la parte alienante dichiara e garantisce, e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto;
- si dà atto che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto sono conformi alle risultanze dei registri immobiliari.

Unitamente a quanto sopra viene altresì trasferita alla parte acquirente la proporzionale comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi degli articoli 1117 e 1118 C.C., ivi compresa l'area sia edificata che inedificata di sua pertinenza, nel rispetto delle assegnazioni in uso esclusivo sino ad oggi attuate.

Art. 2) Il prezzo della presente compravendita è stato convenuto tra le parti in euro 53.000,00 (cinquantatremila virgola zero zero), che la parte alienante dichiara di aver ricevuto dalla parte acquirente, alla quale, pertanto, rilascia dello stesso quietanza di saldo, **con espressa rinuncia all'ipoteca legale.**

In proposito le parti tutte, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, avvertite da me notaio sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, sotto la propria personale responsabilità, dichiarano, ai sensi dell'art. 35 comma 22 del D.L. del 30 giugno 2006 n. 223, convertito nella legge n. 248/2006, consapevoli delle sanzioni ivi previste:

- che detto prezzo é stato pagato con le seguenti modalità:
- assegno bancario non trasferibile n[redacted] dell'importo di euro 8.000,00 (ottomila virgola zero zero) tratto in data 22 dicembre 2015 presso la [redacted] filiale di Verona - Vicolo Ghiaia n. 9 intestato a [redacted]
- assegno circolare non trasferibile n[redacted] messo in data 10 febbraio 2016 da [redacted] - Poiano dell'importo di euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero) intestato a [redacted]
- assegno circolare non trasferibile n. [redacted] messo in data 10 febbraio 2016 da [redacted] piano dell'importo di euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) intestato a [redacted]
- che per la conclusione del presente contratto è stata svolta attività di intermediazione da parte della società [redacted] a mezzo di [redacted] entrambi domiciliati per la carica presso la sede sociale, in qualità di soci della predetta società, alla quale sono state corrisposte le seguenti somme a titolo di provvigione:

1) dalla parte acquirente la somma di euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) IVA inclusa a mezzo di assegno bancario non trasferibile [redacted] dell'importo di euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) tratto in data 18 dicembre 2015 presso la [redacted] Vicolo Ghiaia n. 9 intestato a [redacted]

2) dalla parte alienante la somma di euro 3.330,00 (tremilatrecentotrenta virgola zero zero) IVA inclusa a mezzo di bonifico bancario [redacted] eseguito in data 31 dicembre 2015 dell'importo di euro 3.330,00 (tremilatrecentotrenta virgola zero zero) con addebito sul c/c intestato a [redacted] presso la banca [redacted] accreditato sul c/c n. [redacted] intestato a [redacted] presso il [redacted]

Art. 3) La parte alienante garantisce la piena proprietà, l'assoluta disponibilità, l'ineccepibile e legittima provenienza della consistenza immobiliare venduta e la libertà della stessa da vincoli, canoni, censi, pesi, privilegi, anche di natura fiscale, da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Art. 4) La parte alienante dichiara che l'immobile oggetto del presente atto è ad essa pervenuto per successione testamentaria della signora [redacted] successione registrata a Verona 2 il 18 luglio 2013 n. 1904 vol. 9990, trascritta a Verona in data 7 ottobre 2013 ai numeri 33134 R.G. e 22456 R.P., regolata da testamento olografo pubblicato dal notaio Maria Teresa Battista di Verona con verbale in data 1° febbraio 2013 al n. 765 Repertorio, registrato a Verona 1 il 13 febbraio 2013 n. 2845 serie 1T.

Art. 5) La consistenza immobiliare in oggetto viene venduta a corpo e non a misura,

nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, unitamente a tutte le accessioni, dipendenze, pertinenze, ragioni, azioni, diritti, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Art. 6) Gli effetti giuridici ed economici del presente atto ed il possesso hanno decorrenza immediata per tutte le conseguenze utili ed onerose a rispettivo profitto e carico della parte acquirente.

Art. 7) La parte acquirente chiede la tassazione di quest'atto in base al valore catastale pari ad euro 60.388,02 (sessantamilatrecentottantotto virgola zero due), ricorrendo le condizioni di cui al comma 497 dell'articolo unico della Legge 23 dicembre 2005 n. 266 (Finanziaria 2006) ed in proposito dichiara che la vendita ha per oggetto immobile abitativo e sua pertinenza e non ricade nell'ambito di sue attività commerciali, artistiche o professionali.

Art. 8) Ai sensi della vigente normativa urbanistica ed ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, la parte alienante, avvertita da me notaio sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, dichiara, sotto la propria personale responsabilità:

- che le opere relative all'immobile in oggetto sono state iniziate anteriormente al primo settembre 1967;
- che successivamente è stato rilasciato il provvedimento di Concessione Edilizia in Sanatoria in data 24 maggio 1993 dal Comune di Verona n. 2751/02/00 P.G. n. 18014/86 e relativo certificato di agibilità/abitabilità in pari data;
- che detto provvedimento non è mai stato revocato, annullato o comunque dichiarato inefficace, e che successivamente non sono state eseguite opere che richiedessero provvedimenti urbanistici autorizzativi.

Art. 9) La parte alienante garantisce che gli impianti relativi all'unità immobiliare in oggetto sono conformi alla normativa in materia di sicurezza (vigente all'epoca di realizzazione e/o adeguamento).

Ai sensi dell'art. 6 comma 3 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modifiche, la parte acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici comprensiva dell'Attestato di prestazione energetica che si allega al presente atto sotto la lettera **"B"**.

La parte acquirente dichiara altresì di essere edotta che il suddetto Attestato ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio e deve essere aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare.

La Parte alienante dichiara che il detto Attestato è pienamente valido ed efficace, non è scaduto e non risulta decaduto.

Art. 10) Le parti dichiarano di essere a conoscenza che l'Ufficio del Territorio di Verona - Reparto II, è aggiornato al 10 febbraio 2016 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.

Art. 11) I comparenti autorizzano me Notaio al trattamento dei dati, anche personali, contenuti nel presente atto e nella relativa documentazione preparatoria per darvi esecuzione e per adempiere ai doveri previsti dalla legge.

Art. 12) Le spese del presente atto e sue conseguenziali sono a carico della parte acquirente.

Richiesto, io notaio ho ricevuto questo atto che, scritto da persona di mia fiducia e in parte integrato da me, ho letto, dispensandomi le parti dalla lettura degli allegati, ai comparenti, i quali, a mia domanda, l'approvano e lo sottoscrivono con me notaio,

alle ore 16,30.
Consta il presente atto di un foglio per quattro facciate.
[redacted]

F.to Emanuele De Micheli Notaio (L.S.N.)

MODULARO N. 1 del 1949 - 496

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

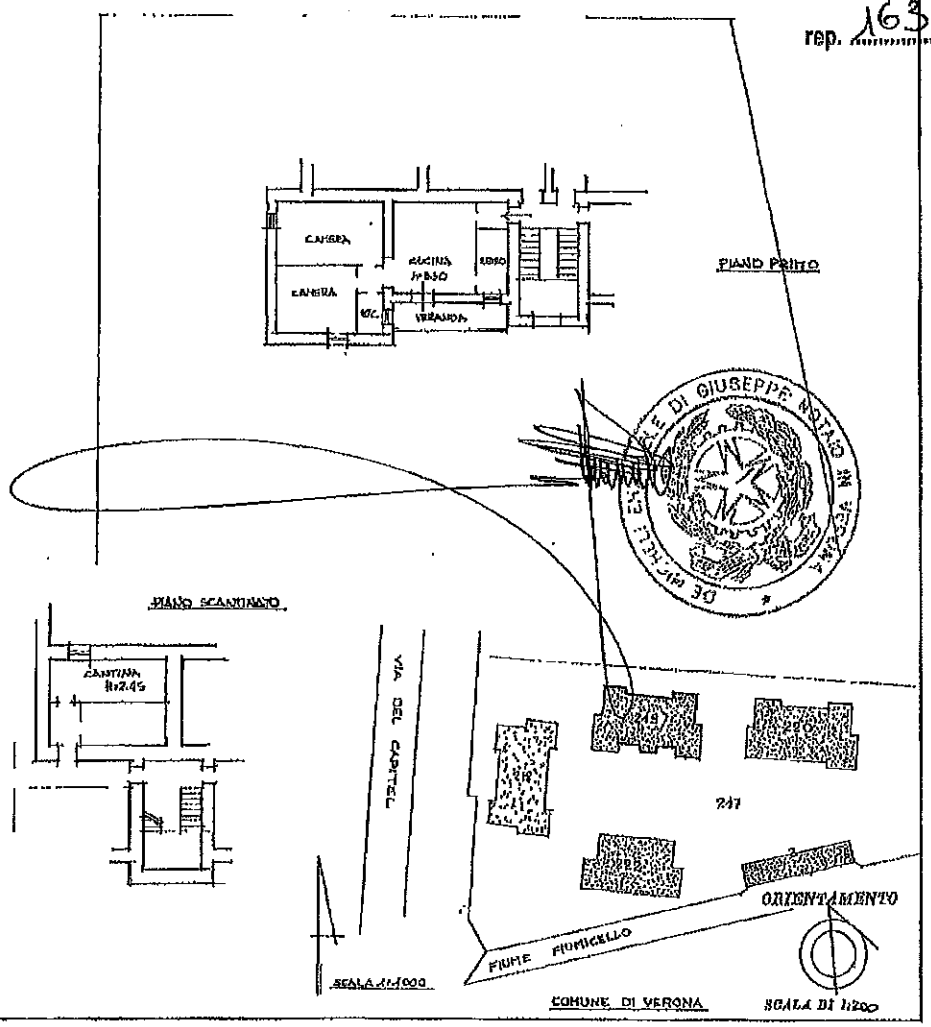
(R. DECRETO-LEGGE 14 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VERONA *Via* BERBERA *n°* 6

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA

ALLEGATO "A" al n. rep. 16371 racc. 12041



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	COMUNE DI VERONA	
DATA	N.C.T.	N.C.E.U.
PROT. N° 7080 V	PART. 1	33443
	SEZ. TOA 001/224	Z.C. 1
	MAPP. 219	484
	SUB	5

Compilata dal Geom. [redacted]

Iscritto all'Albo [redacted]

della Provincia di VERONA

DATA [redacted]

Firma: [redacted]

[redacted]

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
D. ec. n. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

MOD. BN (CEU)

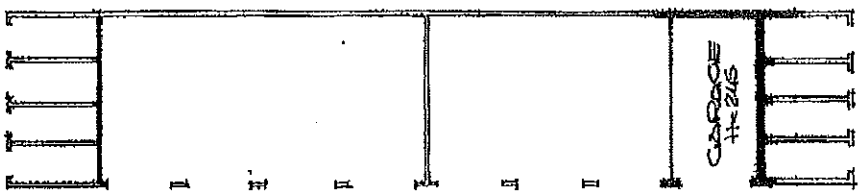
LIRE 200

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

* Scala originale non disponibile. *

Planimetria di u.i.u. in Comune di VEROLA via BERRERA civ.

PIANO TERRA



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐	Compilata dall'Arch. [redacted] (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione ☒	[redacted]	
Identificativi catastali: Sez. ..... n. 225 sub. 216	Iscritto all'albo de[redacted]	
	data 1 DIC. 1997 Firma [redacted]	

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 29/12/1999 - Data: 21/01/2016 - n. T96838 - R[redacted]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Fo[redacted]97)

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE 2015

DATI GENERALI

Destinazione d'uso
- [x] Residenziale
- [ ] Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E1 (1)

Oggetto dell'attestato
- [ ] Intero edificio
- [x] Unità immobiliare
- [ ] Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

- [ ] Nuova costruzione
- [x] Passaggio di proprietà
- [ ] Locazione
- [ ] Ristrutturazione importante
- [ ] Riqualificazione energetica
- [ ] Altro:

Dati identificativi

ALLEGATO "B" al n. rep. 16371 racc. 12044

Regione: VENETO
Comune: VERONA (VR)
Indirizzo: VIA GIUSEPPE BARNI 5
Piano: 1
Interno:
Coordinate GIS: Lat: 45°26' " Long: 10°59' "

Zona climatica: E
Anno di costruzione: 1960
Superficie utile riscaldata (m²): 55,32
Supeficie utile raffrescata (m²):
Volume lordo riscaldato (m³): 182,16
Volume lordo raffrescato (m³):

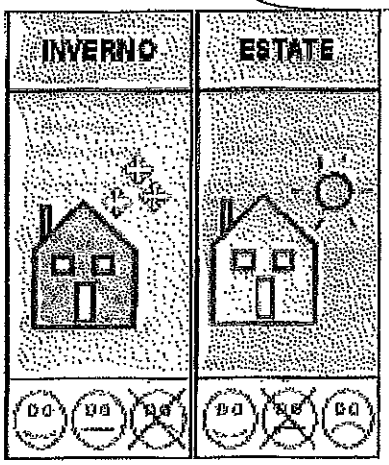
Comune catastale	VERONA (L781)								Sezione				Foglio	224			Particella	219		
Subalterni	da	5	a	5		da		a			da		a				a			
Altri subalterni																				

Servizi energetici presenti
- [x] Climatizzazione invernale
- [ ] Climatizzazione estiva
- [ ] Ventilazione meccanica
- [x] Prod. acqua calda sanitaria
- [ ] Illuminazione
- [ ] Trasporto di persone o cose

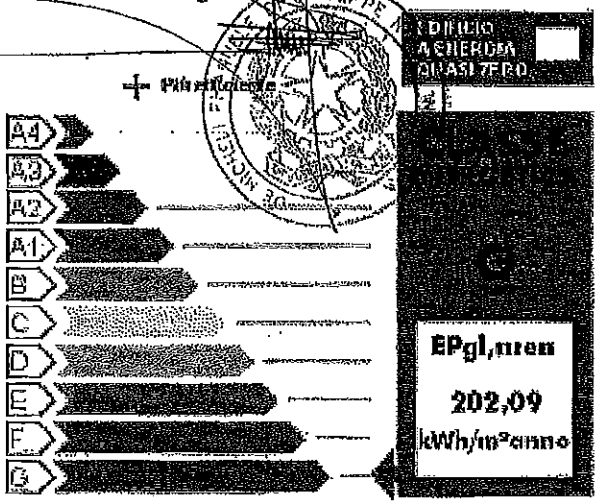
PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO

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, a netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

Se esistenti:

[redacted] [redacted] [redacted]

PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☒	Energia elettrica da rete	124,07 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m² anno
☒	Gas naturale	1.102,29 Nm³	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio e Olio combustibile		202,09
☐	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m² anno
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		
☐	Solare termico		1,05
☐	Eolico		Emissioni di CO_2 kg/m² anno
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	Altro		40,14

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 ($EP_{gl,nren}$ kWh/m²anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Isolamento strutture opache verticali verso l'esterno	NO	4	(E) 100,16 kWh/m² anno	(D) 89,85 kWh/m² anno
REN2	Sostituzione componenti finestrati	NO	57	(G) 194,74 kWh/m² anno	

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE 2015

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	**Vettore energetico:** Elettricità

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	182,16	m^3
S - Superficie disperdente	76,89	m^2
Rapporto S/V	0,42	
$EP_{H,nd}$	118,14	kWh/m^2anno
$A_{sol}/A_{sup,utile}$	0,02	-
Y_{IE}	0,17	W/m^2K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		$EP_{H,en}$	$EP_{H,ren}$
Climatizzazione invernale	CALDAIA A CAMERA APERTA	1990	20160005 1308	Gas naturale	24,00	0,72	η_H	0,52	162,33
Climatizzazione estiva							η_C		
Prod. acqua calda sanitaria				Gas naturale	24,00	0,48	η_W	0,54	39,76
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									

[redacted]

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE 2015

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.

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	[redacted]
Indirizzo	[redacted]
E-mail	[redacted]
Telefono	[redacted]
Titolo	[redacted]
Ordine/iscrizione	[redacted]
Dichiarazione di indipendenza	Il soggetto certificatore dichiara ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale e dell'art. 3 del D.P.R. 75/2013 l'indipendenza e l'imparzialità di giudizio nei confronti dei soggetti aventi causa nella costruzione e proprietà del fabbricato e degli impianti, ovvero del proprietario, del costruttore, del progettista, del direttore dei lavori.
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo 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

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.

Data di emissione 08/02/2016 Firma e timbro del tecnico o firma digitale [redacted]

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE 2015

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 (EPgl,nren) : 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 confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da 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:

QUALITA' ALTA	QUALITA' MEDIA	QUALITA' BASSA

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 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata 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 e 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

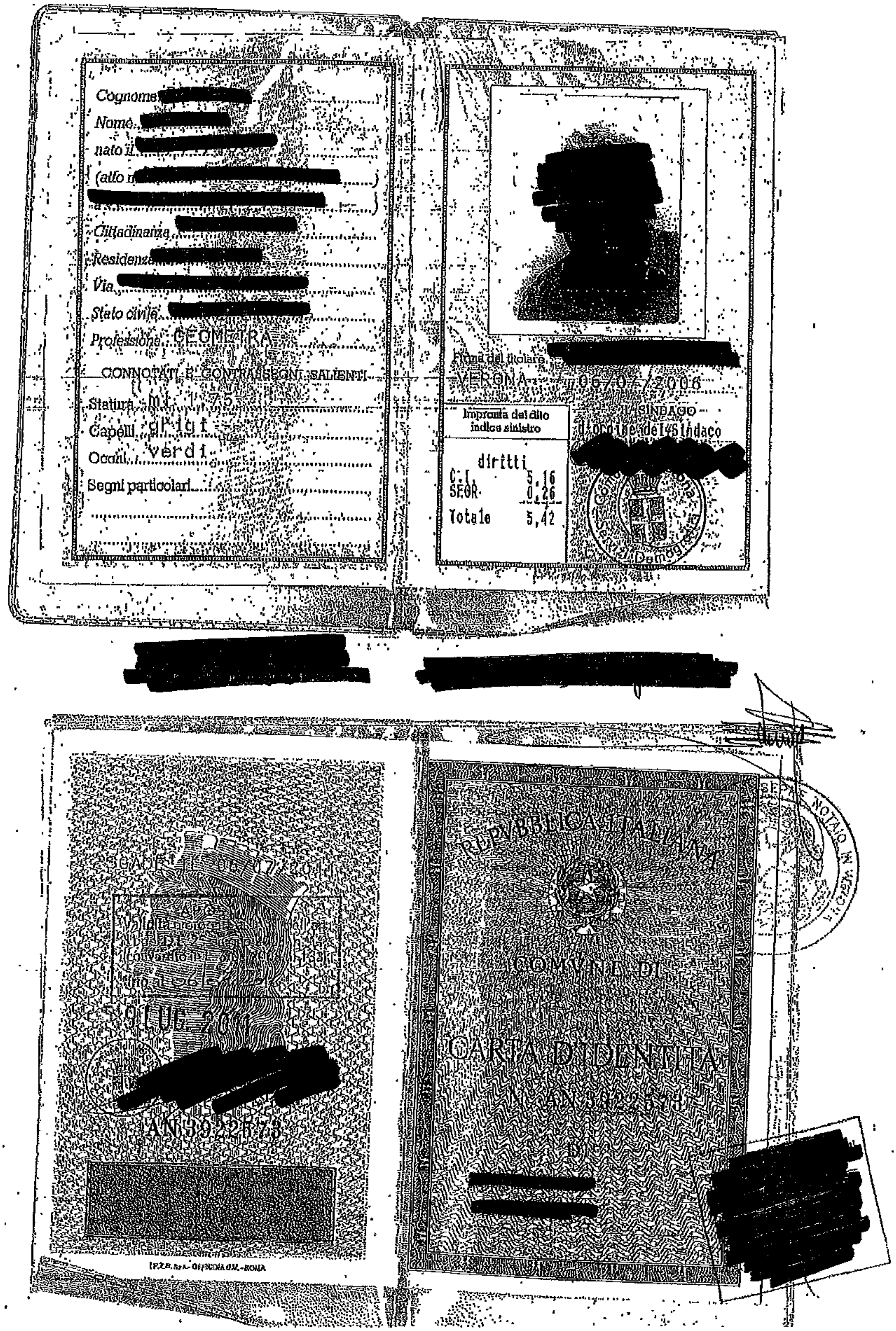
Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

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.

[redacted]

[redacted] [redacted]



Cognome [redacted]
Nome [redacted]
nato il [redacted]
(atto n [redacted])
[redacted]
Cittadinanza [redacted]
Residenza [redacted]
Via [redacted]
Stato civile [redacted]
Professione GEOMETRA

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura ml 1,75
Capelli grigi
Occhi verdi
Segni particolari

[redacted]

Firma del titolare [redacted]
VERONA li 06/07/2006

IL SINDACO
d'ordine del Sindaco
[redacted]

Impronta del dito indice sinistro

diritti	
C.I.	5,16
SEGR	0,26
Totale	5,42

[redacted]

[redacted]

SCADE IL 06/07/2011

[illegible]

9 LUG 2011

[redacted]

AN 3922573

I.P.Z.S. S.p.A. - OFFICINA G.V. - ROMA

REPVBBLICA ITALIANA

COMVNE DI

CARTA D'IDENTITÀ

N. AN 3922573

[redacted]

[redacted]

IO SOTTOSCRITTO DR. EMANUELE DE MICHELI NOTAIO IN VERONA CERTIFICO CHE LA PRESENTE COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO E' CONFORME ALL'ORIGINALE DEL DOCUMENTO CARTACEO, AI SENSI DELL'ART. 22 DEL D.LGS. N. 235 DEL 30 DICEMBRE 2010 IN VIGORE DAL 25 GENNAIO 2011.
VERONA, 15 (QUINDICI) FEBBRAIO 2016 (DUEMILASEDICI).
FILE FIRMATO DIGITALMENTE DAL NOTAIO EMANUELE DE MICHELI.

Comune di Verona
Servizi Demografici

CERTIFICATO DI MORTE

L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE

in conformita' alle risultanze degli atti

CERTIFICA CHE

[redacted]
nata il [redacted] a [redacted]
atto: 91-1- /1924
divorziata da [redacted]
residente a [redacted]

e' deceduta [redacted] in VERONA
atto n. 112/p.2/B/2013

VERONA, 18/01/2013

Comune di Verona - Servizi Demografici

L'[redacted] CIVILE
[redacted]

DIR.RISCOSSI euro
ES.
N. 10 TER. AHA042
N.CERT. 2382473

Rilasciato in carta libera ai sensi dell'art.7, p.5, legge 29-12-1990 n.405

Ai sensi dell'art. 15, L. 12-11-2011 n. 183, il presente certificato non puo' essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

stampato su carta riciclata

IO SOTTOSCRITTO DR. EMANUELE DE MICHELI NOTAIO IN VERONA CERTIFICO CHE LA PRESENTE COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO E' CONFORME ALL'ORIGINALE DEL DOCUMENTO CARTACEO, AI SENSI DELL'ART. 22 DEL D.LGS. N. 235 DEL 30 DICEMBRE 2010 IN VIGORE DAL 25 GENNAIO 2011.
VERONA, 17 (DICIASSETTE) FEBBRAIO 2016 (DUEMILASEDICI).
FILE FIRMATO DIGITALMENTE DAL NOTAIO EMANUELE DE MICHELI.

Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

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

Data 14/06/2021 Ora 11:01:13

Ispezione telematica
per titolo telematico

Ispezione n. T116231 del 14/06/2021

Richiedente FLPRNN

Inizio ispezione Errore formato orario

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 6543
Registro Particolare 4336

Data di presentazione 21/02/2017

Documento composto da 24 pagine

Firmatario
Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority)
IT
80052590587
Organizzazione IT:DMCMNL76L02L781F
Firmatario Notaio
Scadenza /U//LL/

EMANUELE DE MICHELI
NOTAIO

Repertorio n.20530 Raccolta n.15172

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Il quattordici febbraio duemiladiciassette.

(14 febbraio 2017)

in Verona, nel mio studio, via Leone Pancaldo n. 70.

Avanti a me dottor Emanuele De Micheli, Notaio in Verona, iscritto al Collegio Notarile di Verona,

si sono costituiti

DA UNA PARTE

[redacted] il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma esclusivamente in rappresentanza di

[redacted]

codice fiscal[redacted]

libero di stato;

a quanto infra autorizzato in forza di procura speciale a mio rogito in data 27 giugno 2016, n. 17781 di Repertorio che a quest'atto si allega sotto la lettera **"A"**;

DALL'ALTRA PARTE

i signori:

[redacted]

codice fiscale [redacted]

[redacted]

codice fiscale [redacted]

i quali dichiarano di essere entrambi residenti a Verona in via Turchi n. 6 e di essere coniugati tra di loro in regime di separazione dei beni.

Io Notaio sono certo dell'identità personale dei costituiti, i quali di persona e il signor [redacted] come sopra costituito e rappresentato, mi richiedono di ricevere il presente atto, in forza del quale convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1) Il signor [redacted] come sopra costituito e rappresentato, vende ai signori [redacted] e accettano ed acquistano in quote uguali di 1/2 (un mezzo) ciascuno, la piena ed esclusiva proprietà del seguente immobile sito in Comune di Verona, via Giuseppe Barni n. 1 costituito da:

- porzione di fabbricato adibita ad appartamento di civile abitazione sita al piano primo, con accessorio vano cantina al piano seminterrato;

il tutto così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Verona:

Foglio 224

mapp. 221 sub 6 - ZC 3 - cat. A/4 - cl. 4 - vani 4 - Sup. Cat. mq 75 - RCE 351,19.

La consistenza immobiliare in oggetto insiste sul terreno individuato al Catasto Terreni del Comune di Verona,

Sezione Verona Sud Foglio 224

mapp. 221 - ente urbano - are 02.90 (area coperta),

mapp. 217 - ente urbano (area scoperta pertinenziale).

Confini in mappa C.T.: mappale 217 su tutti i lati, salvo altri più precisi.

Le parti, ai fini della migliore individuazione e della corrispondenza al progetto della consistenza immobiliare in oggetto, si riportano espressamente alla planimetria catastale che si allega al presente atto sotto la lettera **"B"**.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-*bis*, della legge 27 febbraio 1985, n. 52:
- si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto;
- la parte alienante dichiara e garantisce, e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto;
- si dà atto che l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Unitamente a quanto sopra viene altresì trasferita alla parte acquirente la proporzionale comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi degli articoli 1117 e 1118 C.C., ivi compresa l'area sia edificata che inedificata di sua pertinenza, nel rispetto delle assegnazioni in uso esclusivo sino ad oggi attuate.

Art. 2) Il prezzo della presente compravendita è stato convenuto tra le parti in euro 43.000,00 (quarantatremila virgola zero zero), che la parte alienante dichiara di aver ricevuto dalla parte acquirente, alla quale, pertanto, rilascia dello stesso quietanza di saldo, **con espressa rinuncia all'ipoteca legale.**

In proposito le parti tutte, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, avvertite da me notaio sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, sotto la propria personale responsabilità, dichiarano, ai sensi dell'art. 35 comma 22 del D.L. del 30 giugno 2006 n. 223, convertito nella legge n. 248/2006, consapevoli delle sanzioni ivi previste:
- che detto prezzo é stato pagato con le seguenti modalità:
- assegno bancario non trasferibile n. [redacted] dell'importo di euro 13.000,00 (tredicimila virgola zero zero) tratto in data 24 gennaio 2017 presso [redacted] filiale di Montorio - Verona, via Segheria n. 2/F intestato a [redacted]
- assegno circolare non trasferibile serie e n [redacted] emesso in data 10 febbraio 2017 da [redacted] filiale di Verona Montorio dell'importo di euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) intestato a [redacted]
- che per la presente compravendita non si sono avvalse dell'opera di alcun mediatore.

Art. 3) La parte alienante garantisce la piena proprietà, l'assoluta disponibilità, l'ineccepibile e legittima provenienza della consistenza immobiliare venduta e la libertà della stessa da vincoli, canoni, censi, pesi, privilegi, anche di natura fiscale, da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione dell'ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Verona in data 28 gennaio 2013 repertorio n. 469/13, iscritto a Verona il 14 marzo 2013 ai numeri 9385 R.G. e 999 R.P. a favore della [redacted] lativamente alla quale la suddetta Società ha già prestato assenso alla cancellazione con atto in data odierna n. 20529 di mio Repertorio, da registrarsi nei termini di legge.

Art. 4) La parte alienante dichiara che l'immobile oggetto del presente atto è ad essa pervenuto per acquisto fattone con atto in data 29 aprile 2011 notaio Mario Sartori di Grezzana (VR) n. 63963 di Repertorio, registrato a Verona 2 il 4 maggio 2011 al n. 1670 Mod. 1T, trascritto a Verona il 6 maggio 2011 ai numeri 16943 R.G. e 10102 R.P., ai cui patti, servitù e condizioni le parti fanno qui espresso richiamo e piena adesione.

Art. 5) La consistenza immobiliare in oggetto viene venduta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, unitamente a tutte le accessioni, dipendenze, pertinenze, ragioni, azioni, diritti, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Le parti fanno qui espresso richiamo e piena adesione a tutti i patti, condizioni, servitù e precisazioni quali contenuti nel regolamento di condominio, al cui rispetto la parte acquirente si intende obbligata subentrando alla parte venditrice.

Art. 6) Gli effetti giuridici ed economici del presente atto ed il possesso hanno

decorrenza immediata per tutte le conseguenze utili ed onerose a rispettivo profitto e carico della parte acquirente.

Art. 7) .

La parte acquirente chiede la tassazione di quest'atto in base al valore catastale pari ad euro 44.249,94 (quarantaquattromiladuecentoquarantanove virgola novantaquattro), ricorrendo le condizioni di cui al comma 497 dell'articolo unico della Legge 23 dicembre 2005 n. 266 (Finanziaria 2006) ed in proposito dichiara che la vendita ha per oggetto immobile abitativo e non ricade nell'ambito di sue attività commerciali, artistiche o professionali.

Art. 8) Ai sensi della vigente normativa urbanistica ed ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, la parte alienante, avvertita da me notaio sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, dichiara, sotto la propria personale responsabilità, che le opere relative all'immobile in oggetto sono state iniziate anteriormente al primo settembre 1967, e che successivamente non sono state eseguite opere che richiedessero provvedimenti urbanistici autorizzativi.

Art. 9) La parte alienante garantisce che gli impianti relativi all'unità immobiliare in oggetto sono conformi alla normativa in materia di sicurezza (vigente all'epoca di realizzazione e/o adeguamento).

Ai sensi dell'art. 6 comma 3 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modifiche, la parte acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici comprensiva dell'Attestato di prestazione energetica che si allega al presente atto sotto la lettera "C".

La parte acquirente dichiara altresì di essere edotta che il suddetto Attestato ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio e deve essere aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare.

La Parte alienante dichiara che il detto Attestato è pienamente valido ed efficace, non è scaduto e non risulta decaduto.

Art. 10) Le parti dichiarano di essere a conoscenza che l'Ufficio del Territorio di Verona - Reparto II, è aggiornato al 13 febbraio 2017 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.

Art. 11) I comparenti autorizzano me Notaio al trattamento dei dati, anche personali, contenuti nel presente atto e nella relativa documentazione preparatoria per darvi esecuzione e per adempiere ai doveri previsti dalla legge.

Art. 12) Le spese del presente atto e sue conseguenziali sono a carico della parte acquirente.

Richiesto, io notaio ho ricevuto questo atto che, scritto da persona di mia fiducia e in parte integrato da me, ho letto, dispensandomi le parti dalla lettura degli allegati, ai comparenti, i quali, a mia domanda, l'approvano e lo sottoscrivono con me notaio, alle ore 16,51.

Consta il presente atto di un fogli per quattro facciate.

[redacted]

F.to Emanuele De Micheli Notaio (L.S.N.)

ALLEGATO "A" al n.

rep. 20530 racc. 15172

EMANUELE DE MICHELI
NOTAIO

Repertorio n. 17781

PROCURA SPECIALE

Il sottoscritto:

[redacted]

codice fiscale [redacted]

con il presente atto

nomina e costituisce

con dispensa dall'obbligo del rendiconto in suo speciale procuratore il signor:

- [redacted]

codice fiscale [redacted]

affinchè il medesimo, in nome e per conto di esso costituente, abbia a vendere, anche in concorso con se stesso (e con l'autorizzazione a contrarre con se medesimo) a chiunque vorrà e per il prezzo che riterrà più opportuno, per intero o anche frazionatamente, tutti i diritti spettanti ad esso costituente sul seguente immobile sito in Comune di Verona, via Barni n. 1,

il tutto così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Verona:

Foglio 224

mapp. 221 sub. 6 - P. S1-1 - z.c. 3 - cat. A/4 - cl. 4 - vani 4

Il sottoscritto conferisce pertanto al nominato procuratore speciale tutti i poteri all'uopo necessari per intervenire in nome e conto di esso costituente al descritto stipulando atto di compravendita e, in via esemplificativa, per:

1) sottoscrivere il contratto ed eventuali allegati, inclusi planimetrie e frazionamenti;

2) meglio descrivere quanto sarà oggetto di vendita nei suoi esatti confini, consistenza e dati catastali;

3) prestare le garanzie di legge e ogni altra garanzia che sia ritenuta opportuna e, in particolare, contro l'evizione, la mancanza di qualità, l'assenza di vizi, la regolarità urbanistica ed edilizia, l'assenza di diritti di prelazione, la libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali;

4) riscuotere il prezzo o dichiararlo già riscosso;

5) dare ampia, finale e liberatoria quietanza di saldo; rinunciare all'ipoteca legale;

6) stabilire ed accettare i patti, le clausole e le condizioni che siano ritenuti necessari, utili o opportuni, comprese eventuali clausole compromissorie;

7) immettere la parte acquirente nel possesso;

8) rilasciare le dichiarazioni ed effettuare gli adempimenti di cui alla legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche e integrazioni e della legge 27 febbraio 1985, n. 52 e successive modifiche e integrazioni e di cui al Decreto Legislativo n. 192/2005 e sue successive modificazioni ed integrazioni;

9) rilasciare le dichiarazioni di cui all'art. 2659 cod. civ.;

10) dispensare da inventario e cauzione;

11) garantire la piena proprietà e la legittima disponibilità di quanto sarà oggetto di vendita, anche ai sensi della legge 19 maggio 1975 n. 151;

12) richiedere agevolazioni fiscali rilasciando le necessarie dichiarazioni ed effettuando i relativi adempimenti;

13) richiedere l'applicazione dell'art. 12 d.l. 14 marzo 1988 n. 70, convertito in legge 13 maggio 1988 n. 154;

14) richiedere, ai sensi dell'art. 1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n 266, che la base imponibile per il calcolo delle imposte dovute relativamente al trasferimento oggetto del contratto da stipularsi sia determinata con le modalità previste dall'articolo 52, commi 4 e 5, del d.P.R. 26 aprile 1986, n 131;

15) eleggere domicilio;

16) consentire trascrizioni, annotamenti, volture, frazionamenti, denunce catastali, il tutto anche in rettifica di precedenti formalità;

17) effettuare le dichiarazioni e gli adempimenti previsti dalla vigente normativa in materia di protezione dei dati personali e in materia di antiriciclaggio;

18) pagare imposte e onorari professionali;

fare, pertanto, tutto quanto necessario per l'esaurimento di quanto in oggetto, senza limitazione alcuna di poteri e senza che si possa eccepire la mancanza o l'insufficienza dei poteri stessi e con promessa di averne l'operato per rato e valido fin da ora, senz'uopo di ratifica alcuna.

La presente procura è da esaurirsi in unico contesto ed a titolo gratuito.

Il sottoscritto rinuncia fin da ora alla possibilità di revoca della presente procura.

[redacted]

Repertorio n. 17781

AUTENTICA DI FIRMA

Certifico io dott. Emanuele De Micheli, notaio in Verona con studio ivi in via Leone Pancaldo n. 70 iscritto al Collegio Notarile di Verona, che il signor:

[redacted]

della cui identità personale io notaio sono certo, ha sottoscritto il suesteso atto in mia presenza.

Verona, nel mio studio, Via Leone Pancaldo n. 70.

Addì, ventisette giugno duemilasedici.

DE MICHELI EMANUELE DI GIUSEPPE NOTAIO IN VERONA

ALLEGATO "B" al n.

rep. 20530 racc. 15172

123

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

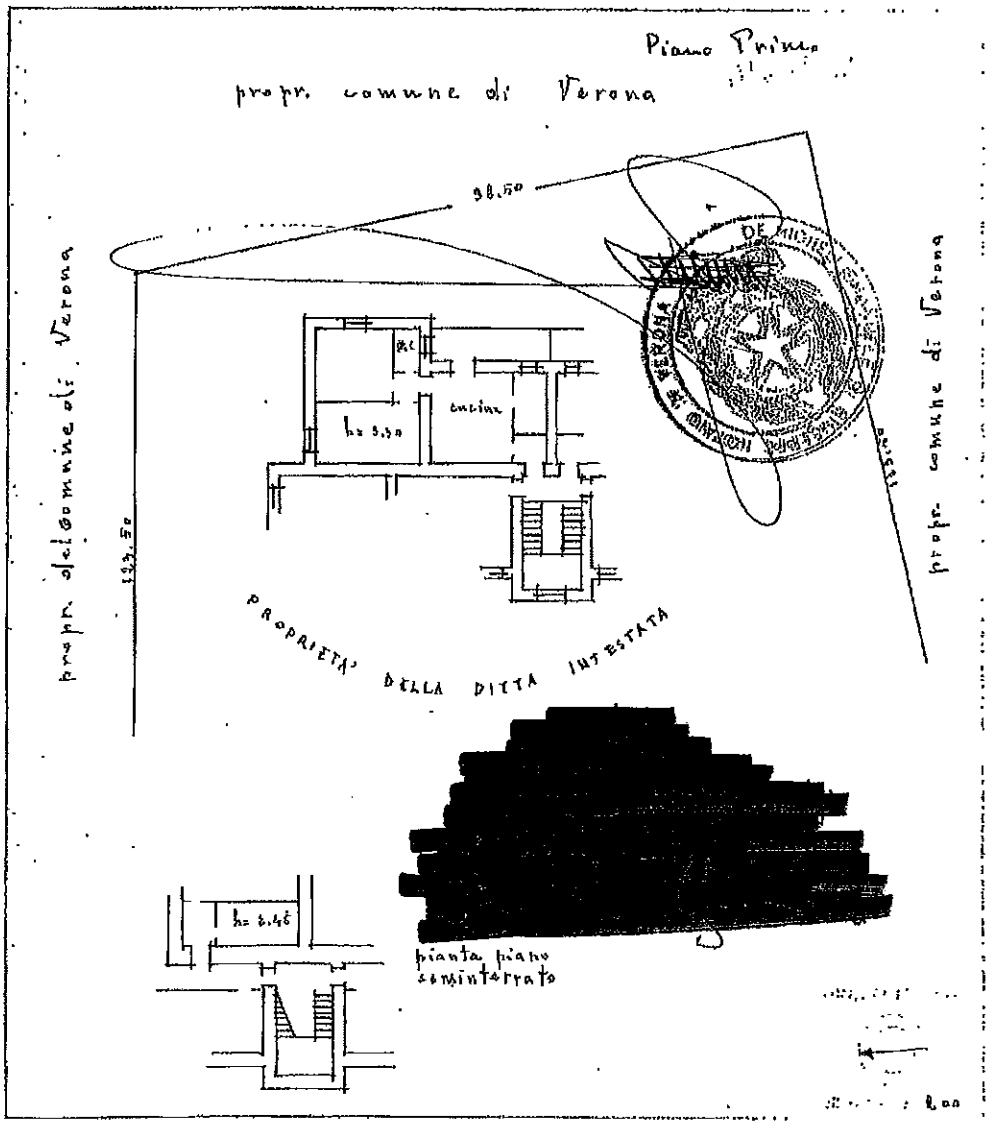
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Verona *Via* Berbera

Dichiarazione [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio [redacted] di Verona



[redacted]

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA CERTIFICATA PROT. N°	

Compilato dal: RIFIUTO AUTOGRAFO [redacted]

Iscritto all'Albo [redacted]

della Provincia [redacted]

data [redacted]

Firma:

Ultima planimetria in atti

REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

[illegible]

APE

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- [x] Residenziale
- [ ] Non residenziale

ALLEGATO "C" al n. rep. 20530 racc. 15172

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)

Oggetto dell'attestato

- [ ] Intero edificio
- [x] Unità immobiliare
- [ ] Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari

di cui è composto l'edificio:

- [ ] Nuova costruzione
- [x] Passaggio di proprietà
- [ ] Locazione
- [ ] Ristrutturazione importante
- [ ] Riqualificazione energetica
- [ ] Altro:

Dati identificativi

Regione: Veneto
Comune: Verona
Indirizzo: Via Giuseppe Barni, 1
Piano: 1
Interno:
Coordinate GIS: 45,4444 - 10,9989

Zona climatica: E
Anno di costruzione: 1960
Superficie utile riscaldata (m^2): 42,97
Superficie utile raffrescata (m^2): 0,00
Volume lordo riscaldato (m^3): 217,48
Volume lordo raffrescato (m^3): 0,00

Comune catastale	Verona(L781)							Sezione				Foglio	224			Particella	221						
Subalterni	da	6	a	6		da		a				da		a			da		a				
Altri subalterni																							

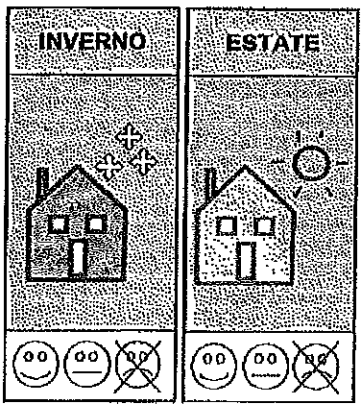
Servizi energetici presenti

- [ ] Climatizzazione invernale
- [ ] Ventilazione meccanica
- [ ] Illuminazione
- [ ] Climatizzazione estiva
- [ ] Prod. acqua calda sanitaria
- [ ] Trasporto di persone o cose

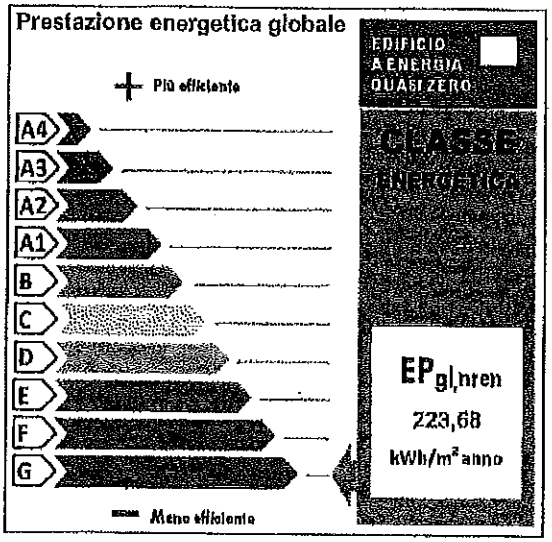
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

Se esistenti:

G

Chiave: fo7d09feed

Copia cartacea composta da n.5 pagine di documento informatico firmato digitalmente da Zumiale Maico. Il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22,23,23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile, nonchè 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
	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m² anno 223,68
√	Gas naturale	954,00 Nm3	
	GPL		
	Carbone		
	Gasolio e Olio combustibile		
	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m² anno 0,00
	Biomasse liquide		
	Biomasse gassose		
	Solare fotovoltaico		
	Solare termico		
	Eolico		Emissioni di CO_2 kg/m² anno 46,00
	Teleriscaldamento		
	Teleraffrescamento		
	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/m² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Isolamento delle pareti esterne	SI	9	C (84,75)	C 84,75 kWh/m² anno

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	217,48	m^3
S - Superficie disperdente	78,12	m^2
Rapporto S/V	0,36	
EPH,nd	139,65	kWh/m^2anno
Asol,est/Asup utile	0,0658	-
Y IE	0,3074	W/m^2K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		Epren	Eprem
Climatizzazione invernale	Impianto Simulato						η_H		
Climatizzazione estiva							η_C		
Prod. acqua calda sanitaria	Impianto Simulato						η_W		
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									

REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: [illegible] VALIDO FINO AL [illegible]

APE

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.

Nella lista delle raccomandazioni sono individuati gli interventi di miglioramento energetico che saranno comunque da valutare sulla base del materiale installato.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	√ Tecnico abilitato	Organismo/Società

Nome e Cognome/Denominazione	[redacted]
Indirizzo	[redacted]
E-mail	[redacted]
Telefono	[redacted]
Titolo	Altro
Ordine/iscrizione	Periti Industriali / 1174 / VR
Dichiarazione di indipendenza ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75	Ai fini 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, nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, il quale non è coniuge né parente fino al quarto grado rispetto al soggetto certificatore.
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo 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

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi [redacted] del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs. 192/2005 così come modificato dall'articolo [redacted]
La sottoscrizione con firma digitale dell'APE ha valenza di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà [redacted]

Data di emissione 04/07/2016

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 (EPgl,nren): 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 confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da 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:

QUALITA' ALTA	QUALITA' MEDIA	QUALITA' BASSA

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. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e dal 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 e 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.

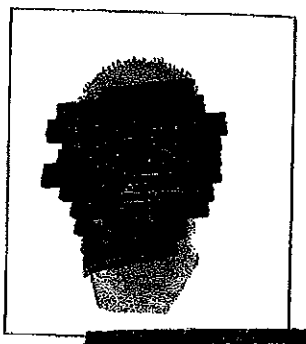
I vettori energetici utilizzati sono indicati mediante codici numerici (separati dal carattere " ; ") e corrispondenti alle seguenti dicture:

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

Cognome [redacted]
Nome [redacted]
nato [redacted]
(allo n. [redacted])
[redacted] (.....)
Cittadinanza ITALIANA
Residenza [redacted]
Via [redacted]
Stato civile STATO LIBERO
Professione LIBERO PROFESSIONISTA

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura m. 1,80
Capelli castani
Occhi castani
Segni particolari .....



Firma del titolare [redacted]

VERONA 06/08/2012

Impronta del dito indice sinistro

IL SINDACO
d'ordine del Sindaco [redacted]

diritti
C.I. 5,16
SEGR 0,26
Totale 5,42

[redacted]

REPUBBLICA ITALIANA
TESSERA SANITARIA

Codice Fiscale [redacted]
Data di scadenza 16/04/2016
Cognome [redacted]
Nome [redacted]
Sesso M
Luogo di nascita [redacted]
Provincia [redacted]
Data di nascita [redacted]

SCADE IL 03/06/2023

AS 8500736

[redacted]

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI
VERONA

CARTA D'IDENTITÀ
N° AS 8500736
DI
[redacted]

[redacted]

IO SOTTOSCRITTO DR. EMANUELE DE MICHELI NOTAIO IN VERONA CERTIFICO CHE LA PRESENTE COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO E' CONFORME ALL'ORIGINALE DEL DOCUMENTO CARTACEO, AI SENSI DELL'ART. 22 DEL D.LGS. N. 235 DEL 30 DICEMBRE 2010 IN VIGORE DAL 25 GENNAIO 2011.

VERONA, 16 (SEDICI) FEBBRAIO 2017 (DUEMILADICIASSETTE).

FILE FIRMATO DIGITALMENTE DAL NOTAIO EMANUELE DE MICHELI.

RICCARDO BIDELLO
NOTAIO

Repertorio n. 69----------Raccolta n. 50

COMPRAVENDITA

Repubblica Italiana

Il ventinove gennaio duemilaventi. (29.01.2020)

In Verona, alla Piazza Cittadella n. 26.

Innanzi a me avv. Riccardo Bidello, notaio in Monteforte d'Alpone (VR), iscritto al Collegio Notarile di Verona,

SONO PRESENTI I SIGNORI:

da una parte:

[redacted]

n. 21, C.F.: [redacted] il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni;

dall'altra:

[redacted]

C.F.: [redacted]

[redacted] C.F. [redacted]

entrambi residenti in [redacted] i quali dichiarano di essere coniugi in regime di comunione legale.

Dell'identità personale dei costituiti io notaio sono certo; gli stessi, mi chiedono di redigere il presente atto, in virtù del quale:

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ART. 1 - Il signor [redacted] vende ai signori [redacted] e, in comunione legale, accettano ed acquistano, la piena ed esclusiva proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato di tipo condominiale sito in Verona, alla via Giuseppe Barni n. 3:

- appartamento al piano secondo, con accessoria cantina al piano seminterrato, della consistenza catastale di vani 4 (quattro);

censito nel C.F. del Comune di Verona, al foglio 224:

M.N. 220 sub 10 - PS1-2 - zc 3 - Cat. A/4 - cl. 4 - v. 4 - RCE 351,19.

Le parti, ai fini della migliore individuazione, della corrispondenza al progetto e della indicazione dei confini dell'unità immobiliare in oggetto, si riportano espressamente alla planimetria depositata in catasto che, previa visione e firma delle parti e di me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera A).

Il venditore intestatario dichiara che i suddetti dati catastali e la relativa planimetria sono conformi allo stato di fatto dell'unità in oggetto.

ART. 2 - L'unità immobiliare in oggetto viene compravenduta presa a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva, nulla escluso

od eccettuato, comprensivamente alla competente quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui fa parte ai sensi dell'art. 1117 C.C., ivi compresa l'area di insistenza e pertinenza distinta nel C.T. del predetto Comune, sez. Verona sud, foglio 224, M.N. 220 - eu - mq 320; il tutto come pervenuto alla parte alienante in virtù di atto di compravendita autenticato dal notaio Mazzotta in data 20 settembre 1985 n. 164.826 di Rep., registrato a Verona in data 4 ottobre 1985 al n. 6933 atti priv. ed ivi trascritto in data 18 ottobre 1985 ai nn. 19.078 R.G. e 13.731 R.P., al quale le parti si riportano per ogni ulteriore precisazione e provenienza.

ART. 3 - Il prezzo della presente compravendita è stato convenuto tra le parti in euro 52.500,00 (cinquantaduemilacinquecento virgola zero zero), che la parte alienante dichiara di aver ricevuto dalla parte acquirente, alla quale, pertanto, rilascia dello stesso quietanza di saldo, con espressa rinuncia all'ipoteca legale.

Le parti, da me notaio richieste in proposito, dichiarano di non voler procedere al deposito del suddetto prezzo, ai sensi della vigente normativa in materia.

Le parti, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, avvertite da me notaio sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, sotto la propria personale responsabilità, dichiarano, ai sensi dell'art. 35 comma 22 del D.L. del 30 giugno 2006 n. 223, convertito nella legge 248/2006, consapevoli delle sanzioni ivi previste:

a) che detto prezzo é stato pagato con le seguenti modalità: n. 3 (tre) assegni circolari non trasferibili emess[redacted]g. di Verona Santa Croce, in data 28 gennaio 2020, nn.[redacted]di euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero), [redacted]i euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) e [redacted]di euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero);

b) che per la presente compravendita non si sono avvalse dell'opera di alcun mediatore.

ART. 4 - Il possesso dell'unità immobiliare in oggetto, con relativi oneri e vantaggi, passa da oggi alla parte acquirente.

ART. 5 - La parte alienante garantisce la piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare in oggetto, e che la stessa é libera da pesi, oneri, diritti reali a terzi spettanti, formalità ipotecarie comunque pregiudizievoli, ad eccezione dei vincoli e servitù derivanti dalla condominialità dell'edificio di cui fa parte, ben noti alla parte acquirente.

ART. 6 - La parte acquirente, con riferimento all'art. 6 del D. Lgs. n. 192/2005 e successive integrazioni e modifiche, dà atto di avere ricevuto le informazioni e la documentazione, in ordine alla certificazione energetica relativa all'unità immobiliare in oggetto.

Il relativo Attestato di Prestazione Energetica emesso in data 23 gennaio 2020 firmato dalle parti e da me notaio, viene allegato al presente atto alla lettera **B)** per formarne parte integrante e sostanziale ed, in proposito, la parte alienante ne conferma piena validità ed efficacia ai sensi della vigente normativa.

ART. 7 - Le parti si dichiarano edotte degli obblighi e adempimenti nascenti dalla vigente normativa in materia di impianti termici e di sicurezza.

ART. 8 - La parte alienante, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistica, avvertita da me notaio della responsabilità penale per le dichiarazioni false o reticenti ai sensi e per gli effetti del D.P.R. del 28 dicembre 2000 n. 445, dichiara, sotto la propria personale responsabilità, che le opere relative all'immobile in oggetto sono state iniziate anteriormente al primo settembre 1967 e che, successivamente, non sono state compiute modifiche che richiedessero provvedimenti urbanistici autorizzativi.

La parte alienante garantisce l'agibilità dell'unità immobiliare in oggetto.

ART. 9 - Le spese del presente atto e sue conseguenziali sono a carico della parte acquirente, la quale chiede l'applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali ai sensi del comma 497 della legge 23 dicembre 2005 n. 266, e dichiara, in proposito, che la base imponibile catastale dell'unità immobiliare in oggetto, costituita dal valore determinato secondo il meccanismo della cd. valutazione automatica di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 52 del Testo Unico del Registro, ammonta ad euro **44.500,00** (quarantaquattromilacinquecento virgola zero zero) e che esistono tutte le condizioni soggettive ed oggettive per l'applicazione della citata legge.

Di quest'atto dattiloscritto da persona di mia fiducia ed integrato a penna da me notaio su un foglio di pagine scritte tre per intero, oltre quanto della presente quarta, ho dato lettura ai costituiti che lo approvano e lo sottoscrivono con me notaio alle ore 15,40, dispensandomi dalla lettura degli allegati.

[redacted]

[redacted] - Riccardo Bidello (L.S.).

Allegato "A" atto
Rep. N. 69 | Racc. N. 50

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

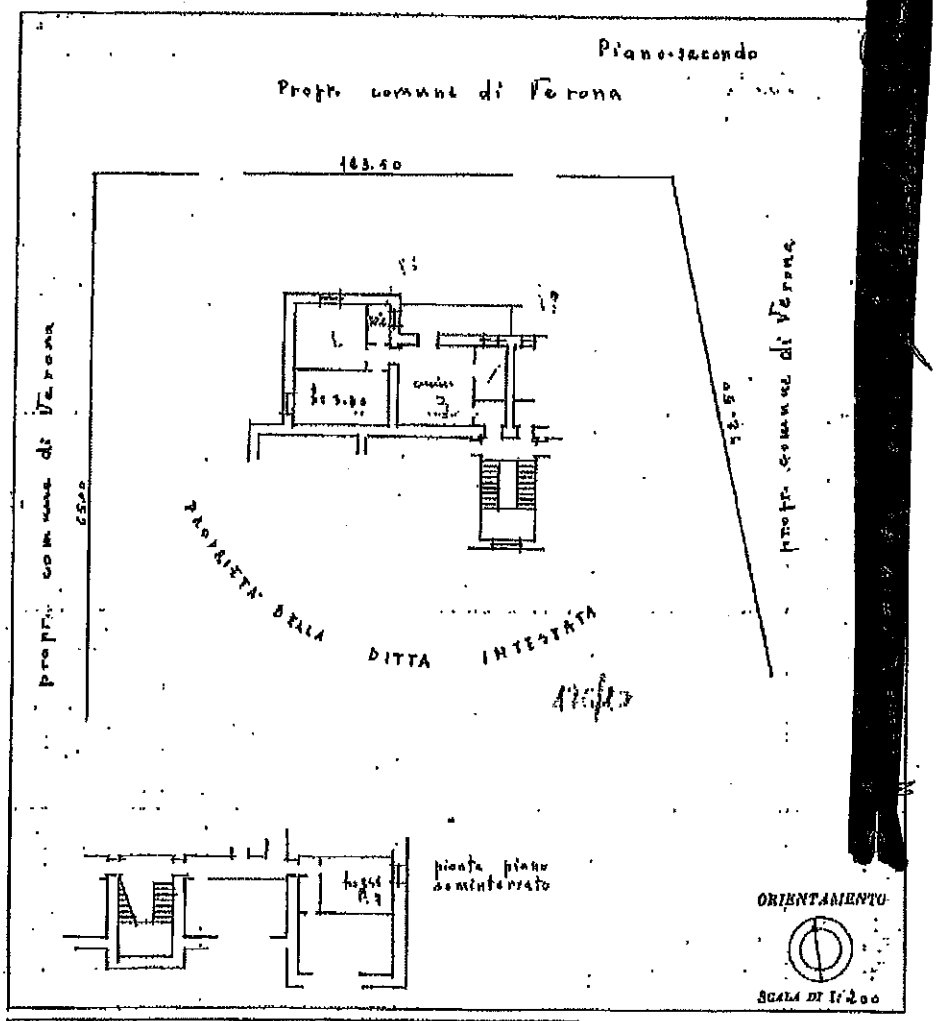
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Verona *Via* Barbera

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio [redacted] di Verona



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° AOGETTABILE

Compilata dal [redacted]

PROVINCIA DI VERONA
Iscritto all'Albo de
della Provincia di 30 NOV. 1950
DATA [redacted]
Firma [redacted]

Ultima planimetria in atti

Oggetto: Proc. dott. Nappi - n. 3183/2016 - [redacted]
Mittente: [redacted]
Data: 13/09/2021, 10:52
A: [redacted]
CC: [redacted]

Stimato geom. Maritati,

la presente per comunicarle che è recentemente deceduta la signora [redacted]

All'udienza del prossimo 28.10.21 farò dichiarare l'interruzione e, senza indugio, riassumerò il procedimento in favore dell'unica erede e, quindi, della figlia signora [redacted]

Dopo aver conferito con la mia ctp, che mi legge in copia, Le comunico, comunque, che alcuna eccezione viene formulata con riferimento ai valori attribuiti all'immobile di Via Barni mentre per quello di Via Belviglieri si rileva che il valore attruibuito pare eccessivo.

A ogni buon conto essendosi estinto l'usufrutto saranno da ricalcolarsi tutti i valori e, conseguentemente, da riformularsi le ipotesi di divisione.

Temo dovrà chiedere un rinvio a dopo la riassunzione che, sin da ora, comunico avverrà senza indugio.

Un cordiale saluto.

[redacted]

--
[redacted]

[redacted]

[redacted]

A mezzo pec

Preg.mo
Geom. Alessio Maritati
Verona

Oggetto: **TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA**
Causa civile n° 3183/2016 R.G.
Giudice dott. Marco Nappi Quintiliano
attore: [redacted]
convenuti: [redacted]
CTU: geom. [redacted]

Preg.mo geom. Maritati,

espongo nel seguito alcune sintetiche osservazioni in merito alla "bozza" di CTU da Lei predisposta nella Causa Civile indicata in oggetto.
Si ritiene di dare preliminarmente atto della correttezza dell'operato del CTU e delle modalità di svolgimento delle operazioni peritali, cui la scrivente ha partecipato.
Stima Verona, Via Barni
Quanto al contenuto della "bozza" si ritiene unicamente opportuno osservare che con note preliminari della scrivente in data 14/06/2021 sono state portate all'attenzione del CTU n° 4 atti di compravendita realmente intervenuti nel medesimo complesso immobiliare ove inserita l'unità oggetto di stima in Verona, Via Barni.
Tali atti, che rappresentano elementi certi di compravendite effettivamente interessanti immobili analoghi, consentono di apprezzare reali valori di mercato ben inferiori a quanto stimato dal CTU.
Trattandosi di elementi certi ed incontestabili, si chiede che il CTU riveda al ribasso i valori di stima contenuti nella propria "bozza" di elaborato peritale riferiti a Via Barni, tenendo in debita considerazione la documentazione già prodotta dalla scrivente che attesta con certezza prezzi effettivamente corrisposti per beni similari e che consentono di indicare, come già espresso dalla scrivente, valori per la quota di ¾ di Via Barni per:

- € 40.000,00 al 12/03/2013;
- € 35.000,00 all'attualità.

Oggetto: Re: INIZIO OPERAZIONI PERITALI PROC. N° 3183/2016 R.G. - Tribunale di Verona- [redacted]
Mittente: "Studio Tecnico geom. Alessio Maritati" <studiomaritatialessio@gmail.com>
Data: 14/07/2021, 13:43
A [redacted]

Preg.mo Signor
Avv. [redacted]

Gent.ma Signora
[redacted]

Preg.mo Signor
Avv. [redacted]

Gent.ma Signora
[redacted]

Gent.ma Signora
arch. [redacted]

Preg.mo Signor
[redacted]

Pregiatissimi procuratori e CCTTP,

trasmetto con la presente la bozza di relazione che ho predisposto.
Eventuali osservazioni delle quali terrò conto nella stesura dell'elaborato definitivo dovranno pervenirmi entro il termine previsto dal Giudice del **15.09.2021** .
Cordiali saluti.

geom. [redacted]

PREGASI DARE CONFERMA DEL RICEVIMENTO DELLA PRESENTE MAIL

STUDIO TECNICO GEOM. ALESSIO MARITATI
Servizi Tecnici Immobiliari-Mobiliari Estimativi, Infortunistica
Via Cristofoli, 50 – 37138 VERONA
Tel 045/572622 – Fax 045/578193
e-mail: studiomaritatialessio@gmail.com

Il 17/03/2021 10:23, Studio Tecnico geom. Alessio Maritati ha scritto:

Preg.mo Signor
[redacted]

Gent.ma Signora

Preg.mo Signor
[redacted]

Gent.ma Signora

Gent.ma Signora
[redacted]

Preg.mo Signor

Pregiatissimi procuratori e consulenti tecnici di parte,

Oggetto: Re: INIZIO OPERAZIONI PERITALI PROC. N° 3183/2016 R.G. - Tribunale di Verona-[redacted]
Mittente: "Studio Tecnico geom. Alessio Maritati" <studiomaritatialessio@gmail.com>
Data: 14/07/2021, 13:43
A: [redacted]

Preg.mo Signor Gent.ma Signora
[redacted]

Preg.mo Signor Gent.ma Signora
[redacted]

Gent.ma Signora Preg.mo Signor
[redacted]

Pregiatissimi procuratori e CCTTP,

trasmetto con la presente la bozza di relazione che ho predisposto.
Eventuali osservazioni delle quali terrò conto nella stesura dell'elaborato definitivo dovranno pervenirmi entro il termine previsto dal Giudice del **15.09.2021** .
Cordiali saluti.

geom. Alessio Maritati

PREGASI DARE CONFERMA DEL RICEVIMENTO DELLA PRESENTE MAIL

STUDIO TECNICO GEOM. ALESSIO MARITATI
Servizi Tecnici Immobiliari-Mobiliari Estimativi, Infortunistica
Via Cristofoli, 50 – 37138 VERONA
Tel 045/572622 – Fax 045/578193
e-mail: studiomaritatialessio@gmail.com

Il 17/03/2021 10:23, Studio Tecnico geom. Alessio Maritati ha scritto:

> Preg.mo Signor Gent.ma Signora
> [redacted]
>
> Preg.mo Signor Gent.ma Signora
> [redacted]
>
> Gent.ma Signora Preg.mo Signor
> [redacted]
>
> Pregiatissimi procuratori e consulenti tecnici di parte,

Oggetto: osservazioni a "bozza" PROC. N° 3183/2016 R.G. - Tribunale di Verona- B[redacted]
Mittente: [redacted]
Data: 14/09/2021, 11:47
A: "'Studio Tecnico geom. Alessio Maritati'" <studiomaritatialessio@gmail.com>
C[redacted]

Preg.mo CTU,
Invio con la presente le osservazioni tecniche alla "bozza" di CTU svolte nell'interesse della sig[redacted]
con richiesta che siano esaminate e prese in attenta considerazione, oltre che allegate alla versione definitiva di CTU.

Con l'occasione porgo i migliori saluti.

PREGASI CONFERMARE AVVENUTA RICEZIONE.

d[redacted]

Da: Studio Tecnico geom. Alessio Maritati
Inviato: mercoledì 14 luglio 2021 13:44
A: c[redacted]
Oggetto: Re: INIZIO OPERAZIONI PERITALI PROC. N° 3183/2016 R.G. - Tribunale di Verona- B[redacted]

Preg.mo Signor Gent.ma Signora
[redacted]

Preg.mo Signor Gent.ma Signora
[redacted]

Gent.ma Signora Preg.mo Signor
[redacted]

Pregiatissimi procuratori e CCTTP,

trasmetto con la presente la bozza di relazione che ho predisposto.
Eventuali osservazioni delle quali terrò conto nella stesura dell'elaborato definitivo dovranno pervenirmi entro il termine previsto dal Giudice del **15.09.2021** .
Cordiali saluti.

geom. Alessio Maritati

PREGASI DARE CONFERMA DEL RICEVIMENTO DELLA PRESENTE MAIL

STUDIO TECNICO GEOM. ALESSIO MARITATI
Servizi Tecnici Immobiliari-Mobiliari Estimativi, Infortunistica
Via Cristofoli, 50 – 37138 VERONA
Tel 045/572622 – Fax 045/578193
e-mail: studiomaritatialessio@gmail.com

dott. geom[redacted]

Progetto di divisione

La scrivente ha informato il CTU, come alla stessa riferito, che nel corso delle operazioni peritali sarebbe deceduta la sig.ra[redacted]

Il CTU ha correttamente dato atto di tale pervenuta informazione nella "bozza", precisando che nessuna comunicazione è giunta allo stesso dal legale, dal CT o dal Tribunale.

Si ritiene tuttavia opportuno richiedere al CTU, unicamente in prospettiva di agevolare le parti nel raggiungimento di un eventuale accordo transattivo ed altresì per economia dei tempi processuali, che sia elaborata una ipotesi divisionale aggiuntiva a quanto già predisposto, elaborata sulla base del riferito decesso della sig.[redacted]

Nel momento in cui diverrà infatti "*ufficiale*" l'avvenuto decesso del[redacted] sarà evidentemente necessaria la revisione del progetto divisionale indicato in "bozza" dal CTU, per cui si chiede che tale nuova prospettazione sia elaborata sin d'ora come ipotesi aggiuntiva rispetto quanto già indicato in "bozza".

Si richiede conclusivamente che le osservazioni in precedenza espresse siano tenute in debita considerazione e opportunamente integrate nella relazione finale di CTU.

Un cordiale saluto.

[redacted]

Verona, lì 13/09/2021

Oggetto: POSTA CERTIFICATA: Osservazioni alla bozza di relazione peritale causa RG 3183/2016
Mittente: "Per conto di [redacted]
Data: 15/09/2021, 19:50
A: "Alessio Maritati" <alessio.maritati@geopec.it>

Messaggio di posta certificata

Il giorno 15/09/2021 alle ore 19:50:32 (+0200) il messaggio
"Osservazioni alla bozza di relazione peritale causa RG 3183/2016" è stato inviato da "[redacted]
indirizzato a:
alessio.maritati@geopec.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.
Identificativo messaggio: opec2951.20210915195032.19180.597.1.62@pec.aruba.it

—postacert.eml—

Oggetto: Osservazioni alla bozza di relazione peritale causa RG 3183/2016
Mittente: "[redacted]
Data: 15/09/2021, 19:50
A: "Alessio Maritati" <alessio.maritati@geopec.it>

Invio osservazioni alla bozza pregando di allegarle alla versione definitiva di relazione peritale.
Cordiali saluti, [redacted]

—Allegati:—

daticert.xml	834 bytes
postacert.eml	108 kB
BOLZONI_AIAF - BOZZA OSSERVAZIONI ALLA CTU.pdf	76,8 kB

[redacted]

SPETT. LE C.T.U. GEOM. ALESSIO MARITATI
Via Cristofoli n.50
37138 Verona (VR)

Oggetto: CAUSA 3183/2016 RG TRIBUNALE DI VERONA, [redacted] contro [redacted]

Il sottoscritto Ing. [redacted] incaricato come C.T.P. da parte dell[redacted] letta la bozza di relazione peritale redatta dal C.T.U. Geom. Alessio Maritati inviata il 01/09/2021, fa le seguenti osservazioni:

- Nessuna osservazione in merito alla descrizione degli immobili, alla relativa regolarità urbanistica e catastale degli stessi, alla determinazione del valore degli stessi sia al momento di apertura della successione che all'attualità, alla ricostruzione della massa mobiliare al momento di apertura della successione e alla determinazione delle quote di cui il *de cuius* poteva disporre (ovvero fino a pagina 34 della bozza).
- Relativamente alla parte finale della bozza di relazione peritale (da pagina 35 a pagina 38 della bozza) il sottoscritto ha le seguenti osservazioni di tipo costruttivo al fine di fornire uno strumento valido per la prosecuzione della causa e per la sentenza finale in caso di mancato accordo tra le parti:
  1) I progetti divisionali di cui alle ipotesi A e B (senza e con l'inserimento dell'immobile di Via Barni nella massa ereditaria) dovrebbero essere eseguiti tenendo come riferimento i valori attuali degli immobili e non quelli riferiti al momento di apertura della successione. Più precisamente l'immobile di Via Barni con il valore attuale di 43.500 euro (3/4 dell'intero) e l'immobile di Via Belviglieri con il valore attuale di 155.000 euro.
  2) Poiché dalla perizia si evince che la Si[redacted] deceduta, occorrerebbe tenere conto del valore dell'intero dell'immobile in riferimento ai valori attuali, in quanto non vi è più alcun usufrutto gravante sull'immobile.
  3) Poiché le parti hanno chiesto lo scioglimento della comunione ereditaria il progetto non dovrebbe prevedere assegnazioni di quote dell'immobile di Via Belviglieri alle diverse parti bensì l'assegnazione dello stesso ad una sola parte ed i conseguenti conguagli economici in denaro alle parti non assegnatarie di alcun immobile. Eventualmente, nel caso che nessuna delle parti abbia la disponibilità economica per conguagliare le altre parti procedersi alla vendita dell'immobile e dividere il ricavato secondo le quote di spettanza.

[redacted]

Prego pertanto che tali osservazioni vengano accolte nella stesura dell'elaborato peritale finale.
Cordiali saluti.

VERONA, li 15 settembre 2021

[redacted]