



COMUNE di VILLAFRANCA di VERONA
AREA ECONOMICO FINANZIARIA E TRIBUTARIA

-Unità Patrimonio-

Corso Garibaldi, 24 – c.a.p. 37069 – Villafranca di Verona (VR) – tel. 045/6339381
- 045/6339133 – p.IVA 00232070235-p.e.c.: protocollo.comune.villafranca.vr@pecveneto.it

PERIZIA DI STIMA

del terreno di futura edificazione sito in Via Volturmo-Via F.Crispi-Via Milazzo
(Capoluogo)



Indice

1.OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE	- 8 -
2.UBICAZIONE	- 8 -
3.DESCRIZIONE.....	- 9 -
4.PROPRIETÀ.....	- 10 -
5.INQUADRAMENTO URBANISTICO-VINCOLI – SERVITU’	- 11 -
6.DATI CATASTALI-CONSISTENZA	- 11 -
7.STATO DI MANUTENZIONE.....	- 12 -
8.SITUAZIONE LOCATIVA	- 12 -
9.UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE-ASSUNZIONI	- 13 -
10.PRESUPPOSTI DELLA VALUTAZIONE	- 13 -
11.CRITERIO DI STIMA-ACCERTAMENTI-INDAGINI	- 14 -
12.ACCERTAMENTI-INDAGINI	- 14 -
13.MISURAZIONI	- 14 -
14.VALUTAZIONE DELL’IMMOBILE.....	-17 -
15.FONTI CONSULTATE	- 20 -
16.CONCLUSIONE E INDICAZIONI	- 21 -
17.DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA	- 21 -

SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione: valutazione di un cespite immobiliare di proprietà comunale desinato ad area edificabile residenziale

Epoca di riferimento della valutazione: febbraio 2020

Data di ultimazione della valutazione: febbraio 2020

Indirizzo: Via Volturmo-Via Milazzo-Via F.Crispi (Capoluogo)

Descrizione: trattasi di terreno pianeggiante attualmente destinato ad area verde pubblica;

Data di costruzione: - - - - -

Consistenza: la futura area edificabile risulterà pari a mq. 2650 mq. (catastali) di cui 2500 mq effettivamente edificabili;

Proprietà: Comune di Villafranca di Verona

Attuale uso: incolto - prato

Identificativi catastali: C.T. del Comune di Villafranca di Verona al Fg.45 mn.2459-2453..

Situazione locativa in essere

Conduttore: nessuno

Tipologia contratto: inesistente

Durata del contratto: //

Canone annuo: //

Situazione locativa proposta

Conduttore: inesistente

Tipologia contratto: inesistente

PREMESSA

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che la presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee).

Il rapporto di valutazione mira a comunicare il valore della stima ad effettuare, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto di valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i dati utilizzati per la stima del risultato finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare le previsioni di stima.

Il rapporto di valutazione è svolto in applicazione agli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- International Valuation Standard (IVS) versione
- Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (ABI) del 14 dicembre 2015;
- Standard Europei per la valutazione 2012
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione 2011 in considerazione della realtà immobiliare nazionale.

MANDATO

A seguito dell'inserimento dell'area oggetto di stima, nel Piano delle alienazione 2019-2020, l'Amministrazione Comunale nel febbraio 2020, incaricava verbalmente il sottoscritto dott. Pietro Marzio Biasi di procedere alla stima del più probabile valore di mercato dell'area indicata in frontespizio. L'incarico viene pertanto qui espletato dal sottoscritto geom. Pietro Marzio Biasi iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Verona al n.3453, in qualità di valutatore interno dell'Ente avendo partecipato ai seguenti corsi :

- "IFEL (fondazione ANCII Ass.Naz.Comuni d'Italia)-ANUTEL (Ass.Naz.Uff.Tributi Enti Locali)-"Aree edificabili-come accertarle"-anno 2009;

- "ANUTEL (Ass.Naz.Uff.Tributi Enti Locali)-"Master breve sui tributi locali"-anno 2010;

- "IFEL (fondazione ANCII Ass.Naz.Comuni d'Italia)-ANUTEL (Ass.Naz.Uff.Tributi Enti Locali)-ICI Determinazione della base imponibile"-anno 2010;

- "ANUTEL (Ass.Naz.Uff.Tributi Enti Locali)-"Master breve sui tributi locali"-anno 2010;

- "ANUTEL (Ass.Naz.Uff.Tributi Enti Locali)-"Attualità e criticità ICI"-anno 2010;

- "IFEL (fondazione ANCII Ass.Naz.Comuni d'Italia)-Scuola Superiore delle Economie e delle Finanze Ezio Vanoni di Bologna"Corso di Valorizzazione del patrimonio Immobiliare degli Enti Locali"-anno 2013;

-Comune di Bolzano Vicentino-"Le aree edificabili tra i nuovi strumenti urbanistici, riflessi fiscali e le novità del D.L. n.35/2013 in materia di IMU" - anno 2013

- "La ricerca dei comparabili-Compara-Standard-Capitalizza-Costi-Trasforma-Fisco-Diritto-Riesame " inseriti nel percorso ISO17024 - Prima Edizione "Come Diventare un Valutatore Immobiliare Certificato 2015";

organizzati da STIMATRIX con sede in Via C.Pisacane,6-Mantova, società accreditata da IMQ SpA con sede in Via Quintaliano,43-Milano.

-Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Verona :“Obiettivo Smart” accesso all’esame della certificazione delle competenze del Valutatore Immobiliare certificato UNI 11558:2014;

- Valutatore Immobiliare accreditato IMQ nr.VI-1705037 ai sensi della norma UNI 11558:2014 e PdR 19:2016;

II valutatore dichiara di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione agli immobili oggetto di valutazione.

I dati relativi ai punti di cui sopra sono stati estrapolati dalla documentazione inerente detto immobile, depositata presso l’Ufficio Tecnico Comunale-Settore Urbanistica e Settore Patrimonio, nonché attraverso la procedura informatica SISTER dell’Agenzia delle Entrate a disposizione dell’Ente di mia appartenenza e presso altri enti o società il cui operato potrebbe interferire con i lavori di urbanizzazione dell’area stessa (V. Acque Veronesi per linee idriche-Rete Morenica per linee gas-Consorzio di Bonifica Veronese per canali irrigui) .

Per quanto sopra ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo estimativo è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito estimatore. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta.

A supporto della presente valutazione si precisa che per quanto al subject, non sono stati eseguiti rilievi metrici in loco, ma solo su base planimetrica e di visure catastali e sulla base della relazione all’uopo predisposta dal dipendente Ufficio Urbanistica per la trasformazione urbanistica dell’area e dagli allegati alla delibera del C.C. n.6 del 19 febbraio 2020 ad oggetto “Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari del Comune di Villafranca di Verona anno 2020-2022.Adozione della variante al Piano degli Interventi”.

Sono state eseguite inoltre, le seguenti operazioni:

-verifiche relative alla provenienza, alla proprietà, alla presenza di servitù, gravami, vincoli del bene oggetto di stima

-*due diligence* immobiliare in merito alla presenza di sottoservizi e vincoli

derivanti dalla presenza di canali d'irrigazione consortili per i quali sono stati richiesti le relative mappature.

I dati relativi ai punti di cui sopra sono stati estrapolati dal contenuto della documentazione in possesso ovvero dagli elaborati progettuali a disposizione dell'Ufficio.

Per quanto sopra ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo estimativo è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito estimatore. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

L'incarico viene pertanto qui espletato dal sottoscritto geom. Pietro Marzio Biasi dipendente del Comune di Villafranca di Verona ed iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Verona al n.3453-sez.geometri laureati, in qualità di valutatore immobiliare per l'Ente proprietario.

Si esime il sottoscritto da verifiche geologiche ovvero da sondaggi atti a verificare la presenza di eventuali rifiuti o inquinanti ed ordigni bellici (V. Decreto del Ministero della Difesa n. 82 dell'11 maggio 2015, in G.U. il 26 giugno 2015, con il quale entra in vigore dal 26 dicembre 2015 – la Legge n. 177 del 1 ottobre 2012 contenente *“Modifiche al Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81, in materia di sicurezza sul lavoro per la bonifica degli ordigni bellici”*).

Sarà a cura e spese del futuro acquirente procedere alle eventuali verifiche sopradescritte.

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

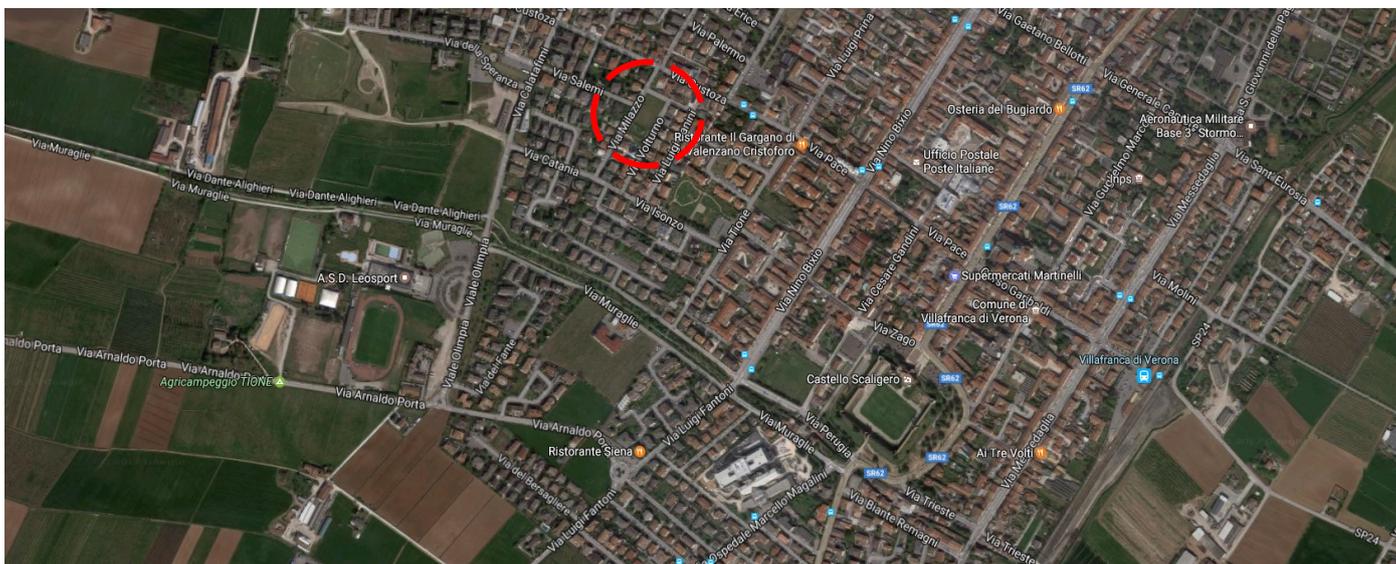
Con deliberazione del Consiglio Comunale n.6 del 19 febbraio 2020 ad oggetto “Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari del Comune di Villafranca di Verona anno 2020-2022.Adozione della variante al Piano degli Interventi”; il compendio in esame è stato inserito tra i beni immobili che codesto Ente ha ritenuto meritevoli di dismissione ed oggetto di modifica di

destinazione urbanistica da PUA/n.19 - "Area Verde Pubblico di PUA", a zona territoriale omogenea B/279 residenziale .

2. UBICAZIONE

Il compendio immobiliare in oggetto è posto nella periferia sud del capoluogo ed esattamente tra Via Milazzo-Via F.Crispi-Via Volturmo ed è inserito in un contesto residenziale caratterizzato in parte da condomini a tre piani fuori terra (realizzazione anni 1978-'80) e da ville e villette mono-bifamiliari.

Tale contesto urbano è servito da negozi di prima necessità, bar, tabaccherie nonché da strutture pubbliche di rilevante interesse quali l'ospedale "M.Magalini" e il Centro Sportivo del capoluogo, dotato di piscine, bocciodromo, campi da tennis, calcio, hockey, tamburello, pista d'atletica anche da negozi caratterizzata da modesti insediamenti commerciali, piccolo artigianato posti al piano terra e residenziale ai piani superiori.



ORTOFOTO



3. DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è un terreno di forma rettangolare, ha giacitura piana ed è confinante a nord con Via F.Crispi, a est con Via Milazzo, a sud con il mn., 2466, a ovest con Via Volturmo.

Si precisa che l'intero compendio immobiliare consta della superficie complessiva di 2500 mq edificabili.

4. PROPRIETÀ - CARICHI PREGIUDIZIEVOLI - ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI

Le unità immobiliari in oggetto sono di proprietà del Comune di Villafranca di Verona con sede in C.so Garibaldi,24-37069 Villafranca di Verona giusto atto di convenzione notaio Giacomo Gelmi in Villafranca di Verona rep.11905/7962 del 1.3.2011 reg. all'Ufficio del Registro di Verona al n.5365 serie 1T del 16.3.2011 trascritto alla CC.RR.II. di Verona il 18.3.2011 RG 10008-RP 6016;

L'immobile risulta attualmente libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO – VINCOLI – SERVITU’

La descrizione dell’attuale destinazione urbanistica dell’ area in oggetto e per l’illustrazione degli accadimenti urbanistici succedutesi nel tempo sulla stessa, si rimanda all’accurata relazione predisposta dal dall’Ufficio Urbanistica del Comune di Villafranca di Verona e di seguito allegata.

Riassumendo, a seguito dell’approvazione della citata delibera del C.C. (V. p.”1”) da tale relazione si definisce la vocazione edificatoria della stessa, che, da ambito soggetto a PUA/n.19 a cui si applicavano le disposizioni specifiche dello strumento urbanistico vigente(P.I.) e da quanto indicato nelle Repertorio Normativo(art.10 NT del P.I.) per cui, l’area sostanzialmente risultava classificata quale “Area Verde Pubblico di PUA”; ora la stessa viene definita come zona territoriale omogenea B/279 residenziale con la possibile suddivisione della stessa in quattro lotti di 625 mq ciascuno con un indice fondiario di 1,5 mc/mq., oltre ad un eventuale “bonus” di complessivi 150 mc, così come meglio specificato dall’estratto della sopra citata relazione:

I parametri per la nuova zona "B/279" individuata dalla Variante al PI sono i seguenti:

- Superficie Fondiaria - Sf = 2.500 mq
- Indice Fondiario - If = 1,5 mc/mq
- Volume massimo - Vmax = 3.750 mc
- Altezza massima - Hmax = 7.5 m
- Lotto = 600 mq
- Volume disponibile in convenzione = 150 mc

Tali terreni non risultano oggetto di vincoli ai sensi del DLgs 22 gennaio 2004 n.42 né di altra tipologia di vincoli (fasce di rispetto) .

Per quanto ad eventuali servitu’ derivanti dalle reti tecnologiche esistenti (sottoservizi) e consortili, è stata inviata agli enti/società gestori delle rete tecnologiche competenti (Consorzio di Bonifica Veronese(canali d’irrigazione), ENEL (linee elettriche),TELECOM(telefoni),RETE MORENICA (gas), ACQUE

VERONESI(acquedotto) con PEC del 24.2.2020 prot.8553, la richiesta di invio delle mappature dei citati sottoservizi.

6. DATI CATASTALI- CONSISTENZA

Gli immobili risultano così censiti all'Agazia delle Entrate-Ufficio Provinciale del Territorio di Verona:

- C.T. di Villafranca di Verona Foglio 45 particelle 2459 -2453.

Come già citato, tali terreni potranno essere oggetto di frazionamento (a carico dell'acquirente) al fine di conseguire una superficie complessiva lorda edificabile di 2500 mq. così come indicato nella relazione urbanistica sopra citata.

7. STATO DI MANUTENZIONE

L'area risulta attualmente incolta

8. SITUAZIONE LOCATIVA

Attualmente su detto compendio non risulta oggetto di alcun contratto agrario o di comodato.

9. UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE.

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo che stabilisce che il valore della stima dipende dallo scopo per la quale viene richiesta in relazione ai rapporti tra i vari soggetti, il bene o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, al fine di consentirne l'alienazione .

ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE

La presente relazione si fonda sull'analisi dei dati in possesso dell'Ente proprietario a garanzia di affidabilità e veridicità.

Il risultato della stima è da ritenersi rigorosamente riferito e limitato sia al periodo di consultazione documentale sopra riportata che alla data in cui è stato effettuato il sopralluogo.

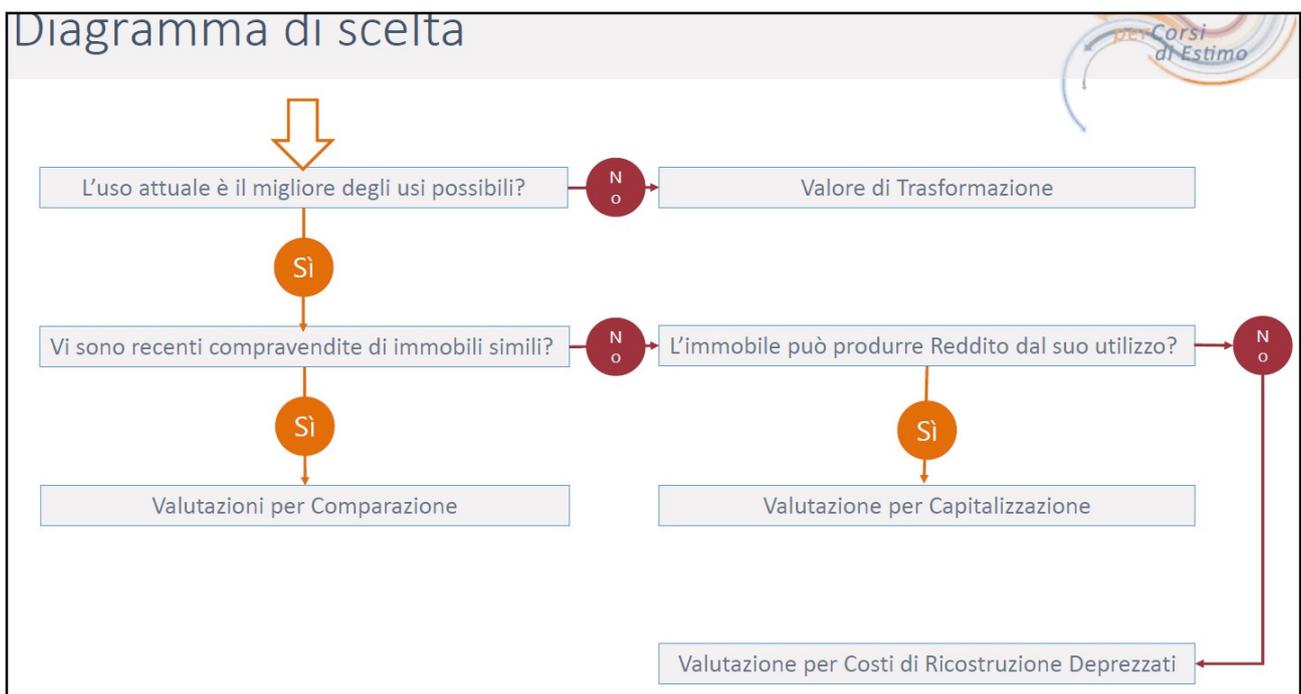
Si precisa che ai fini estimativi non è richiesto lo studio progettuale preliminare del possibile sviluppo volumetrico nel suddetto ambito. Pertanto ai fini valutativi si è assunto, in via del tutto indicativa e così sommariamente indicato nel fascicolo di progetto allegato alla citata delibera consiliare, la suddivisione di detto compendio in quattro lotti della superficie di 625 mq/cad. con un possibile sviluppo volumetrico di 937,50 m³, utilizzando una tipologia di edificio quale una palazzina disposta su due piani fuori terra e costituita da due appartamenti per piano con sottostante scantinato. La scelta su tale tipologia di edifici, è motivata dal fatto che la stessa è la più diffusa in tale zona e della quale si è potuto reperire i comparabili di riferimento per la presente stima, ovvero unità immobiliari (appartamenti) che in funzione delle loro dimensioni e suddivisione dei vani, sono più appetibili sul mercato immobiliare locale.

10. PRESUPPOSTI DELLA VALUTAZIONE

I criteri valutativi più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile secondo gli International Valuation Standards (IVS) sono il *sale comparison approach* o approccio di mercato (MCA), *l'income capitalization*

approach o approccio finanziario ed il *cost approach* o approccio al costo di riproduzione.

Il MCA, come riportato in tutta la letteratura estimale, è il criterio principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.



Data la penuria di comparabili ovvero, di atti notarili di compravendita inerenti lotti edificabili residenziali posti nel capoluogo, scarsità questa confermata dalle numerose richieste di manifestazioni d'interesse inerenti la trasformazione urbanistica di alcune aree edificabili presentate al Comune di Villafranca di Verona, come accordo tra soggetti privati ai sensi dell' art. 6 della LRV n. 11/2004, per la valutazione di detto compendio si utilizzerà il criterio del valore di trasformazione.

CRITERIO DI STIMA APPLICATO

Quando il bene da stimare, area urbana o fabbricato, è suscettibile di trasformazione, si può utilizzare il criterio del valore di trasformazione assunto come procedimento per la determinazione del più probabile valore di mercato, purché l'intervento sia economicamente conveniente, legalmente ammissibile, tecnicamente possibile

Trattandosi di definire il valore dell'area edificabile in oggetto, si ritiene opportuno utilizzare ai fini estimativi di detto compendio, il valore di trasformazione che riguarda la differenza tra il valore di mercato dell'immobile da realizzare e il costo di trasformazione.

Se si indica con **VE** il valore dell'immobile da edificare (area e fabbricato) e con **CC** il costo di costruzione/trasformazione, il valore di mercato dell'area edificabile **VA** è pari a:

$$V_A = V_E - C_C$$

Il costo di costruzione comprende i costi diretti e indiretti e il profitto normale dell'impresa o delle imprese definite dal sistema organizzativo ordinario (promotore, costruttore, ecc.).

Nel dettaglio tale formula viene così di seguito esplicitata:

$$V_t = V_m - (CC + O_f a + U_t) / (1+r)^n$$

11. FASI - ACCERTAMENTI E INDAGINI

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'area edificabile al fine di poter procedere successivamente all'assegnazione della stessa a terzi mediante procedura concorsuale (asta pubblica).

Il segmento di mercato riferito all'attuale stima è formato da immobili a destinazione prevalentemente residenziale siti in posizione periferica al capoluogo.

Caratteri della domanda e dell'offerta:

- Tipo di attività dei contraenti: ente pubblico/società o privati;
- Motivazione del venditore: valorizzazione del bene al fine di garantire all'Ente un giusto introito;
- Forma di mercato: monopolio
- Tipo di intermediazione: nessuna, pubblicità con bando di gara.
- Analisi dell'andamento di mercato del segmento immobiliare: stazionaria con modesto incremento percentuale.

12. MISURAZIONI IMMOBILIARI

Per quanto concerne le unità parametriche utilizzate ai fini estimativi (qualità della coltura-dimensioni ecc...), presi a riferimento per la determinazione delle superfici, sono quelle della "Raccolta provinciale degli usi" della C.C.I.A.A. di Verona e del "Manuale operativo delle stime immobiliari" dell'Agenzia del Territorio.

I dati metrici ivi indicati, nella rilevazione delle superfici dei comparabili, sono stati rilevati tramite programmi informatici e cartacei (con possibili errori di riporto).

13. VALUTAZIONE IMMOBILE

Come anzidetto, nel procedimento applicato per la presente valutazione, al fine di determinare il **VE** (il valore dell'immobile da edificare) si prende spunto da un possibile insieme di immobili di confronto simili per:

- ubicazione;
- dotazione infrastrutturale e di servizi del contesto;
- qualità ed appetibilità del contesto;
- tipologia costruttiva;
- dimensioni comparabile/subject

La metodologia posta in essere (MCA) presuppone la disponibilità di un'adeguata casistica di prezzi, ossia di un campione di dati omogenei.

Al fine di reperire una serie di dati di mercato localizzati nella stessa zona di quello in esame o limitrofe, sono state condotte indagini attraverso atti notarili di compravendita, permettendo di reperire un insieme di comparabili di seguito elencati sinteticamente:

COMPARABILI			
	1	2	3
Atto notarile	Notaio P.Grimaldi Rep. 1521 del 14.6.2019	Notaio L.Ottieri Rep.1210 del 24.11.2017	Notaio L.Giuffrè Rep.104158 del 31.05.2019
Valore complessivo	300.000,00	200.000,00	283.000,00

Ipotizzando la suddivisione del compendio immobiliare, in quattro lotti edificabili della superficie di circa 650 m² cad., dai dati stereometrici di seguito indicati:

SUPERFICIE COMPENDIO	2500 m ²
SUPERFICIE LOTTI DERIVABILI DA FRAZIONAMENTO	625 m ²
INDICE FONDIARIO	1,5 m ³ /m ²
VOLUME MASSIMO REALIZZABILE	3750 m ³
VOLUME MAX REALIZZABILE PER LOTTO	937,5 m ³
PIANI FUORI TERRA	2
SUPERFICIE APPARTAMENTI PER PIANO(937,5/5,8)=	161,64 m ²
PIANO INTERRATO	161,64 m ²
SUPERFICIE SINGOLO APP.TO [(161,64-v.scala(1,2+1,2+9*0,3)*2,5)]/2=	74,45 m ²
SUPERFICIE GARAGE/CANTINA SPETTANTE AD OGNI APP.TO (161,64-12,75/4=	37,22 m ²
AREA SCOPERTA A GIARDINO [(625-161,64)-scivolo(15*5)-accesso comune(5*9,5)]/4=	85,215 m ²

si perviene alla definizione del valore di un' edificio edificabile su ogni singolo lotto(subject), composto da quattro unità immobiliari di cui due disposte al p.terra e due al piano primo, dotate di scantinato e da questo risalire al valore dell'area edificabile in esame.

Attraverso correzioni di prezzo relative alle caratteristiche dell'immobile, opportunamente omogeneizzati dal programma di calcolo si determina il valore di mercato a metro quadro delle unità immobiliari edificabili.

La verifica di attendibilità del valore così determinato è stata effettuata acconsentendo che, rispetto allo stesso, nessun prezzo corretto si discosti dall'alea estimale, ritenuta accettabile non oltre il 10%.

Tale valore, pur collocandosi al di fuori della forbice dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, valorizza lo stato normale.

Tutto quanto sopra premesso, sulla base del criterio di stima adottato e tenuto conto di ogni elemento intrinseco ed estrinseco di possibile influenza sul giudizio di stima, si ritiene congruo adottare il valore ordinario di € 2029,00/m² anche in considerazione del buon *appeal* di un immobile in tale zona.

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Via dell'Alpino	Via <u>Tione</u>	Via dell'Alpino	Via Volturmo	Via
Distanza dal soggetto di stima	550	550	550	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	----
Prezzo rilevato	300.000,00	200.000,00	283.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	atto notarile	atto notarile	atto notarile	-----	----
Data (mesi dal rilevamento)	8	9	8	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato				-----	%
Prezzo adottato	300.000,00	200.000,00	283.000,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (▶)	144,82	102,84	133,84	74,45	mq.
Superficie balconi	13,00	32,00	17,75	11,00	mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina		17,60			mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino		158,96		85,21	mq.
Superficie autorimessa	33,25	22,40	36,75	37,22	mq.
Posto auto					n.
Livello di piano (piano terra = 0)	1	0	1	0	n.
Servizi igienici	2	1	2	2	n.
Ascensore (no=0 / si=1)					n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5)	4	3	4	4	n.
1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ot▶					
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)				0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)				0	n.

(*) indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	1,60%	
Coefficients di ragguaglio superfici		
balconi	0,30	
terrazze		
logge		
cantina	0,50	
soffitta		
loc. accessori		
giardino	0,05	
autorimessa	0,50	
Giardino (€/mq.)	27,00	
Posto auto (€/cad.)		
Livello di piano - saggio di incremento (%)	-0,02%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€)	15.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	0
	vita utile di un servizio igienico (anni)	35
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€)	
	quota millesimale (‰)	
	impianto ristrutturato da anni (anni)	
	vita utile impianto ascensore (anni)	
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	40.000,00
Zona - saggio di incremento (%)		
Qualità - saggio di incremento (%)		

Comparabile 1 :	Sup. comm.le ▶	165,35	Prezzo marginale	€ 1.814,39	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le ▶	140,39	Prezzo marginale	€ 1.424,62	Prezzo marginale assunto ▶ € 1.424,62
Comparabile 3 :	Sup. comm.le ▶	157,54	Prezzo marginale	€ 1.796,37	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le ▶	100,62			

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-400,00	-266,67	-377,33
Superficie principale/ragguagliata (▶)	1.424,62	1.424,62	1.424,62
Superficie balconi	427,39	427,39	427,39
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	712,31	712,31	712,31
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	27,00	27,00	27,00
Autorimessa	712,31	712,31	712,31
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	15.000,00	15.000,00	15.000,00
Livello di piano	-60,01	-40,00	-56,61
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	40.000,00	40.000,00	40.000,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	300.000,00	200.000,00	283.000,00
Data	3.200,00	2.400,00	3.018,67
Superficie principale/ragguagliata (▶)	-100.250,73	-40.445,05	-84.608,37
Superficie balconi	-854,77	-8.975,13	-2.884,86
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	-12.536,68	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	2.300,67	-1.991,25	2.300,67
Autorimessa	2.827,88	10.556,46	334,79
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	15.000,00	0,00
Livello di piano	60,01	0,00	56,61
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	0,00	40.000,00	0,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	207.283,05	204.008,35	201.217,50

Prezzo corretto medio (€.)	204.170,00
-----------------------------------	-------------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	3,01%	 errore < 6% : accettabile
--	-------	--

Soggetto di stima :	
Prezzo corretto medio	204.170,00 €.
Sup. comm.le	100,62 mq.
Valore a mq.	2.029,00 €/mq.

Per quanto alla determinazione del piu' probabile valore di trasformazione delle unità immobiliari che potrebbero essere realizzate su tale compendio si rimanda alla seguente tabella dove i costi diretti ed indiretti di trasformazione sono stati così definiti:

Per la determinazione del valore finale dell' intervento costi di trasformazione si fa presente quanto segue:

- Costo delle opere di urbanizzazione (standards area verde e parcheggio): tali costi sono implicitamente conglobati nel valore

commerciale di immobili simili (comparabili), rilevato negli atti di compravendita e condizione realizzati in aree di completamento ("B") o espansione ("C") dove la cessione/monetizzazione degli standards urbanistici risulta una condizione *sine qua non* per la loro realizzazione;

- Costo realizzazione futuro parcheggio di P.I.: questo è stato dedotto dal computo metrico estimativo prodotto dal dipendente Ufficio LL.PP. e pari a € 107,00/m².
- Tasso d'interesse applicato: è stato desunto dai tassi bancari della Banca d'Italia (rendistato) e dell'ABI (credito fondiario);
- Variazione dei prezzi: il valore indicato negli atti di compravendita, sarà soggetto ad aggiustamenti in base al saggio di (rivalutazione/svalutazione) riferito all'andamento dei prezzi delle unità residenziali(+1,6%), rilevato per la provincia di Verona (da "Idealista"-V. allegato) ;
- I costi di realizzo di un servizio igienico, a compensazione di quel comparabile che ne è sprovvisto, si rimanda al computo metrico estimativo appositamente predisposto su un servizio igienico conforme alla normativa di cui al DGRV n.1428 del 6.9.2011 sull'abbattimento delle barriere architettoniche.
- Divers livello delle unità: i valori di immobili simili, appartenenti allo stesso complesso immobiliare ma disposti su piani diversi, sono stati desunti dalla comparazione dei prezzi di offerte immobiliari e corrisponde alla percentuale del 2%;
- Costo tecnico di costruzione

Attraverso il programma CRESME-CINEAS si è definito costo di costruzione, per tale tipologia di edificio, in € 1294,00 m², che epurato dall'IVA (10%) e dall'incidenza degli oneri di urbanizzazione(6%) porta ad un prezzo di € 1169/m²;

- Oneri professionali

le spese tecniche professionali, sono state desunte dall'apposito programma informatico predisposto dall'ordine degli architetti

(www.professionearchitetto.it) che, sia per quanto all'individuazione delle spese tecniche da sostenere per la realizzazione del suddetto servizio igienico che della plausibile palazzina/e da realizzarsi su detto compendio, vengono di seguito allegate;

- Oneri di urbanizzazione

Sono stati presi a riferimento le tabelle degli OO.UU. 1[^]-2[^] relativi ad una zona edificabile residenziale "B" di completamento mentre per il costo di costruzione il valore considerato è di € 265/m² per poi applicare la percentuale approssimata del 10%;

- Spese generali di amministrazione: quantificate in ragione del 1%;

- Costi di commercializzazione

Tali costi a beneficio degli intermediari, ammontano genericamente al 3% del prezzo del prodotto finito. Nei casi ordinari e vista l'entità del compendio oggetto di futura vendita, può far valere la propria forza contrattuale ottenendo una tariffa più favorevole, che si assume pari al 2% del valore commerciale;

- Oneri finanziari

Gli oneri finanziari verranno calcolati applicando alla quota parte di capitale preso a prestito la quale, ipotizzando un ricorso al credito del 60% e al capitale proprio per il restante 40% degli investimenti complessivi. Il tasso utilizzato viene dedotto dalle tabelle prodotte dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI) per il credito fondiario edilizio.

Essi sono stati determinati applicando la seguente formula:

$$Of = C*d*(q^n-1)$$

C = capitale investito (totale costi diretti e indiretti di trasformazione);

d = percentuale di indebitamento⁷³;

q^n = coefficiente di attualizzazione del montante con $q = (1 + r)$;

r = tasso di interesse sul debito;

n = tempo di maturazione dei fattori economici.

- Utile del promotore

Al fine di remunerare l'investimento effettuato, viene determinato nell'approccio finanziario con la seguente formula

$$Up = C \times (q^n - 1)$$

assunta come remunerazione d'investimenti alternativi di pari rischio;

- Tempistica dell'operazione

Viene qui determinato in tre anni per la redazione/approvazione progetto, inizio/fine lavori e commercializzazione del bene;

- Attualizzazione

Il procedimento d'anticipazione all'attualità riguarda il valore del bene trasformato ed i costi, compresi gli oneri finanziari maturati fino alla data di ultimazione lavori, utilizzando un tasso *risk free* quali titoli di stato.

TABELLA DI VALUTAZIONE

			A)-VALORE UNITA' IMMOBILIARE	€ 816.680,00
			B)-SPESE	
			ONERI PROFESSIONALI	€ 66.000,00
			COSTO DI COSTRUZIONE (V.applicativo CRESME)	€ 472.392,90
	COSTO PARCHEGGIO da preventivo Ufficio LL.PP. x parcheggio Ospedale "M.Magalini" suddiviso per lotti		COSTO REALIZZAZIONE PARCHEGGIO	€ 4.012,50
			ONERI PER URBANIZZ. $1^{\wedge}-2^{\wedge} : (mq\ 161,64*2*2,7)+(mq\ 161,64*0,5*2,5) - 10\%$ per spess.murature; $1^{\wedge}+2^{\wedge}=9,13\text{€}/mc$	€ 8.832,51
			COST.COSTR.(BUCALOSSI)	€ 9.637,79
			SPESE COMMERCIALIZZAZIONE 2%	€ 16.333,60
	Equity=40% - Debito 60% -sagg.int. Finanz.fondiaro:2,78%-tempo intervento n: 2,5 anni		ONERI FINANZIARI (Ofa=Ca*d*[(1+r) ⁿ -1])	€ 28.853,69
CA	560.875,69 €		UTILE D'IMPRESA	€ 30.911,24
d	336.525,42 €		SPESE AMMINISTRAZIONE 1%	€ 5.608,76
q	1,0278		B)-TOTALE SPESE	€ 642.582,98
qn	1,085740005			
qn- 1	0,085740005		A-B	€ 164.459,23
Ofa	28.853,69 €		VALORE AREA/MQ	€ 274,10
			arrotondamenti <2%	-€ 0,10
			VALORE AREA CON ARROTONDAMENTO/m²	€ 274,00
				€ 684.996,80
	*UTILE IMPRENDITORE		Attualizzazione: $(1+q)^n$	€ 1,02
	Cc	606.062,98 €	$(q=1,672\%-n= 4\text{ anni})$	1,0685761254
	# r	1,672%	VALORE AREA	€ 641.036,97
	q	1,01672	arrotondamenti <2%	-€ 36,97
	q ⁿ	1,0510033494	VALORE AREA	€ 641.000,00
	$(1+r)^{\wedge}-1$	0,0510033494		
	Ut= CC*(1+r) ^{^2} -1	30.911,24 €		
	#saggio da tabella A.B.I.			

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

Il sottoscritto valutatore eseguiva accurato sopralluogo presso il bene in oggetto di stima per rilevare le caratteristiche dei beni, effettuando alcune fotografie.

La presente Relazione di Stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti dal valutatore presso gli uffici pubblici e privati del settore a garanzia di affidabilità e veridicità.

14. FONTI CONSULTATE

I dati impiegati per l'analisi del valore di mercato derivano da una precedente indagine effettuata ai fini della predisposizione della perizia a firma del sottoscritto sopra richiamata.

I testi bibliografici di riferimento per consultazioni sono i seguenti:

- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari-Agenzia del Territorio – Direzione centrale osservatorio del mercato immobiliare e servizi estimativi;
- Manuale professionale di estimo - ing.Antoni Iovine
- Manuale Valutazioni Immobiliari standard – prof.Simonotti
- IVSC International Valuation Standars – 2015
- Codice delle valutazioni Immobiliari-Tecnoborsa
- Fogli di mappa catastali di impianto,attuali ed in formato pdf;
- Report Centro Studi Tecnocasa-Idealista-Agenzie Immobiliari del luogo;

- Elaborati progettuali inerenti il compendio oggetto di valutazione allegati alle citate deliberazioni dell'Amministrazione Comunale e Determine Dirigenziali;
- Programma SISTER dell'Agenzia delle Entrate per la consultazione degli atti notarile di compravendita;

15. CONCLUSIONE E INDICAZIONI

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in:

€ 641.000,00 (seicentoquarantunomila/00)

16. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA

In applicazione agli I.V.S. ed in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, si dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- Il valutatore possiede l'esperienza e competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile
- Il valutatore ha agito in accordo agli standard professionali

Si precisa che il presente rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa; nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale

valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese da chiunque sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il risultato della stima è riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini .

data del rapporto di valutazione:

Villafranca di Verona lì, 2 marzo 2020

dott. Pietro Marzio Biasi

IMQ Valutatore
immobiliare
qualificato,
certificato da IMQ
UNI 11558

ALLEGATI

P.I.

Comune di Villafranca di Verona

Provincia di Verona



SINDACO

Roberto Luca Dall'Oca

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Arduini Francesco Paolo

DIRIGENTE AREA TECNICA

Amaldo Toffali

RESPONSABILE UFFICIO URBANISTICA

Nicola Casaroli

PROGETTAZIONE VARIANTE P.I.

Ufficio Urbanistica

ANALISI SPECIALISTICHE

Piano Regolatore Comunale LR 11/2004
PIANO DEGLI INTERVENTI

VARIANTE AL P.I.

RELATIVA AL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI
IMMOBILIARI ANNO 2020 - 2022, AI SENSI DELLA LEGGE 133/2008 E
ART. 35 DELLA L.R. 11/2010

FASCICOLO DI PROGETTO

PREMESSA

Il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, individua gli immobili di proprietà comunale ricadenti nel territorio comunale, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente, e suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.

I RIFERIMENTI NORMATIVI

L'articolo 58 - *Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali* - del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito nella legge 6 agosto 2008, n. 133, e successive modificazioni e integrazioni, dispone che:

- per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare degli Enti Locali, ciascun Ente, con delibera dell'Organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi ed ufficio, i singoli beni immobiliari non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, redigendo il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, da allegare al Bilancio di Previsione (ora Documento Unico di Programmazione);
- l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale;
- la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili che, se diverse da quelle previste nello strumento urbanistico generale, possono comportare variante allo stesso;

L'articolo 35 - *Disposizioni relative al piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regione, province e comuni.* - comma 1, della legge regionale 16 febbraio 2010, n. 11, prevede: " *Il piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare del comune, di cui all'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito in legge con modificazioni della Legge 6 agosto 2008 n. 133, qualora determini una nuova destinazione urbanistica dei beni ivi inseriti e sia approvato dal consiglio comunale, costituisce adozione di variante allo strumento urbanistico generale; la variante è approvata con le procedure di cui all'art. 18 commi 3, 4, 5 e 6 della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11, "Norme per il governo del territorio"*;

Infine, con Deliberazione di Giunta Regionale n. 791 del 31.03.09 ad oggetto "Adeguamento delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica a seguito della modifica alla Parte Seconda del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, cd. "Codice Ambiente", apportata dal D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4. Indicazioni metodologiche e procedurali", successivamente confermata con la Deliberazione della Giunta Regionale n. 1646 del 07 agosto 2012 ad oggetto "Preso d'atto del parere n. 84 del 3 agosto 2012 della Commissione regionale VAS "Linee di

indirizzo applicative a seguito del c.d. Decreto Sviluppo, con particolare riferimento alle ipotesi di esclusione già previste dalla Deliberazione n. 791/2009 e individuazione di nuove ipotesi di esclusione e all'efficacia della valutazione dei Rapporti Ambientali dei PAT/PATI", è stata stabilita l'esclusione dalla procedura di verifica di assoggettabilità stessa nonché dalla procedura VAS, fatta salva la necessità di verificare se i relativi progetti siano, o meno, assoggettati alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) o a screening di VIA, dei Piani di Alienazione degli Immobili Pubblici di cui all'art. 58 della Legge 133/2008, qualora comportino cambio di destinazione di zona.

Con la Deliberazione della Giunta Regionale n. 1717 del 03 ottobre 2013 la Regione Veneto ha confermato le ipotesi di esclusione dall'applicazione della procedura VAS di cui alla D.G.R. n. 791/2009.

LA VIGENTE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA

La Pianificazione Territoriale di livello sovracomunale che interessa il Comune di Villafranca di Verona è costituita da:

- Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC), adottato con DGR 372 del 17.02.09, e relativa variante parziale per l'attribuzione della valenza paesaggistica, adottata con DGR 427 del 10.04.2013;
- Piano d'Area Quadrante Europa (PAQE), la cui ultima Variante n. 4 è stata approvata con Deliberazione DGR 828 del 15.03.2010;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Verona (PTCP), approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 236 del 3 marzo 2015, e conseguentemente efficace dal 1.04.2015.

La vigente strumentazione urbanistica comunale è costituita da:

- Piano di Assetto del Territorio (PAT), adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 20.02.2014, approvato in sede di Conferenza dei Servizi del 18.02.2015 e ratificato, ai sensi dell'art. 15, comma 6, della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11, con deliberazione della Giunta Regionale n. 889 del 13.07.2015, pubblicata nel B.U.R. n. 72 del 22.07.2015 (efficacia del PAT dal 07.08.2015, con validità a tempo indeterminato);
- Piano degli Interventi (PI) di assestamento generale della normativa tecnica e di ridisegno tecnico sulla nuova carta tecnica regionale (CTRN), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 18.04.2018 (efficacia decorrente dal 07.06.2018);

I CONTENUTI DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI - ANNO 2018 - 2020

Il Comune di Villafranca di Verona negli scorsi anni ha già provveduto ad approvare alcune varianti allo strumento urbanistico comunale in relazione al Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari comunali, nello specifico con DCC n. 55 del 29/09/2009, con DCC n. 82 del 18/12/2009, DCC n. 9 del 12/02/2015, DCC n. 58 del 30/11/2015 e DCC n. 30 del 20/07/2016. Il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'annualità 2020 - 2022 comprende la valorizzazione degli immobili oggetto della presente variante allo strumento urbanistico generale comunale

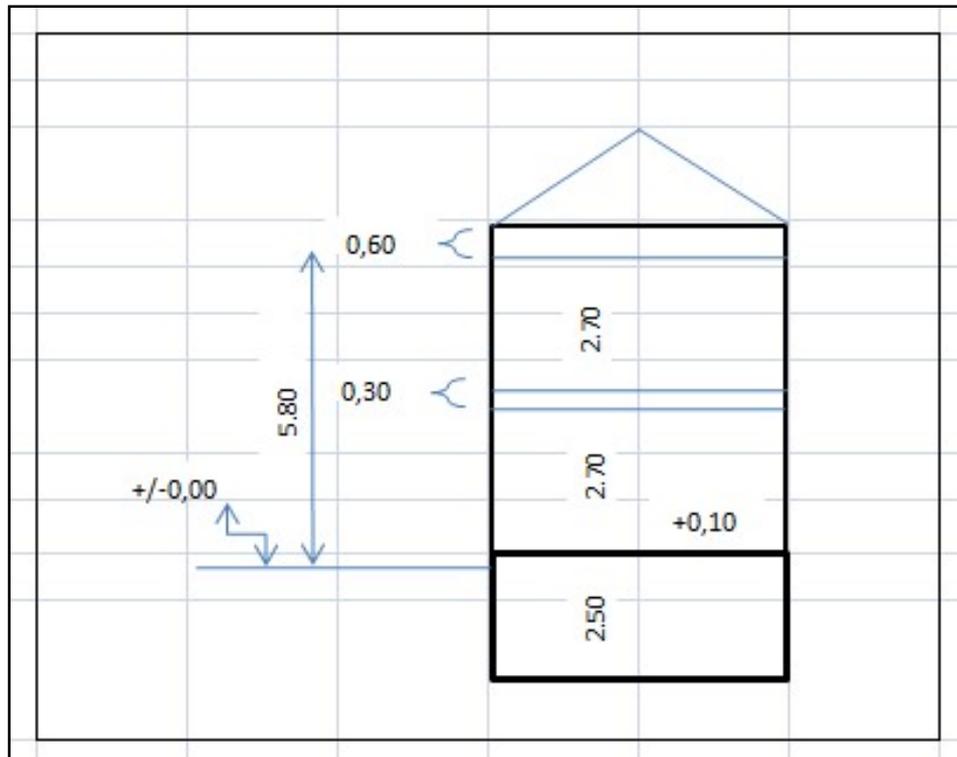
OGGETTO DELLA VARIANTE AL P. I.

La presente variante parziale al Piano degli Interventi (P.I.), è resa necessaria al fine di rendere attuabili i contenuti del Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'annualità 2020 - 2022, rendendo coerente quest'ultimo con le previsioni del P.I.

Al tal fine, gli ambiti oggetto della presente variante sono di seguito indicati:

N. AMBITO VARIANTE	UBICAZIONE TERRENO	FOGLIO	MAPPALE	MQ	DEST. URB. ATTUALE	DEST. URB. PREVISTA
001	VIA VOLTA	24	608 - 508	2.600	VERDE PUBBLICO DI PUA	ZONA D
002	VIA TOEANE	20	1380 - 1382	1.800	VERDE PUBBLICO DI PUA	ZONA D
003	VIA VOLTURNO	45	2459 - 2453	2.650	VERDE PUBBLICO DI PUA	ZONA B

DATI STEREOMETRICI UTILIZZATI



edificio tipo

COSTI GENERALI DI RISTRUTTURAZIONE DI UN APPARTAMENTO OBSOLETO

COSTO MEDIO DI UNA RISTRUTTURAZIONE AL METRO QUADRO

Intervento localizzato



Ristrutturazione leggera



Ing. Madera

Ristrutturazione media



Ristrutturazione pesante



(pubblicato sul sito dell'ing.Vincenzo Madera)

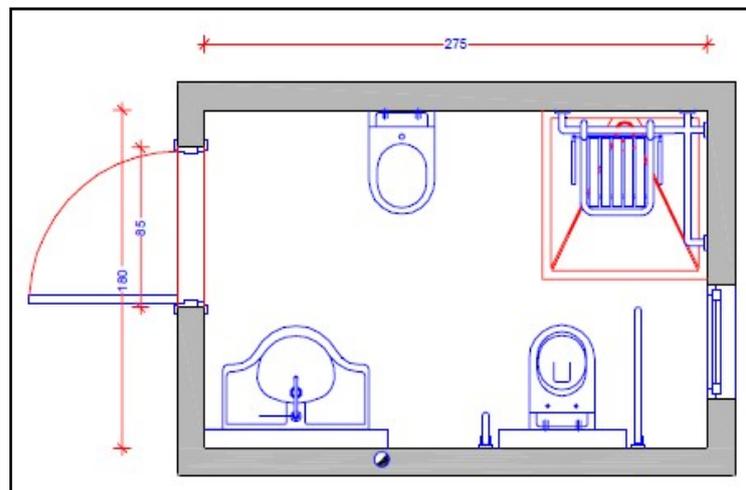
COSTO REALIZZAZIONE SERVIZIO IGIENICO

VOCE	SPECIFICA	U.M.	PREZZO	QUANTITA'	IMPORTO
Assistenze murarie alla posa di serramenti in legno a vetri per finestre e balconi (misura minima mq 1,50) compresa posa del falso telaio in legno, scarico e trasporto ai piani dei serramenti		m ²	24,23 €	1,68	40,71 €
Tavolato interno di mattoni forati compresi i ponteggi fino a m. 3.00.	spessore cm. 8	m ²	24,22 €	12,74	308,56 €
Fornitura di pavimento/rivestimento in ceramica completo con formazione di giunti e spolvero di cemento puro	misura min elementi 20x20	m ²	25,00 €	22,76	569,00 €
Massetto in sabbia e cemento spessore cm 4/5 tirato a frattazzo fino per successiva posa di pavimenti in genere, o moquette o legno, perfettamente livellato esclusa fornitura e posa di rete		m ²	18,77 €	5,04	94,60 €
Intonaco civile per interni completo, realizzato con malta di calce idraulica e grassello, costituito da uno strato di intonaco rustico ed uno strato di arricciatura di malta fine eseguiti in rapida successione, tirato a staggia e frattazzo, con obbligo dei piani, posa dei testimoni, formazione degli spigoli con paraspigoli in acciaio e realizzazione dei riquadri, per pareti verticali e orizzontali compresi gli idonei ponteggi fino ad un'altezza massima di m. 3,00, su pareti formate con elementi in laterizio o di calcestruzzo, per uno spessore max di cm 2.		m ²	27,66 €	24,3	672,14 €
Tinteggiature a calce preconfezionata in tinte pastello eseguita su pareti intonacate a civile nuove con due mani a pennello su superfici precedentemente già preparate		m ²	6,00 €	24,3	145,80 €
Impianti di riscaldamento a pavimento completi di collettori con valvole di intercettazione anelli del tipo normale, pannello isolante, striscia perimetrale, additivo per calcestruzzo	per superfici tramezzate	m ²	92,00 €	4,76	437,92 €

<p>Impianto Elettrico fornito completo, con i materiali delle seguenti caratteristiche: cassette di derivazione in plastica autoestinguente; tubi protettivi in plastica autoestinguente, serie pesante, incassati; conduttori ad isolamento N07V-K in plastica P.V.C. sezione minima 1,5 mmq; sezione dei conduttori calcolata secondo i carichi previsti; comandi componibili serie civile in scatola da incassare con placca autoportante in resina. Gli impianti comprendono: quadro generale in locale tecnico; rete illuminazione servizi generali, rete forza motrice per ascensori e/o centrale termica; citofoni tra accessi esterni ed ogni appartamento; portiere elettrico, montato in tubo protettivo per cavetti telefonici, con diramazione ad ogni appartamento; antenna collettiva TV completa di una presa per appartamento; rete generale di terra per protezione da tensioni di contatto Illuminazione utenze: 1 punto luce per locale; 3 prese per locale tipo 2 x 10 A+T; 5 prese ad uso elettrodomestici per ogni appartamento; campanelli; pulsante ingresso ed ai locali e bagni compresi; quadretto di distribuzione con interruttori automatici e differenziale; interruttore onnipolare con</p>					
<p>differenziale ai misuratori; montanti singoli dai contatori ai quadretti delle utenze, per carico di kw 3, il tutto conforme alle norme C.E.I. (tabelle UNEL e prescrizioni delle Aziende distributrici), Dlgs 37/08 e relativi decreti applicativi: a) nei locali indicati dalle norme vigenti (centrale termica, sala macchine ascensore; autorimesse lavanderia, ecc.), l'impianto sarà del tipo stagno protetto. Le linee di alimentazione dell'impianto ascensori e della centrale termica avranno, il prescritto sezionatore onnipolare accessibile dall'esterno; b) sia per l'illuminazione che per elettrodomestici, i due servizi si intendono sempre ugualmente distribuiti su circuiti distinti, singolarmente protetti sul quadretto di distribuzione all'origine. Prezzo medio di massima</p>		mc	15,00 €	13,328	199,92 €
<p>Assistenze murarie per l'installazione dell'impianto elettrico</p>			50%	199,92 €	99,96 €

Assistenze murarie per l'installazione dell'impianto di riscaldamento completo (percentuale indicativa sul costo dell'impianto). E' esclusa dalle opere di assistenza l'esecuzione di fori o tracce nelle strutture in calcestruzzo o murature in sasso.	per impianti di condizionamento integrale		20%	437,92 €	87,58 €
Fornitura di falso stipite in abete per finestre e porte finestre, spessore 20 mm. lavorato larghezza fino a 40 cm. completo di zanche a murare		m	24,00 €	5,1	122,40 €
Porta interna ad un battente, tamburata cieca, a struttura interna cellulare, rivestita in fibra di legno da 3,2 a 5 mm sulle due facce, sp. complessivo 45 mm. circa con stipite da applicare sul tavolato fino a cm. 12; cornici coprifilo in multistrato, cerniere in acciaio bronzato, serratura tipo patent da infilare, maniglie in alluminio anodizzato, da m. 0,70 – 0,80 x 2,10	placcato in noce, ciliegio o rovere	cad	370,00 €	1	370,00 €
Lavabo con colonna in porcellana vetrificata bianca cm. 62 x 48 completo di gruppo miscelatore cromato monoforo, scarico automatico, sifone diametro 1" 1/4, prese a muro e mensole		cad	627,30 €	1	627,30 €
Bidet normale a pavimento in porcellana vetrificata bianca completo di gruppo miscelatore monocomando, scarico automatico, sifone diametro 1" 1/4 e prese a muro.		cad	578,30 €	1	578,30 €
Vaso normale sospeso in porcellana vetrificata bianca, completo di cassetta da incasso da lt. 10, tubo cromato di collegamento e sedile di plastica e viti di fissaggio.		cad	666,00 €	1	666,00 €
Esecuzione di tracce in breccia sulla muratura per inserimento di impianti tecnologici (tipo canne fumarie, tubi di scarico, ecc.) compreso abbassamento del materiale al piano di carico, escluso opere provvisorie di armatura, carico e trasporto alle discariche		m	37,04 €	20	740,80 €
Cassetta di risciaquo da incasso		n	176,00 €	1	176,00 €
Piatto doccia in gres porcellanato bianco completo di soffione ancticalcare con braccio cromato, piletton e griglia sifonata, miscelatore monocomando	80x80	n	530,60 €	1	530,60 €
Impianto sanitario >> 08 - ACCESSORI PER APPARECCHIO SANITARIO, SET DI COMANDO PNEUMATICO PER CASSETTA		n	97,00 €	1	97,00 €

>>					
OPERE IGIENICO - SANITARIE >> 03 - Impianto sanitario >> 07 - ACCESSORI PER APPARECCHIO SANITARIO, SET DI SCARICO PER LAVABO DISABILI		n	87,00 €	1	87,00 €
Assistenza muraria per l'installazione dell'impianto idro-sanitario, per ciascuna delle seguenti funzioni servite sia per carico che per scarico; lavabo, bidet, vaso igienico, doccia, vasca, orinatoio, lavello cucina, attacco per lavatrice e lavastoviglie, rubinetto di alimentazione gas, rubinetti d'arresto, compresa la quota parte di montanti di carico e di reti di scarico. Esclusa dalle opere di assistenza l'esecuzione dei fori e tracce su murature in calcestruzzo o murature in sasso.	per ogni attacco	n	78,84 €	4	315,36 €
				TOTALE	6.966,95 €
				ONERI PER LA SICUREZZA	209,01 €
				SPESE TECNICHE	1.172,00 €
				IMPORTO COMPLESSIVO	<u>8.347,96</u>



bagno tipo

Calcolo on-line compenso professionale Architetti e Ingegneri

Valore dell'opera (V)	Categoria d'opera
813000	Edilizia

Parametro sul valore dell'opera (P) $0,03 + 10 / V^{0,4} = 7,324778\%$

Grado di complessità

Destinazione funzionale delle opere

Inseadimenti Produttivi Agricoltura- Industria-Artigianato

- E.01 - Edifici rurali per l'attività agricola con corredi tecnici di tipo semplice (quali tettoie, depositi e ricoveri) - Edifici industriali o artigianali di importanza costruttiva corrente con corredi tecnici di base.
- E.02 - Edifici rurali per l'attività agricola con corredi tecnici di tipo complesso - Edifici industriali o artigianali con organizzazione e corredi tecnici di tipo complesso.

Grado di complessità (G): 0.65

Prestazioni affidate

Studi di fattibilità

Stime e valutazioni

Progettazione preliminare

Progettazione definitiva

- Qbll.01: Relazioni generale e tecniche, Elaborati grafici, Calcolo delle strutture e degli impianti, eventuali Relazione sulla risoluzione delle interferenze e Relazione sulla gestione materie(art.24, comma 2, lettere a), b), d), f), h) d.P.R. 207/10-art.26, comma 1, lettera i) d.P.R. 207/10)
(V:813000.00 x P:7.325% x G:0.65 x Q:0.230) = 8992.79
- Qbll.05: Elenco prezzi unitari ed eventuali analisi, Computo metrico estimativo, Quadro economico (art.24, comma 2, lettere l), m), o), d.P.R. 207/10)
(V:813000.00 x P:7.325% x G:0.65 x Q:0.070) = 2799.55
- Qbll.06: Studio di inserimento urbanistico (art.24, comma 2, lettera c), d.P.R. 207/2010)
(V:813000.00 x P:7.325% x G:0.65 x Q:0.030) = 1161.23
- Qbll.07: Rilievi plancoaltimetrici (art.24, comma 2, lettera c), d.P.R. 207/2010)
(V:813000.00 x P:7.325% x G:0.65 x Q:0.020) = 774.16
- Qbll.08: Schema di contratto, Capitolato speciale d'appalto (art.24, comma 3, d.P.R. 207/10 - art.164, d.lgs. 163/06 - art.8, Allegato XXI)8
(V:813000.00 x P:7.325% x G:0.65 x Q:0.070) = 2799.55
- Qbll.09: Relazione geotecnica (art.26, comma 1, d.P.R. 207/2010)
(V:813000.00 x P:7.325% x G:0.65 x Q:0.060) = 2322.47
- Qbll.10: Relazione idrologica (art.26, comma 1, d.P.R. 207/2010)
(V:813000.00 x P:7.325% x G:0.65 x Q:0.030) = 1161.23
- Qbll.11: Relazione idraulica (art.26, comma 1, d.P.R. 207/2010)
(V:813000.00 x P:7.325% x G:0.65 x Q:0.030) = 1161.23
- Qbll.12: Relazione sismica e sulle strutture (art.26, comma 1, d.P.R. 207/10)
(V:813000.00 x P:7.325% x G:0.65 x Q:0.030) = 1161.23

Qbll.13^{mq}: Relazione geologica (art.26, comma 1, d.P.R. 207/10)
(V:250000.00 x P:6.931% x G:0.65 x Qi:0.064) + (V:250000.00 x P:9.531% x G:0.65 x Qi:0.019) + (V:313000.00 x P:9.336% x G:0.65 x Qi:0.020) = 1724.16

Qbll.20: Elaborati e relazioni per requisiti acustici (Legge 447/95-d.p.c.m. 512/97)
(V:813000.00 x P:7.325% x G:0.65 x Q:0.020) = 774.16

Qbll.21: Relazione energetica (ex Legge 10/91 e s.m.l.)
(V:813000.00 x P:7.325% x G:0.65 x Q:0.030) = 1161.23

Progettazione esecutiva

Qblll.03: Computo metrico estimativo, Quadro economico, Elenco prezzi e eventuale analisi, Quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera (art.33, comma 1, lettere f, g), i), d.P.R. 207/10)
(V:813000.00 x P:7.325% x G:0.65 x Q:0.040) = 1648.31

Qblll.07: Piano di Sicurezza e Coordinamento (art.33, comma 1, lettera f), d.P.R. 207/2010)
(V:813000.00 x P:7.325% x G:0.65 x Q:0.100) = 3870.78

Esecuzione dei lavori

Qcl.01: Direzione lavori, assistenza al collaudo, prove di accettazione(art.148, d.P.R. 207/10)
(V:813000.00 x P:7.325% x G:0.65 x Q:0.320) = 12386.49

Qcl.08: Variante del progetto in corso d'opera (art.161, d.P.R. 207/2010)13
(V:813000.00 x P:7.325% x G:0.65 x Q:0.410) = 15870.19

Qcl.09a^{mq}: Contabilità dei lavori a misura (art.185, d.P.R. 207/10).
(V:500000.00 x P:6.253% x G:0.65 x Qi:0.090) + (V:313000.00 x P:9.336% x G:0.65 x Qi:0.120) = 3888.52

Qcl.11: Certificato di regolare esecuzione (art.237, d.P.R. 207/2010)
(V:813000.00 x P:7.325% x G:0.65 x Q:0.040) = 1548.31

Verifiche e collaudi

Qcl.05: Attestato di certificazione energetica (art.6 d.lgs. 311/2006)esclusa diagnosi energetica15
(V:813000.00 x P:7.325% x G:0.65 x Q:0.030) = 1161.23

Prestazioni: Qbll.01 (8,902.79), Qbll.05 (2,709.55), Qbll.06 (1,161.23), Qbll.07 (774.16), Qbll.08 (2,709.55), Qbll.09 (2,322.47), Qbll.10 (1,161.23), Qbll.11 (1,161.23), Qbll.12 (1,161.23), Qbll.13 (1,724.15), Qbll.20 (774.16), Qbll.21 (1,161.23), Qblll.03 (1,548.31), Qblll.07 (3,870.78), Qcl.01 (12,386.49), Qcl.08 (15,870.19), Qcl.09a (3,888.52), Qcl.11 (1,548.31), Qcl.05 (1,161.23).

Compenso al netto di spese ed oneri (CP) $\sum(V \times P \times G \times Q_i)$

65,996.82

Spese e oneri accessori non superiori a (25.00% del CP)

16,499.00

importi parziali: 65,996.82 + 16,499.00

Importo totale: 82,495.82

Calcolo on-line compenso professionale Architetti e Ingegneri

Valore dell'opera (V)	Categoria d'opera
7000	Edilizia

Parametro sul valore dell'opera (P) $0,03 + 10 / V^{0,4} = 20,411011\%$

Grado di complessità

Destinazione funzionale delle opere

Insedimenti Produttivi Agricoltura- Industria-Artigianato

- E.01 - Edifici rurali per attività agricola con corredi tecnici di tipo semplice (quali tettoie, depositi e ricoveri) - Edifici industriali o artigianali di importanza costruttiva corrente con corredi tecnici di base.
- E.02 - Edifici rurali per attività agricola con corredi tecnici di tipo complesso - Edifici industriali o artigianali con organizzazione e corredi tecnici di tipo complesso.

Grado di complessità (G): 0,65

Prestazioni affidate

Studi di fattibilità

Stime e valutazioni

Progettazione preliminare

Progettazione definitiva

- Qbll.01: Relazioni generale e tecniche, Elaborati grafici, Calcolo delle strutture e degli impianti, eventuali Relazione sulla risoluzione delle interferenze e Relazione sulla gestione materie(art.24, comma 2, lettere a), b), d), f), h) d.P.R. 207/10-art.26, comma 1, lettera l) d.P.R. 207/10)
($V:7000,00 \times P:20,411\% \times G:0,65 \times Q:0,230$) = 213,60
- Qbll.05: Elenco prezzi unitari ed eventuali analisi, Computo metrico estimativo, Quadro economico (art.24, comma 2, lettere l), m), o), d.P.R. 207/10)
($V:7000,00 \times P:20,411\% \times G:0,65 \times Q:0,070$) = 65,01
- Qbll.21: Relazione energetica (ex Legge 10/91 e s.m.l.)
($V:7000,00 \times P:20,411\% \times G:0,65 \times Q:0,030$) = 27,86

Progettazione esecutiva

- Qblll.02: Particolari costruttivi e decorativi (art.36, comma 1, lettera c), d.P.R. 207/10)
($V:7000,00 \times P:20,411\% \times G:0,65 \times Q:0,130$) = 120,73
- Qblll.03: Computo metrico estimativo, Quadro economico, Elenco prezzi e eventuale analisi, Quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera (art.33, comma 1, lettere f), g), i), d.P.R. 207/10)
($V:7000,00 \times P:20,411\% \times G:0,65 \times Q:0,040$) = 37,16
- Qblll.07: Piano di Sicurezza e Coordinamento (art.33, comma 1, lettera f), d.P.R. 207/2010)
($V:7000,00 \times P:20,411\% \times G:0,65 \times Q:0,100$) = 92,87

Esecuzione dei lavori

- Qcl.01: Direzione lavori, assistenza al collaudo, prove di accettazione(art.148, d.P.R. 207/10)
($V:7000,00 \times P:20,411\% \times G:0,65 \times Q:0,320$) = 297,18
- Qcl.05a^{Pr}: Contabilità dei lavori a misura (art.185, d.P.R. 207/10)
($V:7000,00 \times P:20,411\% \times G:0,65 \times Q:0,060$) = 55,72

Verifiche e collaudi

QdI.05: Attestato di certificazione energetica (art.6 d.lgs. 311/2005) esclusa diagnosi energetica 15
($V: 7000,00 \times P: 21,411\% \times G: 0,65 \times Q: 0,030$) = 27,88

Prestazioni: Qbil.01 (213,60), Qbil.05 (65,07), Qbil.21 (27,86), Qbil.02 (120,73), Qbil.03 (37,15), Qbil.07 (92,67), Qcl.01 (297,18), Qd.08a (55,72), Qcl.05 (27,86),

Compenso al netto di spese ed oneri (CP) $\sum(V \times P \times G \times Q)$

937.99

Spese e oneri accessori non superiori a (25,00% del CP)

234.25

Importi parziali: 937,99 + 234,25

Importo totale: 1,172.24

TABELLA ONERI URBANIZZAZIONE

TABELLA N. 1 -- residenza - AGGIORNAMENTO 2014									
Z.T.O.	if < 1			1 <= if < 3			if > 3		
	primarie	secondarie	totali	primarie	secondarie	totali	primarie	secondarie	totali
	euro/mc >% ISTAT 2008								
Centro storico "A"	6,25	4,33	10,58	2,97	4,33	7,30	2,09	4,33	6,42
Completamento "B"	7,81	5,41	13,23	3,72	5,41	9,13	2,60	5,41	8,01
Espansione "C"	17,19	11,89	29,08	8,16	11,89	20,06	5,73	11,89	17,62
Agricola "E"	17,19	11,89	29,08	8,16	11,89	20,06	5,73	11,89	17,62

COMPUTO METRICO PARCHEGGIO PUBBLICO



Comune di Villafranca di Verona
Provincia di Verona

pag. 1

COMPUTO METRICO

OGGETTO: Realizzazione di un parcheggio a servizio Ospedale Magalini

COMMITTENTE: Comune di Villafranca di Verona

Villafranca di Verona, 14/03/2017

IL TECNICO
ing. Enrico Scomazzon

RIPORTO	
<u>QUADRO ECONOMICO DEI LAVORI</u>	
a) Importo per l'esecuzione delle Lavorazioni (comprensivo dell'importo per l'attuazione dei Piani di Sicurezza)	
A misura euro	200'542,16
A corpo euro	9'765,00
In economia euro	0,00
Sommano euro	210'307,16
b) Importo per l'attuazione dei Piani di Sicurezza	
A misura euro	5'000,00
A corpo euro	0,00
In economia euro	0,00
Sommano euro	5'000,00
TOTALE IN APPALTO euro	215'307,16
c) Somme a disposizione della stazione appaltante per:	
c1) Lavori in economia, previsti in progetto, ed esclusi dall'appalto euro	0,00
c2) Rilievi accertamenti e indagini euro	0,00
c2)a- analisi laboratorio prove su piastra ecc euro	1'500,00
c2)b - analisi terreni - vincoli storici- geogn. ecc euro	5'000,00
c3) Allacciamenti a pubblici servizi - DOMANDA CONTATORE enel euro	3'000,00
c4) Imprevisti euro	4'500,00
c5) Acquisizione aree o immobili euro	150'000,00
c6) Accantonamento di cui all'Art.133 c.4 e 7 DLGS n° 163/2006 euro	1'600,00
c7) Spese tecniche relative a: progettazione, alle necessarie attività preliminari e di supporto, nonché al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alle conferenze di servizi, alla direzione lavori ed al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, assistenza giornaliera e contabilità, assicurazione dei dipendenti euro	3'000,00
c8) Spese per attività di consulenza o di supporto euro	0,00
c9) Eventuali spese per commissioni giudicatrici euro	0,00
c10) Spese per pubblicità e, ove previsto, per opere artistiche euro	500,00
C10b)anac euro	50,00
c11) IVA ed eventuali altre imposte euro	48'357,58
Sommano euro	217'507,58
TOTALE euro	427'814,74
Villafranca di Verona, 14/03/2017	
Il Tecnico ing. Enrico Scmazzon	

-Riassunto spese :€ 227.807

-Incidenza a m²: (:€ 227.807/2130 m²)= 106,952 arr. a 107 €/ m²

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista angolo Via Crispi-Via Milazzo



Vista da Via Milazzo



Vista angolo Via Volturmo-Via F.Crispi

BRANO DI MAPPA E VISURE CATASTALI

DELIBERA C.C.
DI APPROVAZIONE DEL NUOVO
PIANO ALIENAZIONI E VARIANTE URBANISTICA DELL'AREA

ATTO DI PROVENIENZA

COMPARABILE "1"

Via dell'Alpino

Fg.50 mn 1794 sub 6-13



Superficie principale	144,82
Superficie balconi	33,00
Superficie autorimessa	33,25
Superficie cantina	/
Superficie giardino	/

**COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA**

Il quattro giugno duemiladiciannove.

In Valeggio sul Mincio e nel mio studio.

Innanzi a me dottor **PAOLO GRIMALDI**, Notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Verona, residente in Valeggio sul Mincio, con studio al Vicolo Custoza n. 21,

SI COSTITUISCONO:

Parte Venditrice:

- la società a responsabilità limitata "**EDILCOSTRUZIONI SRL**", con sede legale in Villafranca di Verona (VR), Via Nino Bixio n. 139, capitale sociale euro 51.480,00 (cinquantunomila quattrocentoottanta virgola zero zero), interamente versato, Codice Fiscale, Partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Verona 00616230231, R.E.A. VR-146203, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante Cordioli Paolo, nato ad Isola della Scala (VR), il 14 ottobre 1967, domiciliato per la carica presso la sede sociale, al presente atto autorizzato in virtù dei poteri che gli derivano dal vigente statuto sociale.

Parte Acquirente:

- **CACCIA FRANCESCA**, nata a Verona (VR) il 10 luglio 1979, residente in Villafranca di Verona (VR), Via Ulbrich n. 37, Codice Fiscale CCC FNC 79L50 L781H, che dichiara di essere di stato civile libero.

Dell'identità personale, qualifica e poteri dei costituiti, cittadini italiani e rappresentante di società con sede in Italia, io Notaio sono certo.

PREMESSO CHE:

- con atto di compravendita del 16 marzo 2017 del Notaio Luigi Giuffrè di Verona al numero 103.106 di repertorio, infra meglio descritto, la società "**EDILCOSTRUZIONI SRL**", ha acquistato la piena proprietà di un terreno edificabile privo di sovrastrutture fabbricati, sito in Villafranca di Verona (VR) ed identificato nel Catasto Terreni del predetto Comune al Foglio 50, Particella 1560, Superficie di Are 8.64;

- in virtù di tipo mappale prot. VR0022579 del 22 febbraio 2019, la predetta Particella 1560 è stata soppressa ed ha originato l'Ente Urbano Foglio 50, Particella 1794, Superficie di Are 8.64;

- la predetta società, in forza dei provvedimenti autorizzativi citati in seguito, ha costruito un fabbricato individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca di Verona (VR) al Foglio 50, Particella 1794, diviso in subalterni, giusta denuncia di costituzione depositata presso l'Ufficio del Territorio di Verona Prot. n. VR0034122 del 20 marzo 2019.

Tanto premesso, da aversi quale parte integrante e sostanziale delle pattuizioni che seguono, i costituiti mi chiedono di ricevere il presente atto in virtù del quale

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1 - CONSENSO ED OGGETTO

La società a responsabilità limitata "**EDILCOSTRUZIONI SRL**", come sopra rappresentata,

VENDE

a **CACCIA FRANCESCA**,

CHE ACCETTA ED ACQUISTA

la piena ed esclusiva proprietà delle seguenti unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Villafranca di Verona (VR), Via dell'Alpino n. 11/A e precisamente:

- appartamento dislocato sui piani primo e secondo, di complessivi 5,5 (cinque virgo-

la cinque) vani catastali e pertinenziale autorimessa al piano primo sottostrada, di circa 31 (trentuno) metri quadrati.

Detti immobili sono individuati nel Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

Comune di: **VILLAFRANCA DI VERONA**

Foglio 50,

Particella 1794, Subalterno 6, Via dell'Alpino n. 11/A, Piano 1-2, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 5,5 Vani, Superficie Catastale Totale: 149 Metri Quadrati, Totale escluse aree scoperte: 143 Metri Quadrati, Rendita Catastale Euro 511,29;

Particella 1794, Subalterno 13, Via dell'Alpino n. 11/A, Piano S1, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 31 Metri Quadrati, Superficie Catastale Totale: 35 Metri Quadrati, Rendita Catastale Euro 96,06.

Confini appartamento: al piano primo subalterni 7, 18 e 5 e area scoperta; al piano secondo subalterni 7, 17 e 5 e area scoperta;

confini autorimessa: subalterni 12, 19, 18, 17 e terrapieno.

Il tutto salvo i più precisi, attuali e completi confini.

Le parti, come sopra costituite, dichiarano:

- che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano gli immobili in oggetto che sono graficamente rappresentati nelle planimetrie degli stessi depositate presso l'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Verona che si allegano in uno al presente atto sotto la lettera "A";

- che i dati catastali e le planimetrie catastali degli immobili in oggetto sono conformi allo stato di fatto dei medesimi sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Gli immobili in oggetto sono regolarmente intestati in Catasto all'odierna parte venditrice in conformità con le risultanze dei Registri Immobiliari.

ARTICOLO 2 - PRECISAZIONI

Gli immobili oggetto del presente atto vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva, nulla escluso od eccettuato, come risulta dalla documentazione catastale e dai titoli di provenienza, comprensivamente alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui fanno parte, ai sensi dell'articolo 1117 c.c. e come determinato nel regolamento di condominio che con le annesse tabelle millesimali si trova allegato all'atto a mio rogito del 15 maggio 2019 al numero 1.486 di repertorio, registrato a Verona il 21 maggio 2019 al numero 10477 Serie IT e trascritto a Verona il 22 maggio 2019 ai numeri 19917 R.G. e 13600 R.P..

Le parti precisano che sono incluse nella vendita le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni rappresentate dai seguenti beni comuni non censibili:

Foglio 50, Particella 1794,

- Subalterno 17, B.C.N.C. vialetto d'accesso e vani tecnici, comune tra gli altri al subalterno 6;

- Subalterno 18, B.C.N.C. cortile d'ingresso e vano scale, comune tra gli altri al subalterno 6;

- Subalterno 19, B.C.N.C. corsia di manovra coperta e scivolo, comune tra gli altri al subalterno 13;

- Subalterno 20, B.C.N.C. accesso carraio e contatori, comune tra gli altri ai subalterni 6 e 13, il tutto come risultante dall'Elaborato Planimetrico che, unitamente all'Elenco Immobili, si allega al presente atto sotto la lettera "B".

ARTICOLO 3 - PREZZO

Il prezzo della presente compravendita, in ottemperanza alle disposizioni del Comu-

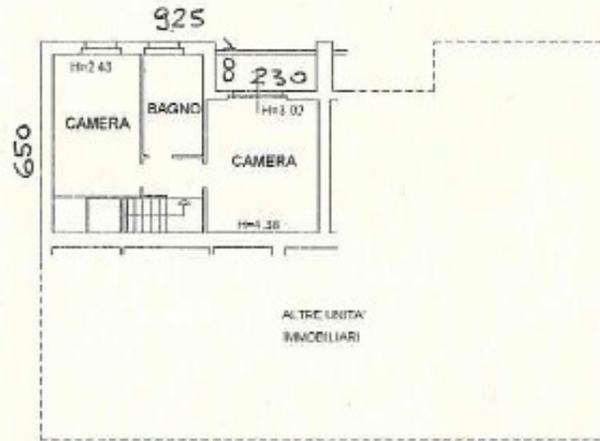
ne di Villafranca di Verona (VR) contenute nel Provvedimento del Dirigente dell'Area 4 - Servizi Tecnici Unità Ufficio Amministrativo d'Area, n. 1285 del 3 maggio 2019, che si allega al presente atto sotto la lettera "C", e che indica quale prezzo massimo di cessione, aggiornato a gennaio 2017, l'importo di euro 380.335,10 (trecentottantamila trecentotrentacinque virgola dieci), è di conseguenza convenuto dalle parti in complessivi euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero), di cui euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) per l'autorimessa, oltre I.V.A. per legge.

Le parti, anche come sopra rappresentate, dichiarano che il presente atto viene stipulato in esecuzione del contratto preliminare di compravendita tra loro intercorso in data 22 febbraio 2018, registrato a Verona l' 6 marzo 2018 al numero 945 Serie 3 cd esatti per imposta di registro euro 550,00 (cinquecentocinquanta virgola zero zero). A tal proposito le parti del presente atto dichiarano che il prezzo indicato nel predetto preliminare di euro 290.000,00 (duecentonovantamila virgola zero zero) è stato incrementato di euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) in conseguenza delle ulteriori opere apportate agli immobili in oggetto dalla odierna parte venditrice/costruttrice in corso d'opera.

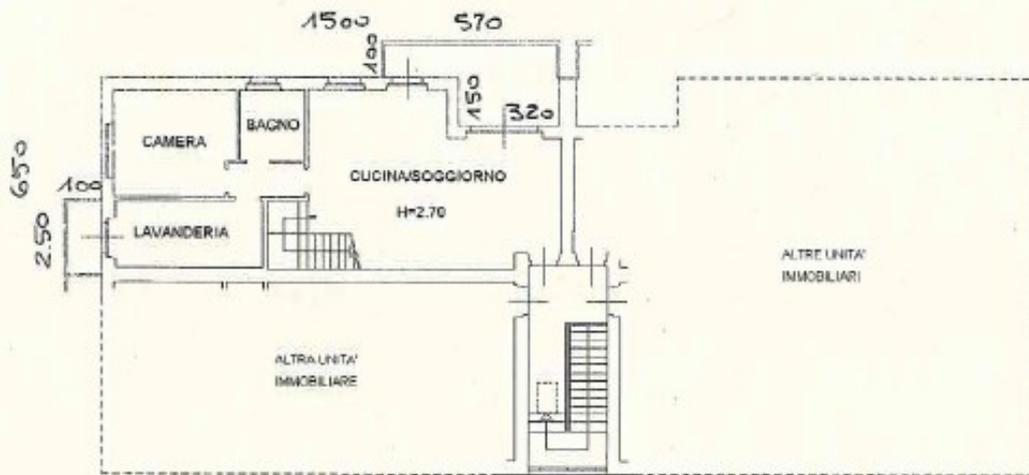
Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 35, comma 22, della Legge 248/2006, le parti del presente atto, e Cordioli Paolo nella detta qualità, dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000, consapevole delle sanzioni penali di cui all'articolo 76 dello stesso decreto per le ipotesi di mendacio nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione di dati, che:

A) il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento:

omissis.....



PIANO SECONDO



PIANO PRIMO

NORD



COMPARABILE "2"



Via Tione

Fg.45 mn 1845 sub 19

Superficie principale	102,84
Superficie balconi	32,00
Superficie autorimessa	22,40
Superficie cantina	17,60
Superficie giardino	158,96

COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ventiquattro del mese di novembre dell'anno duemiladiciassette

24 novembre 2017

In Villafranca di Verona, alla Via Luigi Zago n. 6.

Innanzi a me Luigi Ottieri, notaio in San Giovanni Ilarione, con studio ivi alla Piazza Caduti del Lavoro, iscritto nel ruolo del distretto notarile di Verona,

SONO COSTITUITI

Quale parte venditrice:

- ROSSIGNATI GIULIANO, nato a Villafranca di Verona (VR) il giorno 8 febbraio 1948, residente a Villafranca di Verona (VR) alla Via Dante Alighieri n. 24, Codice Fiscale RSS GLN 48B08 L949Y, che dichiara di essere pensionato e di essere legalmente separato;

- ALBRIGO CARLA, nata a San Pietro in Cariano (VR) il 13 marzo 1959, residente a Villafranca di Verona (VR) alla Via Dante Alighieri n. 24, Codice Fiscale LBR CRL 59C53 I109Y, che dichiara di essere casalinga e di essere legalmente separata.

Quale parte acquirente:

- DI PINTO AMALIA, nata a Portogruaro (VE) il 23 maggio 1952, residente a Villafranca di Verona (VR) alla Via Calatafimi n. 3, Codice Fiscale DPN MLA 52E63 G914C, che dichiara di essere insegnante e di essere di stato civile libero. Io notaio sono certo dell'identità personale dei costituiti.

ARTICOLO 1 - CONSENSO ED OGGETTO

Rossignati Giuliano e Albrigo Carla ciascuno per i propri diritti ed entrambi congiuntamente e solidalmente per l'intero, vendono a Di Pinto Amalia che acquista, l'intera piena proprietà delle seguenti unità immobiliari facenti parte di un fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Villafranca di Verona (VR), alla via Dante Alighieri n. 24, e precisamente:

- abitazione posta al piano terra con annessa cantina al piano primo sottostada, e corte esclusiva di pertinenza di proprietà esclusiva, composta da 7 (sette) vani catastali. Riportata al Catasto Fabbricati del COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA, in ditta ALBRIGO CARLA, nata a San Pietro in Cariano il 13/03/1959, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, e ROSSIGNATI GIULIANO, nato a Villafranca di Verona il giorno 08/02/1948, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, foglio 45, particella 1845, subalterno 19, VIA DANTE ALIGHIERI n.24, piano: S1-T, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale: 125 mq., Totale escluse aree scoperte 105 mq., Rendita Euro 650,74;

- pertinenziale autorimessa posta al piano scantinato di

circa 22 (ventidue) mq..

Riportata al Catasto Fabbricati del COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA, in ditta ALBRIGO CARLA, nata a San Pietro in Carriano il 13/03/1959, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, e ROSSIGNATI GIULIANO, nato a Villafranca di Verona il giorno 06/02/1948, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, foglio 45, particella 1845 subalterno 9, VIA DANTE ALIGHIERI, piano: S1, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 22 mq., Superficie Catastale Totale: 23 mq., Rendita Euro 79,53.

Le parti dichiarano che il terreno sul quale insiste il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, particella 1845 - Ente Urbano di mq. 783, confina con terreno individuato catastalmente con la particella 1936, terreno con sovrastanti fabbricati individuato catastalmente con la particella 396, terreno individuato catastalmente con la particella 1940, e terreno con sovrastanti fabbricati individuato catastalmente con la particella 1846, salvi più precisi e recenti in fatto.

Per una migliore individuazione delle suddette unità immobiliari le parti fanno espresso riferimento alle planimetrie catastali ed all'elaborato planimetrico con elenco subalterni corrispondenti a quelli depositati in Catasto che, previa visione e sottoscrizione delle parti e di me notaio, si allegano al presente atto, rispettivamente, sotto le lettere "A", "B" e "C".

ARTICOLO 2 = PRECISAZIONI

Gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano.

La vendita è comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, servitù attive e passive, diritti, oneri e limitazioni, nonché dei proporzionali diritti di comproprietà, su tutte le parti comuni, e tali per legge, uso e destinazione, titoli ai quali le parti fanno espresso riferimento e che qui si intendono per integralmente ripetuti e trascritti, titoli il cui contenuto, comprensivo di obblighi, diritti e facoltà la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare.

ARTICOLO 3 = LEGGE 27 FEBBRAIO 1985 N. 52

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1 bis, della Legge n. 52/1985, quale introdotto dall'articolo 19, comma 14, del Decreto Legge 31 maggio 2010 n. 78:

- io notaio attesto che l'intestazione catastale delle unità immobiliari in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari;

- la parte venditrice dichiara e garantisce, di tanto prende atto la parte acquirente che conferma che, sulla base delle vigenti disposizioni in materia catastale, i dati catastali sopra riportati e le planimetrie catastali allegare e depositate nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Villa-

franca di Verona sono pienamente conformi allo stato di fatto delle unità immobiliari in oggetto che risultano graficamente rappresentate nelle suddette planimetrie; in particolare, le parti medesime dichiarano che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

ARTICOLO 4 = REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Per l'esatta individuazione e l'uso delle parti comuni nonché per la regolamentazione delle parti individuali, i contraenti fanno espresso riferimento al regolamento di condominio ed alle annesse tabelle millesimali vigenti.

ARTICOLO 5 = PROVENIENZA

Rossignati Giuliano e Albrigo Carla garantiscono la regolarità formale e sostanziale dei titoli di provenienza e dichiarano che il diritto alienato è loro pervenuto, in regime di comunione legale dei beni, in forza dei seguenti titoli:

-- atto di compravendita a rogito del notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona in data 27 maggio 1987, repertorio n. 30.227, registrato a Verona il 12 giugno 1987 al n. 169, e trascritto a Verona il 15 giugno 1987 ai nn. 14851/10899 RG/RP.;

-- atto di cessione di quota a rogito del notaio Luigi Tuccillo di Villafranca di Verona in data 29 luglio 1993, repertorio n. 63.401, registrato a Verona il 4 agosto 1993 al n. 3133, e trascritto a Verona il 4 agosto 1993 ai nn. 21330/15172 RG/RP.;

ai quali si fa riferimento per tutti i patti, clausole, condizioni, servitù attive e passive, obblighi di qualsiasi natura, in essi contenuti o richiamati, da intendersi qui letteralmente trascritti e riportati e che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare.

ARTICOLO 6 = PREZZO

Il prezzo è stato dalle parti convenuto ed a me notaio dichiarato in complessivi euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero).

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 comma 22 D.L. n. 223/2006 convertito in legge 4 agosto 2006 n. 248, e successive modificazioni, ed ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, Rossignati Giuliano, Albrigo Carla e Di Pinto Amalia, ciascuno per i propri diritti, previo richiamo di me notaio, nel dichiararsi consapevoli delle conseguenze e responsabilità anche penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta, mendace indicazione dei dati, dichiarano, ciascuno sotto la propria personale responsabilità, che detto prezzo, come sopra convenuto,

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Verona

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

Via Dante Alighieri

oiv. 24

Identificativi Catastali:

Sezione:
 Foglio: 45
 Particella: 1845
 Subalterno: 19

Compilata da:
 Vantini Marco

Iscritto all'albo:
 Geometri

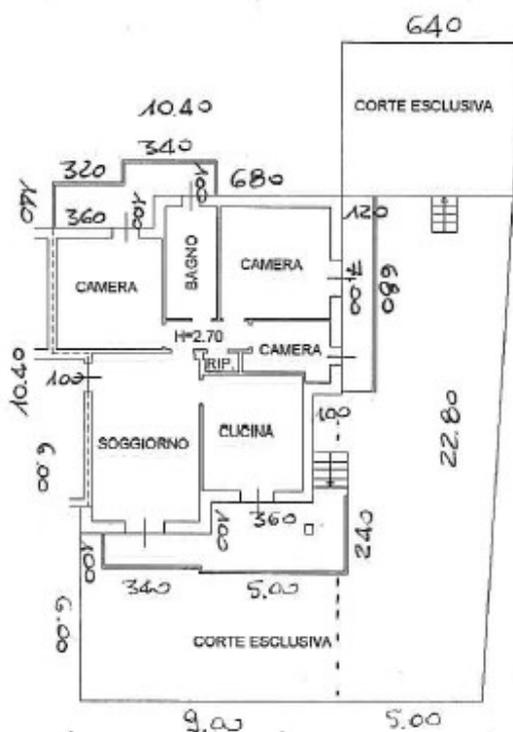
Prov. Verona

N. 3281

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



ultima planimetria in atti



MODULARO
N. 1.000.000 - 488



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(L. 1865/1943 art. 10 APRILE 1948 N. 11)

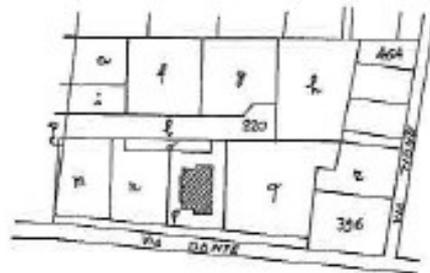
Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
300

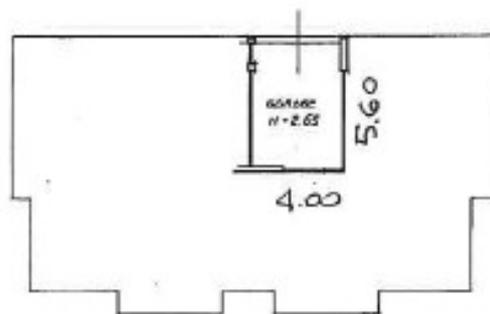
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VILLAFRANCA Via DANTE ALIGHIERA

Ditta CORDIOLI LUCIANO n. VILLAFRANCA il 22-02-1953

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA



COM. DI VILLAFRANCA
SEZIONE 4
FOGLIO 4^a
MAPPA N° 220-P
SCALA 1:2000



PIANO SCANTINATO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

COMPARABILE "3"



Via dell'Alpino

Fg.50 mn 1794 sub 8-15

Superficie principale	133,84
Superficie balconi	17,75
Superficie autorimessa	36,75
Superficie cantina	/
Superficie giardino	/

COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciannove il giorno trentuno del mese di maggio

(31 - 5 - 2019)

in Verona, nel mio studio.

Innanzi a me Dottor Luigi Giuffrè notaio in Verona, con studio in Piazza Cittadella, n.4 iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Verona, sono presenti i Signori

CORDIOLI Paolo nato in Isola della Scala (VR) il 14 ottobre 1967, domiciliato per la carica ove segue, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico, munito di tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, e come tale in legale rappresentanza della Società "EDILCOSTRUZIONI SRL" con sede in Villafranca di Verona (VR), Via Nino Bixio n. 139, capitale sociale Euro 51.480,00 (cinquantunomilaquattrocentottanta virgola zero zero) i.v., iscritta presso il Registro Imprese di Verona con il Cod.Fisc. e numero di iscrizione: 00616230231, REA n. VR-146203, costituita in Italia l'8 marzo 1976,

AURICEDRI Monica Maria Elisa nata a Verona (VR) il 24 ottobre 1964, residente a Villafranca di Verona (VR), Via Giuseppe Zuliani n. 3,

C.F.: RCD MCM 64R64 L781U;

la quale dichiara di essere di stato civile libero.

Detti Signori, della cui identità personale io notaio sono certo, in adempimento al preliminare di compravendita immobiliare, tra loro intercorso avente ad oggetto le unità immobiliari di cui infra, sottoscritto in data 4 gennaio 2019 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona l il 15 gennaio 2019 al n. 159 Atti Privati serie 3, con il presente atto,

convengono e stipulano quanto segue:

Art.1) La Società "EDILCOSTRUZIONI S.R.L." con sede in Villafranca di Verona, come sopra rappresentata, con ogni più ampia garanzia di legge in fatto ed in diritto, vende alla Signora Monica Maria Elisa Auricedri la quale accetta ed acquista la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale sito in Comune di Villafranca di Verona, Via dell'Alpino n. 11, 11/a e 11/b insistente, con la relativa area scoperta di pertinenza, sul terreno censito in Catasto Terreni al Fg. 50 con il mappale 1794 e.u. di are 0.64 (derivato dal mappale 1560 del Fg. 50 di pari superficie giusta tipo mappale del 22 febbraio 2019 protocollo VR0022579 per nuova costruzione) posto tra confini mappali 1558 per tre lati, 1582, 1453, 1254, salvo i più precisi ed attuali, e precisamente:

- unità immobiliare ad uso abitazione con accesso dal civico n. 11/a di Via dell'Alpino distribuita tra piano primo (cu-

cina/soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio, terrazza e poggiolo a livello), piano secondo (camera, bagno e poggiolo coperto), collegati tra loro con scala interna, con pertinente un vano di autorimessa posto al piano primo sottostrada.

Le suddette unità immobiliari sono censite in Catasto Fabbricati in virtù della denuncia di costituzione del 20 marzo 2019 n. 620/2019 protocollo VR0034122 come segue:

Comune di Villafranca di Verona Fg. 50 mappali

1794 sub. 8 Via dell'Alpino n. 11/a P 1 2 cat. A/2 cl. 5 vani 5,5 sup. cat. totale mq. 133 escluse aree scoperte mq. 127 R.C.Euro 511,29;

1794 sub. 15 Via dell'Alpino n. 11/a P S1 cat. C/6 cl. 5 mq. 36 sup. cat. totale mq. 41 R.C.Euro 111,55.

Il tutto è posto tra confini:

- per l'appartamento: appartamento sub. 7, vano scala sub. 18, distacco su spazio condominiale per due lati;

- per l'autorimessa: autorimessa sub. 14, corsia di manovra sub. 19, autorimessa sub. 16, cantina dell'appartamento sub. 4.

Salvo i più precisi ed attuali.

Nella presente vendita è altresì compresa la proporzionale comproprietà ai sensi dell'articolo 1117 C.C. e seguenti, sulle parti, spazi ed impianti in comunione tra cui in particolare, in quanto planimetricamente raffigurabili, sui mappali 1794 sub. 17 B.C.N.C. ai subb. da 1 a 8 (vialetto di accesso e vani tecnici), 1794 sub. 18 B.C.N.C. ai subb. 2, 3, 5, 6, 7 e 8 (cortile di ingresso e vano scala), 1794 sub. 19 B.C.N.C. ai subb. da 9 a 16 (corsia di manovra coperta e scivolo), 1794 sub. 20 B.C.N.C. ai subb. da 1 a 16 (accesso carraio e contatori), in ragione di complessivi millesimi 143,359 (centoquarantatré virgola trecentocinquantanove) di cui millesimi 133,953 (centotrentatré virgola novecentocinquantatré) per il sub. 8 e millesimi 9,406 (nove virgola quattrocentosei) per il sub. 15.

Ai sensi del comma 1 bis dell'art. 29 della Legge n. 52 del 1985, come introdotto dal D.L. n. 78 del 31 maggio 2010, convertito dalla Legge 30 luglio 2010 n. 122, la Società venditrice, quale attuale intestataria catastale e reale, come sopra rappresentata, dichiara che i suddetti dati catastali delle unità immobiliari oggetto del presente atto, nonché la loro rappresentazione grafica portata nelle planimetrie catastali depositate presso il competente Catasto Fabbricati a corredo della denuncia sopracitata e da ultimo esistenti, sono conformi allo stato di fatto delle dette unità immobiliari, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Si allegano al presente atto, senza impegno di misura, per formarne parte integrante e sostanziale, sotto le lettere "A" e "B", esaminate ed approvate dalle parti, dalle stesse e da me notaio firmate, copia delle suddette planimetrie ca-

omissis...

prile 2019 protocollo 14978, provvedimenti mai revocati, annullati o dichiarati inefficaci ed i cui lavori sono stati eseguiti in assoluta conformità ai relativi progetti;

- per il fabbricato di cui esse fanno parte è stata presentata segnalazione certificata per agibilità in data 23 aprile 2019 protocollo n. 18363 e successiva segnalazione certificata per agibilità in data 20 maggio 2019 protocollo n. 21650;

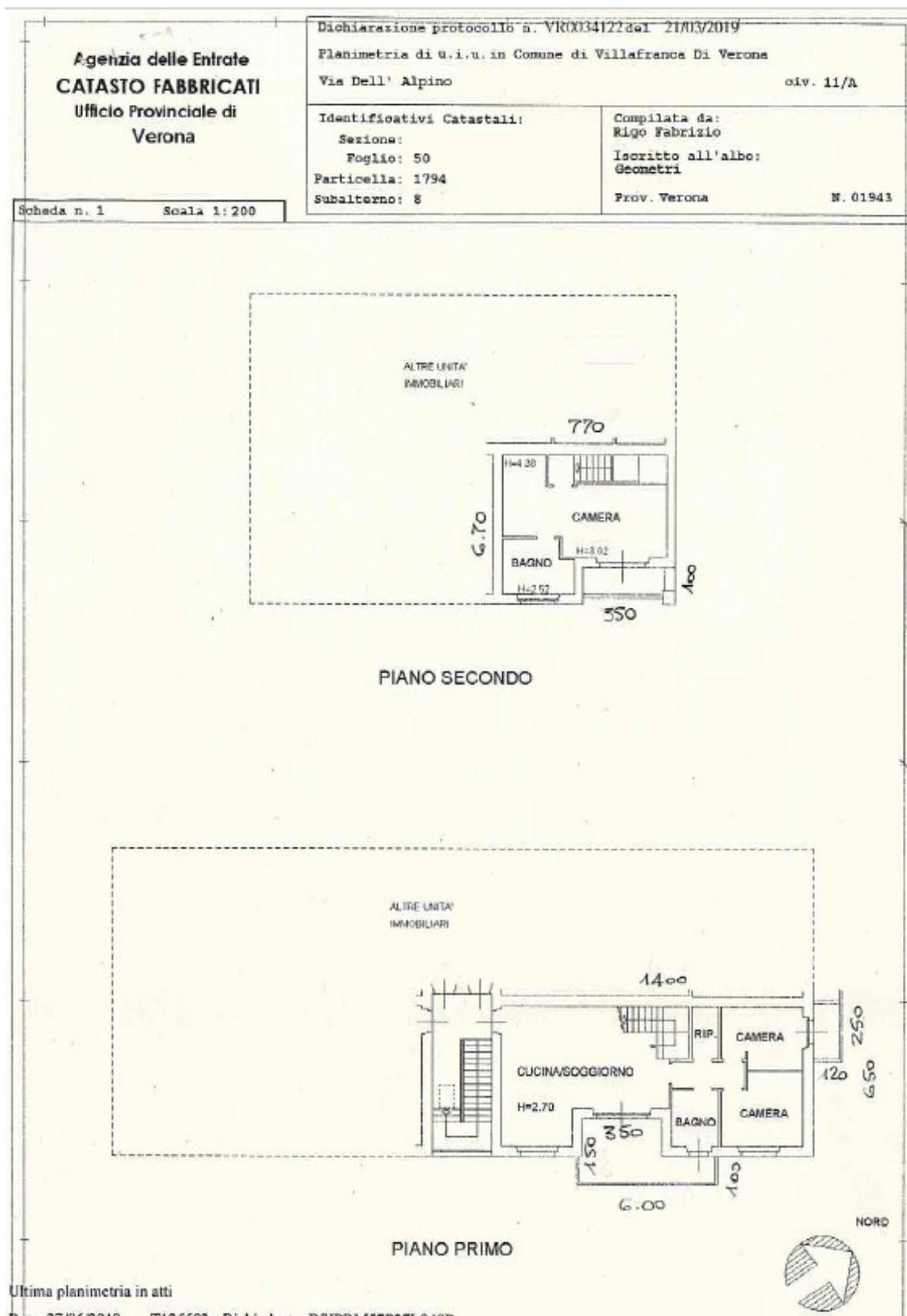
- relativamente alle unità immobiliari in oggetto non sono state eseguite opere di qualunque genere per le quali sia necessario un provvedimento amministrativo di concessione o autorizzazione in sanatoria.

Art.3) Il prezzo della presente vendita, tenuto conto delle varianti eseguite in corso d'opera, è stato d'accordo tra le parti convenuto in complessivi Euro 283.000,00 (duecentotantatremila virgola zero zero) - di cui Euro 32.000,00 (trentaduemila virgola zero zero) per l'autorimessa mappale 1794 sub. 15 - oltre I.V.A. come per legge - e viene così regolato:

- quanto ad Euro 223.000,00 (duecentoventitremila virgola zero zero) la Società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di averli ricevuti prima d'ora dalla parte acquirente a favore della quale rilascia corrispondente quietanza;

- quanto ai residuali Euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero zero) la parte acquirente si accolla e fa propria la corrispondente quota frazionata n. 1 (uno) del mutuo di originari Euro 800.000,00 (ottocentomila virgola zero zero) concesso dal Banco BPM S.p.A. con atto a mio rogito in data 13 dicembre 2017 repertorio n. 103490/16728 registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona 1 il 18 dicembre 2017 al n. 27194/1T garantito ipotecariamente con ipoteca iscritta a Verona il 19 dicembre 2017 al n. 52066 R.G. e al n. 8566 R.P. per Euro 1.200.000,00 (unmilione duecentomila virgola zero zero), mutuo oggi ridotto ad Euro 584.000,00 (cinquecentottantaquattromila virgola zero zero) con garanzia ipotecaria ridotta ad Euro 876.000,00 (ottocentosettantaseimila virgola zero zero) frazionato in 3 (tre) quote di cui la prima di Euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero zero) rimborsabile in 240 (duecentoquaranta) rate mensili posticipate scadenti la prima il 30 giugno 2019 e l'ultima il 31 maggio 2039 al tasso fisso dell' 1,61% (uno virgola sessantuno per cento) annuo nominale in virtù dell'atto a mio rogito in data 22 maggio 2019 repertorio n. 104143/17293 registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona 1 il 24 maggio 2019 al n. 10735/1T ed annotato a margine della suddetta iscrizione in data 27 maggio 2019 al n. 20533 R.G. e al n. 3221 R.P. atti che la parte acquirente medesima dichiara di ben conoscere e contrattualmente accettare, obbligandosi di osservarne tutti i patti, le clausole e le condizioni, con particolare riferimento alle clausole di risoluzione del contratto, ed a corrispondere direttamente le mensilità afferenti l'importo di mu-

omissis...



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

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

Via Dell' Alpino

civ. 11/A

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 50

Particella: 1794

Subalterno: 15

Compilata da:

Rigo Fabrizio

Iscritto all'albo:

Geometri

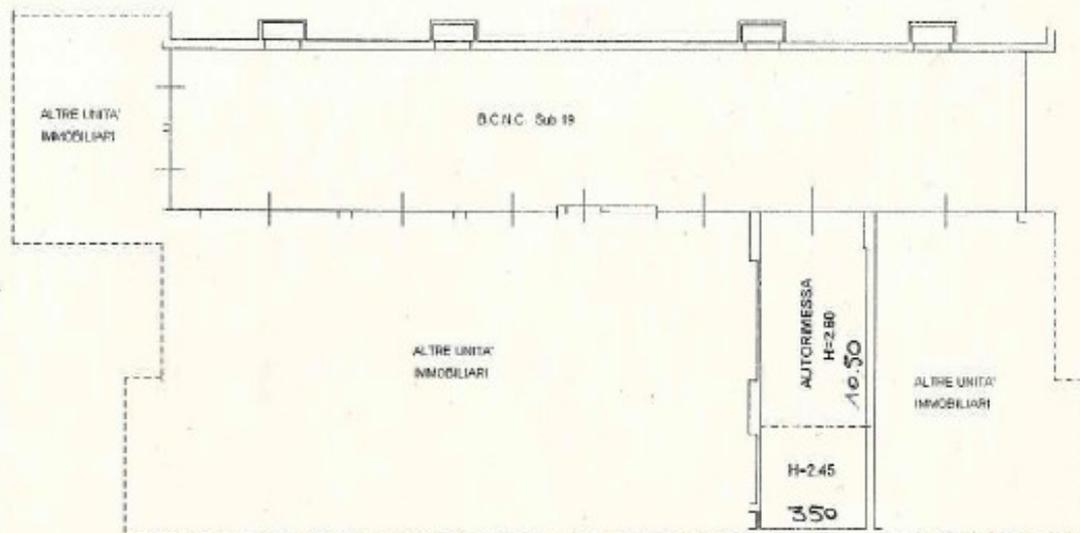
Prov. Verona

N. 01943

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO 1 SOTTOSTRADA



Handwritten notes:
Scheda n. 1
Scala 1:200
Scheda n. 1
Scala 1:200

NORD



Ultima planimetria in atti

RENDISTATO-TASSI D'INTERESSE (fondiario)



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA

Rendistato anno 2019

	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic
Indice generale	1,962	2,073	1,884	1,858	1,940	1,672						

CREDITO AGEVOLATO - TASSI DI RIFERIMENTO

Operazioni oltre i 18 mesi

(Giugno 2019)

Settori	RENDISTATO (1)	+ COMMISSIONE	= TASSO
Agrario di miglioramento	1,90%	1,18%	3,08%
Agrario Esercizio	1,90%	0,93%	2,83%
Artigianato	1,90%	0,98%	2,88%
Fondario Edilizio	1,90%	0,88%	2,78%
Industria-Commercio-Assimilati	1,90%	0,93%	2,83%
Turistico-Alberghiero	1,90%	0,98%	2,88%
Navale (2)	2,19%	0,93%	3,12%

(1) Arrotondato ai 5 centesimi superiori.

(2) Ha validita' semestrale.

COSTO DI COSTRUZIONE

(APPLICATIVO CRESME-CINEAS)

Selezione tipologia di calcolo | **Calcolo edilizia residenziale**

Stai operando con la superficie dell'immobile

Click per la stima a partire dal volume dell'immobile

DATI IMMOBILE

 Provincia

 Comune

 Indirizzo

 ? Tipologia edilizia 

 Tecnologia costruttiva

 ? Finiture, impianti, efficienza

 ? Ubicazione cantiere

 ? Note
COEFFICIENTI APPLICATI

Provinciale 0,8894

Antisismico 1,0184

Finiture, impianti, efficienza 1,3550

Ubicazione cantiere 1,0000

PERTINENZE

 ? Pertinenze e altri oneri
 Voce 1 €
 Voce 2 €
 Voce 3 €

SUPERFICI E VOLUMI

 ? Superficie complessiva (mq)

 ? Porzione immobile /1000

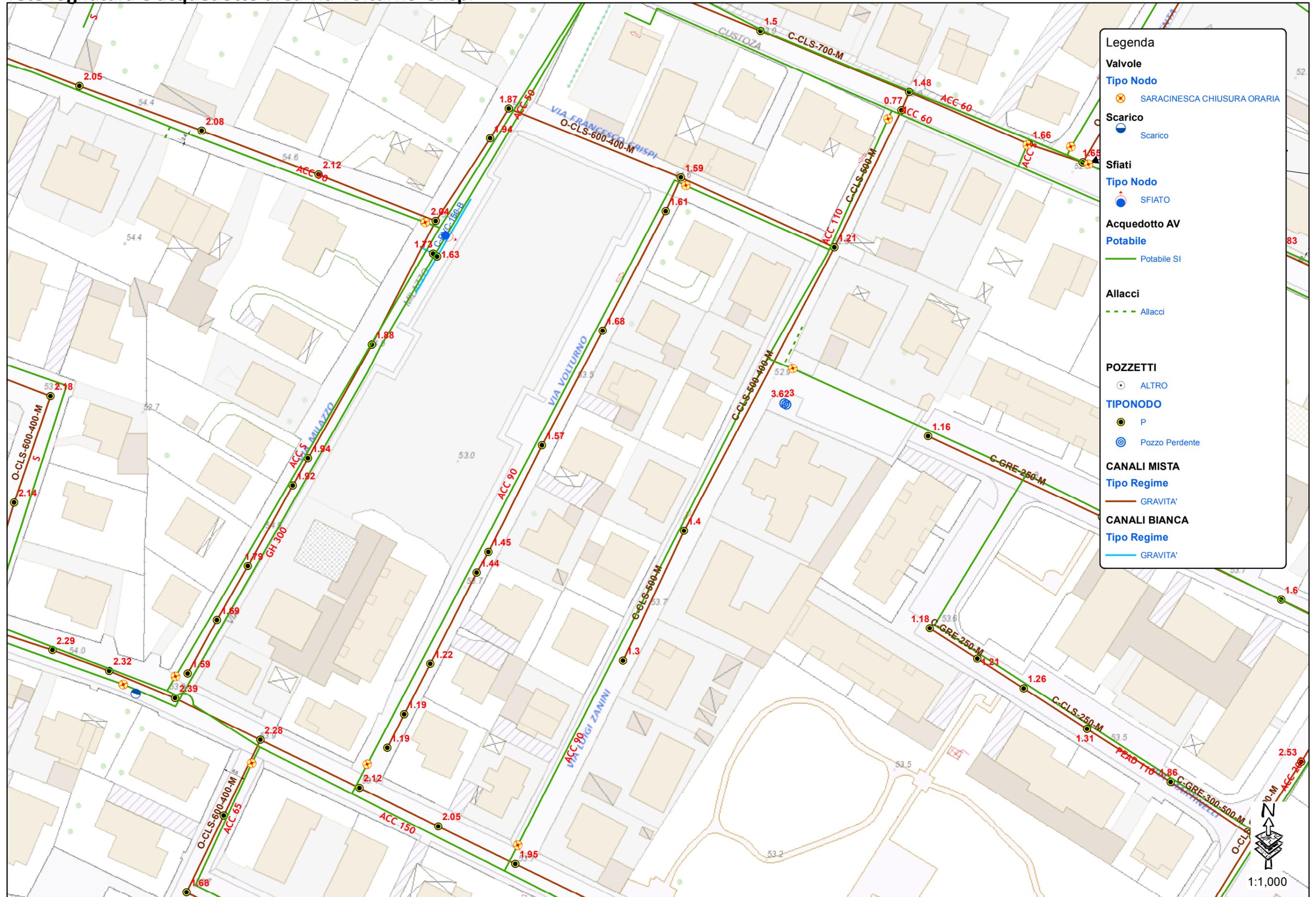
CALCOLO COSTI

?	IVA sul costo di costruzione	<input type="text" value="10,0"/>	<input type="button" value="Calcola Valore"/>
		%	
?	Contrib. sul costo di costruzione	<input type="text" value="6,0"/>	
		%	
		<input type="text" value="0"/>	
		€	
		<input type="text" value="0,0"/>	
		%	
?	Variazione Prezzi	<input type="text" value="0,0"/>	<input type="button" value="Stampa Scheda"/>
		%	

1.294 € al Metro quadro
(Costo Parametrico di Costruzione)
 543.350 €
(Costo Totale di Costruzione)

RETI TECNOLOGICHE

rete fognatura e acquedotto area via Volturmo-Crispi





Prot. n. 1-3572
Allegati n.

Li - 3 MAR. 2020

Riferimento:
Geom. Riccardo Bonetti
Tel. 045-8569544
Mail: riccardo.bonetti@bonificaveronese.it

Spett.^{le}

COMUNE DI VILAFRANCA DI VERONA

- Area Economica Finanziaria e Tributaria -

- Unità Patrimonio -

Corso Garibaldi n° 24

37069 VILAFRANCA DI VERONA (VR)

E-mail : petro.biasi@comune.villafranca.vr.it

Oggetto: Richiesta di segnalazione – mappatura dei sottoservizi in comune di Villafranca di Verona al fg. 45 mapp. 2459 – 2458 – 2453 – 2466 – 2667 – 2454 – 2452 - 2468 .

In riferimento alla Vostra richiesta del 07.02.2020, presentata al Consorzio di Bonifica Veronese, di segnalazione delle canalette di irrigazione sui mapp. 2459 – 2458 – 2453 – 2466 – 2667 – 2454 – 2452 - 2468 del foglio 45 del Comune di Villafranca di Verona, con la presente si comunica che nell'area di cui all'oggetto non vi sono condotte irrigue consortili.

Distinti saluti.



IL DIRETTORE AREA TECNICA
(Dott. Ing. Andrea De Antoni)