

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Procedura esecutiva n. 226/2023 RGE

Giudice Dott. ATTILIO BURTI

Creditore procedente MAUI SPV S.r.l.

Parte esecutato [REDACTED]



Esperto stimatore

Dott. Ing. Nereo FERRARESE - n. A-1087 Ordine Ingegneri di Verona

Custode giudiziario

I.V.G. di Verona - e-mail: info@ivgverona.it telefono: 045 4851352

*Incarico conferito il 30.08.2023 con l'audizione parti fissata al **13.12.2023***



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A - SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO	3
B - DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C - DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D - DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
D.1 - LOTTO UNICO	5
D.1.1 - Proprietà del lotto	5
D.1.1.1 - Verifiche anagrafiche - Camera di Commercio	5
D.1.2 - Identificazione catastale dei beni oggetto di vendita	6
D.1.3 - Descrizione dei beni	8
D.1.3.1 - Contesto	8
D.1.3.2 - Descrizione dell'unità immobiliare e dell'edificio	9
D.1.3.3 - Individuazione dei beni condominiali e delle pertinenze	12
D.1.3.4 - Individuazione degli accessi dell'immobile	13
D.1.4 - Situazione urbanistica della zona	13
D.1.5 - Situazione catastale dell'immobile	14
D.1.6 - Situazione edilizia dell'immobile	15
D.1.7 - Stato di occupazione dell'immobile	16
D.1.7.1 - Identificazione degli occupanti	17
D.1.7.2 - Opponibilità dello stato d'occupazione	17
D.1.8 - Vincoli e oneri giuridici	18
D.1.8.1 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura	18
D.1.8.2 - Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	19
D.1.8.3 - Accertamento dei vincoli e oneri giuridici che sono opponibili	20
D.1.8.4 - Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi	20
D.1.9 - Indicazioni acquisite sui vincoli condominiali	20
D.1.10 - Indicazioni sul regime fiscale della vendita	21
D.1.11 - Immobile in regime di edilizia convenzionata	21
D.1.12 - Separazione in natura e progetto divisionale	21
D.1.13 - Valutazione del lotto	21
D.1.13.1 - Consistenza	21
D.1.13.2 - Criteri di stima	23
D.1.13.3 - Stima	24
D.1.13.4 - Adeguamenti e correzioni della stima	26
D.1.13.5 - Valore della stima al netto delle decurtazioni	26
E - ALLEGATI	28



A - SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO

Procedura	n. 226/2023 RGE Tribunale di Verona
Lotto	1 (unico)
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Villino a due piani oltre a scantinato con due autorimesse sup. commerciale totale m ² 396,26
Ubicazione	Soave (VR), loc. Castelcerino, via Libertà n° 4/F
Dati catastali	Comune di Soave, Catasto fabbricati: foglio 2, mappale 634 sub 3, categoria C/6, m ² 32 foglio 2, mappale 634 sub 5, categoria A/7, vani 10, m ² 319 foglio 2, mappale 634 sub 6, categoria C/6, m ² 42 Catasto terreni: foglio 2, m.n. 634 EU, tot. m ² 683
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 394.400,00 (euro trecentonovantaquattromilaquattrocento)
Stato di occupazione	Abitato dall'esecutato con i suoi famigliari
Irregolarità edilizie	SI – per variazioni d'uso interne non autorizzate
Irregolarità catastali	No – consistenza catastale comunque congrua
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
<p>NOTE: L'abitazione con relative pertinenze in via Libertà n. 4/F (<i>anagrafica</i>) in loc. Castelcerino a Soave (VR) è disposta su due piani fuori terra e piano scantinato ed è composta a piano terra da ingresso/soggiorno con caminetto e porticato esterno, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno T, due stanze da letto e vano scala interno, a piano primo sottotetto da scala a giorno, disimpegno e stanza da letto con guardaroba e bagno esclusivo, a piano scantinato da taverna con camino, disimpegno, bagno S, sala sauna e palestra (con doccia confinata nella cantina), ripostiglio, centrale termica con lavanderia e cantina con due autorimesse e con terreno tenuto a giardino recintato con cancello pedonale fronte strada e caminetto esterno sul retro.</p> <p>L'abitazione autonoma è la parte nord ovest di un villino bifamigliare costruito nel 1993/96 e ristrutturato con utilizzo architettonico del piano sottotetto nel 2009, salvo necessità di verifica della corretta e congrua destinazione d'uso sia del piano sottotetto sia del piano scantinato con confinamenti realizzati anche con divisori trasparenti (<i>non riportati nelle planimetrie</i>).</p>	

I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il Custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.



B - DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Nella nota di trascrizione riferita all'atto di pignoramento del **10.07.2023**, viene indicata in capo a [REDACTED], la quota di **1/1** (un intero) della piena proprietà dei seguenti beni in Com. di Soave (VR), via Libertà n. 4/B:

CEU - fg. 2 - m.n. 634 sub 3 - cat. C/6 - m² 36 – piano S

CEU - fg. 2 - m.n. 634 sub 5 - cat. A/7 - vani 10 – piani S-T-1

CEU - fg. 2 - m.n. 634 sub 6 - cat. C/6 - m² 38 – piano S

CEU - fg. 2 - m.n. 634 sub 4 – b.c.n.c.

CT - fg. 2 - m.n. 634 – Ente Urbano – ha 0.06.83

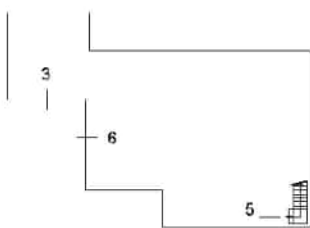
I riferimenti agli atti registrati riportati nel certificato notarile ex art. 567 CPC risultano allineati e coerenti e non evidenziano necessità di visure ipotecarie integrative, considerata la continuità storica degli atti pregressi riportata.

La documentazione catastale depositata in atti è stata integrata con brano mappale completo, elaborato planimetrico, visure storiche e planimetrie delle unità immobiliari urbane staggite.

Il titolo di provenienza al debitore è stato fornito per la cortesia del Notaio BELLI rogante.

C - DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

L'immobile staggito è costituito da un villino a due piani fuori terra avente come pertinenze due autorimesse a piano interrato e il terreno tenuto a giardino ed è considerato come un unico compendio costituente il LOTTO UNICO della presente procedura esecutiva.



Piano Interrato

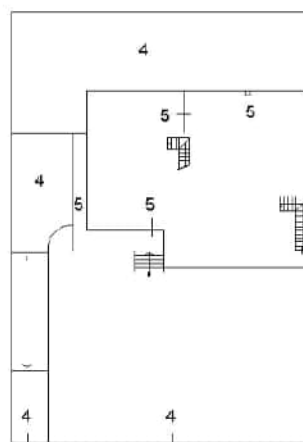
fg. 2 – Comune di Soave

CEU m.n. 634 sub 3 – C/6 garage

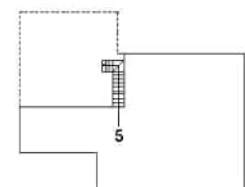
CEU m.n. 634 sub 5 – A/7 villino

CEU m.n. 634 sub 6 – C/6 garage

CEU m.n. 634 sub 4 – bene comune non censibile



Piano Terra



Piano Sottotetto



estratto da elaborato planimetrico del m.n. 634 fg. 2 di Soave



D - DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1 - LOTTO UNICO

Il LOTTO UNICO è costituito da un villino con due autorimesse e terreno tenuto a giardino piantumato attualmente allibrati in Com. di Soave, *CEU fg. 2, m.n. 634 sub 5 - cat. A/7 - piani S-T-1, m.n. 634 sub 3 - cat. C/6 - autorimessa - piano S, m.n. 634 sub 6 - cat. C/6 - autorimessa - piano S, m.n. 634 sub 4 - b.c.n.c. e CT fg. 2 m.n. 634 EU di ha 0.06.83.*

D.1.1 - PROPRIETÀ DEL LOTTO

Al ventennio, la proprietà delle unità immobiliari urbane all'epoca allibrate in Com. di Soave, *fg. 2, CEU m.n. 634 sub 1, m.n. 634 sub 2, m.n. 634 sub 3 e m.n. 634 sub 4* risultava assegnata per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] per acquisto con atto del 28.04.1992 rep. 45167 Notaio CHIDDO da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] e successiva edificazione dei terreni in Com. di Soave, *CT fg. 2, m.n. 596, m.n. 599 e m.n. 605* dai quali è derivato il m.n. 634 CT.

Con atto di compravendita del 24.02.2009 n. 5657 rep. Notaio BORIO, [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] vendevano a [REDACTED] [REDACTED], in atto dichiaratasi coniugato in regime di separazione dei beni, le unità immobiliari urbane allibrate in Com. di Soave, *fg. 2, CEU m.n. 634 sub 1 - cat. A/7, m.n. 634 sub 2 - cat. C/6, m.n. 634 sub 3 - cat. C/6 e m.n. 684 sub 4 - b.c.n.c. e m.n. 634 EU di complessivi ha 0.06.83 (allegato E.1).*

In base a quanto sopra, i beni pignorati in parte derivati da modifiche dei beni acquisiti, sono pervenuti all'attuale proprietario con la seguente intestazione (alla data del pignoramento):

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - cod. fiscale [REDACTED] - per la quota di **1/1 della piena proprietà.**

D.1.1.1 - VERIFICHE ANAGRAFICHE - CAMERA DI COMMERCIO

Dalla documentazione anagrafica reperita, risulta che [REDACTED] [REDACTED] - divorziato con sentenza n. [REDACTED] del [REDACTED] da [REDACTED] [REDACTED] coniugata in regime di separazione dei beni - è residente con la famiglia dall'01.03.2010 nell'abitazione staggita in via Libertà civ. 4/F (*anagrafico attuale*) a Castelcerino di Soave ed è immigrato da [REDACTED]

La famiglia residente nell'abitazione staggita è attualmente costituita da [REDACTED] [REDACTED], dai tre figli e da [REDACTED] [REDACTED], come riportato nei certificati anagrafici (allegati **E.2, E.3, E.4**).



D.1.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

I beni pignorati per la quota dell'intera piena proprietà in capo a [REDACTED] [REDACTED] risultano all'attualità così distinti all'Ag. del Territorio di Verona (rif. allegati **E.6**, **E.7**):

Comune di Soave (VR), sez. Terreni – fg. 2

m.n. 634 - ENTE URBANO - sup. ha 0.06.83 - partita 1

Comune di Soave (VR), sez. Urbana - fg. 2 - via Libertà n. 4/F

m.n. 634 sub 3 - cat. C/6 - cl. 2^a - con. m² 32 - sup. m² 32 - rd. € 26,44 - piano S

m.n. 634 sub 5 - cat. A/7 - cl. 2^a - vani 10 - sup. m² 319 - rd. € 852,15 - piani S-T-1

m.n. 634 sub 6 - cat. C/6 - cl. 2^a - con. m² 38 - sup. m² 42 - rd. € 31,40 - piano S

m.n. 634 sub 4 - b.c.n.c. bene comune non censibile

I beni censiti (in grassetto) sopra elencati risultano attualmente così intestati:

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], proprietà per **1000/1000** in regime di separazione dei beni

ANNOTAZIONI DI STORIA E SITUAZIONE CATASTALE

L'identificativo CT di Soave fg. 2, m.n. 634 – ENTE urbano di ha 0.06.83 deriva da fusione con tipo del 1995 con soppressione dei m.n. 596-599-605.

Gli identificativi CEU fg. 2, m.n. 634 sub 3 - cat. C/6, m.n. 634 sub 4 - b.c.n.c. derivano da costituzione del 25.11.1995. Gli identificativi CEU fg. 2, m.n. 634 sub 5 - cat. A/7 e m.n. 634 sub 6 - cat. C/6 derivano da variazione per divisione/fusione/ampliamento del 17.12.2009 e soppressione dei m.n. 634 sub 1 e 2.

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

L'attuale indirizzo dell'abitazione oggetto di stima così risulta all'anagrafe del Comune di Soave:

via Libertà n. 4/F, località Castelcerino - 37049 Soave (VR)

L'abitazione con pertinenze sul m.n. 634 Ente urbano (EU) in via Libertà 4/F è la parte nord ovest di un villino bifamiliare costruito nel 1993/96 ed è stata ristrutturata con utilizzo del piano 1° sottotetto e con variazioni distributive interne realizzate nel 2009 e allibrate con aumento della consistenza catastale - che tiene conto anche delle partizioni realizzate con "pareti" trasparenti e dell'allestimento di un bagno a piano 1° e di una sauna/palestra (ripostiglio nella planimetria) a piano S - ed è costituita da un villino elevato a 2 piani f.t. e piano scantinato oltre alle due autorimesse delle quali una (il m.n. 634 sub 3 - invariato) realizzata fuori sedime all'estremità nord ovest del seminterrato fin dal 1996.



Le planimetrie catastali redatte nel 2009, corrispondono sostanzialmente a quanto autorizzato o riportato come preesistente nel progetto (D.I.A.) del 2009, con l'edificio disposto a nord del tratto di via Libertà al civ. 4/F in località Castelcerino, che è una frazione a circa 4 km a nord (l.a.) sulla collina di Soave.

L'utilizzo come piano abitabile di parte del piano 1° sottotetto - che può essere considerato come soprapalco del piano terra - e l'installazione del bagno nel sottotetto e della sauna/palestra/doccia nello scantinato non risultano allibrati in catasto (salvo congruità degli accessori) né formalmente autorizzati.

L'identificazione e l'intestazione dei beni riportati nella nota di trascrizione del pignoramento è stata verificata univoca e coerente con quanto certificato in atti in riferimento ai dati riportati nei RR.II. e risultante allibrato in Catasto - e quindi i dati del pignoramento sono allineati e corrispondono ai beni censiti effettivamente costituenti la proprietà di ██████████ ██████████ per la quota di 1/1 della piena proprietà, con i relativi diritti congiunti, salvo le varianti introdotte nella parte allibrata nel 2009.

AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

La descrizione catastale delle unità pignorate - con l'elaborato planimetrico e le planimetrie dell'abitazione m.n. 634 sub 5 e dell'autorimessa m.n. 634 sub 6 del 2009 - risultano sostanzialmente coerenti in termini di consistenza catastale (abitazione portata a 10 vani) e planivolumetrica con la situazione autorizzata nel 1993 e con abitabilità del 1996 e le modifiche autorizzate e allibrate nel Dicembre 2009 e potranno essere aggiornate anche per quanto riguarda la destinazione d'uso effettiva se ed in quanto risulteranno autorizzabili all'attualità sotto il profilo tecnico, amministrativo e igienico/sanitario e quindi regolarizzate in conformità alle vigenti norme edilizie (allegato **E.7**).

seguono:

- *brano mappale CT fg. 2 del Comune di Soave*
- *elaborato planimetrico del m.n. 634 del fg. 2 del Comune di Soave*
- *n. 3 planimetrie CEU fg. 2, m.n. 634 sub 5 (abitazione), 634 sub 3 (autorimessa) e 634 sub 6 (autorimessa) in scala 1:200*
- *schema di **rilievo dello stato attuale dell'edificio** in scala 1:200*

(la documentazione catastale completa è riportata negli allegati E.6 – E.7 della perizia)





N=7200

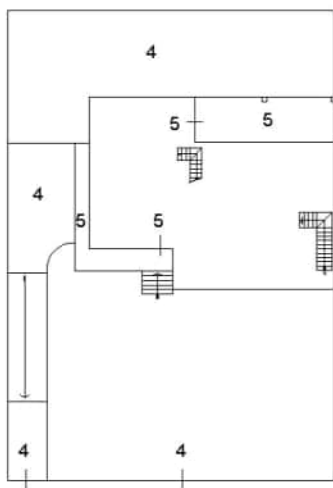
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534,006 x 378,000 metri
Foglio: 2
Comune: (VR) SOAVE
30-Ago-2023 18:20:25
pratica T260397/2023



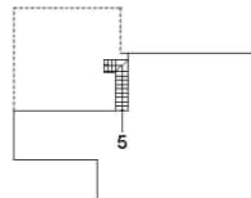
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Morini Maurizio	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Verona	N. 1913

Comune di Soave	Protocollo n. VR0470328 del 17/12/2009
Sezione: Foglio: 2 Particella: 634	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Piano Terra



Piano Sottotetto



Piano Interrato



Ultima planimetria in atti



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune SOAVE	Sezione	Foglio 2	Particella 634	Tipo mappale	del:
-----------------	---------	-------------	-------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3	via liberta'	4/B	S1			AUTORIMESSA
4	via liberta'	4/B	T			BCNC (CORTE) AI SUB.3-5-6
5	via liberta'	4/B	S1-T - 1			ABITAZIONE
6	via liberta'	4/B	S1			AUTORIMESSA

Visura telematica



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Dichiarazione protocollo n. VR0470328 del 17/12/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Soave

Via Liberta'

civ. 4/B

Identificativi Catastali:

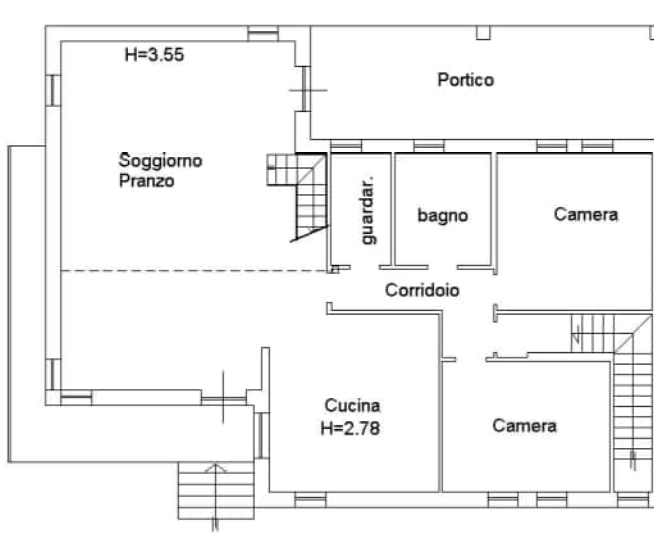
Sezione:
Foglio: 2
Particella: 634
Subalterno: 5

Compilata da:
Morini Maurizio
Iscritto all'albo:
Geometri

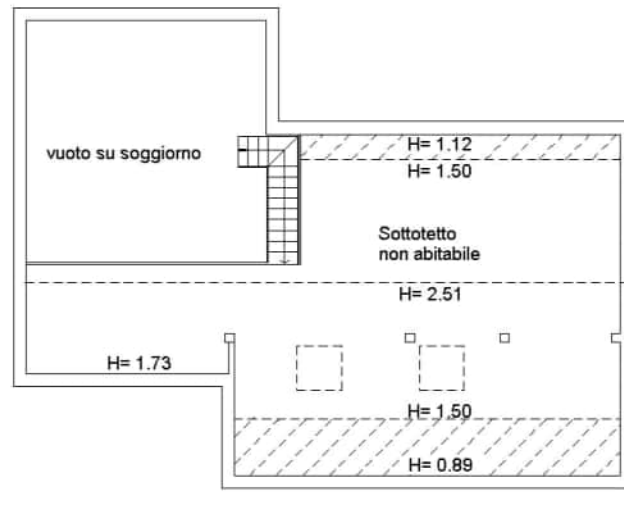
Prov. Verona

N. 1913

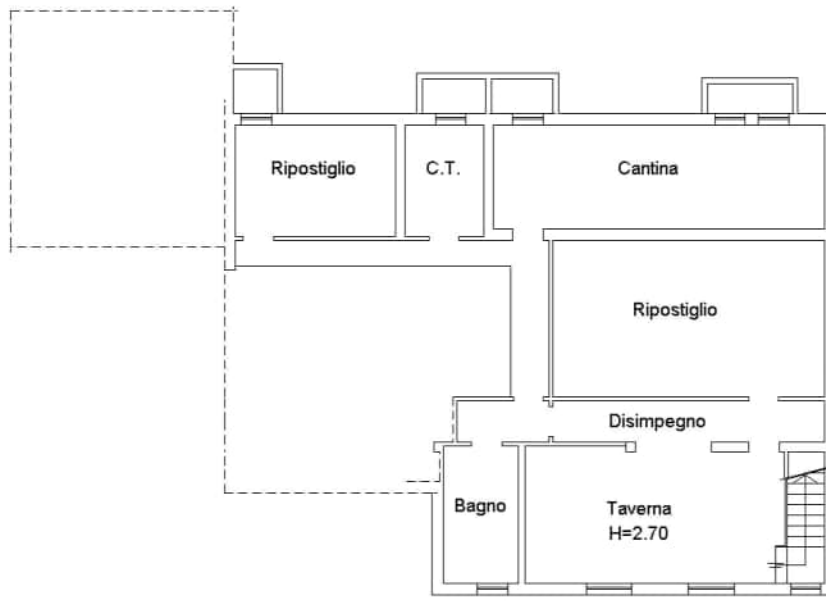
Scheda n. 1 Scala 1:200



Piano Terra



Piano Sottotetto



Piano Interrato



Ultima planimetria in atti



MODULARIO
F rig rend 497

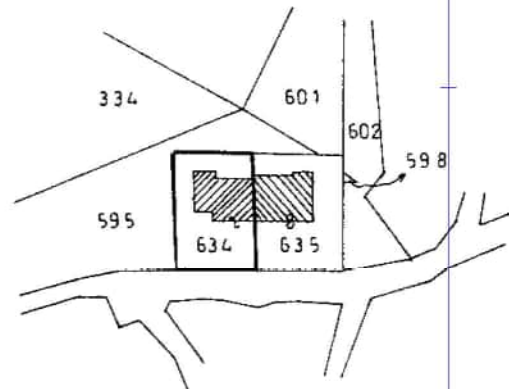


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

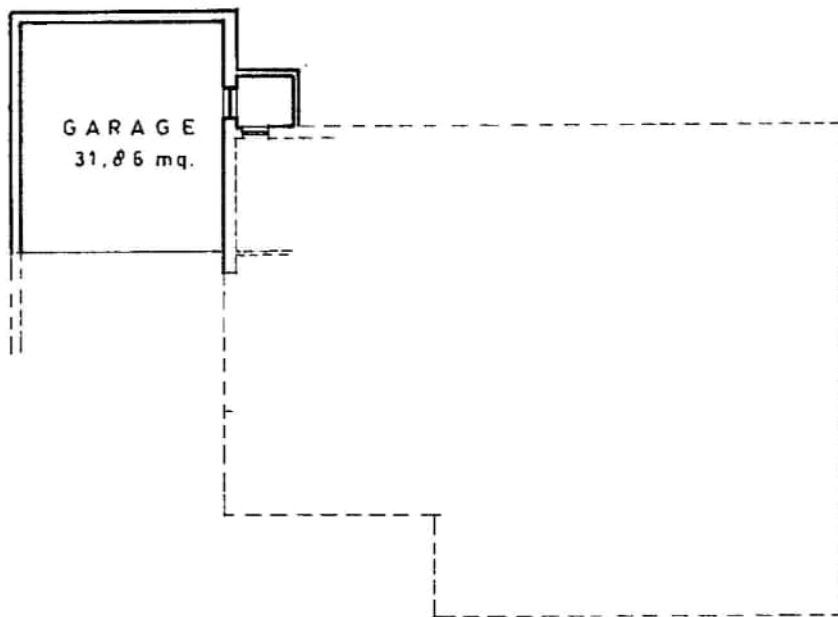
MOD. **BN** (CEU)

LIRE
500

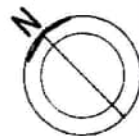
Planimetria di u.i.u. in Comune di SOAVE via LIBERTA' civ.



PIANO SEMINTERRATO
H=2,70



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

linea 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/08/2023 - Comune di SOAVE (I775) - < Foglio 2 - Particella 634 - Subaltemo 3 >
Firmato DITTA VERONESE NEREQ (Innesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18f4d25299d832271655186f6ce91302)

Disegno: Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - n. V

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Ultima planimetria in atti <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>		Compilata dal <u>GEOMETRA PENNACCHIONI</u> (Titolo cognome e nome) <u>GIUSEPPE</u>		RISERVATO ALL'UFFICIO 4 AGO. 1995	
Data presentazione: 24/08/1995 - Data: 30/08/2023 - n. T269843 - Richiedente: FRRNRE51R02L781W Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		Iscritto all'albo de <u>I GEOMETRI</u> della provincia di <u>VERONA</u> n. <u>1733</u>		Firmato <u>[Firma]</u>	
F. <u>2</u> n. <u>634</u> sub. <u>3</u>		data <u>10.08.1995</u> Firma <u>[Firma]</u>		<u>9013</u>	

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Dichiarazione protocollo n. VR0470328 del 17/12/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Soave

Via Liberta'

civ. 4/B

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 634

Subalterno: 6

Compilata da:

Morini Maurizio

Iscritto all'albo:

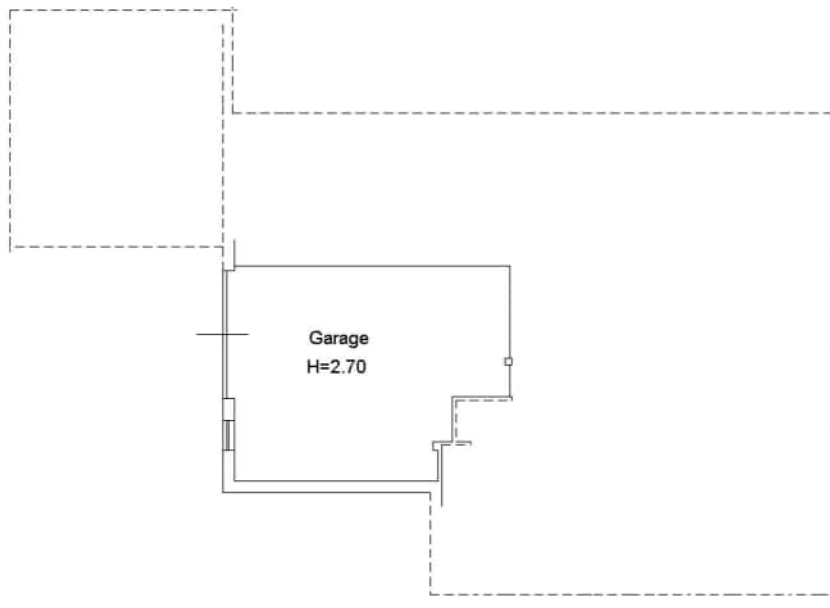
Geometri

Prov. Verona

N. 1913

Scheda n. 1

Scala 1:200



Piano Interrato



Ultima planimetria in atti



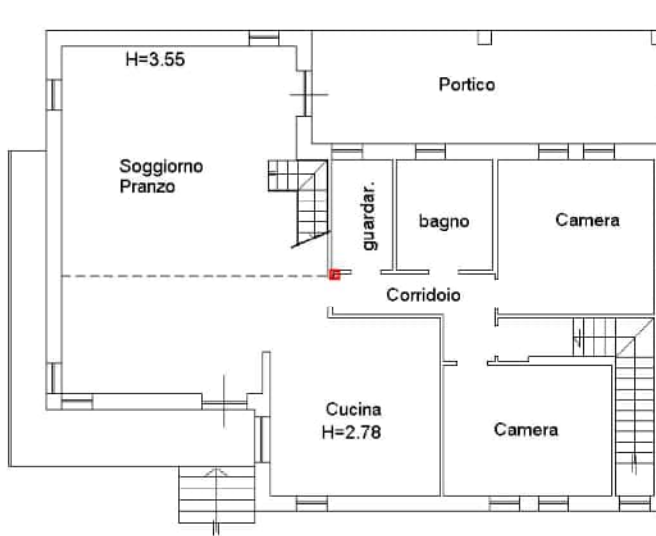
Schema di rilievo dello stato attuale sulle planimetrie catastali fg. 2 – m.n. 634 sub 5 e sub 6

LEGENDA:

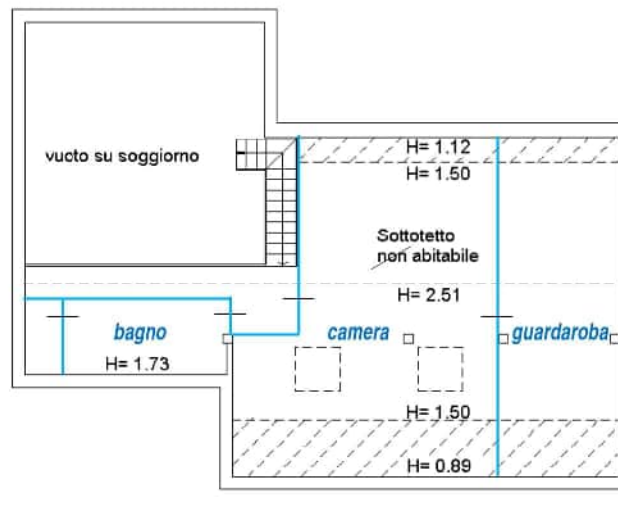
 opere non realizzate

 opere realizzate in variante

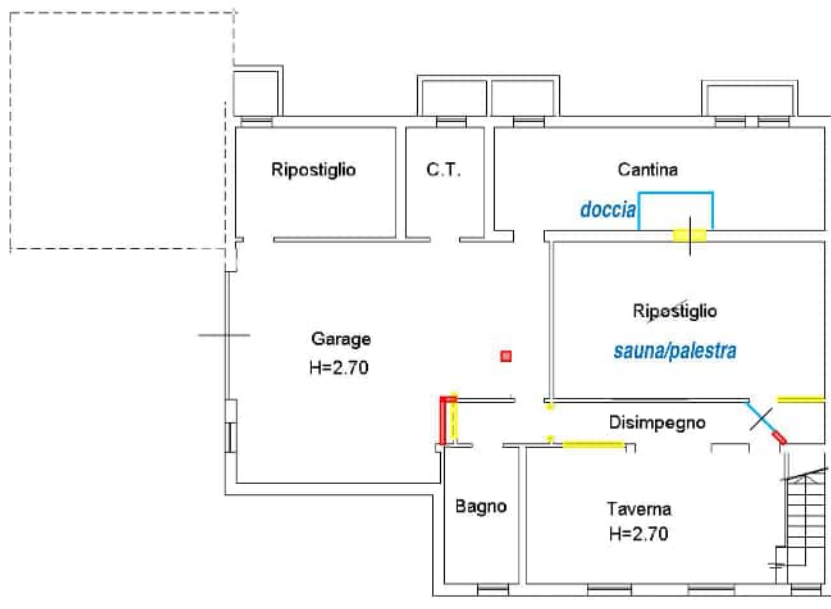
 pareti trasparenti



Piano Terra



Piano Sottotetto



Piano Interrato



SCALA 1:200



D.1.3 - DESCRIZIONE DEI BENI

Oggetto della stima è la quota dell'intera piena proprietà di un villino con relative pertinenze disposto su due piani fuori terra e piano scantinato, composto a piano terra da ingresso/soggiorno, portico, cucina, disimpegno, guardaroba, bagno T, due stanze da letto e vano scala interno, a piano 1° sottotetto da scala a giorno, disimpegno e stanza da letto con guardaroba e bagno esclusivo, a piano scantinato da taverna con camino, disimpegno, bagno S, sala sauna e palestra (con doccia confinata nella cantina), ripostiglio, centrale termica con lavanderia e cantina e due autorimesse con l'accesso carraio e terreno tenuto a giardino recintato con cancello pedonale fronte strada e caminetto esterno sul retro, sito in loc. Castelcerino a Soave (VR) in via Libertà n. 4/F, così attualmente descritto all'Agenzia del Territorio di Verona:

Com. di **Soave** (VR), sez. Urbana, **fg. 2** - via Libertà n. 4/B

m.n. 634 sub 3 - ct. C/6 - cl. 2 - con. m² 32 - sup. m² 32 - rd. € 26,44 - piano S1

m.n. 634 sub 5 - ct. A/7 - cl. 2 - vani 10 - sup. m² 319 - rd. € 852,15 - piani S1-T-1

m.n. 634 sub 6 - ct. C/6 - cl. 2 - con. m² 38 - sup. m² 42 - rd. € 31,40 - piano S1

m.n. 634 sub 4 - *b.c.n.c. bene comune non censibile – partita speciale A*

Com. di Soave (VR), sez. Terreni, **fg. 2**

m.n. 634 - *ENTE URBANO - eu/p* - sup. ha 0.06.83 - *partita 1*

Confini m.n. 634: a nord ovest, m.n. 756 (*vigneto di terzi*), a nord est m.n. 756-655 (*vigneti di terzi*), a sud est m.n. 635 (*lotto edificato di terzi*) e a sud ovest via Libertà, salvo miglior dettaglio.

D.1.3.1 - CONTESTO

È stata pignorata la quota di 1/1 della piena proprietà di un villino con relative pertinenze sito sulla collina a nord di Soave, nella frazione di Castelcerino in via Libertà n. 4/F.

Soave è un Comune di 7.188 abitanti (dato aggiornato al 30/06/2023), situato a circa 19,5 km (l.a.) a est di Verona, a nord di San Bonifacio e in fregio all'autostrada *A4 - Brescia/Padova* (tratto della *E70*) e della *SR 11 - Padana superiore* in direzione *Padova*, con un territorio di 22,67 km² in parte (Castelcerino) compresi nella *Lessinia*, classificato al 45° posto tra i 98 Comuni veronesi per estensione delle zone produttive esistenti (0,52 km² - dato 2007, fonte: allegato A - Valutazione aree produttive della VAS provinciale 03/2015 vigente) con prevalenza del settore dell'agricoltura (38% delle imprese).



Castelcerino è una frazione sulla collina a 4,5 km (l.a.) a nord di Soave - a circa m 320 s.l.m. - collegata al capoluogo Soave dalla SP 58.

via Libertà è una strada locale al centro della frazione di Castelcerino, raggiungibile da Soave percorrendo circa 7 chilometri, con l'abitazione staggita sul fg. 2, m.n. 634 sul lato nord della strada, in zona con edifici residenziali e agricoli variamente elevati a 1/2 piani f.t.

D.1.3.2 - DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE E DELL'EDIFICIO

L'abitazione oggetto di stima m.n. 634 sub 5 è un villino elevato a 2 piani fuori terra col piano scantinato comprendente due autorimesse (m.n. 634 sub 3 e 634 sub 5) al civ. n. 4/F prospettante sul lato nord della via Libertà a Castelcerino di Soave.

Il villino è la parte nord ovest completamente autonoma di un edificio bifamigliare costruito nel 1995 e ristrutturato con variazioni della partizione interna e utilizzo del piano 1° sottotetto nel 2009 (senza variazioni dell'assetto planivolumetrico dell'edificio), col terreno in lieve declivio con ingresso carraio con stallo d'accesso e cancello pedonale autonomo, entrambi direttamente accessibili dalla banchina stradale del lato nord di via Libertà.



foto 1 - vista da sud ovest in via Libertà del villino a due piani f. t. e scantinato al civ. 4/F, con le autorimesse a nord ovest (a sinistra nella foto) con il relativo stallo d'accesso carraio e l'ingresso del villino che s'intravede di fianco alla pianta a destra della foto, con il giardino recintato fronte strada in secondo piano al centro della foto

CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE

Il villino con pertinenze e accessori oggetto di stima al civ. 4/F di via Libertà è composto a piano terra da ingresso/soggiorno/pranzo, portico, cucina, disimpegno, guardaroba, bagno T, due stanze da letto e vano scala interno, a piano 1° sottotetto da scala a giorno, disimpegno e stanza da letto con guardaroba e bagno esclusivi, a piano scantinato da taverna col camino, disimpegno, bagno S, sala con sauna e palestra (con doccia confinata nella cantina), ripostiglio, centrale termica con lavanderia e cantina e due autorimesse con l'accesso carraio e col terreno tenuto a giardino recintato con cancello pedonale fronte strada e caminetto esterno sul retro.



Tabella schematica delle superfici utili dei locali:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza netta md (m) Lu_n	larghezza netta md (m) La_n	altezza netta (m)	sup. finestre apx (mq ²)	rapporto illuminante	superficie utile (m ²) $Su_n=Lu_n \times La_n$
piano T	ingresso soggiorno	5,45	9,30	3,49 md	7,56	3,11	50,69
		0,81	3,00				2,43
		1,47	4,25				6,25
	portico nord est	9,20	3,00	-	-	-	27,60
	cucina	4,49	4,67	2,79	3,00	0,14	20,97
	disimpegno	3,30	1,11		-	-	3,66
		1,24	2,38		-	-	2,95
	guardaroba	1,71	2,97		-	-	5,08
	bagno T	2,53	2,97		1,20	0,24	7,51
	letto 1	4,19	4,19	2,40	0,32	17,56	
	vano scala	4,34	1,00	var.	-	-	4,34
		1,00	3,67		-	-	3,67
letto 2	4,43	3,40	2,79	2,40	0,16	15,06	
piano 1°	scala a giorno	1,06	2,96	var.	-	-	3,14
	corridoio e disimpegno	1,58	2,55		-	-	4,03
			5,28	1,06	-	-	5,60
	letto P con guardaroba	8,94	8,97	1,75 md	2,88 sop.	0,06	80,19
1,30		3,46	-	-	4,50		
bagno 1	5,28	2,28	1,93m	sop.	-	12,04	
piano S	taverna	6,88	3,76	2,69	b.l.	-	25,87
	disimpegno	8,37	1,10		-	-	9,21
		1,00	0,98		-	-	0,98
	bagno S	1,98	3,65		b.l.	-	7,23
	sala sauna e palestra	6,88	4,15		-	-	28,55
		1,73	1,34		-	-	2,32
	ripostiglio	4,28	2,91		b.l.	-	12,45
centrale termica	2,08	2,91	b.l.	-	6,05		
cantina e doccia sauna	8,89	2,81	b.l.	-	24,98		
ABITAZIONE m.n. 634 sub 5							394,90
piano S	garage m.n. 634 sub 3	5,40	5,97	2,70	-	-	32,24
	garage m.n. 634 sub 6	8,70	4,12	2,69	-	-	35,84
		5,56	2,31				12,84
TOTALE LOTTO UNICO							475,82



I pavimenti interni delle stanze del piano terra e della cucina del villino sono tutti in legno con battiscopa in legno, il bagno è pavimentato e rivestito in marmo o pietra sedimentaria e il pianerottolo della scala interna e il ripostiglio sono pavimentati in piastrelle, la scala a giorno d'accesso al soppalco del piano 1° sottotetto è in metallo verniciato bianco con i gradini in legno il pavimento dell'intero soppalco (disimpegno, stanza da letto, guardaroba e bagno) è in legno sbiancato o materiale simile con divisori in lastre trasparenti (stampate nel bagno). I pavimenti a piano scantinato sono in listelli di legno per la taverna e la sala sauna e palestra con doccia confinata con pareti trasparenti nella cantina, in ceramica nel bagno e nella centrale termica e in cemento liscio e resinato in entrambe le autorimesse. Gli infissi esterni dell'abitazione a piano terra sono in legno con scuri in legno e con vetrocamera e con inferriata o bocca di lupo al piano scantinato e le porte interne sono in legno verniciato o trasparenti con portoncino d'ingresso in metallo rivestito e decorato all'esterno. L'altezza tra il pavimento e il soffitto nel villino è di m 2,79 a piano terra e m 2,69 a piano scantinato, con il tetto in falda al piano 1° con un minimo di m 0,89 all'imposta sud ovest e cuspide a m 2,51 e nella parte nord est del soggiorno, con minimo di m 3,53 all'imposta e massimo in falda a vista di m 5,33.

Il terreno di pertinenza (m.n. 634) è tenuto a giardino piantumato e attrezzato con caminetto esterno sulla porzione pavimentata dell'autorimessa realizzata fuori sedime (m.n. 634 sub 3).

CARATTERISTICHE EDILIZIE STRUTTURALI

Le condizioni strutturali del villino pignorato appaiono normali per le strutture visibili, considerato che la rimozione parziale del solaio intermedio è stata realizzata nel 2009 - dopo l'introduzione dell'obbligo d'adozione dei criteri antisismici - ma non risulta verificabile nella DIA presentata nel 2009 la condizione dell'intervento strutturale localizzato per la rimozione di parte del solaio del piano sottotetto, effettuata senza evidenza di verifica tecnica della risultante risposta sismica generale dell'edificio, che comunque non mostra segni di fatica strutturale.

L'edificio bifamiliare comprendente il villino risulta realizzato nel 1993/96 con fondazioni sotto muro continue, plinti e muri contro terra in c.c.a., muri perimetrali e divisori in laterizio, solai in laterocemento H=24+4 con travi piatte in c.c.a. e falde di copertura in laterocemento H=20+4 con collaudo strutturale redatto dall'ing. E. Bonifacio in data 13.06.1994.

La pianta del villino staggito ha dimensioni progettuali totali di m 16,20x12,25 (oltre all'autorimessa fuori sedime a nord ovest di m 5,40x5,90) e altezza in progetto di m 4,90 dal piano terra



all'imposta massima della falda di copertura. Nel 2009 è stata rimossa la parte d'angolo nord del solaio del piano 1°, ricavando l'attuale soppalco al piano sottotetto.

Oltre a quanto indicato nella DIA autorizzata nel 2009 e sopra riportato, risultano le seguenti destinazioni d'uso che non recano evidenze di formalità tecniche e/o strutturali:

- a) partizione e utilizzo del soppalco realizzato nel piano 1° sottotetto con copertura in falda e divisori realizzati con pareti trasparenti (plexiglas o similare), con uso residenziale (stanza da letto principale e bagno) anche se definito "sottotetto non abitabile" in progetto, verosimilmente per il non convenzionale rispetto dei parametri igienico sanitari che, salvo il merito, non risultano messi in discussione dalla ricercata soluzione architettonica adottata;
- b) partizione e utilizzo del locale definito "ripostiglio" al centro del piano scantinato usato come sauna, palestra e doccia confinata con parete e porte trasparenti, anche in questo caso riferibile alla non convenzionale adozione dei parametri igienico sanitari e di sicurezza dei locali, con necessità di verificarne i sistemi di riscaldamento e aerazione.

CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

L'impianto elettrico del villino è stato eseguito dalla Ditta [REDACTED] nell'ambito della ristrutturazione con D.I.A. del 2009 con intervento definito di manutenzione straordinaria e attestato di conformità dell'11.12.2009 per una potenza max di 30 KW.

L'impianto termico è stato eseguito dalla Ditta [REDACTED] con l'installazione e intubazione nel camino preesistente d'una caldaia murale VIESSMANN mod. *Vitodens 222 W* con attestato di conformità del 03.10.2009 e con richiamo all'attestato di conformità della Ditta [REDACTED] del 12.06.1996 riguardante l'impianto idrosanitario e di riscaldamento con radiatori murali in ghisa ora integrati da condizionatori split e da vari elementi tipo termo arredo anche nel sottotetto.

Le coibentazioni del villino sono rimaste quelle realizzate nel 1993/96, con prestazione energetica globale stimabile in classe media, migliorabile e attestabile ex art. 6 del D.Lgs. 19/08/2005 n. 192 e s.m.i. in caso d'uso di energie rinnovabili ed eliminazione o riduzione dei ponti termici.

D.1.3.3 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI CONDOMINIALI E DELLE PERTINENZE

Il villino sul m.n. 634 del fg. 52 del Com. di Soave in via Libertà è autonomo e non è costituito in condominio e i beni staggiti costituenti il LOTTO UNICO oggetto di stima risultano effettivamente utilizzati come abitazione della famiglia del proprietario esecutato.



Le relative pertinenze possono essere così distinte:

- la corte comune **m.n. 634 sub 4**, *b.c.n.c. ai m.n. 634 sub 3/5/6 (come rubricata nell'elaborato planimetrico, peraltro con visura catastale non aggiornata) tenuta a ingresso e giardino;*
- autorimessa m.n. 634 **sub 3**, cat. C/6;
- autorimessa m.n. 634 **sub 6**, cat. C/6.

Come rilevato, il villino autonomo con le relative pertinenze costituisce la residenza del proprietario esecutato e della sua famiglia.

D.1.3.4 - INDIVIDUAZIONE DEGLI ACCESSI DELL'IMMOBILE

Il villino staggito è accessibile dal cancello carraio arretrato con stallo d'accesso e dal cancello pedonale nella recinzione sud ovest fronteggianti la banchina nord di via Libertà.

D.1.4 - SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

Il Comune di Soave risulta essere uno degli otto comuni nella Provincia di Verona non dotato di Piano d'Assetto del Territorio (P.A.T.) - come riportato sul sito dello *Stato di pianificazione* pubblicato dalla Regione del Veneto.

La variante del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente nel Comune di Soave è stata approvata con D.G.R.V. n. 1083 del 16/04/2004 e n. 2589 del 16/09/2008 e successive varianti parziali n. 1 del 2013 e n. 2 del 2015, con le relative norme di attuazione.

L'area costituita dal m.n. 634 EU del fg. 2 CT di Soave di complessivi m² 683 catastali indicata come pertinenza dell'abitazione oggetto di stima, risulta classificata nel vigente P.R.G. come *Z.T.O. C1 – residenziale integrativa*, nella quale è ammessa nell'art. 7.3.1 delle NTA vigenti la destinazione d'uso di residenze, attività terziarie e servizi e artigianato di servizio, con il limite del 50% per le attività non residenziali in ciascun intervento.

Per gli edifici esistenti al momento dell'adozione del P.R.G., sono ammessi con l'intervento diretto l'ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro, la ristrutturazione, la sostituzione edilizia, anche con variazione dell'area di sedime e l'ampliamento, fino al massimo utilizzo dell'indice di edificabilità fondiaria, sempre nel rispetto di tutti gli altri indici stereometrici di zona, l'ampliamento fino a un massimo del 10% dell'esistente con il limite di m³ 30 per adeguamenti igienico sanitari e la variazione d'uso nei limiti previsti in rapporto alla residenza.



Gli indici della zona C.1.1 sono i seguenti:

If (indice fondiario) = **1,2** m³/m²

C (rapporto di copertura) = **30%**

H (altezza massima) = **6,50** m (numero massimo dei piani abitabili **2**)

Ds / Dc (distanza da strade e da confini) = minimo **5,00** m

Df (distanza da fabbricati) = minimo **10,00** m

Il Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) del m.n. 634 non è stato richiesto trattandosi di pertinenza/area urbana edificata e viene riportato l'estratto del vigente PRG (allegato **E.9**).

Non risultano formali contestazioni urbanistiche del Comune di Soave né sono rilevabili vincoli urbanistici in contrasto con quanto verificato in sede peritale.

D.1.5 - SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'elaborato planimetrico del m.n. 634 CT del fg. 2 del Com. di Soave del 2009 e le planimetrie catastali del 1995 (m.n. 634 sub 3) e del 2009 riguardanti il villino elevato a due piani f.t. m.n. 634 sub 5 e l'autorimessa m.n. 634 sub 6 CEU oggetto di stima allibrate per la quota di 1/1 della piena proprietà in capo a ██████████ ██████████, corrispondono sotto il profilo planivolumetrico a quanto autorizzato nella ristrutturazione dell'edificio del 2009 e/o preesistente salvo la mancata rappresentazione nella planimetria del villino m.n. 637 sub 5 della partizione del soppalco realizzato nel piano 1° sottotetto con divisori realizzati con pareti trasparenti (plexiglas o similare) e del suo utilizzo come stanza da letto principale e bagno anche se definito "sottotetto non abitabile", e della partizione e utilizzo del locale definito "ripostiglio" al centro del piano scantinato usato come sauna, palestra e doccia in parte confinate con pareti trasparenti, anche in questo caso riferibile alla non convenzionale adozione dei parametri igienico sanitari e di sicurezza dei locali, con necessità di verificarne i sistemi di riscaldamento e aerazione.

Trattandosi di modifiche realizzate in carenza di formalità amministrative, le planimetrie catastali potranno essere allibrate e rese coerenti all'esito dell'ottenimento dell'eventuale autorizzazione della destinazione d'uso ritenuta utile dall'aggiudicatario e sanabile a norma di legge.

Va rilevato che la consistenza attualmente allibrata (10 vani) risulta congrua - salvo il merito - dal computo di 4/5 vani (soggiorno e 3/4 stanze) e 16/15 accessori. Dell'opportunità di variare la destinazione d'uso in alcuni locali della planimetria catastale del villino per ottenere la conformità del classamento degli edifici è stato tenuto debito conto anche nelle decurtazioni.



D.1.6 - SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In Ufficio tecnico comunale sono state reperite le seguenti pratiche edilizie riguardanti l'abitazione con le due autorimesse sul m.n. 634 del fg. 2 CT in località Castelcerino, via Libertà civ. anagrafico n. 4/F a Soave (VR) oggetto di stima:

- Concessione edilizia n. 1554 dell'11.05.1993 e variante n. 1554/1 del 16.05.1996 rilasciate ai richiedenti [REDACTED] e [REDACTED], riguardante la costruzione di un fabbricato residenziale in via Libertà a Castelcerino di Soave sui m.n. 596-599-605 - fg. 2 del Comune di Soave, con progetto del Geom. G. PENNACCHIONI, con parere della C.E. Comunale e prescrizioni BB. AA.;

- Certificato di abitabilità n. 8063/96 del 02.07.1996, riguardante l'abitazione in località Castelcerino a Soave sui m.n. 596-599-605 del fg. 2, con inizio lavori al 07.07.1993 e fine lavori al 12.06.1996 e con collaudo statico del 13.06.1994 dell'Ing. E. Bonifacio.

- D.I.A. n. 28/2009 dell'11.04.2009 inoltrata da [REDACTED], riguardante variazioni interne senza modifiche di sagoma e prospetti dell'abitazione in via Libertà n. 4/F - m.n. 634 sub 1-2-3 CEU - fg. 2 del Comune di Soave, con progetto dell'Arch. G. TESSARI e con fine lavori del 05.02.2010 e richiesta di agibilità del 13.02.2010 - da ritenersi valida per decorrenza termini;

Il villino a due piani fuori terra e piano scantinato al civ. 4/F di via Libertà è attualmente composto a piano terra da ingresso/soggiorno, portico, cucina, disimpegno, guardaroba, bagno T, due stanze da letto e vano scala interno, a piano 1° sottotetto da scala a giorno, disimpegno e stanza da letto con guardaroba e bagno esclusivo, a piano scantinato da taverna con camino, disimpegno, bagno S, sala sauna e palestra (con doccia confinata nella cantina), ripostiglio, centrale termica con lavanderia e cantina e due autorimesse con l'accesso carraio e terreno tenuto a giardino recintato con cancello pedonale fronte strada e caminetto esterno sul retro.



foto 2 - scorcio del piano 1° sottotetto del villino in via Libertà n. 4/F visto dalla camera da letto principale a sud est, con divisori trasparenti anche per il disimpegno e il bagno esclusivo, con scala a giorno e soppalco aperto sul soggiorno a piano terra che s'intravede a destra della foto



Quanto rilevato corrisponde in termini plani volumetrici all'assetto autorizzato nel 1993 con la relativa abitabilità del 1996 e modificato nella partizione interna nel 2009, salvo l'uso del piano 1° sottotetto come ampia stanza da letto principale con bagno e l'impiego di divisori in lastre trasparenti tipo plexiglas con l'illuminazione proveniente da due velux in falda e dal vuoto sul soggiorno a piano terra, mantenendo anche le ridotte altezze delle imposte della copertura, pur indicando nelle planimetrie "sottotetto non abitabile" e salvo l'utilizzo del locale centrale del seminterrato come sala sauna e palestra attrezzata anche con *solarium* e doccia confinata con divisori trasparenti nell'adiacente cantina, pure indicata nelle planimetrie come "ripostiglio".



foto 3 - scorcio dall'interno del locale a piano scantinato (ripostiglio) utilizzato come palestra attrezzata e dotata di sauna e *solarium* (cabina fuori campo a destra della foto) con la porta del locale doccia (destra foto) confinato con parete trasparente nell'adiacente cantina

Va rilevato che l'utilizzo del sottotetto esistente come stanza abitabile è ammesso all'art. 46 del nuovo Regolamento edilizio (REC) a condizione che l'altezza media del locale non sia inferiore a m 2,40 (m 2,20 per accessori) e che l'altezza minima non sia inferiore a m 1,60 (salvo confinamento o salvo deroga della competente AULSS) e va anche rilevato che l'utilizzo di un locale interno a piano scantinato come palestra con sauna, doccia e *solarium* dev'essere verificato anche sotto i profili d'igiene, sicurezza e corretta installazione degli apparati fissi.

Considerata la consistenza plani volumetrica del villino nella situazione esistente dal 2010 – che può essere ritenuta autorizzata con le destinazioni d'uso accessorie allibrate in catasto, si può dedurre che sussistano le condizioni per consentirne l'uso riscontrato, salvo verifica del rispetto delle condizioni previste all'art.46 del REC e delle vigenti norme tecniche.

D.1.7 - STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il villino con relative pertinenze pignorato a Soave, fg. 2, m.n. 634 sub 5 – cat. A/7 e m.n. 634 sub 3 – cat. C/6 e 634 sub 6 – cat. C/6 CEU nella sua attuale consistenza è la parte nord est di un edificio bifamiliare a nord di via Libertà elevato a 2 piani f.t. e scantinato costruito nel



1993/6 e ristrutturato nel 2009 e risulta dal 2009 allibrato per la quota di 1/1 (un intero) della piena proprietà a [REDACTED] [REDACTED].

L'abitazione risulta in condizioni normali, salvo l'evidenza d'igrofanie sui paramenti esterni in corrispondenza del reticolo delle malte di connessione delle murature e in particolare sulla parete esterna nord est (retro) anche con vistoso affioramento di muffe attribuibili al dilavamento d'intonaco e tinteggiatura non trattati, che possono essere sostituite con micro cappotto, eventualmente associato alle vigenti normative riguardanti le tecniche di contenimento dei consumi energetici dell'edificio e del sottotetto.



foto 4 - scorcio del prospetto nord est (sinistra foto) sul retro del villino in via Libertà visto da est, con la parete esterna del piano terra – zona soggiorno con tetto in falda – con vistosa igrofanìa e affioramento di muffe a seguito d'inadeguato presidio del dilavamento e dell'isolamento termico

Di tali circostanze è stato tenuto debito conto nell'estimo peritale e nelle detrazioni, ritenendo che il possibile conseguimento dell'uso residenziale di parte del piano sottotetto con parte accessoria e la verifica della funzionalità e della condizione igienico sanitaria del piano scantinato possano qualificare positivamente la funzionalità del villino staggito.

D.1.7.1 - IDENTIFICAZIONE DEGLI OCCUPANTI

Il villino è dall'01.03.2010 la residenza anagrafica del proprietario esecutato [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], che attualmente risulta risiedervi con i tre figli e con [REDACTED] [REDACTED] (allegati E3 - E.4)

D.1.7.2 - OPPONIBILITÀ DELLO STATO D'OCCUPAZIONE

Il villino è occupato dalla famiglia del proprietario, senza altri titoli opponibili alla procedura, come attestato dall'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Soave circa l'inesistenza di contratti di locazione e/o affitto e/o comodato in essere intestati al soggetto esecutato quale dante causa e relativi agli immobili staggiti (allegato E.11).



D.1.8 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI

D.1.8.1 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA

In riferimento ai documenti in atti e alle relative verifiche d'ufficio, risultano i seguenti vincoli e oneri giuridici non opponibili alla procedura esecutiva:

ISCRIZIONI

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca volontaria del 02.03.2009 n. 7981 RG e n. 1481 RP a garanzia del mutuo di € 275.000,00 di capitale ed € 412.500,00 totali a favore di UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK S.p.A. di Milano contro [REDACTED] [REDACTED], sugli immobili in *Com. di Soave, CEU fg. 2 - m.n. 634 sub 1 - A/7* (attuale m.n. sub 5), *634 sub 2 - cat. C/6* (attuale m.n. 634 sub 6), *634 sub 3 - cat. C/6*, *634 sub 4 - b.c.n.c. e CT fg. 2 - m.n. 634 EU*.

All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 35,00 (importo fisso unitario per ipoteca volontaria), oltre a eventuali onorari professionali e salvo definizione dell'Ufficio competente.

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca giudiziale del 30.12.2013 n. 44206 RG e n. 5988 RP a garanzia di € 150.000,00 di capitale e totale derivante dalla omologa di separazione consensuale del 14.12.2006 n. 9522/2006 del Tribunale di Verona a favore di [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED], sugli immobili in *Com. di Soave, CEU fg. 2, m.n. 634 sub 1 - cat. A/7* (attuale m.n. sub 5), *634 sub 2 - cat. C/6* (attuale m.n. sub 6), *634 sub 3 - cat. C/6*, *634 sub 4 - b.c.n.c. e CT fg. 2, m.n. 634 EU*.

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca fiscale del 04.10.2007 n. 47428 RG e n. 11753 RP a garanzia di € 42.772,41 di capitale ed € 85.544,82 totali derivante da ruolo e avviso esecutivo di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE di Roma contro [REDACTED] [REDACTED], sugli immobili in *Comune di Soave, CEU fg. 2, m.n. 634 sub 5 - cat. A/7, m.n. 634 sub 3 - cat. C/6 e m.n. 634 sub 6 - cat. C/6*.

All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 188,00 (€ 94,00 importo fisso unitario per ipoteca giudiziaria) e dello 0,50% della somma iscritta in caso di cancellazione totale o dello 0,50% del prezzo di vendita in caso di sottrazione, con riserva per le ipoteche fiscali, oltre a eventuali onorari professionali e salvo la definizione dell'Ufficio competente.



TRASCRIZIONI

Trascrizione di verbale di pignoramento del 25.02.2014 al n. 5476 RG e 3923 RP a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] contro [REDACTED], sugli immobili in *Com. di Soave, CEU fg. 2, m.n. 634 sub 1 - A/7 (attuale m.n. sub 5), 634 sub 2 - cat. C/6 (attuale m.n. sub 6), 634 sub 3 - cat. C/6, 634 sub 4 - b.c.n.c. e CT fg. 2, m.n. 634 EU.*

Trascrizione di verbale di pignoramento del 07.08.2023 al n. 33389 RG e 25046 RP a favore di MAUI SPV S.r.l. di Conegliano (TV) contro [REDACTED], proprietario degli immobili in *Com. di Soave, CEU fg. 2, m.n. 634 sub 3 - cat. C/6, 634 sub 5 - cat. A/7, 634 sub 6 - cat. C/6, 634 sub 4 - b.c.n.c. e CT fg. 2, m.n. 634 EU.*

All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 598,00 (€ 299,00 importo fisso unitario per trascrizione) oltre a eventuali onorari professionali e salvo definizione dell'Ufficio competente.

SENTENZE – LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

In atti risulta la sentenza del Tribunale di Verona n. [REDACTED] del [REDACTED] di scioglimento del matrimonio contratto in data [REDACTED] tra [REDACTED] e [REDACTED], pubblicata in data [REDACTED] e passata in giudicato. (allegato E.2)

D.1.8.2 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli e oneri non cancellabili dalla procedura – che quindi resteranno a carico dell'acquirente, risulta:

DIRITTO D'ASSEGNAZIONE DI CASA AL CONIUGE

Non risultano assegnazioni in atti.

DIRITTO D'USO, DI ABITAZIONE, USUFRUTTO

Non risultano trascrizioni in atti.

COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Non risulta in atti.

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Non risultano registrazioni in atti. (allegato E.11)



CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

Trattandosi di un'abitazione compresa in un edificio bifamigliare realizzato nel 1995 in zona C1 – *residenziale integrativa*, non risultano disposizioni contrattuali relative all'attitudine edificatoria prevista dal *Piano Regolatore* di Soave vigente, salvo la realizzazione a contatto del confine comune tra il m.n. 634 e il m.n. 635 di proprietà di terzi ([REDACTED] e [REDACTED]) – con assetto planivolumetrico di fatto invariato dall'impianto.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

Il terreno edificato staggito è costituito dal m.n. 634 EU ubicato in zona attualmente classificata nel vigente PRG come *ZTO C1 - residenziale integrativa* con ordinarie prescrizioni edilizie in area del Comune di Soave soggetta a vincolo paesaggistico ex DLgs. 42/2004, con prescrizioni BB. AA. assolute anche nel titolo edilizio del 1993 e con assetto invariato nella DIA del 2009.

ATTI D'ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA

L'edificio staggito è stato costruito nel 1993/1996 con Concessione diretta, senza preventive iniziative urbanistiche attuative, quindi senza riferimenti a convenzioni urbanistiche.

DIRITTI DI SUPERFICIE DEMANIALI E SERVITÙ D'USO PUBBLICO:

Le servitù d'uso pubblico dell'edificio pignorato sono costituite dagli accessi pedonale e carraio sulla viabilità comunale in via Libertà, con stallo d'accesso e uscita auto arretrato di m 4.00 su prescrizione della Provincia di Verona. Non risultano opportunità e/o oneri d'affrancazione.

D.1.8.3 - ACCERTAMENTO DI VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SONO OPPONIBILI

Come sopra riferito, non risultano in atti contratti di locazione, né convenzioni, né vincoli di diritto d'abitazione uxorio, né altri vincoli specifici opponibili alla procedura.

D.1.8.4 - ACCERTAMENTO DI EVENTUALI DIRITTI DI PRELAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI TERZI

Nell'atto d'acquisto del 2009, risulta che uno dei venditori è l'attuale comproprietario del villino costituente la parte sud est dell'edificio bifamigliare realizzato nel 1995 - non risulta riservato alcun diritto di prelazione né ricorrono i presupposti per diritti di prelazione di terzi.

D.1.9 - INDICAZIONI ACQUISITE SUI VINCOLI CONDOMINIALI

Il villino m.n. 634 sub 5 con pertinenze m.n. 634 sub 3 e 634 sub 6 è formato da un'unica unità abitativa indipendente che non risulta costituita in condominio, salvo quanto previsto nel C.C. dal contatto laterale con l'edificio di terzi ridossato a sud est.



D.1.10 - INDICAZIONI SUL REGIME FISCALE DELLA VENDITA

L'immobile oggetto di vendita è un villino con le relative pertinenze acquistato dall'esecutato nel 2009 da precedenti privati proprietari, con richiesta delle agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di residenza.

D.1.11 - IMMOBILE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA

Non risulta in atti che l'immobile staggito - che è la parte nord ovest di un edificio bifamiliare - sia stato realizzato in regime di edilizia convenzionata.

D.1.12 - SEPARAZIONE IN NATURA E PROGETTO DIVISIONALE

Il villino allibrato come m.n. 634 sub 5 - cat. A/7 costituisce con le relative pertinenze m.n. 634 sub 3 - cat. C/6, m.n. 634 sub 6 - cat. C/6 e m.n. 634 sub 4 - b.c.n.c. l'intera piena proprietà dell'unità negoziale staggita (lotto unico).

D.1.13 - VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO

D.1.13.1 - CONSISTENZA

La consistenza della *superficie virtuale (o commerciale)* dell'abitazione oggetto di stima viene ricavata attribuendo agli accessori e pertinenze con caratteri particolari, esterni o distinti delle abitazioni (nel caso specifico, il piano 1° sottotetto interamente adattato ad abitazione, ma con parte della superficie con altezza insufficiente da presidiare) il coefficiente di millesimazione di 0,70, al piano scantinato attrezzato con sauna, doccia e bagno e al vano scala interno il coefficiente di 0,50, al portico collegato al soggiorno il coefficiente di 0,20 e alle due autorimesse il coefficiente di 0,80.

Il sedime del piano scantinato e il giardino piantumato sono da ritenersi inclusi nella stima.

Con l'applicazione di tali coefficienti, si ricava la seguente *superficie virtuale*:

$$\begin{aligned} S_v = & (((5,7 \times 10,14) + (1,37 \times 3) + (1,67 \times 4,67)) + (9,34 \times 3 \times 0,2) + (4,97 \times 5,15) + ((3,3 \times 1,22) + \\ & + (1,35 \times 2,49)) + (1,82 \times 3,45) + (2,83 \times 3,45) + (4,4 \times 4,67) + (((4,4 \times 1,27) + (1,21 \times 3,88)) \times 0,5) + \\ & + (4,54 \times 3,88)) \text{ p.T} + (((1,06 \times 3,38) + ((1,62 \times 2,55) + (5,7 \times 1,06)) + ((9,09 \times 9,81) + (1,62 \times 3,88)) + \\ & + (5,7 \times 2,7) \times 0,7) \text{ p.1} + (((7,02 \times 3,98) + ((8,46 \times 1,21) + (1,21 \times 1,17)) + (2,392 \times 3,98) + ((7,24 \times 4,35) + \\ & + (1,97 \times 1,21)) + (4,71 \times 3,28) + (2,39 \times 3,28) + (9,31 \times 3,28)) \times 0,50 \text{ p.S} + (((5,67 \times 6,374) + \\ & + ((9,18 \times 4,36) + (5,98 \times 2,52))) \times 0,80) \text{ p.S} = \text{m}^2 \mathbf{396,26} \end{aligned}$$



Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza lorda (m) Lu	larghezza lorda (m) La	altezza netta (m)	superficie reale (m ²) Sr=LuxLa	cft M	superficie virtuale (m ²) Sv=Srxcft M
piano T	ingresso soggiorno	5,70	10,14	3,49 md	57,80	1,00	57,80
		1,37	3,00		4,11	1,00	4,11
		1,67	4,67		7,80	1,00	7,80
	portico	9,34	3,00	-	28,02	0,20	5,60
	cucina	4,97	5,15	2,79	25,60	1,00	25,60
	disimpegno	3,30	1,22		4,03	1,00	4,03
		1,35	2,49		3,36	1,00	3,36
	guardaroba	1,82	3,45		6,28	1,00	6,28
	bagno T	2,83	3,45		9,76	1,00	9,76
	letto 1	4,40	4,67	20,55	1,00	20,55	
	vano scala	4,40	1,27	var.	5,59	0,50	2,79
		1,21	3,88		4,69	0,50	2,35
	letto 2	4,54	3,88	2,79	17,62	1,00	17,62
piano 1°	scala a giorno	1,06	3,38	var.	3,58	0,70	2,51
	corridoio e disimpegno	1,62	2,55		4,13	0,70	2,89
		5,70	1,06		6,04	0,70	4,23
	letto P con guardaroba	9,09	9,81	1,75 md	89,17	0,70	62,42
		1,62	3,88	6,29	0,70	4,40	
bagno 1	5,70	2,70	1,93m	15,39	0,70	10,77	
piano S	taverna	7,02	3,98	2,69	27,94	0,50	13,97
	disimpegno	8,46	1,21		10,24	0,50	5,12
		1,21	1,17		1,42	0,50	0,71
	bagno S	2,392	3,98		9,52	0,50	4,76
	sala sauna e palestra	7,24	4,35		31,49	0,50	15,75
		1,97	1,21		2,38	0,50	1,19
	ripostiglio	4,71	3,28		15,45	0,50	7,72
	centrale termica	2,39	3,28		7,84	0,50	3,92
cantina e doccia sauna	9,31	3,28	30,54	0,50	15,27		
ABITAZIONE m.n. 634 sub 5					456,62		323,27
piano S	garage m.n. 634 sub 3	5,67	6,374	2,70	36,14	0,80	28,91
	garage m.n. 634 sub 6	9,18	4,36	2,69	40,02	0,80	32,02
		5,98	2,52		15,07	0,80	12,06
TOTALE LOTTO UNICO					547,85		396,26



D.1.13.2 - CRITERI DI STIMA

I beni oggetto di stima sono costituiti da un villino autonomo con le relative pertinenze e accessori e pertanto sarà applicato il criterio di stima tecnica dei fabbricati urbani, adottando come sistema di comparazione i coefficienti OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, perché ritenuti sistematici e basati su rilevamenti di vasta campionatura con riferimenti omogenei e quindi assoggettabili a scelte di comparazione sulla base di criteri tecnici non discrezionali.

ESTIMO DEI FABBRICATI URBANI

Per la stima dei fabbricati urbani, viene applicato il metodo sintetico comparativo con giudizio sui principali parametri di valutazione, per ottenere la serie di coefficienti d'applicare al più probabile valore medio di mercato rilevato degli edifici della medesima tipologia costruttiva in zona di stima; il valore medio degli edifici include l'incidenza del terreno di sedime e di pertinenza, in relazione alla capacità edificatoria del lotto definita nello strumento urbanistico vigente/adottato. I coefficienti estimativi, con campo variabile motivato quando alcuni dei parametri di stima siano ritenuti manifestamente superiori o inferiori alla media qualità corrente al momento della stima, sono basati sulla seguente griglia:

- *coefficiente di posizione* (cft **P**) che è un coefficiente di stima preliminare che tiene conto del pregio storico, ambientale e urbanistico, della posizione, tipologia, qualità ambientale e destinazione riportate nella Pianificazione comunale, dotazione e prospettive di servizi, parcheggi, accessibilità e livelli di piano - rilevanti rispetto alla media di zona.
- *coefficiente di stato d'uso e manutenzione* (cft **S**) che tiene conto dello specifico stato funzionale e strutturale del fabbricato, dello stato d'uso e manutenzione degli impianti esistenti, del loro grado d'usura e delle eventuali necessità d'interventi di riparazione o sostituzione generali o parziali, dello stato d'uso e manutenzione delle finiture costruttive interne, pavimenti, intonaci, infissi interni ed esterni, di assenza di garanzie con particolare rischio di vizi occulti e dello stato generale degli impianti e delle finiture esterne, fognature, allacciamenti, manto di copertura, tinteggiatura, ecc.
- *coefficiente di disponibilità* (cft **D**) che tiene conto d'eventuali vincoli derivanti dallo stato di possesso dell'immobile (ad esempio da servitù, contratti di locazione, obbligazioni matrimoniali, ecc), delle destinazioni d'uso autorizzate, di obblighi di messa a norma e di eventuali



difficoltà d'adeguamento d'impianti o funzioni (ad esempio, l'eventuale Certificato di prevenzione incendi o le vigenti Norme tecniche edilizie) e comunque da obblighi effettivi non eliminabili dalla procedura.

Il prodotto dei coefficienti estimativi (cft **P** x cft **S** x cft **D**) costituisce il coefficiente correttivo (cft **C**) da moltiplicare per la stima unitaria media per ricavare la stima unitaria specifica, che moltiplicata a sua volta per la *superficie virtuale*, fornisce il valore di stima peritale.

La superficie commerciale o *virtuale* complessiva delle unità stimate è stata ricavata con misurazioni rilevate e modellate su supporto informatico, considerando la superficie al lordo dei muri perimetrali e della metà dei muri divisorii in comunione e includendo le superfici accessorie esterne (cantine, balconi, soffitte, ecc.) con l'applicazione di un "coefficiente di millesimazione" (cft **M**) per ricavare le superfici virtuali tenendo conto della tipologia costruttiva dei locali.

La stima è comunque da considerarsi sempre "a corpo" e non a misura, essendo la *superficie virtuale* (o *commerciale*) solo un attendibile parametro di congruità.

D.1.13.3 - STIMA

Il valore medio rilevato per edifici residenziali con caratteristiche assimilabili ai villini, in condizioni normali e situati a Castelcerino in zona periferica di Soave (VR) - con riferimento ai dati *OMI 2° semestre 2022* - risulta pari a 1.230 €/m² con riscontro di *riduzione* nel decennio (con diminuzione del 12,14% rispetto al *valore OMI 2° semestre 2012*) e *tendenziale stabile*.

VALUTAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTIMATIVI DELL'ABITAZIONE:

I principali elementi di valutazione che nel villino con pertinenze sito in via Libertà n. 4/F in località Castelcerino di Soave si discostano dalla media, come risulta dalle descrizioni riportate ai precedenti capitoli da D.1.3 a D.1.9, sono i seguenti:

*Villino autonomo elevato a 2 piani f.t. e scantinato edificato nel 1995 e ristrutturato nel 2009 con utilizzo del piano 1° sottotetto, con due distinte autorimesse (+4%), giardino piantumato e attrezzato con portico e camino sul retro (+2%), sito in località Castelcerino nel contesto di frazione collinare a circa 7 km a nord di Soave (-2%) - (cft **P** = 1,04)*

Qualità funzionale adeguata e qualità strutturale normale, impianti fissi rinnovati con attrezzature da verificare in dettaglio, in particolare al piano scantinato, per l'assenza di attestati di conformità e del certificato d'agibilità dell'assetto modificato (-5%), finiture interne di buona



qualità (+6%), con la necessità d'interventi di miglioria della coibentazione dei paramenti esterni dell'edificio con la verifica e l'isolamento delle facciate del fabbricato – anche in relazione alla destinazione d'uso effettiva degli accessori del sottotetto e dello scantinato se e in quanto autorizzata (-10%) - (cft S = 0.91)

La disponibilità generale è limitata dalla promiscuità dell'edificio bifamigliare e dalle dimensioni del lotto (-4%) e dall'uso del sottotetto e accessori senza il completamento delle formalità autorizzative (-6%) - (cft D = 0.90)

Il coefficiente correttivo specifico arrotondato, espresso dalla formula integrativa dei parametri d'estimo comparativo (cft P x cft S x cft D) risulta:

$$\text{cft C} = (1,04 \times 0,91 \times 0,90) = \mathbf{0,85176}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	coefficiente di posizione	coefficiente di stato	coefficiente di disponibilità	coeff. correttivo specifico
	cft P	cft S	cft D	cft C=PxSxD
civ. 4/F	1,04	0,91	0,90	0,85176

VALORE DI STIMA DELL'ABITAZIONE

Con l'applicazione dei dati estimativi nella formula (stima unitaria €/m² x cft C x sup. virtuale m²), si ricava il valore totale della stima comparativa dell'abitazione con terreno e pertinenze costituente il lotto unico della presente procedura:

$$\mathbf{V_T} = (1.230,00 \text{ €/m}^2 \times 0,85176 \times 396,26 \text{ m}^2) = \text{€ } \mathbf{415.147,65}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	stima unitaria media €/m ²	cft C correttivo specifico	stima unitaria specifica €/m ²	superficie virtuale m ²	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	V_T=CxD
civ. 4/F	1.230,00	0,85176	1.047,66	396,26	415.147,65

Il valore di stima a corpo dell'intera piena proprietà del villino con pertinenze a Castelcerino di Soave in via Libertà n. 4/F risulta:

$$\mathbf{V_T} = \text{€ } \mathbf{415.147,65} \text{ arrotondato a € } \mathbf{415.100,00} \text{ (euro quattrocentoquindicimilacento/00)}$$



D.1.13.4 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Ritenendo d'aver verificato che risultano evidenze di obblighi d'interventi tecnici ed eventuale esecuzione di presidi edilizi per la verifica delle possibilità di regolarizzare la posizione amministrativa dell'immobile staggito per quanto riguarda le parti di edificio utilizzate in assenza delle necessarie formalità amministrative, tecniche ed esecutive – con particolare riferimento alla modifica strutturale e alla variazione d'uso del sottotetto arredato come stanza da letto "aperta" con bagno e al ripostiglio centrale a piano scantinato attrezzato come locale palestra con sauna, doccia e *solarium* con impianti e assetto da verificare – e considerato che quanto è stato realizzato può essere ritenuto almeno in parte compatibile sia con i prescritti parametri edilizi, sia con i vigenti criteri igienico sanitari previsti nel nuovo Regolamento edilizio comunale (REC) per le relative destinazioni d'uso, la stima tecnica, pur svolta in termini prudenziali, verrà quindi sottoposta a congrua decurtazione, salvo il merito.

D.1.13.5 - VALORE DELLA STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

Considerato quanto riportato ai punti precedenti e le valutazioni d'estimo rivolte al presidio del degrado dei paramenti murari esterni dell'edificio staggito – inclusa la spesa prevista per il miglioramento delle coibentazioni e la verifica degli impianti e dell'assetto del piano scantinato in relazione alla destinazione d'uso dei locali – risulta necessaria la verifica professionale della possibile sanatoria amministrativa delle varianti già eseguite e/o da eseguire e la relativa presentazione formale, la professionale verifica strutturale con le vigenti norme tecniche antisismiche, la professionale verifica del contenimento energetico e degli impianti dell'edificio in relazione alla destinazione d'uso dei locali effettivamente autorizzati e pertanto è da ritenersi prevedibile e necessaria la decurtazione del 5% del valore d'estimo dei beni staggiti.

Il valore di stima al netto delle decurtazioni V_{Tnd} risulta quindi:

$V_{Tnd} = € (415.147,65 \times 0,95) = 394.390,27$ arrotondato a € **394.400,00** (euro trecentonovantaquattromilaquattrocento/00)



RIEPILOGO DEL VALORE DI STIMA NETTO

Quota dell'intera piena proprietà di un villino con relative pertinenze disposto su due piani fuori terra e piano scantinato, composto a piano terra da ingresso/soggiorno, portico, cucina, disimpegno, guardaroba, bagno T, due stanze da letto e vano scala interno, a piano 1° sottotetto da scala a giorno, disimpegno e una stanza da letto con guardaroba e bagno esclusivo, a piano scantinato da taverna con camino, disimpegno, bagno S, sala sauna e palestra (con doccia confinata nella cantina), ripostiglio, centrale termica con lavanderia e cantina e due autorimesse con l'accesso carraio e terreno tenuto a giardino recintato con cancello pedonale fronte strada e caminetto esterno sul retro, sito in loc. Castelcerino a Soave (VR) in via Libertà n. 4/F e così distinta all'Agenzia del Territorio di Verona:

Comune di Soave (VR), C.T. - fg. 2

m.n. 634 - ENTE URBANO - eu/p - sup. ha 0.06.83 - partita 1

Comune di Soave (VR), C.E.U. - fg. 2 - via Libertà n. 4/B

m.n. 634 sub 3 - ct. C/6 - cl. 2 - con. m² 32 - sup. m² 32 - rd. € 26,44 - piano S1

m.n. 634 sub 5 - ct. A/7 - cl. 2 - vani 10 - sup. m² 319 - rd. € 852,15 - piani S1-T-1

m.n. 634 sub 6 - ct. C/6 - cl. 2 - con. m² 38 - sup. m² 42 - rd. € 31,40 - piano S1

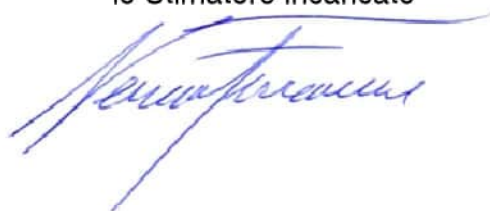
m.n. 634 sub 3 - *b.c.n.c. bene comune non censibile – partita speciale A*

Valore di stima della quota di 1/1 della piena proprietà: € 394.400,00

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima dei beni ai sensi dell'art. 568 C.P.C. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare preventivamente i beni sotto ogni profilo.

Verona, 23 Ottobre 2023

lo Stimatore incaricato



E - ALLEGATI

E.01 - Titolo di provenienza del bene

Atto di compravendita del 24.02.2009 n. 5657 rep. Notaio BORIO riguardante l'acquisto da parte di [REDACTED] dell'immobile in Com. di Soave, CEU fg. 2, m.n. 634 sub 1 - cat. A/7, 634 sub 2 - cat. C/6 e 634 sub 3 - cat. C/6 e 634 sub 4 - b.c.n.c. e CT fg. 2, m.n. 634 EU

E.02 - Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato

Estratto del registro degli atti di matrimonio con annotazioni

E.03 - Certificato storico di residenza dell'esecutato

Certificato di residenza storico

E.04 - Stato di famiglia storico

Certificato di Stato di famiglia storico in 2 sezioni

E.05 - Certificato anagrafico relativo a eventuali titolari di diritti reali sul bene pignorato

E.06 - Planimetrie catastali

E.06.1 - brano mappale fg. 2 elaborato in scala 1:2000

E.06.2 - aerofoto GOOGLE elaborata in scala 1:2000

E.06.3 - ingrandimento brano mappale fg. 2 e aerofoto in scala 1:1000

E.06.4 - **schema di rilievo dello stato attuale** dell'edificio

E.06.5 - brano mappale fg. 2

E.06.6 - elaborato planimetrico del m.n. 634 (12/2009) con elenco dei subalterni attuali

E.06.7 - planimetria catastale del m.n. 634 sub 3 - cat. C/6

E.06.8 - planimetria catastale del m.n. 634 sub 5 - cat. A/7

E.06.9 - planimetria catastale del m.n. 634 sub 6 - cat. C/6

E.07 - Estratto storico del Catasto

E.07.1 - n. 1 visure storica terreni fg. 2, m.n. 634 EU

E.07.2 - n. 3 visure storiche fabbricati fg. 2, m.n. 634 sub 3, 634 sub 5 e 634 sub 6

E.08 - Ispezioni ipotecarie aggiornate e domande giudiziali

E.09 - Certificato di Destinazione Urbanistica ed estratti del P.I.

E.09.1 - estratto del vigente Piano Regolatore (tav. 13.3.b del 09/2008) di Soave

E.09.2 - stralcio NTA del P.R.G. V1 - 2013, art. 7.3.1 - pag. 32/33, zona C1 - *Residenziale integrativa*

E.10 - Titoli Abilitativi

E.10.1 - concessione edilizia n. 1554 dell'11.05.1993 e variante n. 1554/1 del 16.05.1996 con stralcio progetto (intestazione, planimetrie, piante, sezioni e prospetti) per la costruzione di un fabbricato residenziale in via Libertà a Castelcerino di Soave sui m.n. 596-599-605 - fg. 2 del Com. di Soave

E.10.2 - certificato di abitabilità n. 8063/96 del 02.07.1996 dell'abitazione in loc. Castelcerino di Soave sui m.n. 596-599-605 - fg. 2 del Com. di Soave

E.10.3 - D.I.A. n. 28/2009 dell'11.04.2009 riguardante variazioni interne senza modifiche di sagoma e prospetti dell'abitazione in via Libertà n. 4/F - m.n. 634 sub 1-2-3 CEU - fg. 2 del Comune di Soave, con richiesta di agibilità del 13.02.2010 valida per decorrenza termini

E.11 - Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)

Comunicazione dell'Ag. delle ENTRATE

E.12 - Fotografie degli esterni

corografia, con visuali e n. 2+4 foto

E.13 - Fotografie degli interni

n.5+20 foto del piano terra (zona giorno e zona notte), piano 1° sottotetto, scantinato, autorimesse

E.14 - Dati comparativi acquisiti e fonte

Sequenza tendenziale valori OMI Osservatorio Mercato Immobiliare pubblicati dall'Ag. delle ENTRATE

