

A1. SCHEDA SINTETICA LOTTO N. 1

Procedura	Procedimento n. 225/2023 unito con 313/2023 RE
Lotto	N. 1
Diritto oggetto di vendita	Piena Proprietà dell'intero
Tipologia Immobile	Villino a schiera centrale con giardini, autorimessa e cantina
Ubicazione	Lazise (Vr), via Risorgimento 19
Dati Catastali	NCEU Fg 5; Part 686; Sub 3; Cat A/2; Cons 7,5 Vani; Rend. €. 968,36 Fg 5; Part 690; Sub. 44; Fg 5; Part 686; Sub 8; Cat C/6; Cons 18 Mq; Rend. €. 73,44
VALORE DI STIMA	
Al netto delle decurtazioni	€. 341.000,00 (trecentoquarantunomilaeuro)
Stato di occupazione	Abitato dagli Esecutati
Irregolarità Edilizie	Si – Sanabili con presentazione di SCIA in Sanatoria
Irregolarità Catastali	Nessuna
Esistenza di Formalità non cancellabili	Nessuna
NOTE	



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 la valutazione completa

Tribunale di Verona E.I. n. 225/23 unita 313/23

Giudice: Dott.sa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Avv. Eleonora Spiri

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A2. SCHEDA SINTETICA LOTTO N. 2

[illegible]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE
I dati e le valutazioni

la data della perizia.

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 la valutazione completa

Tribunale di Verona E.I. n. 225/23 unita 313/23

Giudice: Dott.sa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Avv. Eleonora Spiri

01/70
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Con atto di pignoramento immobiliare del 21/06/2023, Pubblico Ufficiale U.N.E.P presso il Tribunale di Verona n. Rep. 4482/2023 registrato a Verona in data 20/07/2023, ai n.22439 R.P. e 29992 R.G., e con atto di pignoramento immobiliare del 15/09/2023, Pubblico Ufficiale U.N.E.P presso il Tribunale di Verona n. Rep. 6413/2023 registrato a Verona in data 26/10/2023, ai n 32504 R.P. e 43549 R.G., Venivano colpiti i seguenti beni:

LOTTO 1 - Diritto: Quota di 1/1 di intera piena Proprietà.

Lotto n. 1 - NCEU Comune di Lazise (Vr) via Risorgimento 19

Fg 5; Part 686; Sub 3, Cat A/2, cons. 7 Vani, Abitazione

Fg 5; Part 686; Sub 8, Cat C/6, cons. 18 mq, Autorimessa

Fg 5; Part. 690, Sub 3,

A Carico di:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

B.1 VARIAZIONI CATASTALI

In riferimento ai beni situati in comune di Lazise, a seguito di verifica di rispondenza fra stato dei luoghi e planimetrie catastali dei beni pignorati e per le ragioni riportate al successivo capitolo D.1.5 del presente elaborato che si richiamano integralmente, la ctu ha provveduto ad aggiornare le planimetrie catastali dei beni immobili.



L'aggiornamento planimetrico ha determinato la soppressione delle particelle identificate al:

NCEU Comune di Lazise (Vr) via Risorgimento 19

Fg 5; Part 686; Sub 3, Cat A/2, cons. 7 Vani, Abitazione

Fg 5; Part. 690, Sub 3,

Secondo la seguente procedura catastale:

esistevano NCEU Comune di Lazise (Vr) via Risorgimento 19

Fg 5; Part 686; Sub 3, Cat A/2, Cl. 3, cons. 7 Vani,

Sup Cat Tot 57 mq, Esc. aree scop 56 mq, rendita € 903,80

Bene graffato con Fg 5; Part. 690 sub 3.

con Variazione Catastale n. 85287.1/2024, occorsa per aggiornamento e ampliamento dello stato dei luoghi, eseguita con protocollo VR0085287 del 26/04/2024, in atti dal 29/04/2024,

i Beni identificati al: NCEU Comune di Lazise (Vr) via Risorgimento 19

Fg 5; Part 686; Sub 3, Cat A/2, Cl. 3, cons. 7 Vani, Sup Cat Tot 57 mq,

Esc. aree scop 56 mq, rendita € 903,80

Bene graffato con Fg 5; Part. 690 sub 3

Venivano Soppressi.

La soppressione ha originato gli aggiornati beni immobili identificati al:

NCEU Comune di Lazise (Vr) via Risorgimento 19

Fg 5; Part 686; Sub 3, Cat A/2, Cl. 3, cons. 7,5 Vani, Sup Cat Tot 148 mq,

Esc. aree scop 134 mq, rendita € 968,36

Bene graffato con Fg 5; Part. 690, Sub 44

La Ctu ha provveduto anche alla predisposizione di nuovo elaborato planimetrico ed elenco subalterni. A seguito delle nuove costituzioni, gli immobili hanno subito anche la variazione per aggiornamento dei dati di Classamento, di Consistenza immobiliare, superficie e rendita, assumendo le nuove identificazioni catastali di seguito riportate.

B.2 DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Lotto n. 1 - Diritto: Quota di 1000/1000 di Intera Piena Proprietà, dei beni così distinti:

NCEU Foglio 5; Part. 686; Sub. 3; Cat. A/2 ; Cls. 3; Cons. 7,5 Vani;

sup. cat. Tot. 148 mq; Tot esc. aree scop. 134 mq; Rend. €. 968,36

NCEU Foglio 5; Part. 690; Sub. 44;



NCEU Foglio 5; Part. 686; Sub. 8; Cat. C/6; Cls. 7; Cons. 18 Mq;
sup. cat. Tot. 18 mq; Rend. €. 73,44

A Carico di:

[REDACTED]

C. DIVISIONI IN LOTTI

In virtù della dislocazione degli immobili sul territorio, verificate altresì le quote di beni immobiliari pignorati, visti i requisiti funzionali, le caratteristiche distributive ed architettoniche degli stabili, procedo alla formazione di due lotti di vendita così di seguito composti:

C.1 LOTTO n. 1 - Comune di Lazise, immobile in tipologia villetta a schiera centrale con giardino, cantine e annesso locale autorimessa, composto da casa terra tetto ed autorimessa inserite in piccolo contesto residenziale,

Lotto n. 1 - NCEU Comune di Lazise (Vr) via Risorgimento 19

Foglio 5; Part. 686; Sub. 3; Cat. A/2; Cls. 3; Cons. 7,5 Vani;
sup. cat. Tot. 148 mq; Tot esc. aree scop. 134 mq; Rend. €. 968,36

Foglio 5; Part. 690; Sub. 44;

Foglio 5; Part. 686; Sub. 8; Cat. C/6; Cls. 7; Cons. 18 Mq;
sup. cat. Tot. 18 mq; Rend. €. 73,44

C.1.1 LOTTO n. 1 - Breve descrizione

Intera piena proprietà pari a 1000/1000 di villino a schiera centrale dotato di giardini fronte e retro di circa mq 100, con cantina ed autorimessa, situato in un contesto residenziale costituito da soli villini a schiera. La casa, edificata a metà anni '80, si compone al piano terra di zona giorno con bagno, tre camere e bagno al piano primo oltre cantina, autorimessa e lavanderia al piano interrato, per complessivi mq 180 commerciali circa. Il compendio si presenta coevo alla data di costruzione, in buono stato di conservazione.

[REDACTED]



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI**D.1 LOTTO 1 – IMMOBILE SITO IN VIA RISORGIMENTO 19 LAZISE (VR)**

Intera piena proprietà pari a 1000/1000 di villino a schiera centrale dotato di giardini con cantina ed autorimessa, situato in Comune di Lazise, via Risorgimento 19, inserita in un contesto residenziale costituito da soli villini a schiera.



La casa si compone al piano terra di zona giorno con bagno, tre camere e bagno al piano primo oltre cantina, autorimessa e lavanderia al piano interrato, per complessivi mq 180 commerciali circa. Il compendio si presenta in buono stato di conservazione.

D.1.1 Proprietà

Al ventennio, dalla documentazione ipotecaria prodotta agli atti per iniziativa di parte risulta che i beni sono pervenuti all'attuale proprietà eseguita come segue:

Per il Diritto di Superficie

Per Atto di **Scrittura privata di Trasferimento della proprietà** del 30/04/2004, Atto tra vivi, Trasferimento della proprietà di aree già attribuite in diritto di superficie, autenticata nelle firme dal Dott. Saraceno Melchiorre, Notaio in Verona, rep. n. 16340 del Notaio Saraceno, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona il 15/05/2004 al n.12908 R.P. e n. 21625 R.G.

a favore di:

Contro: Comune di Lazise (Vr) CF 00413860230, per la quota di 1000/1000 del diritto di superficie dell'area.

Atto notarile pubblico di Compravendita per la **proprietà superficiaria** a rogito Dott. Fantin Giannaugusto, Notaio in Verona, del 07/02/1983 rep. 26414, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona il 21/03/1983 al n.4378 R.P.

A Favore: [redacted] per i diritti di 1/1 della proprietà superficiaria;

Contro: Comune di Lazise (Vr) per il diritti di 1/1 della proprietà superficiaria

in origine l'area è pervenuta al Comune di Lazise

Per Atto notarile di compravendita del 10/12/1982 a rogito del notaio Dario Innocenti in Verona (Vr), rep. n. 29341, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 28/12/1982 ai n. 19664 R.P.

A Favore: Comune di Lazise (Vr) per la quota di 1000/1000 di intera piena proprietà del terreno di cui all'oggetto.

Contro: [redacted]
[redacted]

Per la proprietà superficiaria:

Per Atto di **Scrittura privata di Compravendita** del 26/11/1996 autenticata nelle firme dal Dott. Androvetto Alberto Notaio in Verona (Vr), rep. n. 48001 Androvetto, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 12/12/1996 ai n. 24932 R.P. e n 36651 R. G.

per i beni: NCEU Comune di Lazise (Vr)

Fg 5; Part 686; Sub 3,

Fg 5; Part. 690 sub 3, Cat A/2, cons. 7 Vani, Abitazione

Fg 5; Part 686; Sub 8, Cat C/6, cons. 18 mq, Autorimessa



A favore di:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

A loro volta i beni sono pervenuti come segue:

Dichiarazione di Successione in morte di [REDACTED]

deceduto il 17/03/1990, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Caprino Veronese il 01/09/1990 al n.4/144, trascritta presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona il 06/08/1991 al n. 15712 di formalità;

a favore di:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro:

[REDACTED] per i diritti di 1/2 della piena proprietà.

Si precisa che la formalità è riportata così come trascritta, in realtà il de cuius lasciava in eredità i diritti di 1/2 della proprietà superficiaria.

All'Atto di Successione fa seguito la trascrizione di accettazione tacita di eredità per effetto di atto di compravendita del 26/11/1996, n rep. 48001, notaio Androvetto con sede Verona (Vr), Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 12/12/1996, ai n. 24932 di formalità. L'accettazione tacita di eredità in dipendenza [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] è Trascritta all'ufficio del Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 05/12/2023, ai n. 49853 R.G. e n. 37303 R.P.

Per Atto di Scrittura privata di **Assegnazione di alloggio** autenticata nelle firme dal Dott. Androvetto Alberto, Notaio in Verona, del 15/12/1989 rep. 24470, trascritto presso



l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona il 10/01/1990 al n. 782 di formalità;

favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Si precisa che la formalità è riportata così come trascritta, in realtà la [REDACTED] era in titolarità del solo diritto per l'intero della proprietà superficiaria (per 99 anni)

D.1.1.1 Giudizio di conformità nei passaggi di proprietà - note ventennali

I beni pignorati trascritti nell'atto di Pignoramento, corrispondono a quelli effettivamente in proprietà della parte esecutata per aver acquistato dapprima il diritto di proprietà superficiaria con atto del notaio Androvetto del 1996, successivamente per aver acquisito anche il diritto di superficie dal Comune di Lazise, con atto a firma del notaio Saraceno nel 2004.

La scrivente CTU dichiara la corrispondenza delle quote dei beni nelle note di trascrizione dei passaggi di proprietà, verificando l'esattezza del collegamento al ventennio.

Per le acquisizioni ante ventennio,

La Ctu segnala che l'atto di assegnazione di alloggio dalla [REDACTED] trasferisce erroneamente l'intera proprietà, in luogo della più corretto diritto di proprietà superficiaria per 99 anni. La circostanza si chiude con la cessione da parte del Comune di Lazise del diritto di superficie trascritto nel 2004.

D.1.1.2 Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del diritto

[REDACTED] coniugi in regime di separazione dei beni, alla data di acquisizione dei beni staggiti risultavano coniugati in regime di separazione per aver contratto matrimonio in data 16/04/1988

Gli esecutati alla data di notifica del pignoramento dei beni si trovavano nello stato di coniugati in regime di separazione dei beni

Si allegano estratto di matrimonio, Stato Famiglia e residenza.



D.1.1.3 Ricerche presso gli uffici anagrafici del Comune

Sono stati esercitati gli accessi agli atti presso le pubbliche amministrazioni al fine di reperire la documentazione anagrafica degli esecutati. Dalle ricerche effettuate, presso l'immobile staggito, risulta iscritta la famiglia residente composta da [REDACTED]

E' stato fornito dal Comune di Sona l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio n. 8 Parte II Serie A anno 1988. Dal registro degli atti risulta che i [REDACTED] hanno contratto matrimonio in data 16/04/1988

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano oggi censiti all'Ufficio del Territorio come segue:

Lotto Unico - NCEU Comune di Lazise (Vr) via Risorgimento 19

Foglio 5; Part. 689; Sub. 3; Cat. A/2 ; Cls. 3; Cons. 7,5 Vani; sup. cat. Tot. 148 mq; Tot esc. aree scop. 134 mq; Rend. €. 968,36, Piano S1-T-1

Foglio 5; Part. 690; Sub. 44;

Foglio 5; Part. 686; Sub. 8; Cat. C/6 ; Cls. 7 ; Cons. 18 Mq; sup. cat. Tot. 18 mq; Rend. €. 73,44, Piano S1

Intestati a: [REDACTED]

D. 1.2.1 Ricostruzione delle variazioni catastali di rilievo

Variazione catastale eseguita a cura della Ctu, resesi necessaria per aggiornamento della planimetria catastale, occorsa per difformità rispetto lo stato dei luoghi.

Le difformità riscontrate nell'originaria Planimetria catastale consistono nell'assenza di un vano intercapedine ad uso cantina che, se pur legittimato con progetti edilizi, risultava non presente in planimetria catastale; per difformità nei dati di classamento che riportano la superficie catastale di 57 mq in luogo dei più corretti 148 mq.

La ctu ha provveduto anche a svolgere l'aggiornamento della Mappa ai terreni provvedendo all'inserimento in mappa di tettoia e parti esterne di scala a chiocciola, anch'esse legittimate da concessioni edilizie e mai inserite in mappa catastale.

L'aggiornamento planimetrico ha determinato la soppressione delle particelle identificate al:

NCEU Comune di Lazise (Vr) via Risorgimento 19

Fg 5; Part 686; Sub 3, , Cat A/2, cons. 7 Vani, Abitazione

Bene Graffato con Fg 5; Part. 690 sub 3

con Variazione Catastale n. 85287.1/2024, occorsa per aggiornamento e ampliamento dello stato dei luoghi, eseguita con protocollo VR0085287 del 26/04/2024, in atti dal 29/04/2024, i Beni identificati al: NCEU Comune di Lazise (Vr) via Risorgimento 19,

Fg 5; Part 686; Sub 3, Cat A/2, Cl. 3, cons. 7 Vani, Sup Cat Tot 57 mq, Esc. aree scop 56 mq, rendita € 903,80 - Bene graffato con Fg 5; Part. 690 sub 3, Venivano Soppressi.

La soppressione ha originato gli aggiornati beni immobili identificati al:

NCEU Comune di Lazise (Vr) via Risorgimento 19

Fg 5; Part 686; Sub 3, Cat A/2, Cl. 3, cons. 7,5 Vani, Sup Cat Tot 148 mq, Esc. aree scop 134 mq, rendita € 968,36 - Bene graffato con Fg 5; Part. 690, Sub 44

Dati Anagrafici riportati:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

D.1.2.2 Giudizio di conformità catastale

A seguito di aggiornamento delle planimetrie Catastali e per le ragioni evidenziate al paragrafo precedente, gli attuali identificativi catastali sono esatti, riconducibili ai dati catastali contenuti in atto di pignoramento e in nota di trascrizione di pignoramento; la scrivente Ctu, a seguito di aggiornamento planimetrico degli immobili, e di aggiornamento della mappa ai terreni, dichiara la corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali che risultano quindi conformi.

D.1.2.3 Localizzazione del bene immobile

Il villino a schiera oggetto di pignoramento, è situato nel Comune di Lazise (Vr), in via Risorgimento al civico 19, una strada comunale chiusa dislocata, in linea d'aria, a circa 800 mt. dal lago di Garda, inserito in un contesto residenziale di villini singoli o a schiera.



Il cespite risulta meglio individuato fra i confini: a Nord con strada comunale via Risorgimento; a Sud con Part. 687 ad Est con partt. 689 e 688; ad Ovest confina con strada comunale chiusa via Risorgimento.



D.1.3. Descrizione dei beni - Contesto

Caratteristiche della zona	Comune di Lazise (Vr), l'immobile dista circa 800 mt. in linea d'aria, dal lago di Garda, insiste in affaccio su una strada chiusa ad uso dei soli residenti, in un contesto residenziale composto da soli villini a schiera. La zona è servita da ottimi standard a parcheggio e verde pubblico; a poca distanza sono dislocati realtà commerciali e di servizio.
Viabilità e Collegamenti pubblici	L'area è ben collegata con Autostrada (km 8), Superstrada (Km 5), Ferrovia a Peschiera e Aeroporto (Km 22). La zona è ottimamente servita da servizio di trasporto pubblico urbano e interurbano con orari prestabiliti.
Servizi istituzionali e di istruzione	Il comune è dotato di tutti i servizi principali quali: guardia medica, uffici postali, biblioteca, assistenza sociale, luoghi dedicati allo sport, nido e scuola materna, scuole primaria di primo grado e di secondo grado. Nelle immediate vicinanze vi sono ospedali e alcune scuole superiori.
Servizi di zona attività commerciali	Nelle vicinanze sono presenti supermercati, Farmacia, banca, distributori di carburante, mercato settimanale, negozi al dettaglio, bar e locali pubblici. Altre categorie quali centri commerciali e grande distribuzione con diversificate merceologie, sono dislocati nel raggio di alcuni chilometri.

D.1.3.1. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Il Lotto Unico si compone di intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villino a schiera centrale dotato di giardini fronte e retro, oltre a cantina ed autorimessa, situato in un contesto

residenziale costituito da soli villini a schiera. Il villino è dislocato in Lazise, via Risorgimento 19, strada chiusa con traffico di soli residenti.



Abitazione è composta da villino terra tetto situato centralmente in una schiera di 5. L'immobile è distribuito in piano terra e primo, oltre a cantina ed autorimessa al piano primo interrato, per complessivi mq. 180 lordi commerciali, completa l'immobile un giardino/corte di mq. 36 posto sul retro, frontalmente un giardino di mq 48, con porticato con soprastante tettoia di mq. 12. L'accesso all'immobile avviene dalla strada chiusa di via Risorgimento, tramite un cancelletto pedonale, saliti alcuni gradini, si entra frontalmente nel giardino di proprietà, superato il porticato, si accede direttamente al piano terra di soggiorno.

Vi è un secondo accesso carrabile, tramite rampa e corsia di manovra condominiale, si accede all'autorimessa in proprietà, direttamente collegata con il resto della casa.



Il villino a schiera si compone al piano terra di soggiorno, stanza cucina, nonché bagno e antibagno. Una scala a chiocciola collega i piani dell'immobile dal piano interrato al piano primo di zona notte.



Il villino nasce da una lottizzazione di metà degli anni '80, con finiture tipiche dell'epoca, inserito in un contesto abitativo composto prevalentemente da caseggiati residenziale di villini singoli o villini a schiera.



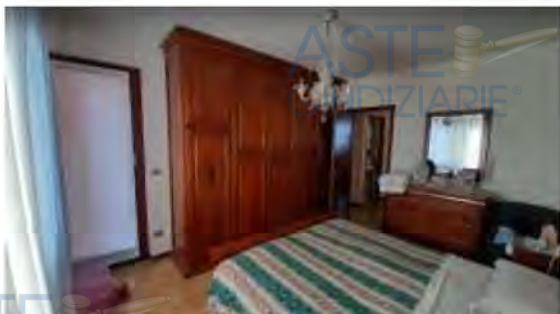
Dal locale cucina si esce nel giardino retrostante, pavimentato con piastrelle da esterno in conglomerato cementizio; è dotato di camino da cottura con la pietra di base rotta e mattoni refrattari staccati.



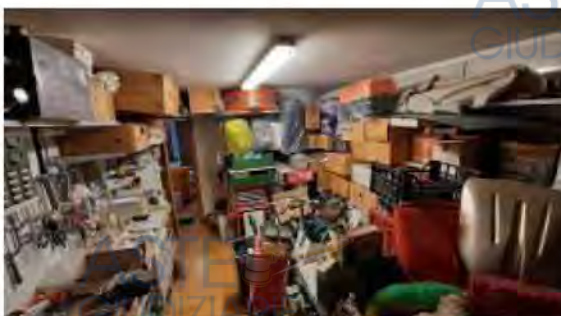
Il piano primo è dedicato alla zona notte, composto da tre camere da letto, un bagno ed un terrazzino. Una stanza da letto è in dimensioni di camera matrimoniale, le altre due stanze sono camere singole e si presentano affacciate frontalmente verso ovest, dalle cui finestre si intravede il castello di Lazise ed il lago di Garda.



Il servizio igienico di zona notte è di buone dimensioni, con sanitari in ceramica bianca oltre a doccia e vasca dotata di bocchette per idromassaggio.



Al piano primo interrato, sempre direttamente collegato con la scala a chiocciola principale, prendono posto un vano cantina ad uso locale disbrigo, un secondo locale cantina ed un bagno ad uso lavanderia. Una porta interna pone l'accesso diretto all'autorimessa.



Il vano cantina principale è arieggiato tramite una portafinestra apribile che apre su una bocca di lupo accessibile e dotata, esternamente, di una stretta scala a chiocciola che collega il piano interrato di bocca di lupo, al piano terra di giardino.



L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, composto da bruciatore di marca Immergas, con serbatoio di accumulo per l'acqua calda sanitaria. I macchinari sono posizionati nel cortile esterno posteriore.



L'impianto di condizionamento serve il piano terra ed il primo, tramite alcuni condizionatori di marca Mitsubishi con macchinari esterni posizionati in bocca di lupo e convettori interni posti in soggiorno, cucina e nelle camere.



La ctu informa, se pur il bruciatore appare relativamente recente, l'impianto di riscaldamento composto dalle tubature in sottotraccia, è coevo alla data di costruzione dell'immobile; mentre l'impianto di condizionamento dell'aria, risale al 1999. Preso atto della data di installazione dei presidi energetici, gli stessi vengono considerati non funzionanti. Altresì segnalo la presenza di infiltrazioni di acqua che ammalorano la parete perimetrale della cucina.

L'altezza interna dei locali ad uso abitativo misurano h. 2,70; mentre gli spazi al piano interrato misurano H. 2,50. In riferimento alla data di edificazione, l'immobile versa in buono stato manutentivo.

D.1.3.1.1 Dimensioni – il villino a schiera risulta così dimensionata:

ambiente	Superficie Netta		altezza	Superficie Lorda		coeff.	Sup. Equivalente o Commerciale	
Giardino	m ²	48,00		m ²	48,00	0,15	m ²	7,20
Portico	m ²	12,00	H. 2,80	m ²	12,00	0,35	m ²	4,20
Soggiorno	m ²	29,00	H. 2,70	m ²	32,77	1,00	m ²	32,77
Bagno e anti	m ²	4,60	H. 2,70	m ²	5,20	1,00	m ²	5,20
Cucina	m ²	15,60	H. 2,70	m ²	17,63	1,00	m ²	17,63
Giardino retro	m ²	36,80		m ²	36,80	0,15	m ²	5,52
Camera	m ²	14,13	H. 2,70	m ²	15,97	1,00	m ²	15,97
Balcone	m ²	5,13		m ²	5,13	0,25	m ²	1,28
Disimpegno e scala	m ²	6,06	H. 2,70	m ²	6,85	1,00	m ²	6,85
Camera	m ²	11,10	H. 2,70	m ²	12,54	1,00	m ²	12,54
Bagno	m ²	6,44	H. 2,70	m ²	7,28	1,00	m ²	7,28
Camera	m ²	9,00	H. 2,70	m ²	10,17	1,00	m ²	10,17
Scala	m ²	5,10		m ²	5,76	1,00	m ²	5,76
Cantina	m ²	22,53	H. 2,50	m ²	25,46	0,50	m ²	12,73
Bocca di Lupo	m ²	2,43		m ²	2,43	0,35	m ²	0,85
Bagno lavanderia	m ²	4,13	H. 2,50	m ²	4,67	1,00	m ²	4,67
Cantina	m ²	10,20	H. 2,50	m ²	11,53	0,50	m ²	5,76
Autorimessa	m ²	17,31	H. 2,50	m ²	19,56	0,50	m ²	9,78
Risultanti	m ²	259,56		m ²	279,74		m ²	166,16

D.1.3.1.2 Tipologia edilizia - L'immobile risulta così edificato:

Fondazioni	Fondazioni continue in calcestruzzo armato, pilastri, plinti e travi in cemento armato, con murature di tamponamento perimetrali in laterizio. Condizioni buone
Strutture verticali	Edificato con murature perimetrali in laterizio, intercalate da pilastri in calcestruzzo armato legate da cordoli anch'essi in calcestruzzo armato. Tramezze interne edificate con setti murari di laterizio finite a malta civile, spessore complessivo cm. 10, Condizioni buone
Solai	Edificio realizzato con solaio costruito mediante travetti in cemento armato prefabbricato e tavelloni in laterizio, condizione buono
Copertura	Tipologia a doppia falda costruito mediante travetti in cemento armato prefabbricato e tavelloni in laterizio, copertura in coppi. Condizione buono. Tettoia di copertura del porticato, edificata con strutture portanti in travi di legno che sorreggono l'assito longitudinale. Pilastri portanti in legno, e setto laterale di divisione fra due proprietà, edificato in muratura. Condizioni buone
Murature esterne	Rifinite con malta civile e tinteggiate in color rosso mattone. La tinteggiatura appare leggermente logora. Condizioni discrete.
Scala	Trattasi di scala a chiocciola prefabbricata edificata in calcestruzzo armato, rivestita



	con alzate e pedate in pietra chiara. Corrimano in ferro tipo battuto con inserti di volute a riccio. Condizioni buone
Porta d'ingresso	L'accesso principale all'immobile, si compone di un serramento di portafinestra da esterno in vetro, protetto da un oscurante da esterno in legno tipo veneziana, dotata di serratura a più mandate. Condizioni buone. Cancello pedonale e ringhiera costruiti in ferro tinteggiato, risalgono all'epoca della costruzione del caseggiato. Condizioni buone
Impianto termico	L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, composto da bruciatore per riscaldamento che utilizza quale vettore energetico il gas metano e da separato boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. Trattasi di bruciatore murale posizionato esternamente in loggia coperta dal balcone, marca Immergas con potenza presunta di 24 Kw, di circa una dozzina di anni. L'impianto di riscaldamento è risalente all'epoca di costruzione dell'immobile, si compone di tubature poste in sottotraccia e di corpi radianti terminali in alluminio e alcuni termo arredo posizionati in bagno. Condizioni: sufficienti, Conformità: non visionata.
Impianto Gas	L'immobile è dotato di impianto gas metano ai fini di riscaldamento e cottura cibi, in tipologia sottotraccia con alimentazione da rete municipale. Stato Vecchio, Conformità: non conforme
Impianto elettrico	Tensione 220 V; tipologia in sottotraccia, composto da prese, derivazioni e punti luce. L'impianto risulta costruito nell'85, rimaneggiato in più punti, è attualmente funzionante ma versa nello stato di vecchio. Conformità: non rilasciata
Impianto idrico	Tipologia in sottotraccia con alimentazione da rete idrica Comunale. Condizioni: sufficienti, conformità non visionata.
Condizionamento	L'immobile è dotato di impianto di condizionamento installato nel 1999 con split interni posizionati in soggiorno e cucina e nelle camere del piano primo e macchinari esterni posizionati nel giardino retrostante e all'interno della bocca di lupo della cantina. Stato vecchio, si considera non funzionante
Fognatura	L'immobile è provvisto di collettore
Citofono	Citofono in modello solo audio, posizionato nel cancelletto d'ingresso.

D.1.3.1.3. Componenti edilizie e finiture

Impianti sanitari	L'immobile è dotato di tre servizi igienici. Piano terra: Dotato water, bidet e lavandino in ceramica bianca di modello a terra, scarico acqua incassato, con miscelatori in materiale metallico color acciaio.
-------------------	--



	Pavimentazione e rivestimento composto da piastrelle rettangolari in colore azzurro, con alcuni inserti riportanti motivi floreali. Il servizio risale all'epoca di costruzione, con sanitari di diversa tipologia e colore differenti, con alcune piastrelle forate o scheggiate. Condizioni sufficienti. Piano Primo: Bagno ricostruito nel 2000, composto da water e bidet in ceramica bianca in modello a terra con scarico incassato. Lavandino in ceramica bianca ad incasso in muratura. Piatto doccia in dimensioni standard con angolo arrotondato e vasca da bagno da 1,70 m. dotata di bocchette per idromassaggio e miscelatori in materiale metallico color acciaio. Pavimentazione e parte del rivestimento in piastrelle quadrate color verde acqua, il restante rivestimento in piastrelle del medesimo prodotto in color bianco intercalate da greche con motivi geometrici. Alcune piastrelle potrebbero essere forate Condizioni Buone Piano primo Interrato: Bagno ad uso lavanderia, composto da water in ceramica bianca con scarico a terra e cassetta scarico in plastica esterna. Lavatoio per biancheria in ceramica bianca e piatto doccia rettangolare in ceramica bianca in dimensioni standard con miscelatori in materiale metallico color acciaio. La lavanderia è dotata di attacchi per lavatrice ed asciugatrice e di scarico a terra. Pavimenti e rivestimento composto da piastrelle rettangolari in colore crema con inserto in listello colore più scuro. Alcune piastrelle forate. Condizioni Buone
Pavimenti e rivestimenti	Soggiorno, camere da letto con cantina ed autorimessa, sono pavimentate con medesime piastrelle rettangolari in colore ocra in tonalità sfumata più scura; la cucina è pavimentata con piastrelle quadrate simili al resto della casa, ma in colore crema a chiazze più scure. Balcone e porticato pavimentato con piastrelle piccole, rettangolari e colore simile al soggiorno. Giardino posteriore finito con piastrelle in granulare di conglomerato cementizio appoggiate al terreno, scala rifinita in lastre di pietra chiara, camminamento esterno in giardino finito con lastre di nembro rosa della Lessinia lavorato a spacco di cava. Condizioni Buone
Porte interne e serramenti	Porte interne diversificate a seconda degli ambienti: in zona giorno porte a scorrere con specchiatura in vetro satinato; in zona notte porte con apertura a battente in simil legno di tanganica color marrone, modello semplice da cantiere; cantina, autorimessa e lavanderia, porte con apertura a battente in simil legno color marrone miele, in modello semplice. Condizioni Buone Serramenti esterni: infissi di finestre e portefinestre in legno con apertura a sola anta, dotate di doppio vetro e ferramenta in materiale metallico. Scuri esterni composti da serramenti in legno composti da pannelli ciechi realizzati con doghe trasversali tipo veneziano, completi di ferramenta di chiusura. Condizioni



	Buone
Murature interne e finiture	Le pareti sono rifinite con malta a civile e tinteggiate prevalentemente in bianco e con varie cromie diversificate a seconda degli ambienti, alcune stanze con colori accesi. Condizioni buone. La Ctu segnala che una parte della muratura in cucina si presenta ammalorata da infiltrazione di acqua che provoca fenomeni di umidità e l'esfoliazione delle malte di finitura. altresì informo l'offerente che parte della muratura in cantina presenta le tracce di un trascorso incendio che ha interessato parte della lavanderia.
Cantina	Composta da due locali, il primo di mq. 22.50, pavimentato e rifinito, è utilizzato come deposito e stireria, dotato di portafinestra in apertura verso la bocca di lupo, con scala a chiocciola; il secondo ambiente di mq 10,20 si presenta con malte rifinite a civile, privo di aperture Condizioni buone.
Autorimessa	Utile al parcheggio di una autovettura, è accessibile dallo scivolo e vano autorimesse condominiale. È edificato con strutture portanti pilastri in getto di calcestruzzo armato e tramezze di separazione finite con malta a civile e tinteggiate. Pavimentazione costituita da piastrelle di foggia e colore conforme al resto dell'abitazione. L'autorimessa è fornita di basculante in lamiera di alluminio in color marrone, del tipo standard a movimentazione manuale. All'interno vi è un impianto elettrico composto da presa di corrente e punto luce con neon a soffitto. Buono stato di conservazione

D.1.3.1.4. Conformità degli impianti tecnologici in uso all'immobile

Alla data del sopralluogo l'impiantistica dell'immobile, consistenti nell'impianto elettrico, impianto idrico e termico di riscaldamento, si presentavano costruiti nel 1985, manutenzionati e sovente rimaneggiati, ma nello stato di vecchio. Non è stato possibile ne verificare lo stato di funzionamento dei presiti tecnici presenti, ne visionare le certificazioni d'impianto.

Degli elencati presidi tecnici, tutti vetusti, la ctu dichiara che non è stato possibile visionare le certificazioni di conformità impianto. Dello stato manutentivo, dell'anno di costruzione dell'impiantistica e della mancata presentazione delle certificazioni d'impianto, se ne tiene conto nell'atto della valutazione estimativa dei cespiti.

D.1.3.1.5. Valutazione in merito alla prestazione energetica dell'immobile

Certificazione di Prestazione Energetica non presente. Della mancanza di APE, la CTU ne tiene conto in fase di valutazione estimativa del bene, considerando il costo necessario per l'emissione della dovuta certificazione, per l'importo di €. 300,00.



D.1.3.1.6. Stralcio Planimetria Catastale

Data: 09/05/2024 - n. T358422 - Richiedente: [REDACTED]

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona		Dichiarazione protocollo n. VR0085287 del 26/04/2024	
		Comune di Lazise	
		Via Risorgimento civ. 19	
		Identificativi Catastali:	
		Sezione: 5	
		Foglio: 5	
		Particella: 686	
		Subalterno: 3	
		Compilata da: Galante Patrizia	
		Iscritto all'albo: Architetti	
		Prov. Verona N. 1715	

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO

PIANO TERRA

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Canale dei Fabbricati - Situazione al 09/05/2024 - Comune di LAZISE (E502) - Foglio 5 - Particella 686 - Subalterno 3 - Una grafina
VIA RISORGIMENTO n. 19 PIANO S.I.T. - 1

Ultima planimetria in atti

Data: 09/05/2024 - n. T358422 - Richiedente: GLNPRZ67B6KL781V

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Tribunale di Verona E.I. n. 225/23 unita 313/23

Giudice: Dott.sa Paola Salmasso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Avv. Eleonora Spiri

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

D.1.3.2 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Fanno parte del lotto di vendita, anche i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e sugli enti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 c.c., fra cui la comproprietà dei beni comuni non censibili identificati al NCEU Comune di Lazise, Map. n. 690, sub 21 Rampa di accesso alle autorimesse – BCNC ai Map n. 686, subb. 6, 7, 8, 9, 10 e al Map. n. 687, subb. 6, 7, 8, 9, 10. E Map. n. 690 sub 23 sottopassaggio per accesso alle autorimesse – BCNC al Map n. 686 sub 6, 7, 8, 9, 10.

I sopra elencati beni comuni non censiti, non sono individuati nell'atto di pignoramento.

D.1.3.3 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso all'abitazione è stabilita dalla principale via Risorgimento 19, tramite un cancello pedonale riservato si accede al giardino di proprietà, si oltrepassa il porticato e per mezzo di una portafinestra, si accede al soggiorno dell'immobile.

L'accesso all'autorimessa è stabilito dalla principale via Risorgimento, tramite un cancello e rampa carraia individuata al sub 21, bene comune non censibile, si scende al piano primo interrato, voltato a sinistra si accede al Sub 23 corsia di manovra, bene comune non censibile, da qui si accede all'autorimessa.

L'immobile abitativo e il vano ad uso autorimessa, sono fra essi comunicanti tramite una porta interna. I beni comuni non censiti, non sono individuati nell'atto di pignoramento.

D.1.4. Situazione Urbanistica della zona - Pianificazione Territoriale, Piano di Assetto del Territorio, Variante n. 1 al PAT

La pianificazione comunale adottata dal Comune di Lazise, si attua attraverso il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) e/o il Piano di Assetto del Territorio (PAT) e il Piano degli Interventi (PI), che insieme costituiscono il Piano Regolatore Comunale (PRC). Esso permette di rispondere alle problematiche presenti sul territorio, attraverso la riformulazione complessiva dello strumento urbanistico e della disciplina delle trasformazioni.

Il comune di Lazise è dotato di Piano di Assetto del Territorio Comunale approvato e ratificato con DGRV. 1242 del 23/03/2010 pubblicato su BUR. 35 del 27/04/2010. Seguono negli anni molti adeguamenti e varianti, fra cui la variante 6/A al Piano degli interventi adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 22.10.2020 successivamente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 15.04.2021.



Pat Piano di Assetto del Territorio – Variante

PAT Variante 1 - Vincoli



Ambito di interesse pubblico

PAT Variante 1 - Invarianti



Area non assoggettata a vincoli di invarianti.

Area prossima a invarianti:

Percorsi Storici

Invarianti Oliveti

Invarianti Vigneti

PAT Variante 1 - Fragilità



Compatibilità Ecologica,

PAT Variante 1 - Trasformabilità



Area ricadente all'interno di Urbanizzazione consolidata

Area prossima a:

Aree adibite a Servizio

Aree adibite a Parcheggio pubblico

Aree prossime a Connessione Naturalistica

PAT Variante 1 - Alluvioni



Area in Zona Bianca – non assoggettata ad aree con fenomeni di alluvione anche rare

PAT Variante 1 - Adeguamento



PAT Variante Adeguamento L.R. 14/2017
Si riconferma – Area ricadente all'interno di Ambiti di Urbanizzazione Consolidata

Piano del colore



Per il Piano del Colore,
Area compresa nelle schede di Aree di Espansione

Vicolo di Soprintendenza



Vincolo di interesse pubblico
Vicinanza a vincoli di interesse pubblico

Pianificazione Territoriale - Piano degli Interventi - Variante 6B

L'Amministrazione ha pubblicato la variante 6/B al PI in attuazione alle scelte operate nel Piano di Assetto del Territorio.

Finalizzato alla verifica dei vincoli preordinati all'esproprio relativamente le aree a servizi (standard di piano) o l'individuazione e/o modifica di nuove aree a servizi.

Al sistema ambientale e rete ecologica come individuazione, sviluppo e integrazione delle tematiche legate alla tutela ambientale e paesaggistica del territorio comunale valorizzando i luoghi identitari e tutelando il patrimonio ambientale e culturale.

Al completamento del sistema insediativo tramite la revisione anche mediante "manifestazioni di interesse" delle diverse zone residenziali denominate dal Piano residenziali di completamento, attraverso un continuo aggiornamento delle quantità assegnate alle singole aree, alla revisione dei parametri di intervento, all'aggiustamento dei limiti territoriali.

Piano degli interventi 6B

Tav. 1 Piano degli Interventi 6B



Zone residenziali soggette a Piano Esecutivo confermato
Situata in prossimità a zone adibite a pubblico parcheggio

Tav. 2 Vincoli - Piano degli interventi 6B



Area assoggettata a vincolo paesaggistico e ricadente all'interno di area di connessione naturalistica
Ricadente all'interno di Area di Connessione Naturalistica

Tav 3 - Tavola delle Fragilità -PI 6B



Area assoggettata a vincolo di compatibilità
geologica

Area a compatibilità geologica idonea

Tav 4 - Tavola della Trasformabilità



Area ricadente all'interno delle Zone "R SUA"

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Dalla verifica di rispondenza di visure, mappa e planimetrie catastali dell'immobile, confrontato con gli atti progettuali e lo stato edificato dei luoghi sono emerse le seguenti difformità catastali:

La Planimetria Catastale dell'abitazione presenta difformità prevalentemente individuate al piano primo interrato. Corrispondenti alla presenza di un vano intercapedine utilizzato come cantina, assentito tramite progetti e non accatastato; la presenza di una scala a chiocciola esterna che collega la bocca di lupo con il giardino; diversa ripartizione delle tramezze interne ed utilizzo dello spazio di ripostiglio come servizio igienico. Da segnalare il mancato accatastamento del porticato esterno, anch'esso assentito tramite progetti. Inoltre, verificando la Visura catastale per immobile del solo sub 3, la ctu dichiara la non conformità

per aver riscontrato l'errata imputazione di Superficie Catastale dell'immobile in 57 mq, in luogo del più corretto Superficie catastale 148 mq.

Con Variazione Catastale n. 85287.1/2024, occorsa per aggiornamento e ampliamento dello stato dei luoghi, eseguita con protocollo VR0085287 del 26/04/2024, in atti dal 29/04/2024, venivano soppressi i Beni identificati al:

NCEU Comune di Lazise (Vr) via Risorgimento 19

Fg 5; Part 686; Sub 3, Cat A/2, Cl. 3, cons. 7 Vani, Sup Cat Tot 57 mq,

Esc. aree scop 56 mq, rendita € 903,80

Bene graffato con Fg 5; Part. 690 sub 3

La soppressione ha originato gli aggiornati beni immobili identificati al:

NCEU Comune di Lazise (Vr) via Risorgimento 19

Fg 5; Part 686; Sub 3, Cat A/2, Cl. 3, cons. 7,5 Vani, Sup Cat Tot 148 mq,

Esc. aree scop 134 mq, rendita € 968,36

Bene graffato con Fg 5; Part. 690, Sub 44

Le sopraelencate variazioni catastali, hanno comportato anche la modifica dell'elaborato planimetrico catastale, dell'elenco subalterni e della mappa ai terreni. A seguito delle nuove costituzioni, gli immobili hanno subito anche la variazione per aggiornamento dei dati di Classamento, di Consistenza immobiliare, superficie e rendita, assumendo le nuove identificazioni catastali di seguito riportate.

D.1.5.1 Giudizio di conformità catastale

A seguito di aggiornamento delle planimetrie catastali eseguiti a cura della scrivente, la ctu conferma che gli Identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento, confermo la regolarità nei dati di classamento nonché la regolarità nei dati riguardanti la categoria dei beni, la consistenza e l'anagrafica.

Visionati lo stato dei luoghi interni all'immobile, confrontati con le planimetrie catastali, la scrivente CTU conferma che per effetto di sussiste conformità fra stato dei luoghi e Planimetrie Catastali dei beni che riportano la giusta consistenza e distribuzione interna.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile, atti legittimanti l'edificazione dei beni

A seguito di ricerca eseguite presso ufficio Edilizia Privata del Comune di Lazise (Vr), sono emersi i seguenti atti progettuali:



Concessione Edilizia n. 2610 del 13/12/1982 rilasciata alla [REDACTED] in data 01/03/1983, recante la richiesta di realizzazione di abitazioni unifamiliari in località Zappo di Sotto, in zona di lottizzazione "167" in regime di diritto di superficie.

la Concessione edilizia riceve il parere positivo della commissione Edilizia n 12 del 20/12/1982 ed il parere positivo della Regione Veneto n. 03382 del 14/02/1983.

Alla Concessione viene allegato un primo progetto di massima, identificato come organismo abitativo n. 5, simile ma non uguale allo stato edificato.

Concessione Edilizia n. 2610/A del 20/02/1984, prot. n. 1409 in variante alla precedente Concessione n. 2610 rilasciata alla Cooperativa "Un Tetto" in data 13/04/1984.

La variante di progetto consiste in modifiche interne di variazione della scala di risalita, che da lineare viene edificata in scala a chiocciola; inoltre il progetto concede l'edificazione di una stanza in piano primo interrato, chiusa e non accessibile, a vocazione intercapedine, posta sotto il porticato.

Concessione Edilizia n. 2610/B del 30/03/1984, prot. n. 2615 in variante alla precedente Concessione n. 2610, rilasciata alla [REDACTED] in data 01/08/1984.

La variante consiste nella richiesta di apertura di alcune finestre.

Alla concessione Edilizia n. 2610 e alle relative varianti in corso d'opera 2610/A e 2610/B, ed al certificato di collaudo statico n. 1395/83 rilasciato dal Genio Civile di Verona in data 26/05/1984, fa seguito il **Certificato di Abitabilità n 2610** che ammette l'edificazione di n. 18 unità residenziali.

Per tramite di **Concessione Edilizia n. 3589** del 26/07/1988, Prot. n. 6580, avendo ricevuto il benestare dalla Soprintendenza beni ambientali con decreto n. 2292 del 1989, la commissione edilizia del Comune di Lazise in data 09/03/1990, concede alle unità residenziali l'edificazione dei porticati esterni con caratteristica di accessorio all'abitazione.

Infine, per tramite della **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4062** del 30/11/1987, Prot. 12960, con benestare dalla Soprintendenza beni ambientali con decreto n. 4007/89 del 10/08/1987, in data 23/08/1990 vengono ammesse opere esterne riguardanti la pavimentazione di aree, l'ampliamento della pavimentazione esterna nonché la costruzione della "Scarpata con fioriera e scaletta"; vengono approvate le opere per la costruzione del collegamento fra bocca di lupo e piccola scala a chiocciola esterna.



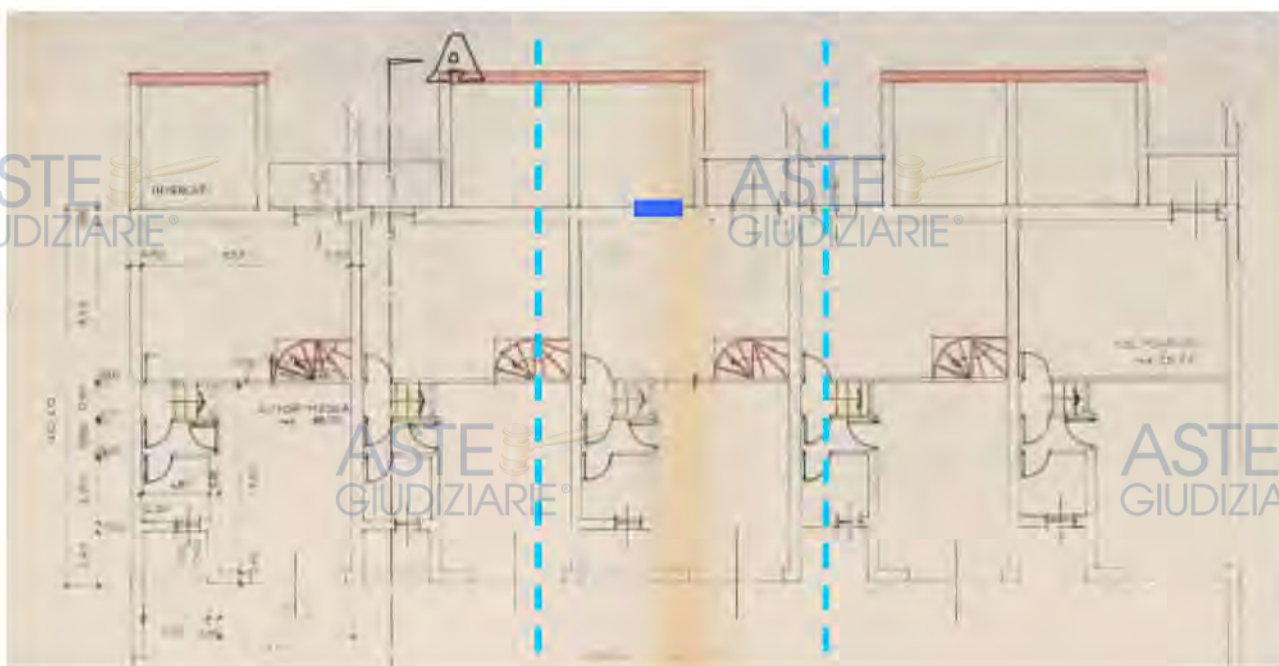
D.1.6.1. Giudizio di conformità edilizia -

In riferimento a ricerche svolte presso il Comune di Lazise (Vr), ufficio Edilizia Privata, relative ai progetti edilizi che hanno assentito il complesso di immobili, ed in particolare la villetta a schiera staggit, è emerso che il complesso edilizio è nascente per tramite di giusti titoli edilizi. Alla Prima concessione edilizia riguardante il progetto di massima per l'edificazione delle villette, fanno seguito alcune varianti riportanti modifiche delle scala interna, l'edificazione "dell'intercapedine" oltre ad una diversa ripartizione delle tramezze, nonché l'apertura di alcune finestre.

Al complesso edilizio composto da n. 4 edifici in linea con n. 18 alloggi di civile abitazione, viene rilasciata regolare Certificato di Agibilità.

Segue la concessione edilizia che ammette la costruzione del portico esterno, nonché la Concessione in sanatoria che ammette le variazioni esterne di scaletta e scarpata.

Tuttavia la Ctu conferma che non sussiste conformità fra stato dei luoghi interni all'immobile e progetto approvato per aver riscontrato l'apertura di una porta che dalla cantina pone l'accesso al vano intercapedine ed il suo utilizzo come cantina.



Mancata apertura Porta in azzurro (■)

Demolizioni in giallo (■) ; Ricostruzioni in rosso (■)



Sentito il parere dei tecnici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Lazise, trattandosi di opere interne, soggette a sola Comunicazione di Inizio Lavori, sono sanabili tramite presentazione di progetto mediante procedura "SCIA in Sanatoria – Segnalazione Certificata di Inizio Attività", per opere già eseguite ed è subordinato al pagamento di sanzione amministrativa. Costi di regolarizzazione progettuale: trattandosi di Scia è necessario presentare la tavola progettuale con relazione tecnica e documentazione di idoneità statica a firma di un ingegnere; successivamente risulta necessario aggiornare l'agibilità dello stabile presentando la nuova documentazione. La ctu stima €. 1.200,00 per costi amministrativi e sanzione amministrativa, oltre ad € 5.500,00 per costi tecnici e progettuali. La Ctu ne tiene conto in fase valutativa del cespite.

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

Alla data di sopralluogo avvenuto nel mese di febbraio 2024, il bene risultava nello stato di arredato e abitato dagli esecutati unitamente alla famiglia.

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

[REDACTED]

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

In virtù della visura richiesta all'Agenzia delle Entrate, i beni risultano liberi da contratti locativi attivi. L'Agenzia delle Entrate ne rilascia quietanza.

D. 1.8. Vincoli ed oneri giuridici**D.1.8.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

D.1.8.1.1 Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 26/03/2013 a firma del Notaio Rosalia Russo di Caprino Veronese (Vr), n rep. 18778/5964, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 03/04/2013, ai n. 11624 R.G. e 1327 R.P.

Importo ipoteca: €. 221.704,00

Importo Capitale: €. 110.852,00

Durata: anni 10 anni .

A Favore:

[REDACTED]
[REDACTED]

Per i Beni: NCEU Comune di Lazise (Vr) via Risorgimento 19

Fg 5; Part 686; Sub 3,

Fg 5; Part. 690 sub 3, Cat A/2, cons. 7 Vani, Abitazione

Fg 5; Part 686; Sub 8, Cat C/6, cons. 18 mq, Autorimessa

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Costo di cancellazione di Iscrizione:

€. 35,00

D.1.8.1.2 Iscrizione di Ipoteca Giudiziale derivante da Atto Giudiziario di Decreto Ingiuntivo del 28/04/2015, n Rep 1801/2015, Pubblico Ufficiale del Tribunale di Treviso, Iscritto presso l'Agenzia del Territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 07/05/2015, ai n 15137 R.G. e n. 2388 R.P.

Importo totale: €. 65.000,00

Importo Capitale: €. 62.488,41

A Favore di:

[REDACTED]
[REDACTED]

Per i Beni: NCEU Comune di Lazise (Vr) via Risorgimento 19

Fg 5; Part 686; Sub 3,

Fg 5; Part. 690 sub 3, Cat A/2, cons. 7 Vani, Abitazione

Fg 5; Part 686; Sub 8, Cat C/6, cons. 18 mq, Autorimessa



Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

(Vr), per la quota di 500/1000 ciascuno, unitamente per l'intera piena proprietà

Per i Beni:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

e Per i Beni:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Costo di cancellazione di Iscrizione:

€. 419,00

D.1.8.1.3 Iscrizione di Ipoteca Legale derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo,
Atto Ingiuntivo del 04/11/2019, n Rep 3025/12219 del Pubblico Ufficiale di [REDACTED]
[REDACTED] Iscritto presso l'Agenzia del Territorio, in data
05/11/2019, al n 44131 R.G. e n. 7581 R.P.

Importo iscritto: €. 117.653,50

Importo Capitale: €. 58.826,75

A Favore di:

[REDACTED]
[REDACTED]

Per i Beni: NCEU Comune di Lazise (Vr) via Risorgimento 19

Fg 5; Part 686; Sub 3,

Fg 5; Part. 690 sub 3, Cat A/2, cons. 7 Vani, Abitazione

Fg 5; Part 686; Sub 8, Cat C/6, cons. 18 mq, Autorimessa

Contro:

[REDACTED]

Costo di cancellazione di Iscrizione:

€. 682,27

D.1.8.1.4 Trascrizione di Pignoramento Immobiliare derivante da Atto Esecutivo o
Cautelare di Verbale di Pignoramento Immobiliare del 21/06/2023, n. Rep. 4482/2023,
Pubblico Ufficiale U.N.E.P. C/O Tribunale di Verona cf 80010720235, Trascritto presso
l'Agenzia del Territorio di Verona in data 20/07/2023, ai n 29992 RG e 22439 RP



A Favore di:

Contro:

Per i Beni: NCEU Comune di Lazise (Vr) via Risorgimento 19
Fg 5; Part 686; Sub 3,
Fg 5; Part. 690 sub 3, Cat A/2, cons. 7 Vani, Abitazione
Fg 5; Part 686; Sub 8, Cat C/6, cons. 18 mq, Autorimessa

Costo di cancellazione di Iscrizione:

€. 294,00

D.1.8.1.5 Trascrizione di Pignoramento Immobiliare derivante da Atto Esecutivo o Cautelare di Verbale di Pignoramento Immobiliare del 15/09/2023, n. Rep. 6413/2023, Pubblico Ufficiale U.N.E.P. C/O Tribunale di Verona cf 80010720235, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 26/10/2023, ai n 43549 RG e 32504 RP

A Favore di:

Per i Beni: NCEU Comune di Lazise (Vr) via Risorgimento 19

Fg 5; Part 686; Sub 3,
Fg 5; Part. 690 sub 3, Cat A/2, cons. 7 Vani, Abitazione
Fg 5; Part 686; Sub 8, Cat C/6, cons. 18 mq, Autorimessa

Contro:

Per i Beni:

per la quota di 1/9 di intera piena proprietà.

e Per i Beni:

per la quota di 1/18 di intera piena proprietà.

Costo di cancellazione di Iscrizione:

€. 294,00



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

- Altre domande giudiziali o trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- Convenzioni matrimoniali o provv. di assegnazione casa coniugale: nessuna
- Diritti d'uso, d'abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente: nessuno
- Fondo Patrimoniale ed i negozi di destinazione ex art. 2645-ter c.c.: nessuno
- Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: nessuno
- Vincoli Condominiali: nessuno
- Atti di asservimento edilizio: nessuno
- Altre limitazioni: nessuna

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

In virtù di Ispezioni Ipotecarie svolte, e per esito della relazione notarile prodotta agli atti per iniziativa di parte, non sono emersi vincoli ed oneri giuridici opponibili al procedimento.

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

L'immobile non risulta assoggettato a vincoli storico culturali o vincoli architettonici.

Non sono noti enti o persone muniti di diritto di prelazione sull'immobile.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Assunte le necessarie informazioni, è emerso che il complesso di villini a schiera è privo di amministratore. Le unità abitative sono indipendenti, fatto eccezione di cancello carraio, scivolo e area di manovra autorimesse, che risultano in comune.

I condomini hanno optato per una "auto gestione condominiale" svolgendo, in via personale e a turnazione, alcuni lavori di pulizia aree di manovra autorimesse, dividendo i costi di energia elettrica e costi di manutenzione ordinaria, delle parti condominiali sopra citate.

Gli importi delle spese condominiali sono suddivise pro quota fra condomini e si quantificano in circa €. 10,00 mensili. Non è stato possibile accertare se vi siano spese condominiali insolute per l'annualità in corso e nelle annualità precedenti.

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

Trattasi di immobile ad uso abitazione principale, si tratta di bene non strumentale.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Gli edifici in schiera risultano costruiti nel 1985 nell'ambito del Piano di Edilizia Economica Popolare di cui L. 167 del 18/04/1962, in regime di Diritto di Proprietà Superficiale per 99 anni, riservando il diritto di superficie al Comune di Lazise. Solo nel 2004, il Comune di Lazise cede e trasferisce agli immobili anche il diritto di superficie, riunendo la piena intera proprietà.

Alla data di sopralluogo, l'immobile pignorato è libero da vincoli derivanti da convenzioni in quanto le stesse risultano risolte.

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

L'immobile oggetto di pignoramento è in proprietà agli esecutati per la quota di 1000/1000 di piena proprietà. Non sono previste separazioni o progetti di divisione.

D.1.13. Valutazione del lotto - Consistenza

Lotto Unico - NCEU Comune di Lazise (Vr) via Risorgimento 19

Foglio 5; Part. 686; Sub. 3; Cat. A/2 ; Cls. 3; Cons. 7,5 Vani;
sup. cat. Tot. 148 mq; Tot esc. aree scop. 134 mq; Rend. €. 968,36

Foglio 5; Part. 690; Sub. 44;

Foglio 5; Part. 686; Sub. 8; Cat. C/6 ; Cls. 7 ; Cons. 18 Mq;
sup. cat. Tot. 18 mq; Rend. €. 73,44

Intera piena proprietà pari a 1000/1000 di compendio immobiliare composto da villetta a schiera centrale con cantina, autorimessa e giardino, la cui consistenza è pari a:

ambiente	Superficie Netta		Superficie Lorda		Superficie Commerciale	
Superficie Abitativa	m ²	110,29	m ²	123,96	m ²	120,12
Cantine e lavanderia	m ²	32,73	m ²	36,98	m ²	18,49
Autorimessa	m ²	17,31	m ²	19,56	m ²	9,78
Porticato e Giardino	m ²	99,23	m ²	99,23	m ²	17,77
Risultanti	m ²	259,56	m ²	279,73	m ²	166,16

D.1.13.1 Criteri di Stima

La sottoscritta C.T.U. ai fini della seguente perizia estimativa è chiamata a definire il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente procedura, del quale è stato riferito in merito alla tipologia edilizia, alla consistenza, alla data di costruzione dei beni, al grado di finiture, all'utilizzo e all'ubicazione.

Per la valutazione, adottato il procedimento di stima comparativo detto "Market Comparison Approach", metodo di stima adottato dagli standard internazionali di valutazione. Procedimento basato sul criterio di valutazione di mercato mediante una adeguata e coerente comparazione fra l'immobile oggetto di valutazione, definito "Soggetto", ed alcuni immobili aventi caratteristiche simili definibili "Comparabili", compravenduti recentemente, situati nella medesima zona del bene da stimare.

Procedo ad effettuare una ricerca di immobili compravenduti recentemente riferiti ad un segmento di mercato affine. Mediante poi aggiustamenti dei prezzi reali di mercato determinati dalle caratteristiche qualitative degli immobili resi disponibili, quali: superfici principali e superfici secondarie, grado di manutenzione, stato degli impianti tecnologici, si effettua la valutazione dei prezzi predisponendo una tabella valutativa e comparativa degli immobili presi in esame da cui si determina il prezzo a metro quadro commerciale per ogni comparabile preso in considerazione. Dall'analisi dei prezzi, scaturisce il prezzo medio, che è sempre riferito al prezzo per unità di superficie commerciale ed è determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato.

Per il bene in oggetto, ho verificato l'effettiva compravendita di n. 3 immobili nel segmento di categoria catastale A/2, per immobili situati nella medesima zona di riferimento, situati in strutture residenziali simili, ovvero aventi medesime caratteristiche tecniche ed edilizie e data di costruzione approssimabili all'immobile soggetto di stima, compravenduti da aprile del 2023 a giugno 23.

D.1.13.1.1 Fonti di Informazione

Banca Dati: Consultazione valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate –

Verifica comparativa di immobili compravenduti pubblicati sul portale Comparabilitalia

Verifica comparativa di immobili compravenduti pubblicati sul portale Stimatrix –City

Valori immobiliari definite Banca dati delle quotazioni immobiliari



D.1.13.1.2 Rilievo di beni Comparabili :

A - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto il 06/06/2023 al prezzo di 262.500,00 €, ubicato nel comune di Lazise (VR), via Trento 33, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 5 Part. 319 Sub 4 e Sub 17 C/6, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 95,15 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto il 19/06/2023 al prezzo di 370.000,00 €, ubicato nel comune di Lazise, (VR), via Risorgimento 8, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 5 mapp. 694 Sub 16 e sub 10 C/6, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 172,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto il 03/04/2023 al prezzo di 410.000,00 €, ubicato nel comune di Lazise (VR), via Paiari di Sopra 3, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 9 Part. 708, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 81,60 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D.1.13.1.3 Sintesi delle schede – Immobili comparabili

	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
Prezzo di Mercato Caratteristiche	Comune di Lazise - via Trento 33	Comune di Lazise - via Risorgimento 8	Comune di Lazise - via Paiari 3	Comune di Lazise - via Risorgimento 19
	Data Atto 06/06/2023	Data Atto 19/06/2023	Data Atto 13/04/2023	Valutazione Maggio 2024
	anno costruzione - agibilità 1968	anno costruzione - agibilità 1984	anno costruzione - agibilità 1966	anno costruzione - agibilità 1984
Dati catastali	F5 Map 319 Sub 4 A/2	F5 Map 694 Sub 16 A/2	F9 Map 708 Sub- A/2	F5 Map 686 Sub 42 A/2
Stato di Manutenzione	4 - Discreto	4 - Discreto	2 - Mediocre	4 - Discreto
Superficie abitativo mq	Mq 88,00	Mq 161,00	Mq 224,00	Mq 160,95
Superficie Accassorio mq	Mq 14,30	Mq 22,00	Mq 59,90	Mq 19,56
Superficie Catastale	Mq 95,15	Mq 172,00	Mq 283,90	Mq 166,16
Prezzo di vendita	€ 262.500,00	€ 370.000,00	€ 410.000,00	
Prezzo Marg. €/Mq	€ 2.813,98	€ 2.194,19	€ 1.591,29	€ 2.199,82

Calcolando la media dei prezzi rilevati a metro quadro commerciale corrisposti per unità di misura, per immobili a vocazione abitativa, calcolati i prezzi marginali di ogni immobile ricavati

tramite aggiustamenti di mercato dovuti al mese di vendita, alla data di costruzione o ristrutturazione del bene, e ad altri fattori, emerge che il prezzo medio attuale corrisponde a:

Prezzo Medio a Metro Quadro = €. 2.199,82

Tale valore di mercato, possiamo renderlo prossimo ad € 2.200,00 / Mq

La Ctu segnala che gli atti notarili presi in esame per le valutazioni di comparazione, vengono allegati fra i documenti della perizia

D.1.13.2 Stima

Intera piena proprietà della quota di 1000/1000, di compendio immobiliare composta da villetta a schiera centrale con giardino, cantine e annesso locale autorimessa, composto da casa terra tetto ed autorimessa inserite in piccolo contesto residenziale, in capo agli esecutati identificato al - NCEU Comune di Lazise (Vr) via Risorgimento 19

Foglio 5; Part. 686; Sub. 3; Cat. A/2 ;

Foglio 5; Part. 690; Sub. 44;

Foglio 5; Part. 686; Sub. 8; Cat. C/6 ;

ambiente	Superficie Netta		Superficie Lorda		Superficie Commerciale	
Superficie Abitativa	m²	110,29	m²	123,96	m²	120,12
Cantine e lavanderia	m²	32,73	m²	36,98	m²	18,49
Autorimessa	m²	17,31	m²	19,56	m²	9,78
Porticato e Giardino	m²	99,23	m²	99,23	m²	17,77
Risultanti	m²	259,56	m²	279,73	m²	166,16

Pertanto, date le caratteristiche peculiari dell'area, la dislocazione e conformazione dell'immobile, la consistenza, il grado di manutenzione dello stesso; tenuto conto dello stato di conservazione, la sottoscritta Ctu stima un valore complessivo dei beni pignorati pari a:

€. 365.552,00 (trecentosessantacinquemilacinquecentocinquantadueeuro)



D.1.13.3 Adeguamenti e correzioni della Stima

Costi di regolarizzazione per predisposizione di certificazione Energetica dell'immobile si ammette un costo di €. 300,00 comprensivo di ogni onere.

Costi di regolarizzazione urbanistica dovuti alla presentazione del progetto in sanatoria per opere già edificate, stimato alla data di maggio '24, consistenti in: Costi Amministrativi e sanzione € 1.200,00, oltre ad € 5.500,00 per costi tecnici.

La Ctu applica una riduzione del valore di mercato di circa il 2% per il grado di vetustà dell'immobile, per varie necessarie manutenzioni, per la presenza di eventuali tubature logore, per lo stato di uso del bene, dovuto inoltre ad eventuali ulteriori costi di regolarizzazione per possibili difformità urbanistica dell'immobile risultati occulti al momento del sopralluogo.

Inoltre la Ctu applica una riduzione del valore di mercato del cespite di circa il 3% dovuto ad oneri di regolarizzazione, dovuto all'assenza delle certificazioni d'impianti, per lo stato di uso e di manutenzione dei cespiti, per ulteriori spese condominiali rimaste insolute, per eventuali differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per assenza di garanzie a possibili vizi del cespite venduto.

D.1.13.4 Lotto n 1 - Valore di stima al netto delle decurtazioni

Il Valore di stima dell'intera piena proprietà del cespite, nella quota di 1000/1000, derivante dal probabile valore immobiliare di libero mercato del bene nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicate gli abbattimenti di stima, le correzioni e gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

€. 341.000,00 (trecentoquarantunomilaeuro)