

---

## **D.2. LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN LAZISE, VIA PAIARI N. 7/9**

### **D.2.1. Proprietà**

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono pervenuti agli esecutati in forza dei seguenti titoli:

- compravendita del 28/11/2007 (trascritta a Verona il 18/12/2007, RG 59250, RP 33760) con la quale i sigg.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ acquistano per la quota di 1/2 ciascuno per il diritto di usufrutto con reciproco accrescimento i beni censiti nel Comune di Lazise, fg 5, CF m.n. 88 sub. 26 e 52, oltre a quota di 2/52 per usufrutto della piscina condominiale individuata mn 88 sub. 53.

La scrivente ha acquisito anche l'atto antecedente, ante ventennio (RG 5279, RP 3856 del 24/02/1997), in allegato.

Quanto al regime patrimoniale degli esecutati la scrivente ha formulato idonea richiesta al Comune di Marostica (VI) che ha certificato che gli esecutati hanno contratto matrimonio in data 06/06/1970 a Marostica (VI). Successivamente con atto in data 17/06/1994 a rogito del notaio Angelo Iacobelli gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con atto in data 09/02/2012 a rogito notaio Pasquale Farinaro gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali.

#### **D.2.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici**

Si rimettono in allegato le certificazioni anagrafiche acquisite presso i Comuni di Romano D'Ezzelino (VI), Marostica (VI), Affi (VR).



## D.2.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

L'immobile oggetto di perizia risulta localizzato nel Comune di Lazise (VR), Via Paiari 7/9.



Gli immobili sono accatastati con i seguenti estremi:

Catasto Fabbricati, Comune di Lazise, foglio n° 5, part. n°:

- 88 sub 26, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6,5, sup cat tot mq 143, sup. cat. escluse aree scoperte mq 143, RC € 721,75;
- 88 sub 52, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 13, sup cat tot mq 13, RC € 38,27.

Intestazione catastale:

usufrutto 1/2

In regime di separazione dei beni

usufrutto 1/2

In regime di separazione dei beni

nuda proprietà 1/1

In regime di separazione dei beni

La piscina condominiale è accatastata:

Catasto Fabbricati, Comune di Lazise, foglio n° 5, part. n°:

- 88 sub 53, categoria D/6, RC € 1.162,03.

Intestazione catastale:

1	. nata a	il	(1) Proprieta' 38/1000 in regime di separazione dei beni
2	nato ir.	il	Nuda proprieta' 1/26
3	nato in	il	(8) Usufrutto 1/26 in regime di comunione dei beni con
4	nata in	il	(8) Usufrutto 1/26 in regime di comunione dei beni con
5	nato in		(2) Nuda proprieta' 1/26
6	nata a	il	Proprieta' 1/26
7	nata a	il	(1) Proprieta' 1/26 in regime di separazione dei beni
8	nata a	il	(1) Proprieta' 1/26 in regime di separazione dei beni
9	nata in	il	(1) Proprieta' 1/52 in regime di separazione dei beni



10	nato in	(1) Proprieta' 1/52 in regime di separazione dei beni
11	nata a	(2) Nuda proprieta'
4/104		in regime di separazione dei beni
12	nata a	(8) Usufrutto
2/52		Regime: bene personale
13	nata a	(1) Proprieta'
1/26		
14	nata a	(1) Proprieta' 1/52 in regime di comunione dei beni con
15	nato a	(1) Proprieta'
1/52		in regime di comunione dei beni con
16	nato in	(2) Nuda proprieta' 2/52
Regime: bene personale		
17	nato in	(8) Usufrutto 1/26
18	nato a	(1) Proprieta'
2000/52000		in regime di separazione dei beni
19	nata a	(1) Proprieta' 1/52
20	nata a	(1) Proprieta' 1/52
21	nata a	(1) Proprieta'
2000/52000		in regime di separazione dei beni
22	nato a	(1) Proprieta'
1/52		in regime di separazione dei beni
23	nata a	(1) Proprieta' 1/52
in regime di separazione dei beni		
24	nata a	(2) Nuda proprieta' 2/52 Regime: bene personale
25	nata a	(8) Usufrutto
2/52		Regime: bene personale
26	nata a	(1) Proprieta' 2/52 in regime di separazione dei beni
27	nata a	(1) Proprieta' 1/52 in regime di separazione dei beni
28	nata a	(1) Proprieta' 2/52
Regime: bene personale		
29	nato in	(1) Proprieta' 2/52 in regime di separazione dei beni
30	nata in	(1) Proprieta' 2/52 Regime: bene personale



31	nata	(1) Proprieta' 2/52 Regime: bene personale
32	nata a	(1) Proprieta' 1/52 in regime di comunione dei beni
33	nato a	(1) Proprieta' 2/52 in regime di separazione dei beni
34	nato a	(1) Proprieta' 1/52 in regime di separazione dei beni
35	nata in	(1) Proprieta' 2/52 Regime: bene personale
36	nato a	(8) Usufrutto 2/52 Regime: bene personale
37	nato a	(2) Nuda proprieta' 1/52 in regime di comunione dei beni
38	nato a	(1) Proprieta' 1/52 in regime di comunione dei beni
39	nata a	(2) Nuda proprieta' 1/52 in regime di comunione dei beni

NB: nonostante la piscina condominiale sub. 53 sia chiaramente indicata nell'atto di acquisto, la stessa non risulta intestata agli esecutati.

I beni oggetto di perizia insistono su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Lazise (VR), foglio n° 5, part. n°:

- 88, ente urbano, sup mq 4.102.

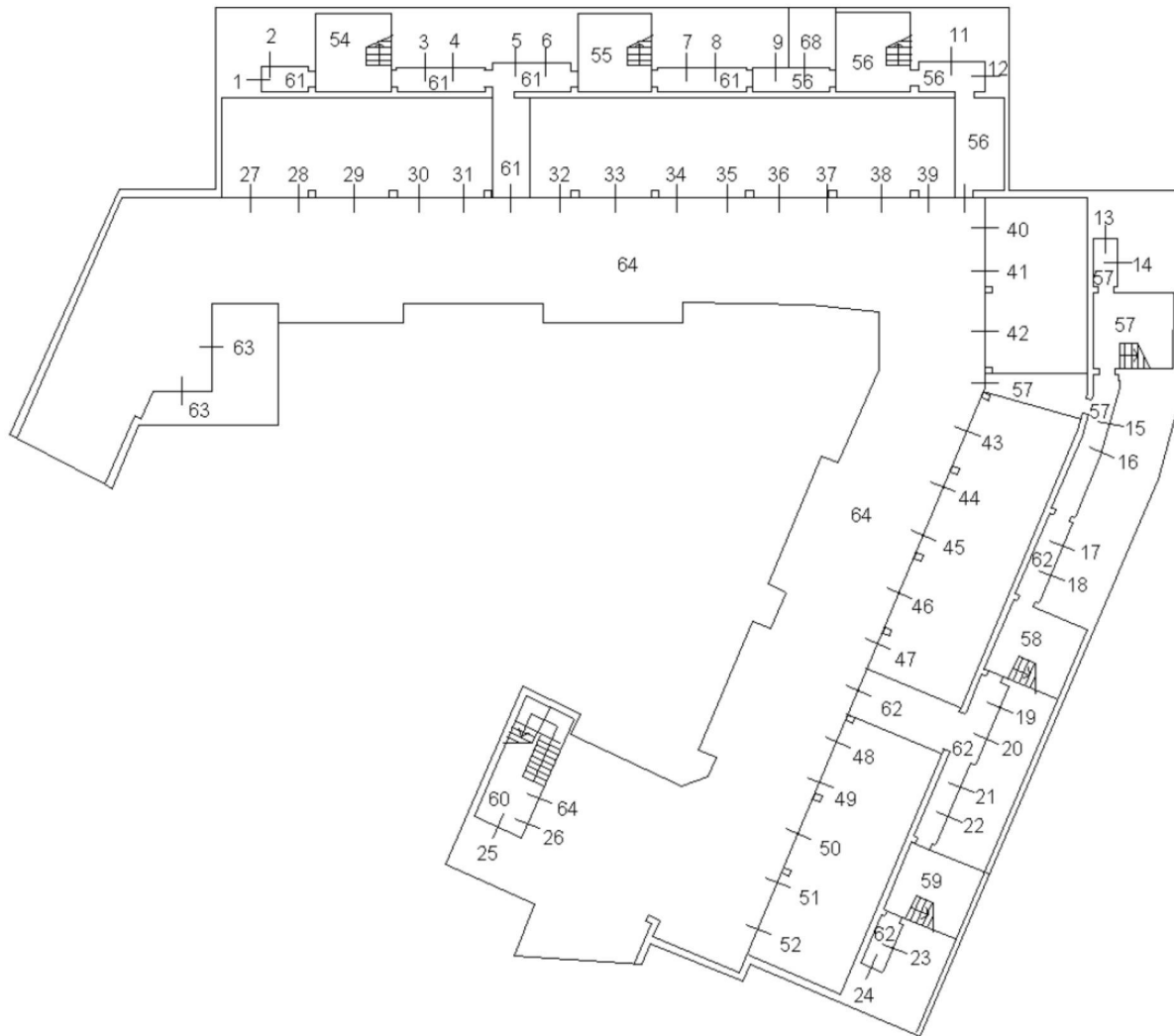
Con il pignoramento sono colpiti ulteriori beni, che tuttavia costituiscono BCNC. Gli stessi sono costituiti dai subb. 60-63-64.

Il m.n. 88 confina in senso nord-est-sud-ovest con mn 1668-968-378-1360-962-Via Paiari, ed mn 1651-1649-1646 costituenti sede della via Mincio.



Stralcio di elaborato planimetrico (mn 88):

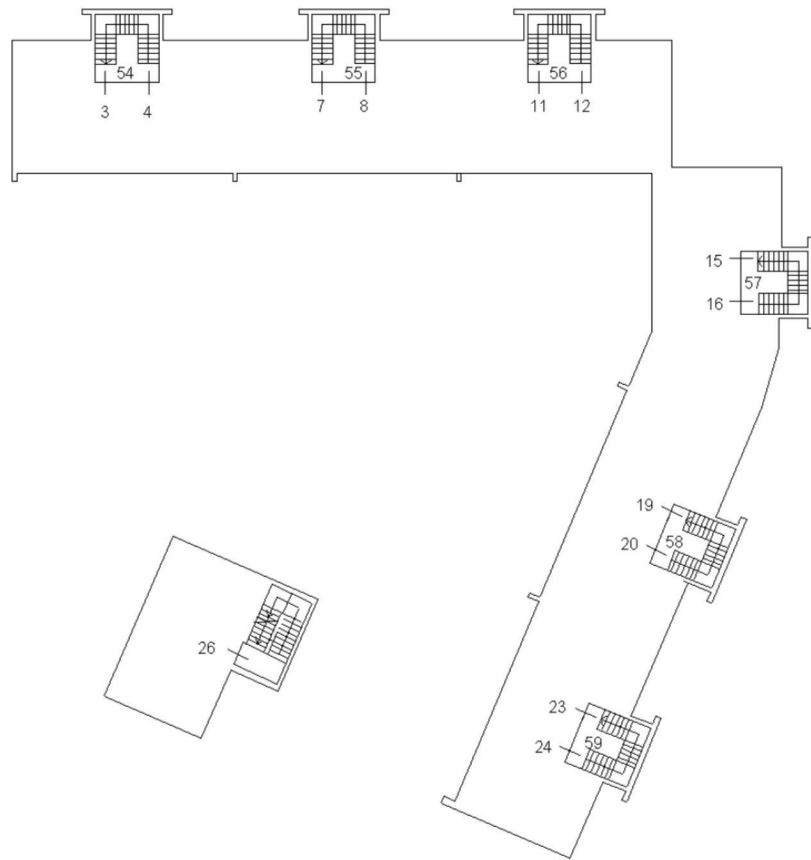
## PIANO INTERRATO



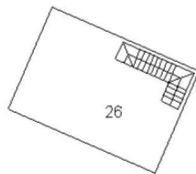
PIANO TERRA



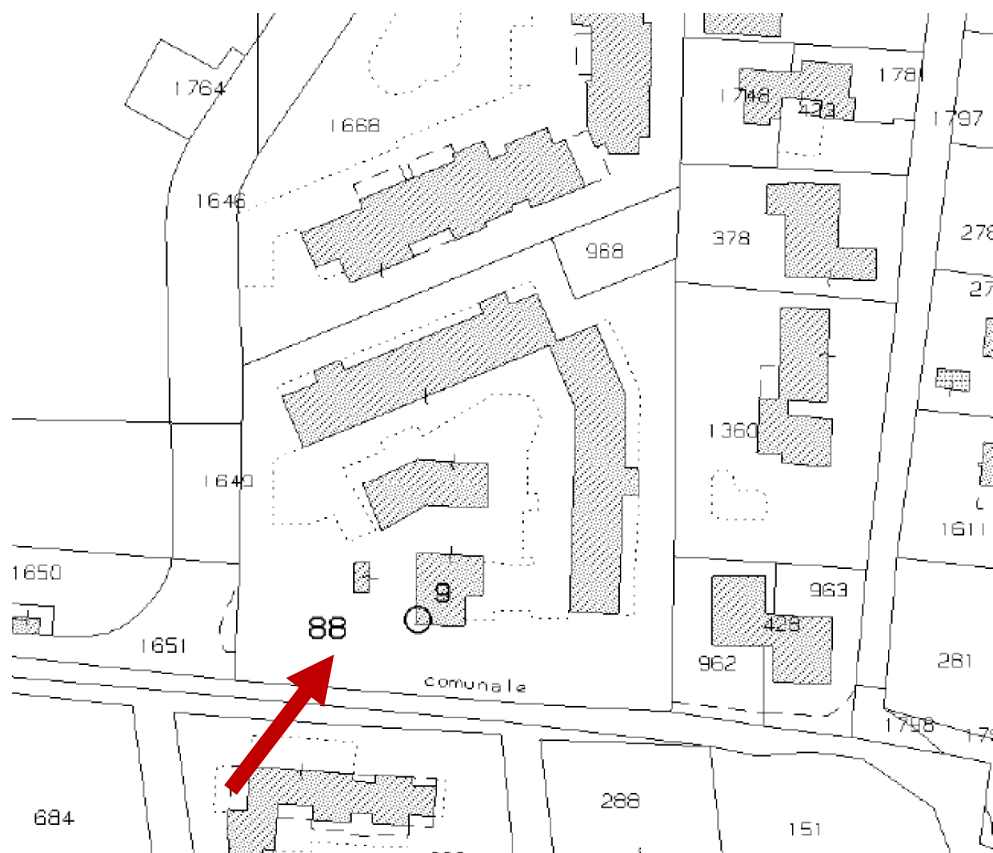
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Stralcio di mappa catastale:



---

## D.2.3. Descrizione dei beni

### D.2.3.1. Contesto

I beni sono inseriti nel comune di Lazise, in zona centrale prettamente residenziale, nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi principali, tra cui scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado, farmacie, supermercati e ristoranti.

L'ingresso autostradale più vicino è il casello di Peschiera del Garda a 8 km.

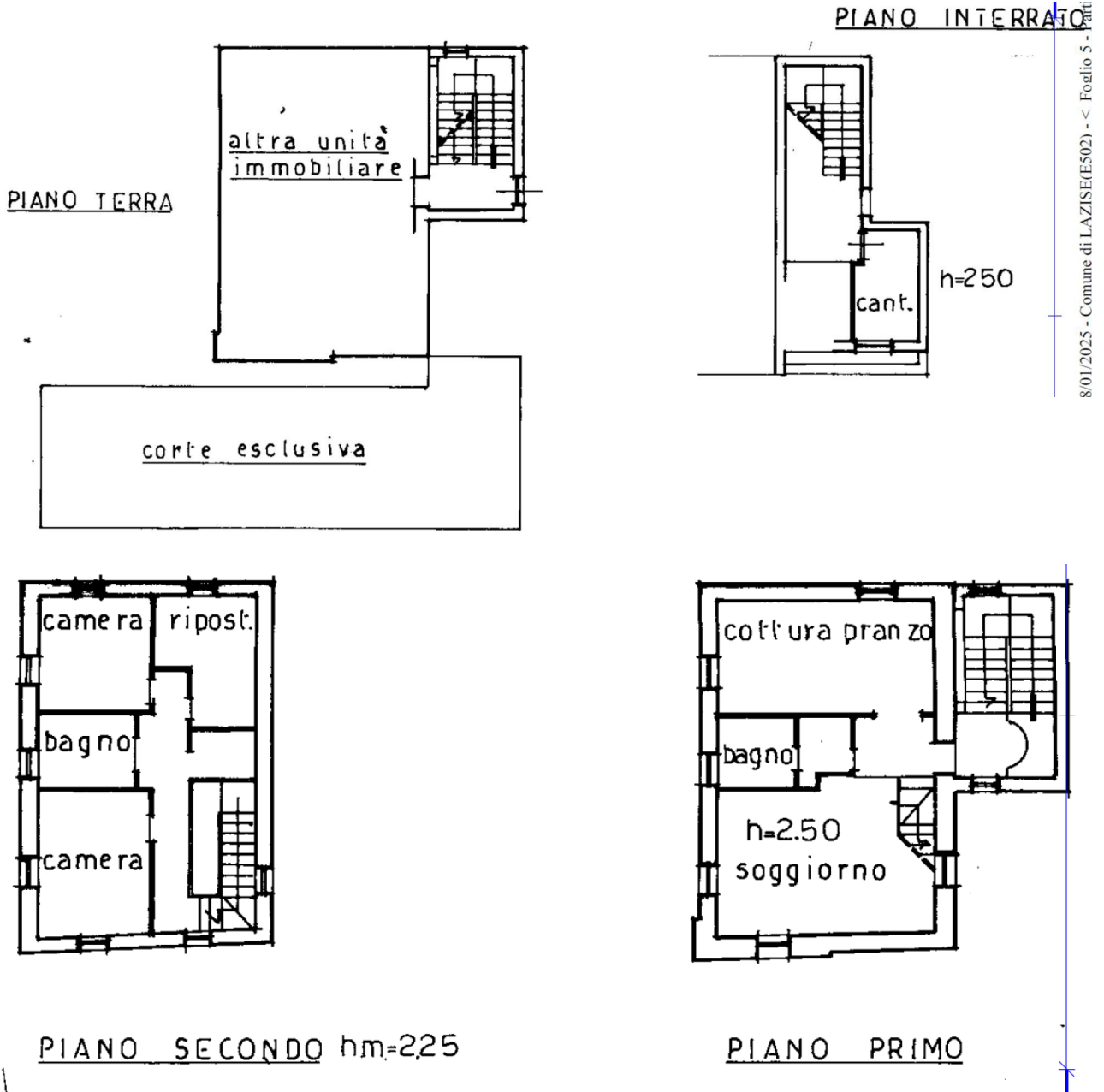
Lago di Garda ad appena 500m in linea d'aria.

### D.2.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato



Stralcio planimetrico dei beni (fuori scala – non conforme).

**Fg 5, m.n. 88 sub 26 – abitazione**



---

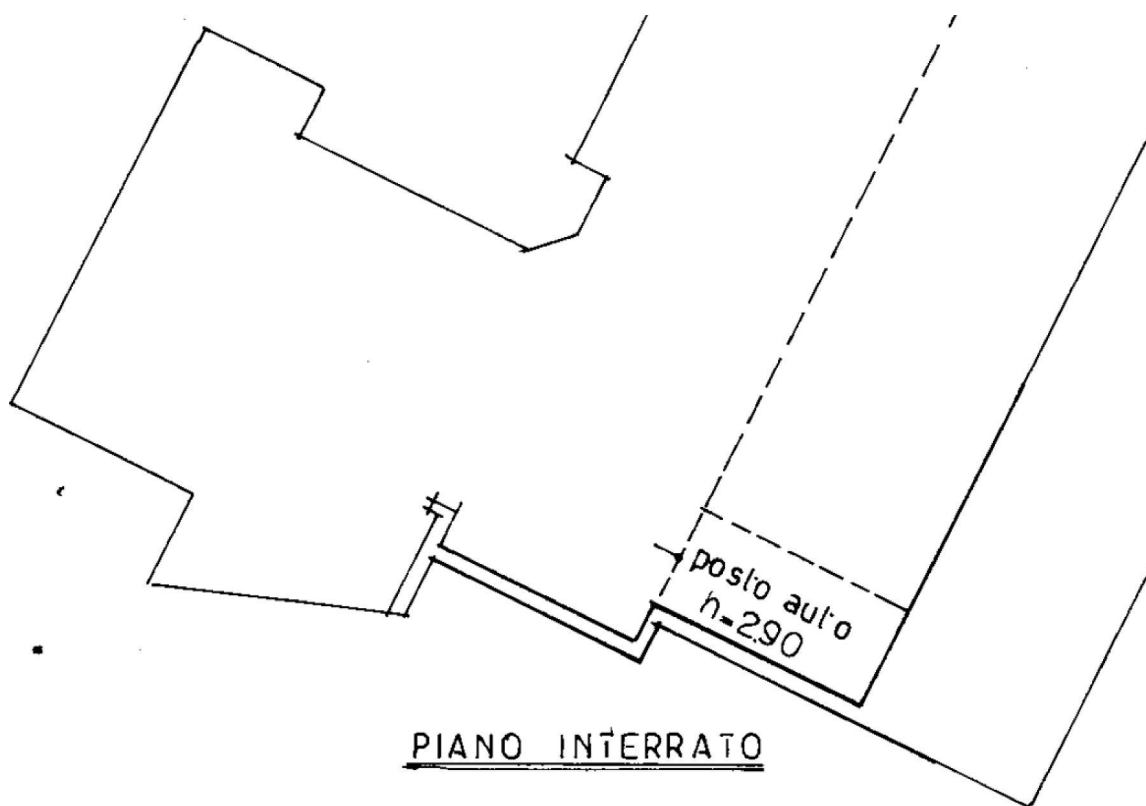
## Abitazione



Suddivisione interna	<p>Piano interrato: cantina.</p> <p>Piano terra: area scoperta di tipo esclusivo.</p> <p>Piano primo: ingresso, scala, bagno con antibagno, soggiorno, cucina/pranzo.</p> <p>Piano primo: vano scala, disimpegno, n. 2 camere da letto, bagno e ripostiglio.</p>
Impianti	<p>Impiantistica esistente in loco di tipo ordinario in relazione all'epoca di ristrutturazione (inizio anni '90).</p> <p>Impianto di riscaldamento di tipo autonomo con caldaia alloggiata nella cucina.</p>
Finiture interne	<p>Finiture interne riferibili all'epoca di ristrutturazione (inizio anni '90).</p> <p>Pavimentazione in cotto/simil cotto. Ceramica nei bagni</p> <p>Pareti intonacate e tinteggiate, serramenti con vetrocamera, porte interne in legno.</p>



**Fg 5, m.n. 88 sub 52**

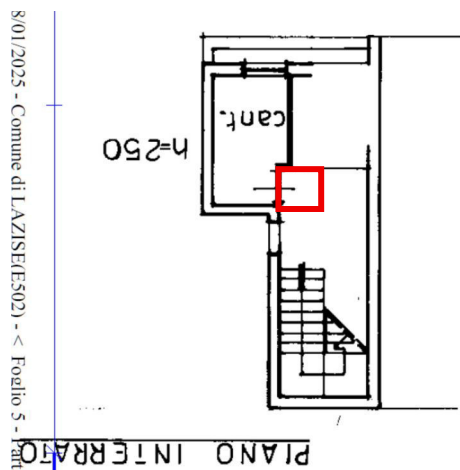


**Posto auto coperto**



## Precisazioni

- La cantina risulta di fatto ricomprendere una piccola area di vano scala condominiale.  
L'acquirente dovrà tenere in considerazione la necessità di regolarizzare tale situazione.



- Parte dell'area esclusiva esterna (sub. 26) risulta di fatto essere utilizzata dai proprietari confinanti.

L'acquirente dovrà tenere in considerazione tale circostanza, per le valutazioni del caso.



### D.2.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Dalla documentazione disponibile, risulterebbero comuni e di pertinenza degli immobili oggetto di perizia i sub. 60-63-64 (tutti BCNC).

Per lettura completa si rimanda comunque all'allegato elaborato planimetrico.

### D.2.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile



## D.2.4 Situazione urbanistica della zona

Si riporta il CDU rilasciato dal Comune di Lazise (VR):

Foglio n.5	mappale 88	
incluso per il 95,7 %	<b>PI VARIANTE 6B APPROVATA 7A ADOTTATA</b>	ZONE R RESIDENZIALI SOGGETTE A INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO Art. 18.1
incluso per il 4,3 %	<b>PI VARIANTE 6B APPROVATA 7A ADOTTATA</b>	VIABILITA' Art. 32
<b>PAT Var. di adeguamento alla L.R. 14/17</b>	Ambiti di urbanizzazione consolidata articolo 13 comma 9 L.R. 14/2017	
<b>PAT VIGENTE FRAGILITA'</b>	Aree idonee Art. 16.2	
<b>PAT VIGENTE TRASFORMABILITA'</b>	Ambiti territoriali cui attribuire obiettivi di tutela riqualificazione valorizzazione Art. 20.8 R.A. 2.3	
<b>PAT VIGENTE TRASFORMABILITA'</b>	Ambiti urbanizzazione consolidata Art. 21.1	
<b>PAT VIGENTE TRASFORMABILITA'</b>	A.T.O. I.2 - Lazise capoluogo Art.29	
<b>PAT VIGENTE TRASFORMABILITA'</b>	Area di connessione naturalistica (Buffer zone) Art. 19.1	
<b>PAT VIGENTE VINCOLI</b>	P.T.R.C. Ambito della riviera Gardesana n. 25 Art. 9	
<b>PAT VIGENTE VINCOLI</b>	Vincolo paesaggistico Aree interesse pubblico D.Lgs 42/2004 art 136 mod. con D.Lgs 63/2008 art. 2 Art. 7	
<b>PI VARIANTE 6B APPROVATA 7A ADOTTATA</b>	Area di connessione naturalistica (Buffer zone). Art. 28 bis	
<b>PI VARIANTE 6B APPROVATA 7A ADOTTATA</b>	Ambiti di urbanizzazione consolidata AUC - LR 14/2017 Art. 16	
<b>PI VARIANTE 6B APPROVATA 7A ADOTTATA</b>	Vincolo paesaggistico DLgs. 42/2004 art. 136. Art. 7.2	

Per approfondimenti si rimanda al sito istituzionale del Comune di Lazise.



---

## D.2.5 Situazione catastale dell'immobile

Per i subb. 26 e 52, l'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

La piscina condominiale sub. 53, presenta (per i soggetti esegutati) intestazione catastale non allineata con la reale proprietà dei beni.

In merito alle planimetrie catastali vigenti, le stesse risultano NON conformi allo stato reale dei luoghi e differiscono quantomeno nei seguenti aspetti:

### **m.n. 88 sub 26, abitazione:**

- piano interrato – la cantina risulta di fatto aver inglobato una piccola area di vano scale condominiale.

### **Non può quindi essere attestata la conformità catastale del bene.**

La situazione catastale dei beni dovrà essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di variazione e/o ripristino.

**Il costo della sola variazione catastale conseguente alla conformazione autorizzativo/amministrativa, di ripristino dei luoghi, e/o di rettifica dei diritti in capo ai proprietari, viene quantificato in Euro 5.000,00 oltre accessori di legge.**



---

## D.2.6. Situazione edilizia dell'immobile

A richiesta della scrivente, il Comune di Lazise ha messo a disposizione le pratiche edilizie inerenti gli immobili.

Si tiene al riguardo a precisare in termini generali che l'attività di individuazione ed acquisizione delle pratiche edilizie degli immobili si palesa nella maggior parte dei casi quale attività articolata e complessa posto anche il fatto che ogni ente locale presenta archivi organizzati su presupposti differenti. Nonostante l'impegno profuso al riguardo, non si può quindi escludere la sussistenza di pratiche edilizie aggiuntive rispetto quanto nel seguito riportato:

- fabbricato la cui edificazione è iniziata in data antecedente al 01/09/1967 (desunto da atto di provenienza);
- Concessione Edilizia n. 4008 rilasciata il 27/02/1991 (prot 3355 del 14/05/1990) per ristrutturazione di un edificio bifamiliare e realizzazione di un edificio di 24 unità;
- Concessione edilizia n. 4318 rilasciata il 15/05/1992 (prot. 10531 del 31/10/1991) per costruzione di una piscina quale accessorio a due edifici pluriresidenziali;
- Concessione Edilizia in variante n. 4008/A rilasciata il 23/09/1992 (prot 2497 del 27/05/1992) per opere di variante ad interrato, interne ed estetiche;
- Certificato di abitabilità n. 4008/A e agibilità 4318 del 18/11/1994.

Lo stato reale dei luoghi differisce dall'ultimo stato autorizzato in possesso della scrivente, quantomeno per i seguenti aspetti, salvo altri:

### **m.n. 88 sub 26, abitazione:**

- piano interrato – la cantina risulta di fatto aver inglobato una piccola area di vano scale condominiale.

Non può quindi essere attestata la regolarità edilizia dei beni.

La situazione autorizzativo-amministrativa dovrà essere quindi oggetto di sanatoria o ripristino da parte dell'aggiudicatario.

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o



---

pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **120** giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Il costo della P.E. in sanatoria qualora opere sanabili e/o ripristino dei luoghi (pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, sanzioni e spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili), viene quantificato in **€ 5.000,00** oltre accessori di legge.

## **D.2.7 Stato di occupazione dell'immobile**

### **D.2.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti**

Al momento del sopralluogo gli immobili sono risultati occupati dal nudo proprietario.

### **D.2.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile**

La scrivente rileva, per quanto di propria competenza e sulla base delle inerenti conoscenze prettamente tecniche, l'inopponibilità dello stato di occupazione degli immobili, sulla base di quanto riportato nel capitolo che precede.



---

## D.2.8. Vincoli ed oneri giuridici

Si elencano nel seguito le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

Si precisa che la articolazione e suddivisione delle stesse è offerta unicamente in termini indicativi e presuntivi, la effettiva natura e permanenza degli stessi sui beni anche dopo l'aggiudicazione andrà verificata dall'eventuale interessato all'acquisto.

### D.2.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Dalle certificazioni disponibili e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravino le seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Verona (RG 59251, RP 14888 il 18/12/2007) a favore della \_\_\_\_\_, a carico dei sigg.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (intero dell'usufrutto) nonché \_\_\_\_\_ per la nuda proprietà, per la complessiva somma di € 700.000,00 (capitale € 350.000,00). Grava su Lazise, CF, fg 5 mn 88 sub. 26-52. Successiva surroga in favore di \_\_\_\_\_ (annotata a Verona 15/10/2009, RG 39200, RP 7192);
- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto a Verona il 11/12/2024, RP 38100, RG 51299, a favore di \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

### D.2.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non sussistono, per quanto di conoscenza.

### D.2.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Non sussistono, per quanto di conoscenza.

### D.2.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non sussistono, per quanto di conoscenza.



---

### **D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

I beni oggetto di perizia sono inseriti in un complesso immobiliare condominiale.

La documentazione reperita presso l'amministratore condominiale è rimessa in allegato alla presente.

### **D.2.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita**

Immobile acquistato da persone fisiche.

### **D.2.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata**

Immobile edificato in edilizia ordinaria.

### **D.2.12. Separazione in natura e progetto divisionale**

I beni oggetto di perizia sono colpiti da pignoramento per l'intero del diritto di usufrutto.



## D.2.13. Valutazione del lotto

Si provvede quindi nel seguito ad esprimere la valutazione degli immobili.

### D.2.13.1. Consistenza

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>immobili fg 5</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL* mq</i>	<i>coeff</i>	<i>Sup. Comm.</i>	<i>Sup. Comm. Tot.</i>
m.n. 88 sub 26	cantina	10	0,25	2,5	154,65
	area esclusiva esterna	83	0,05	4,15	
	abitazione P1	74	1	74	
	abitazione P2	74	1	74	
m.n. 88 sub 52	posto auto coperto	13	0,5	6,5	6,5

\* Superficie Esterna Lorda



---

### **D.2.13.2. Criteri di stima**

In termini generali può essere indicato che Il Valore di Mercato (o Market Value) è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di contrattazione durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nello specifico, per individuare il valore di mercato, si è proceduto alla raccolta e verifica dei dati immobiliari, tra i quali sono state selezionate le unità immobiliari o i dati di confronto. Il dato immobiliare si compone del prezzo ovvero dell'importo sulla base del quale è stato compravenduto e delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità di paragone. Successivamente sono stati individuati gli elementi di raffronto ovvero le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

Infine, laddove gli elementi di comparazione siano stati riscontrati difformi, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti ovvero le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche prese in esame; per stimare gli aggiustamenti è stato valutato il prezzo marginale della caratteristica presa in esame. È stata quindi verificata la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti affinché la stessa non eccedesse la consuetudine, successivamente è stato possibile esprimere la valutazione nel seguito espressa. Nel caso in esame sono stati assunti valori OMI (Agenzia delle Entrate), Borsino Immobiliare, nonché i prezzi richiesti per immobili simili in vendita.

Di significativa importanza appaiono n. 2 atti di compravendita, riferiti al 2023 e 2024 (rimessi in allegato) ed inerenti ad unità immobiliari poste nel medesimo condominio.

I prezzi dichiarati negli atti sono dell'ordine di € 4.600,00 / € 4.700,00/mq

Valutate le caratteristiche e le specificità dei beni a cui si rifanno gli specifici dati sopra indicati, è possibile stimare per gli immobili oggetto di perizia il valore di € 4.400,00/mq per l'abitazione.



### D.2.13.3. Stima

La valutazione nel seguito espressa rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili e viene espressa "a corpo", tenuto già conto di quanto in precedenza indicato.

<i>immobili fg 5</i>	<i>destinazione</i>	<i>Sup. Comm. Tot.</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. 88 sub 26	cantina	154,65	€ 4.400,00	€ 680.460,00	€ 680.000,00
	area esclusiva esterna				
	abitazione P1				
	abitazione P2				
m.n. 88 sub 52	posto auto coperto	6,5	€ 4.400,00	€ 28.600,00	€ 30.000,00

Totale stima piena proprietà

€ 710.000,00

Si conteggia quindi nel seguito il valore dell'usufrutto, rapportato all'intestatario più giovane (nato il 18/05/1950 – età anagrafica anni 75).

<i>Usufrutto Vitalizio</i>	
<b>Valore della piena proprietà</b>	<b>€ 710.000,00</b>
<b>Età dell'usufruttuario</b>	<b>75 anni</b>
<b>Tasso di interesse legale</b>	<b>2,50%</b>
<b>Coefficiente moltiplicatore</b>	<b>14</b>
<b>Valore dell'usufrutto</b>	<b>€ 248.500,00</b>
<b>Valore della nuda proprietà</b>	<b>€ 461.500,00</b>



---

#### D.2.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

La scrivente stima un probabile valore di adeguamento e correzione così ripartito:

- ripristino e/o regolarizzazione catastali e amministrative € 10.000,00
- l'immobile sarà oggetto di vendita forzata e l'acquirente non potrà quindi beneficiare di eventuali garanzie per vizi occulti (-10% circa) € 25.000,00

Sommano adeguamenti e correzioni - € 35.000,00

#### D.2.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore del diritto al netto delle decurtazioni € 215.000,00

Quota pertinenza della procedura 1/1 usufrutto

Valore quota di pertinenza della procedura (lotto 2) € 215.000,00



---

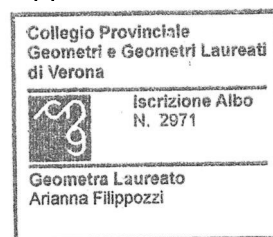
La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare il bene sotto ogni profilo.

---

Il perito estimatore



dott. geom. Arianna Filippozzi



Verona, 19/06/2025



---

**E allegati generali (comuni a tutti i lotti)**

- E.1 estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- E.2 certificato storico di residenza
- E.3 certificato storico di stato famiglia



**F.2. Lotto 2 – beni in Lazise**

- F.2.1 titoli di provenienza
- F.2.2 Elaborati planimetrici
- F.2.3 Planimetrie catastali
- F.2.4 mappa e visure del Catasto
- F.2.5 CDU
- F.2.6 titoli abilitativi
- F.2.7 ispezioni ipotecarie
- F.2.8 doc ricevuta da amministratore di condominio
- F.2.9 foto esterne
- F.2.10 foto interne
- F.2.11 fonti di stima

