

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare	51.2026
Giudice	Dott.ssa Paola Salmaso
Creditore procedente	
Parte eseguita	

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO



Esperto Stimatore

arch. Marina Zuccolotto

marina.zuccolotto@gmail.com 3332429151

Custode Giudiziario

avv. Giorgia Lapolla

giorgialapolla@legalivr.it 0458000683



A	SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO	
A.1	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C	DIVISIONI IN LOTTI	4
D	DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
D.1	LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIALE ROMA N. 64F	5
D.1.1	PROPRIETÀ	5
D.1.1.1	RICERCHE PRESSO GLI UFFICI ANAGRAFICI	5
D.1.2	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA	6-7-8-9
D.1.3	DESCRIZIONE DEI BENI	10
D.1.3.1	CONTESTO	10
D.1.3.2	DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE E DEL FABBRICATO	10-11-12-13
D.1.3.3	INDIVIDUAZIONE DEI BENI CONDOMINIALI O DELLE PERTINENZE CON SPECIFICA INDICAZIONE DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI	14
D.1.3.4	INDIVIDUAZIONE DELL'ACCESSO O DEGLI ACCESSI DEL BENE IMMOBILE	14
D.1.4	SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA	14
D.1.5	SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE	14
D.1.6	SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE	15
D.1.7	STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	15
D.1.7.1	STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE ED IDENTIFICAZIONE DEGLI OCCUPANTI	15
D.1.8	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	15
D.1.8.1	VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA	15
D.1.8.2	VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	15
D.1.8.3	ACCERTAMENTO DEI VINCOLI E DEGLI ONERI GIURIDICI CHE SONO OPPONIBILI	15
D.1.8.4	ACCERTAMENTO DI EVENTUALI DIRITTI DI PRELAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI TERZI SULL'IMMOBILE	15
D.1.9	INDICAZIONI ACQUISITE IN ORDINE AGLI ONERI CONDOMINIALI	15
D.1.10	VALUTAZIONE DEL LOTTO	16
D.1.10.1	CONSISTENZA	17-18-19
D.1.10.2	CRITERI DI STIMA	20
D.1.10.3	STIMA	21-22-23
D.1.10.4	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	23



D.1.10.5 VALORE DI STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

23

RIEPILOGO

24

E. ALLEGATI

- E.1. Documentazione fotografica
- E.2. Visure catastali storiche NCT
- E.3. Visure catastali storiche NCEU
- E.4. Planimetrie catastali
- E.5. Estratto di mappa
- E.6. Titoli di provenienza
- E.7. Autorizzazioni edilizie
- E.8. Documentazione urbanistica
- E.9. Certificati anagrafici
- E.10. Visure RR.II.



A.1 SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 51/2026
Lotto	UNICO
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero e della quota di 1/3
Tipologia immobile	Appartamento porzione d'angolo di schiera con cortile, autorimessa interrata e strada di accesso siti a Cologna Veneta (VR), Viale Roma n. 64 f
Ubicazione	Cologna Veneta (VR), Viale Roma n. 64 f
Dati catastali	Comune di Cologna Veneta (VR), <u>Per la quota dell'intero della piena proprietà:</u> NCEU, Foglio 37, m.n. 1122 sub 1 (A2), sub 2 (C6), sub 3 (Ente Comune ai sub1 e 2 - cortile); NCT, Foglio 37, m.n. 1122 (Ente Urbano); <u>Per la quota di 1/3 della piena proprietà:</u> NCEU Foglio 37, m.n. 1126 cat. F1; NCT, Foglio 37, m.n. 1120
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 225.801,50€
Stato di occupazione	ABITATO DALL'ESECUTATA
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Presente una lieve difformità. Costo regolarizzazione 500 €
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
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 e non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA QUOTA

NCEU, Foglio 37, m.n. 1122

- sub 1 (A2),
- sub 2 (C6),
- sub 3 (Ente Comune ai sub 1 e 2 - cortile)
- NCT, Foglio 37, m.n. 1122 (Ente Urbano)

PIENA PROPRIETA' DELLA QUOTA DI 1/3 PRO INDIVISO

- NCEU Foglio 37, m.n. 1126 cat. F1;
- NCT, Foglio 37, m.n. 1120

C. DIVISIONI IN LOTTI

I beni pignorati consistono in un appartamento con cortile, porzione di edificio a schiera, nell'autorimessa e nel cortile di pertinenza esclusiva oltre che in una quota indivisa della strada di accesso siti a Cologna Veneta (VR), in Viale Roma n. 64 f.

I beni costituiscono un unico lotto così composto:

LOTTO UNICO

1. **Appartamento** NCEU Foglio 37, m.n. 1122 sub 1

PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA QUOTA IN CAPO A [REDACTED]

2. **Autorimessa** NCEU Foglio 37, m.n. 1122 sub 2

PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA QUOTA IN CAPO A [REDACTED]

3. **Cortile** NCEU Foglio 37, m.n. 1122 sub 3 (BCNC)

PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA QUOTA IN CAPO A [REDACTED]

4. **Strada di accesso** NCT Foglio 37, m.n. 1120

PIENA PROPRIETA' DELLA QUOTA INDIVISA DI 1/3 IN CAPO A [REDACTED]

5. **Strada di accesso** NCEU Foglio 37, m.n. 1126

PIENA PROPRIETA' DELLA QUOTA INDIVISA DI 1/3 IN CAPO A [REDACTED]



LOTTO UNICO

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1 IMMOBILI SITI IN VIALE ROMA N. 64 F, COLOGNA VENETA (VR)

Appartamento porzione d'angolo di edificio a schiera con cortile, autorimessa interrata e quota di 1/3 indivisa della strada di accesso, siti in prossimità del centro dell'abitato di Cologna Veneta, Viale Roma n. 64 f.

D.1.1. Proprietà

[REDACTED]

L'esecutata è pervenuta alla proprietà dei beni in forza dei seguenti atti:

- quota di 1/2 della piena proprietà

Atto di Compravendita soggetta ad Iva del 20/09/1999 notaio Beniamino Itri di Lonigo (VI) rep. 65010/7441 trascritto a Verona il 04/10/1999 ai nn. 34195 R.G./22213 R.P. (quota di 1/2 della piena proprietà)

Venditore:

[REDACTED]
in qualità di unico titolare e proprietario dell'Impresa edile [REDACTED] [REDACTED] con sede a [REDACTED], P.IVA [REDACTED]

- quota di 1/2 della piena proprietà (e quindi complessivamente dell'intero)

Atto di Compravendita del 30/03/2018 notaio Guido Magrelli di San Bonifacio (VR) rep. 27654/14439 trascritto a Verona il 06/04/2018 ai nn. 13491 R.G./9279 R.P.

Venditore:

Stato patrimoniale

Al momento dell'acquisto dei beni nel 1999 i signori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] dichiaravano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni mentre nell'atto del 2018 dichiaravano di essere coniugati in regime di separazione dei beni.

Il certificato contestuale di residenza e stato civile rilasciato dal Comune di Cologna Veneta riporta che la signora [REDACTED] risulta di stato libero per decesso del coniuge [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED].

D.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici

Si allegano [all. E.9]:

- Certificato contestuale di Residenza e Stato famiglia rilasciato dal Comune di Cologna Veneta
- Estratto per riassunto dell'atto di nascita rilasciato dal Comune di Lonigo.



D.1.2.1 Intestazione catastale dei beni oggetto della vendita

- 1 Appartamento

Comune di Cologna Veneta (VR), NCEU, Foglio 37, m.n. 1122 sub 1

Proprietaria del bene per la quota di 1/1 della piena proprietà

- 2 Autorimessa

Comune di Cologna Veneta (VR), NCEU, Foglio 37, m.n. 1122 sub 2

Proprietaria del bene per la quota di 1/1 della piena proprietà

- 3 Cortile

Comune di Cologna Veneta (VR), NCEU, Foglio 37, m.n. 1122 sub 3 BCNC

Proprietaria del bene per la quota di 1/1 della piena proprietà

- 4 strada di accesso

NCT Comune di Cologna Veneta (VR), Foglio 37, m.n. 1120

Proprietaria del bene per la quota di 6/18 della piena proprietà

Altri proprietari non esegutati:

Proprietari ciascuno per la quota di 1/6 in regime di separazione dei beni

Proprietari ciascuno per la quota di 1/6

- 5 strada di accesso

NCEU Comune di Cologna Veneta (VR), Foglio 37, m.n. 1126

Proprietaria del bene per la quota di 1/3 della piena proprietà

Altri proprietari non esegutati:

Proprietari ciascuno per la quota di 1/6 in regime di separazione dei beni

Proprietari ciascuno per la quota di 1/6





estratto di Google Maps

D.1.2.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Comune di Cologna Veneta (VR), NCEU, Foglio 37

- 1. m.n. 1122 sub 1 - Quota di 1/1 della piena proprietà di appartamento

Appartamento a Cologna Veneta (VR), Viale Roma n. 64 f, Piano T-1

Identificazione al catasto fabbricati

Comune di Cologna Veneta (VR), NCEU,

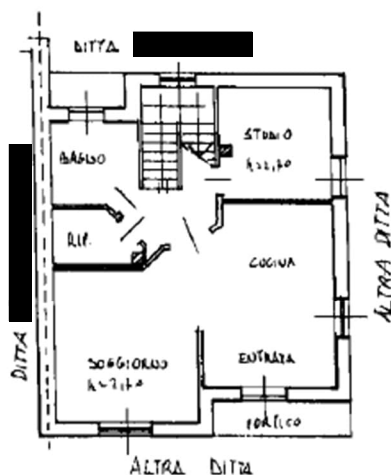
- 1. Foglio 37, m.n. 1122, sub 1

Categoria A/2, classe 1, Consistenza 8,5 vani, Viale Roma Piano T-1 - Totale 160 mq
Totale escluse aree scoperte 155 mq - Rendita € 460,94

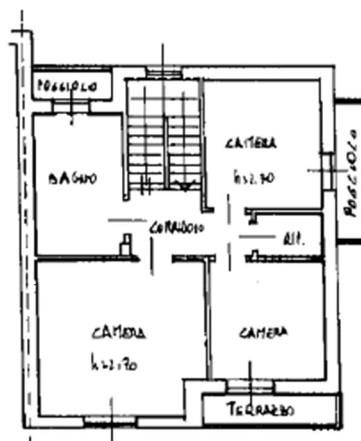
Accessi: pedonale, da strada di pubblico passaggio (Viale Roma), attraverso strada privata comune in proprietà all'esecutata per la quota indivisa di 1/3 anch'essa oggetto del presente pignoramento (m.n. 1120 e m.n. 1126);

Confini: Nord: terreno m.n. 1079; Est: strada privata comune (m.n. 1120) e altra unità in aderenza (m.n. 1123); Sud: m.n. 1125; Ovest: m.n. 452 e m.n. 450.





PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Planimetria catastale appartamento

- 2. m.n. 1122 sub 2 - Quota di 1/1 della piena proprietà di autorimessa

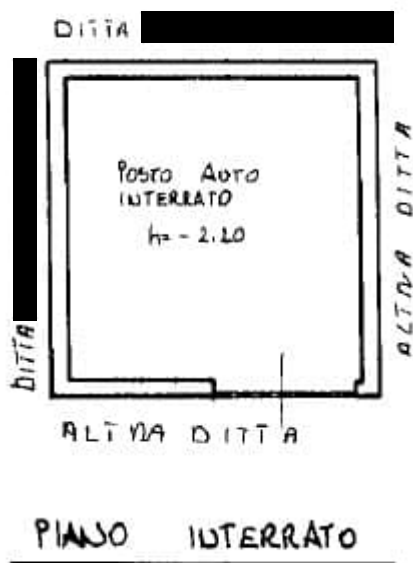
Autorimessa a Cologna Veneta (VR), Viale Roma n. 64 f, Piano S1

Identificazione al catasto fabbricati

Comune di Cologna Veneta (VR), NCEU, **Foglio 37, m.n. 1122, sub 2**

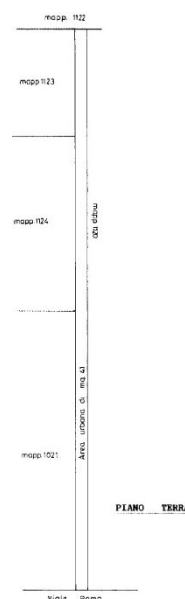
Categoria C/6, classe 2, Consistenza 47 mq., Superficie totale 59 mq. Viale Roma Piano S1, Rendita € 84,96

Accessi: carrabile, da strada di pubblico passaggio (Viale Roma) attraverso strada privata comune (m.n. 1120 e m.n. 1126), cortile m.n. 1122 sub 3 BCNC.



PIANO INTERRATO

Planimetria catastale autorimessa



Planimetria catastale strada accesso

- 3. m.n. 1122 sub 3 - Quota di 1/1 della piena proprietà di BCNC (Cortile)

Cortile di pertinenza esclusiva dei subalterni 1 e 2 dello stesso mappale, sito a Cologna Veneta (VR), Viale Roma n. 64 f, Piano T

Identificazione al catasto fabbricati

Comune di Cologna Veneta (VR), NCEU, **Foglio 37, m.n. 1122, sub 3**

Bene Comune Non Censibile.

Essendo gli immobili stati accatastati nel 1999, non è stata depositata la planimetria catastale. La situazione è comunque regolare trattandosi di BCNC.

Accessi: carrabile, da strada di pubblico passaggio (Viale Roma) attraverso strada privata comune (m.n. 1120 e m.n. 1126).

- 4. m.n. 1120 - Quota di 1/3 indiviso della piena proprietà di porzione di strada di accesso comune

Terreno a Cologna Veneta (VR), Viale Roma n. 64 f

Identificazione al catasto terreni

Comune di Cologna Veneta (VR), NCT, **Foglio 37, m.n. 1120**

Area rurale, Superficie 1 are 20 ca – senza reddito

- 5. m.n. 1120 - Quota di 1/3 indiviso della piena proprietà di porzione di strada di accesso comune

Porzione di strada a Cologna Veneta (VR), Viale Roma n. 64 f

Identificazione al catasto fabbricati

Comune di Cologna Veneta (VR), NCEU, **Foglio 37, m.n. 1126**

Categoria F/1, consistenza 41 mq. – area urbana

1. Identificazione al catasto terreni

- 1 - 2- 3 Comune di Cologna Veneta (VR), NCT, Foglio 37, m.n. 1122

Ente Urbano, Superficie 337 mq

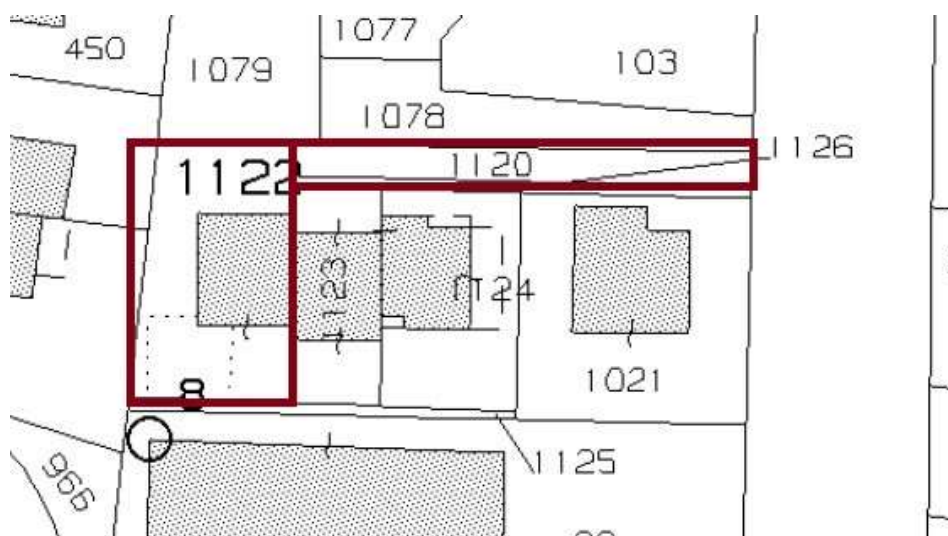
- 4. Comune di Cologna Veneta (VR), NCT, Foglio 37, m.n. 1120

Area rurale, Superficie 1 are 20 ca – senza reddito

- 5. Comune di Cologna Veneta (VR), NCT, Foglio 37, m.n. 1126

Ente Urbano, Superficie 41 mq





Estratto di mappa

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio risulta che l'identificazione riportata nell'atto di pignoramento è aggiornata e tutti i beni sono chiaramente individuati e identificabili.

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

Gli immobili in oggetto sono siti nell'abitato di Cologna Veneta, nel quartiere residenziale prossimo al centro storico da cui distano un chilometro circa.

La posizione è tranquilla; in prossimità si trovano scuole, negozi, la banca, l'ufficio postale.

D.1.3.2 Descrizione degli immobili

1. NCEU, Foglio 37 m.n. 1122 sub 1 – appartamento porzione edificio a schiera

Si tratta della porzione d'angolo di un edificio a schiera che si sviluppa su due piani, terra e primo.

Caratteristiche edificio:

L'edificio a schiera, costruito alla fine degli Anni Novanta (agibilità del 1999) sul sedime di un edificio precedente demolito, si compone di tre unità che si sviluppano su 2 piani fuori terra, piano terra e primo; l'affaccio principale è prospiciente la strada di accesso privata che si diparte da Viale Roma. E' realizzato con intelaiatura in calcestruzzo armato, tamponamenti in muratura di laterizio, solai in latero-cemento. In generale l'immobile versa in discrete condizioni manutentive.

Caratteristiche appartamento:

L'unità abitativa in esame costituisce la porzione d'angolo della schiera ed è così composta: ingresso/soggiorno/pranzo/angolo cottura/vano scala (vano unico),





Esterno dell'edificio

studio, lavanderia, bagno con loggia al piano terra, la scala conduce al piano superiore dove trovano posto il disimpegno, una camera da letto matrimoniale, due camere singole con balcone e il bagno pure con balcone.

Le finiture sono di media qualità e versano in discrete condizioni. Si segnalano tracce di umidità da condensa in qualche punto di alcune stanze al piano primo.

Secondo quanto riferito dalla signora [REDACTED] al piano primo i divisori sono realizzati prevalentemente in cartongesso oppure, laddove in muratura, non sono intonacati e lastre di cartongesso fungono da rivestimento.

Il portoncino d'ingresso è blindato, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro termoisolante, le tapparelle sono in alluminio ed elettrificate. Alcune di esse sono bloccate a causa di guasti al motore.

Il pavimento al piano terra e nei vani di servizio è in piastrelle di ceramica, nelle camere da letto in legno; il rivestimento della scala come pure il pavimento del disimpegno al primo piano sono in marmo.

I bagni sono forniti dei sanitari d'uso comune (lavabo, tazza, bidet e doccia al piano terra, vasca al piano primo) in ceramica bianca.

Gli impianti sono completi e conformi alla normativa vigente all'epoca di installazione, come risulta dagli allegati certificati di conformità, ma non completamente funzionanti.

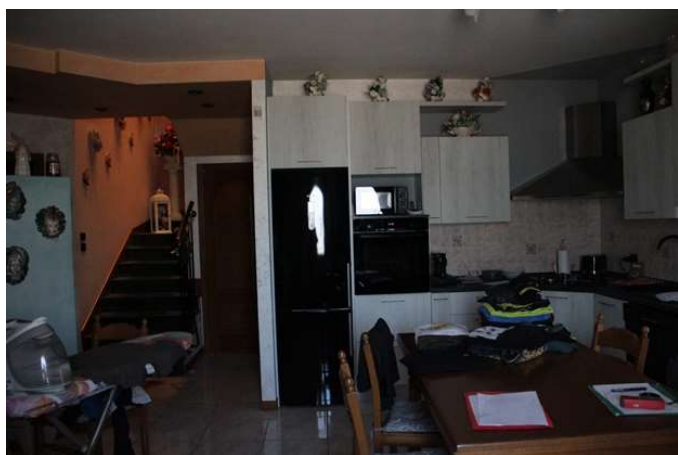
Il riscaldamento è alimentato dalla caldaia autonoma ubicata in un vano realizzato all'esterno, in corrispondenza della loggetta del bagno al piano terra. Secondo quanto riferito dalla signora [REDACTED], essa è guasta e produce solamente l'acqua calda sanitaria e non quella per i termosifoni.

Gli elementi radianti sono costituiti da termosifoni in alluminio. E' inoltre presente l'impianto di condizionamento con split unico posto in corrispondenza della scala.

Si segnala inoltre che il vano esterno che contiene la caldaia è fisso ed è stato realizzato senza i titoli necessari. Pertanto dovrà essere rimosso. Di tale elemento si è tenuto conto nella stima del bene.



L'altezza interna dell'appartamento è 270 cm. al piano terra 271 cm. al piano primo; la superficie lorda complessiva misura circa **170 mq.** L'unità è inoltre dotata di spazio cortivo di pertinenza esclusiva della superficie di circa 250 mq. (sub 3).



Ingresso-angolo cottura



Soggiorno

2. NCEU, Foglio 37, m.n. 1122, sub 2 – autorimessa interrata.

Si tratta dell'autorimessa interrata di pertinenza esclusiva dell'abitazione, ubicata in corrispondenza dello spazio cortivo (sub 3).

Vi si accede attraverso rampa inclinata con forte pendenza; è realizzata in muratura e solaio in lastre prefabbricate di tipo predalles, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, il portone è in metallo di tipo basculante con motore elettrico comandato a distanza. Il bene sviluppa una superficie complessiva di circa **55 mq.** e l'altezza interna è di 224 cm.

Lungo le pareti sono presenti evidenti tracce di umidità dovute ad allagamenti che, secondo quanto riferito dall'esecutata, si verificano ogniqualvolta vi siano piogge abbondanti e sono causati sia dall'innalzamento della falda sia dal convogliamento dell'acqua piovana lungo la rampa inclinata.



Autorimessa



E' presente una pompa – attualmente fuori uso - che non è comunque sufficiente a contenere il problema. Tale fenomeno condiziona l'uso del vano e se ne è tenuto conto nella stima del bene.

3. NCEU, Foglio 37, m.n. 1122, sub 3 – cortile.

Si tratta del cortile di pertinenza esclusiva dell'unità, accatastato come Bene Comune Non Censibile ai sub 1 e sub 2.

Vi si accede dalla strada privata comune oggetto di pignoramento per la quota di 1/3 indivisa, attraverso un cancello carrabile e un cancelletto pedonale, entrambi in metallo. Circonda l'edificio su tre lati, è pianeggiante, pavimentato in parte con piastrelle, in parte con ghiaio, delimitato lungo tutto il perimetro da un muretto con sovrapposta rete metallica. Vi insiste anche la rampa inclinata di accesso all'autorimessa interrata di cui sopra. Sviluppa una superficie di circa **250 mq.**

4. NCT, Foglio 37, m.n. 1120 – porzione di strada di accesso comune (quota 1/3).

Si tratta della porzione della strada privata di accesso all'edificio a schiera di cui l'unità pignorata è parte. Sviluppa una superficie catastale di 120 mq.; è pianeggiante e il manto è asfaltato; è delimitata lateralmente da muretti con rete metallica. Vi si accede dal m.n. 1126.

5. NCEU, Foglio 37, m.n. 1126 – porzione di strada di accesso comune (quota 1/3).

Si tratta della porzione della strada privata di accesso all'edificio a schiera di cui l'unità pignorata è parte. Sviluppa una superficie catastale di 41 mq.; presenta le medesime caratteristiche della porzione di cui sopra con cui è in continuità. Vi si accede direttamente da Viale Roma.



Strada di accesso



D.1.3.3 Individuazione dei beni condominiali e delle pertinenze

L'immobile in esame non fa parte di un condominio.

Come suddetto, la strada di accesso è un bene comune indiviso la cui quota di 1/3, in capo all'esecutata, è oggetto di pignoramento ed è stato descritto sopra.

D.1.3.4 Individuazione degli accessi del bene immobile

- APPARTAMENTO E AUTORIMESSA INTERRATA

L'accesso avviene da Viale Roma, attraverso la strada privata (m.n. 1126 e m.n. 1120) e da qui, attraverso il cancello carraio e quello pedonale, nel cortile pertinenziale (m.n. 1120 sub 3).

- STRADA

Da Viale Roma direttamente al m.n. 1126 e da qui al m.n. 1120, accesso libero.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Nel Piano degli Interventi vigente del Comune di Cologna Veneta, adottato con DCC del 3180382021 e approvato con DCC n. 37 del 30/06/2021, i beni in esame ricadono in:

- ZONA B – di degrado soggetta a Piano di Recupero (art. 43.05)

D.1.5. Situazione catastale degli immobili

- Situazione intestatario: conforme

- Situazione planimetrie catastali: conformi

D.1.6. Situazione edilizia degli immobili

Sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 226/1998 del 25/02/1999

relativa a "Costruzione fabbricato composto da n. 3 alloggi a schiera da realizzarsi in Viale Roma" intestata a [REDACTED]

- Concessione Edilizia n. 148/1999 del 15/09/1999

relativa a "Variante P.E. n. 226/98 per costruzione fabbricato composto da n. 3 alloggi a schiera da realizzarsi in Viale Roma" intestata a [REDACTED]

- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 2377 del 02/03/1999

Relativa alla realizzazione di un posto auto interrato a ridosso della erigenda costruzione di numero 3 alloggi a schiera autorizzati con C.E. 226/98" intestata a Impresa edile [REDACTED]

- Certificato di abitabilità prot. n. 13897/99

rilasciato il 13/12/1999, intestato a [REDACTED]



- Conformità edilizia:

- Appartamento: Non conforme

Si è riscontrata una lieve difformità che consiste nella presenza di un vano esterno di contenimento alla caldaia che non è stato autorizzato e dovrà pertanto essere smontato. I costi si quantificano in 500 €. Di tale elemento si è tenuto conto nella stima del bene.

- Autorimessa, cortile, strada: conformi

D.1.7. Stato di occupazione degli immobili

D.1.7.1 Stato di occupazione degli immobili ed identificazione degli occupanti

L'immobile è abitato dall'esecutata e dal figlio.

Costituisce abitazione principale della parte esegutata.

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

1 - ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

Iscritta ai nn. 25399 R.G./4246 R.P. il 25/06/2019

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

In forza di atto Notaio Antonio Marranghello di San Bonifacio (VR) in data 19/06/2019 rep. n. 141606/26622

A favore di Banca Valsabbina S.c.p.A. sede Vestone (BS) C.F. 00283510170

Contro [REDACTED]

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà

Beni: Catasto Fabbricati del Comune di Cologna Veneta, Fg. 37, m.n. 1122 sub 1, m.n. 1122 sub 2, m.n. 1122 sub 3, NCT m.n. 1122 (EU)

Importo: 140.000 €, durata: 10 anni

2 - ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

Iscritta ai nn. 38220 R.G./6397 R.P. il 02/11/2020

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

In forza di atto Notaio Pia Marinucci di Cologna Veneta (VR) in data 28/10/2020 rep. n. 15098/10877

A favore di Intesa San Paolo S.p.A. sede Torino (TO) C.F. 00799920158

Contro [REDACTED]

proprietà 1/6

Proprietà 1/6

Beni: tra l'altro Catasto Fabbricati del Comune di Cologna Veneta, Fg. 37, m.n. 1126, Catasto Terreni del Comune di Cologna Veneta, Fg. 37, m.n. 1120

Durata: anni 20



3 - ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE

ATTO GIUDIZIARIO

Iscritta ai nn. 26621 R.G./3787 R.P. il 28/06/2024

In forza di atto giudiziario rep. 2191 in data 18/06/2024 Tribunale di Vicenza

A favore di [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Beni: Catasto Fabbricati del Comune di Cologna Veneta, Fg. 37, m.n. 1122 sub 1, m.n. 1122 sub 2, m.n. 1122 sub 3, m.n. 1122 per la quota di 1/1; Catasto Fabbricati del Comune di Cologna Veneta, Fg. 37, m.n. 1126, Catasto Terreni del Comune di Cologna Veneta, Fg. 37, m.n. 1120 per la quota di 1/3.

Importo: 35.000 €

4 - TRASCRIZIONE DA ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto ai nn. 7259 R.G./5265 R.P. il 02/03/2026

Uff. Giud. Unep presso il Tribunale di Verona in data 04/02/2026 rep. n. 10673

A favore di [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Beni: Catasto Fabbricati del Comune di Cologna Veneta, Fg. 37, m.n. 1122 sub 1, m.n. 1122 sub 2, m.n. 1122 sub 3, Catasto Terreni del Comune di Cologna Veneta Fg. 37, m.n. 1122 Ente Urbano per la quota di 1/1; Catasto Fabbricati del Comune di Cologna Veneta, Fg. 37, m.n. 1126, Catasto Fabbricati del Comune di Cologna Veneta, Fg. 37, m.n. 1126, Catasto Terreni del Comune di Cologna Veneta, Fg. 37, m.n. 1120 per la quota di 1/3.

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

Dalla ricerca effettuata dalla scrivente e dalla relazione notarile agli atti, non risultano vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

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

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

NESSUNO

D.1.9. Indicazioni oneri condominiali

Il bene non è inserito in un contesto condominiale.



D.1.10 Valutazione del lotto

D.1.10.1 Consistenza

TABELLA SUPERFICI

APPARTAMENTO m.n. 1122 sub 1				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Piano terra				
Ingresso/sogg/pranzo	SUP. NETTA	36,30	1	36,30
	SUP. LORDA	43,50		43,50
Loggia	SUP. NETTA	4,00	0,25	1,00
	SUP. LORDA	5,00		1,25
Disimpegno	SUP. NETTA	4,50	1	4,50
	SUP. LORDA	4,80		4,80
Studio	SUP. NETTA	10,00	1	10,00
	SUP. LORDA	13,00		13,00
Bagno	SUP. NETTA	5,70	1	5,70
	SUP. LORDA	7,00		7,00
Loggia	SUP. NETTA	2,25	0,25	0,56
	SUP. LORDA	3,00		0,75
Lavanderia	SUP. NETTA	2,20	1	2,20
	SUP. LORDA	2,80		2,80
Scala	SUP. NETTA	6,00	1,00	6,00
	SUP. LORDA	7,00		7,00
Piano primo				
Disimpegno	SUP. NETTA	5,50	1	5,50
	SUP. LORDA	6,00		6,00



Bagno	SUP. NETTA	9,15	1	9,15
	SUP. LORDA	10,80		10,80
Loggia	SUP. NETTA	2,25	0,25	0,56
	SUP. LORDA	3,00		0,75
Camera matrimoniale	SUP. NETTA	18,80	1	18,80
	SUP. LORDA	22,00		22,00
Camera singola	SUP. NETTA	10,50	1	10,50
	SUP. LORDA	13,70		13,70
Poggiolo	SUP. NETTA	4,00	0,2	0,40
	SUP. LORDA	4,00		0,40
Camera singola	SUP. NETTA	11,80	1	11,80
	SUP. LORDA	14,35		14,35
Loggia	SUP. NETTA	4,00	0,25	1,00
	SUP. LORDA	5,00		1,25
Ripostiglio	SUP. NETTA	2,30	1,00	2,30
	SUP. LORDA	3,00		3,00
TOTALE	SUP. NETTA	139,25		126,27
	SUP. LORDA	167,95		152,35

AUTORIMESSA m.n. 1122 sub 2				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Autorimessa	SUP. NETTA	45,60	0,25	11,40
	SUP. LORDA	55,60		13,90
TOTALE	SUP. NETTA	45,60		11,40
	SUP. LORDA	55,60		13,90



CORTILE m.n. 1122 sub 3 (BCNC AI SUB 1 E 2)				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Cortile	SUP. NETTA	250,00	0,10	25,00
	SUP. LORDA	250,00		25,00
TOTALE	SUP. NETTA	250,00		25,00
	SUP. LORDA	250,00		25,00

PORZIONE DI STRADA NCT m.n. 1120				
DESTINAZIONE	S. CATASTALE	VALORE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Strada	SUP. NETTA	120,00	0,05	6,00
	SUP. LORDA	120,00		6,00
TOTALE	SUP. NETTA	250,00		6,00
	SUP. LORDA	250,00		6,00

PORZIONE DI STRADA m.n. 1126				
DESTINAZIONE	S. CATASTALE	VALORE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Strada	SUP. NETTA	41,00	0,05	2,05
	SUP. LORDA	41,00		2,05
TOTALE	SUP. NETTA	41,00		2,05
	SUP. LORDA	41,00		2,05

D.1.10.2 Criteri di stima

Il criterio valutativo adottato è il:

Metodo Comparativo (o del Mercato)



Basato sul confronto tra la proprietà oggetto della stima e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Si assume come parametro il prezzo a metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm.).

Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- accessori diretti entro l'abitazione: 1
- accessori indiretti (cantine, soffitte): 0,25
- accessori indiretti di buona finitura (taverne, mansarde): 0,60
- balconi: 0,20/0,25
- terrazze: 0,30
- giardini di pertinenza: da 0,05 a 0,10

Fonti:

Per la stima dei beni sono presi in considerazione i valori medi delle compravendite degli ultimi mesi di edifici con caratteristiche simili in zona desunti dal Borsino immobiliare, da professionisti del settore (agenzie immobiliari, mediatori), da siti specializzati, dal sito delle aste del Tribunale di Verona, dal Catasto e dall'Ufficio tecnico di Cologna Veneta.

Principali elementi presi in considerazione:

- Caratteristiche del bene: Appartamento porzione d'angolo di edificio a schiera di discreta qualità in discrete condizioni manutentive; l'unità è stata costruita alla fine degli Anni Novanta, finiture sono di qualità discreta in condizioni discrete; le tapparelle elettriche e la caldaia sono parzialmente funzionanti e necessitano di interventi di riparazione. L'autorimessa interrata presenta una problematica di allagamenti ricorrenti che ne compromettono l'utilizzo. E' presente il cortile.
- Caratteristiche della zona: Zona residenziale prossima al centro dell'abitato, in posizione tranquilla, servita da negozi, uffici e scuole.
- Buona la domanda di immobili con le caratteristiche dell'appartamento in esame.
-
-
-
-
-
-



- D.1.10.3 Stima
- TABELLA VALORI

APPARTAMENTO m.n. 11225sub 1			
DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO
Ingresso/soggiorno/pranzo	43,50	€ 1.300,00/mq	€ 56.550,00
Loggia	1,25	€ 1.300,00/mq	€ 1.625,00
Disimpegno	4,80	€ 1.300,00/mq	€ 6.240,00
Studio	13,00	€ 1.300,00/mq	€ 16.900,00
Bagno	7,00	€ 1.300,00/mq	€ 9.100,00
Loggia	0,75	€ 1.300,00/mq	€ 975,00
Lavanderia	2,80	€ 1.300,00/mq	€ 3.640,00
Scala	7,00	€ 1.300,00/mq	€ 9.100,00
Disimpegno	6,00	€ 1.300,00/mq	€ 7.800,00
Bagno	10,80	€ 1.300,00/mq	€ 14.040,00
Loggia	0,75	€ 1.300,00/mq	€ 975,00
Camera matrimoniale	22,00	€ 1.300,00/mq	€ 28.600,00
Camera singola	13,70	€ 1.300,00/mq	€ 17.810,00
Poggiolo	0,40	€ 1.300,00/mq	€ 520,00
Camera singola	14,35	€ 1.300,00/mq	€ 18.655,00



Loggia	1,25	€ 1.300,00/mq	€ 1.625,00
Ripostiglio	3,00	€ 1.300,00/mq	€ 3.900,00
TOTALE	152,35		€ 198.055,00

AUTORIMESSA m.n. 1122 sub 2			
Autorimessa	13,90	€ 1.300,00/mq	€ 18.070,00
TOTALE	13,90		€ 18.070,00

CORTILE m.n. 1122 sub 3			
Cortile	25,00	€ 1.300,00/mq	€ 32.500,00
TOTALE	25,00		€ 32.500,00

PORZIONE DI STRADA m.n. 1120 NCT			
Strada	6,00	€ 1.300,00/mq	€ 7.800,00
TOTALE	6,00		€ 7.800,00

PORZIONE DI STRADA m.n. 1126			
Strada	2,05	€ 1.300,00/mq	€ 2.665,00
TOTALE	2,05		€ 2.665,00



Tabella di riepilogo dei valori lordi

M.N. 1122

Immobile	Sup.Lorda	Valore del bene	Quota pignorata	Valore quota pignorata
App. sub 1	168 mq	€ 198.055,00	1/1	€ 198.055,00
Autorim. sub 2	56 mq.	€ 18.070,00	1/1	€ 18.070,00
Cortile sub 3	25 mq.	€ 32.500,00	1/1	€ 32.500,00
TOTALE	86 mq	€ 248.625,00		€ 248.650,00

STRADA DI ACCESSO

Immobile	Sup.Lorda	Valore del bene	Quota pignorata	Valore quota pignorata
Porzione strada	120 mq	€ 7.800,00	1/3	€ 2.600,00
Porzione strada	41 mq.	€ 2.665,00	1/3	€ 888,33
TOTALE	161 mq	€ 10.465,00		€ 3.488,33

VALORE LORDO COMPLESSIVO DEI BENI PIGNORATI IN CAPO A

€ 252.138,33

D.1.10.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese di regolarizzazione edilizia: -----500,00 €
- Spese di cancellazione iscrizioni e trascrizioni: 623,00 €
- Riduzione valore per assenza garanzia per vizi (10%) 25.213,83 €

La percentuale applicata tiene conto delle condizioni discrete dell'immobile e del fatto che lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme ai titoli edilizi

- Altri adeguamenti: nessuno

Totale in detrazione: 26.336,83 €

D.1.10.5 Valore di stima al netto di tutte le decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **225.801,50 €**



RIEPILOGO

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica dei beni:

- Quota di 1/1 della piena proprietà di appartamento (porzione d'angolo di edificio a schiera) con cortile e autorimessa interrata

- Quota di 1/3 indiviso della piena proprietà della strada di accesso

siti a Cologno Veneta (VR), Viale Roma n. 64 f.

Dati catastali attuali:

Comune di Cologno Veneta (VR),

- NCEU, Foglio 37,

- **1. Appartamento m.n. 1122 sub 1** (quota 1/1)

Categoria A/2, classe 1, Consistenza 8,5 vani, Viale Roma Piano T-1 - Totale 160 mq

Totale escluse aree scoperte 155 mq - Rendita € 460,94

- **2. Autorimessa: m.n. 1122, sub 2** (quota 1/1)

Categoria C/6, classe 2, Consistenza 47 mq., Superficie totale 59 mq. Viale Roma Piano S1, Rendita € 84,96

- **3. Cortile: m.n. 1122, sub 3** (quota 1/1)

Bene Comune Non Censibile ai sub 1 e 2

- **5. Strada di accesso: m.n. 1126** (quota 1/3)

Categoria F/1, consistenza 41 mq. – area urbana

- NCT, Foglio 37,

- **4. Strada di accesso: m.n. 1120** (quota 1/3)

Area rurale, Superficie 1 are 20 ca – senza reddito

Intestazione dei beni:

Quota di proprietà pignorata:

in capo a

- 1 – 2 – 3 - Quota di 1/1 della piena proprietà

- 4 – 5 - Quota di 1/3 della piena proprietà

Valore complessivo del diritto sui beni: € 252.138,33

Prezzo base d'asta del lotto: € 225.801,50



E. ALLEGATI

- E.1. Documentazione fotografica
- E.2. Visure catastali storiche NCT
- E.3. Visure catastali storiche NCEU
- E.4. Planimetrie catastali
- E.5. Estratto di mappa
- E.6. Titoli di provenienza
- E.7. Autorizzazioni edilizie
- E.8. Documentazione urbanistica
- E.9. Certificati anagrafici
- E.10. Visure RR.II.

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.

Verona, 25/05/2026

Il perito estimatore

Arch. Marina Zuccolotto

