

## PERIZIA DI STIMA

Esecuzione Immobiliare

RG 101/2025

Giudice

PROCEDURA ESECUTIVA

Creditore procedente

DOTT. PAOLA SALMASO

Parte eseguita

DOVALUE S.P.A.



Esperta Stimatrice

Arch. Monica Michelazzi

Con studio in Viale Colonnello Galliano, 57 – 37138 Verona

e-mail: a.monica.michelazzi@gmail.com – telefono 3332682624

pec: monica.michelazzi@archiworldpec.it

Custode Giudiziario

Dott. Alessandro Cervato

Via XXV Aprile n°3 – 37030 Vago di Lavagno, Verona

e-mail: alessandro@studiocervato.com



## ARCHITETTO MONICA MICHELAZZI

Viale Colonnello Galliano, 57 – 37138 Verona

C.F.: MCHMNC68H69L781S

P.IVA 03848350231

e-mail: a.monica.michelazzi@gmail.com

PEC: monica.michelazzi@archiworldpec.it



<b>A.</b>	<b>SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO .....</b>	<b>3</b>
<b>B.</b>	<b>DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....</b>	<b>4</b>
<b>C.</b>	<b>DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO .....</b>	<b>4</b>
<b>D.</b>	<b>DESCRIZIONE DEL LOTTO.....</b>	<b>5</b>
<b>D.1.</b>	<b>LOTTO UNICO .....</b>	<b>5</b>
D.1.1.	Proprietà .....	5
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio .....	6
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita .....	7
D.1.3.	Descrizione dei beni .....	11
D.1.3.1.	Contesto .....	11
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato .....	12
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	24
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile .....	24
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona .....	24
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile .....	27
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile .....	27
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile.....	30
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti .....	30
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....	30
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici.....	30
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	30
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	31
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili .....	32
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	32
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali .....	32
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	32
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	32
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale .....	32
D.1.13.	Valutazione del lotto.....	32
D.1.13.1.	Consistenza .....	33
D.1.13.2.	Criteri di stima .....	33
D.1.13.3.	Stima .....	35
D.1.13.4.	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	40
<b>E.</b>	<b>ALLEGATI LOTTO UNICO.....</b>	<b>41</b>



## A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

<b>Procedura</b>	RGE 101/2025
<b>Lotto</b>	1
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Abitazione al piano rialzato con giardino in condominio con posto auto coperto - Sup. commerciale mq 64,65
<b>Ubicazione</b>	Cologna Veneta (VR), Via Spessa, 14
<b>Dati catastali</b>	Catasto Fabbricati, Comune di Cologna Veneta (VR), Foglio 12, mapp. 185 sub. 7 (bene comune non censibile) Foglio 12, mapp. 185, sub. 8 (abitazione) Foglio 12, mapp. 185, sub. 9 (posto auto coperto)
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 47.000,00
<b>Stato di occupazione</b>	Non occupato
<b>Irregolarità edilizie</b>	Presenti Costi di regolarizzazione € 2.350,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Irregolarità catastali</b>	Presenti Costi di regolarizzazione € 300 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	No
<b>NOTE</b>	



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

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

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

Tribunale di Verona E.I. n.101/2025 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Dott. Alessandro Cervato

## B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Gli immobili oggetto di pignoramento in catasto risultano intestati come segue:

Catasto fabbricati Comune di Cologna Veneta

- Foglio n°12, Mappale n°185, Sub. n°7 – Via Spessa n°14 – Piano T, Bene comune non censibile
- Foglio n°12, Mappale n°185, Sub. n°8 – Via Spessa n°14 - Piano T, Abitazione A/3, Classe 4, consistenza 3 vani, mq. 57, escluse aree scoperte 51 mq, rendita €178,18
- Foglio n°12, Mappale n°185, Sub. n°9 - Via Spessa n°14 - Piano T, Autorimessa C/6, Classe 1, consistenza mq.24,00, rendita €37,18

INTESTATI

1) [REDACTED]

- diritto di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni

Gli immobili sono stati acquistati con le esistenti pertinenze ed accessori, oneri e servitù, sia attive che passive, e con i proporzionali diritti condominiali sulle parti dell'edificio comuni a norma dell'art. 1117 del Codice Civile.

## C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Si propone di porre in vendita gli immobili oggetto di perizia in lotto unico poiché si tratta di singola unità residenziale con locali accessori autorimessa e beni comuni non censibili.



**D. DESCRIZIONE DEL LOTTO****D.1. LOTTO UNICO****D.1.1. Proprietà**

Dalle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento sino al primo acquisto ultraventennale si ricostruisce la provenienza dei seguenti beni:

Catasto urbano Comune di Cologna Veneta

- 1) Bene comune non censibile – Corte, ingresso e vano scale) ai subalterni 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15.

Foglio n°12, Mappale n°185, Sub. n°7

- 2) Abitazione piano terra

Foglio n°12, Mappale n°185, Sub. n°8

- 3) Posto auto di pertinenza, piano terra

Foglio n°12, Mappale n°185, Sub. n°9

In piena proprietà del 1/1 ciascuno all'esecutato in forza dei seguenti titoli:

- Atto di COMPRAVENDITA del 02/03/2005 del Notaio Dott. Loretta Munzio di Vicenza (Repertorio n°4410) trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Verona il 10/03/2005 al numero 9510 R.G. e al numero 6004 R.P.

A FAVORE

[REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/1 in separazione dei beni

CONTRO

[REDACTED] per il diritto di piena proprietà di 90/100 e

[REDACTED] per il diritto di piena proprietà di 5/100

[REDACTED] per il diritto di piena proprietà di 5/100

Precedenti proprietari

Atto di COMPRAVENDITA del 04/02/2002 del Notaio Dott. Itri Beniamino di Lonigo (VI), Repertorio n°85886, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Verona il 10/03/2005 al numero 9460 R.G. e al numero 5962 R.P.

Tribunale di Verona E.I. n.101/2025 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Dott. Alessandro Cervato



A FAVORE

[REDACTED] per il diritto di piena proprietà di 90/100 e

[REDACTED] per il diritto di piena proprietà di 5/100

[REDACTED] per il diritto di piena proprietà di 5/100

CONTRO

[REDACTED] per il diritto di proprietà dell'intero

LA PRESENTE NOTA RETTIFICA LA PRECEDENTE TRASCRITTA ALLA CONSERVATORIA DI VERONA IL 22/2/2002 AI NR. 7001 RG. E 4921 RP., NELLA QUALE ERRONEAMENTE ERA STATO INDICATO SOGGETTO CONTRO IL "COMUNE DI COLOGNA VENETA", INTERVENUTO NELL'ATTO PER PRESTARE CONSENSO, ANZICHE' CORRETTAMENTE IL SIGNOR [REDACTED] " COME RISULTA DALLA NOTA. FERMO TUTTO IL RESTO

- Atto di COMPRAVENDITA del 04/02/2002 del Notaio Dott. Itri Beniamino di Lonigo (VI), Repertorio n°85886, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Verona il 22/02/2002 al numero 7001 R.G. e al numero 4921 R.P.

A FAVORE

[REDACTED] per il diritto di piena proprietà di 90/100 e

[REDACTED] per il diritto di piena proprietà di 5/100

[REDACTED] per il diritto di piena proprietà di 5/100

CONTRO

Comune di Cologna Veneta (VR) per il diritto di proprietà dell'intero

Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto:

Al momento dell'acquisto il [REDACTED] era coniugato e nell'atto di acquisto dichiarava di essere in regime di separazione dei beni.

Regime patrimoniale dell'esecutato al momento della notifica dell'atto di pignoramento:

Al momento della notifica dell'atto di pignoramento [REDACTED] era coniugato.

**D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED].

Tribunale di Verona E.I. n.101/2025 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Dott. Alessandro Cervato



BRANO MAPPALE – Foglio n°12, Particella n°185



ESTRATTO DA GOOGLE MAPS



### **Dati catastali:**

Il bene oggetto di stima è un'unità immobiliare all'interno di un edificio di civile abitazione di 2 piani fuori terra, trattasi di una villa edificata intorno ai primi anni del 1900 che è stata oggetto di ristrutturazione nel 2002; contestualmente a tale intervento sono state ricavate 6 unità residenziali all'interno dell'edificio e successivamente sono stati realizzati nuovi posti auto coperti nella corte condominiale. L'edificio è sito in Via Spessa n°14 in Comune di Cologna Veneta (VR).

Si tratta nello specifico di un appartamento al piano terra con giardino di pertinenza e posto auto coperto in corte condominiale, le unità sono distinte nel Catasto del Comune censuario di Cologna Veneta come segue:

#### **Catasto fabbricati**

- Foglio n°12, Mappale n°185, Sub. n°7, bene comune non censibile
- Foglio n°12, Mappale n°185, Sub. n°8 – Via Spessa n°14 - Piano T, categoria A/3, Classe 4, consistenza 3 vani, mq. totale 57,00, escluse aree scoperte 51 mq., rendita € 178,18
- Foglio n°12, Mappale n°185, Sub. n°9 - Via Spessa n°14 - Piano T, categoria C/6, Classe 1, consistenza mq.24,00, rendita € 37,18

Gli immobili sono stati acquistati con le esistenti pertinenze ed accessori, oneri e servitù, sia attive che passive, e con i proporzionali diritti condominiali sulle parti dell'edificio comuni a norma dell'art. 1117 del Codice Civile ed in particolare:

- Mappale 185, Sub.7 (corte, ingresso, vano scala) quale bene comune non censibile comune ai subalterni 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15

### **Confini:**

Il lotto al mappale 185, su cui insiste il condominio confina:

- A Nord con i mappali n°184 terreno, 754, 753 corte, 759, 347 (magazzino parzialmente edificato a confine)
- Ad Ovest con mappale n°184 terreno
- A Sud con Via Spessa
- Ad Est con mappale n°347 corte

L'unità residenziale, Sub. 9, unitamente alla corte, confina ad ovest con il mappale n°184



e a nord con il mappale 754, a sub con altro appartamento con corte esclusiva di cui al mappale 185, sub. 1 e ad est con la corte comune di cui al mappale n°185, sub. 7.

Il posto auto coperto, situato sul lato est del fabbricato, confina a nord e ad ovest con corte comune di cui al mappale 185, sub. 7, ad est con corte di altra proprietà di cui al mappale 347 e a sud con altro posto auto scoperto di cui al mappale 185, sub.10.

### **Variazioni catastali storiche:**

Comune di Cologna Veneta, Catasto Fabbricati

### **Abitazione**

Immobile attuale

Foglio 12 Particella 185 Subalterno 8,

Rendita: Euro 178,18, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 3,0 vani, Via Spessa n°14, Piano T, totale 57 mq., escluse aree scoperte 51 mq.

VARIAZIONE del 20/04/2004 - Pratica n. VR0112660 in atti dal 20/04/2004

VAR. CORTE ESCLUSIVA E B.C.N.C. (n. 6927.1/2004)

Immobile predecessore

Foglio 12 Particella 185 Subalterno 2,

Rendita: Euro 178,18, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 3,0 vani, Via Spessa n°50, piano T

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2003

Pratica n. VR0409333 in atti dal 20/12/2003

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20925.1/2003)

- VARIAZIONE del 20/12/2002 - Pratica n. 354991 in atti dal 20/12/2002 DIVERSA

DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 17143.1/2002)

Immobile predecessore

Foglio 12 Particella 185, Rendita: Euro 1.158,15, Rendita: Lire 2.242.500

Categoria A/8, Classe 1, Consistenza 11,5 vani, Via Spessa n°50, Piano S1-T-1

- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 30/03/2001 - Pratica n. 116150 in atti dal 30/03/2001 SCUOLA-ABITAZIONE (n. 3598.1/2001)

- FRAZIONAMENTO del 10/09/1996 Pratica n. 116150

in dal 30/03/2001 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI

(PREALLINEAMENTO) (n. 10177.1/1996)

Tribunale di Verona E.I. n.101/2025 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Dott. Alessandro Cervato



VARIAZIONE del 10/10/1992 Pratica n. 116150 in atti dal 30/03/2001  
AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI  
(PREALLINEAMENTO) (n. 4026.1/1992)

Immobile predecessore

Sez. Urb. E Foglio 2 Particella 185

Rendita: Lire 2.051.700

Categoria B/5, Classe 1, Consistenza 977 mq, Partita: 259

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile predecessore

Sez. Urb. E Foglio 2 Particella 185

Rendita: Lire 879

Categoria B/5, Classe 1, Consistenza 977 mq, Partita: 259

Impianto meccanografico del 30/06/1987

#### **Posto auto**

Immobile attuale

Foglio 12 Particella 185 Subalterno 9, Rendita: Euro 37,18, Categoria C/6, Classe 1,  
Consistenza 24 mq

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 21/04/2004 Pratica n.  
VR0113087 in atti dal 21/04/2004 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE  
DI CORTE (n. 1551.1/2004)

I dati catastali risultano coerenti con quelli riportati nella nota di trascrizione del pignoramento e del pignoramento stesso, anche la relazione notarile prodotta dal creditore procedente i dati degli immobili oggetto di esecuzione corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

### D.1.3. Descrizione dei beni

#### D.1.3.1. Contesto



ESTRATTO DA GOOGLE MAPS ampio raggio



ESTRATTO DA GOOGLE MAPS stretto raggio

Tribunale di Verona E.I. n.101/2025 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Dott. Alessandro Cervato

Gli immobili oggetto di stima si collocano in Località Spessa nel Comune di Cologna Veneta in provincia di Verona, immersa nell'ambiente rurale e caratterizzata da edifici tradizionali, colline e scorci che ne delineano il contesto paesaggistico.

Cologna Veneta è un comune nella pianura veronese costituito dal Capoluogo e dalle località di Baldaria, Sabbion, Sant'Andrea, San Sebastiano e Spessa.

Cologna Veneta è caratterizzata per la presenza di ville venete e tracce di civiltà romana, offrendo quindi anche un valore storico-culturale.

COLLEGAMENTI: - Autostrada A4: uscita caselli di Soave-San Bonifacio (VR) e Montebello Vicentino (VI) - Ferroviario: a San Bonifacio (VR) e Lonigo (VI)

Nei dintorni, in particolare nel capoluogo Cologna Veneta, ci sono vari plessi scolastici: Scuola dell'Infanzia, Scuole primarie, Scuola secondaria di I grado, Liceo Scientifico e delle Scienze Umane.

Nel Comune di Cologna Veneta sono attive tre farmacie, un ufficio postale e quattro punti vendita di generi alimentari.

#### **D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato**

I beni oggetto di cui si tratta sono un'abitazione con giardino e un posto auto coperto di pertinenza esclusiva collocati all'interno di una villa di 2 piani fuori terra in cui sono state ricavate sei unità immobiliari in seguito ad una ristrutturazione avvenuta nel 2002. L'edificio è sito in Via Spessa n°14 da cui si accede alla corte comune da un accesso pedonale e carrabile.

L'edificio si presume possa essere stato edificato nei primi anni del 1900 come villa signorile e oggi al suo interno si collocano sei unità immobiliari di cui due dispongono di accesso da corte esclusiva mentre le altre sono accessibili da corte condominiale e scala condominiale.

I prospetti presentano una finitura intonacata con decorazioni a bugnato, è priva di colore e sicuramente richiede manutenzione e tinteggiatura. Le finestre hanno serramenti in alluminio con doppio vetro e non vi sono scuri e tapparelle. Dal punto di vista costruttivo l'immobile ha struttura portante mista poiché la struttura originaria dei muri perimetrali e dei muri maestri venivano realizzati in mattoni e pietra mentre, in fase di ristrutturazione sono stati eseguiti interventi con l'impiego calcestruzzo armato e solai latero cementizi comprendente massetto porta impianti e finiture.

La copertura è a tetto a falde inclinate con manto in coppi.

L'appartamento è ubicato al piano rialzato nella parte più ad ovest della villa e si raggiunge

Tribunale di Verona E.I. n.101/2025 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Dott. Alessandro Cervato



percorrendo la corte condominiale sul retro dell'edificio in cui si trova un piccolo cancello che dà accesso al giardino di pertinenza esclusiva. L'abitazione presenta una disposizione funzionale degli spazi interni che consistono in:

- soggiorno-pranzo della superficie di mq.13,40,
- disimpegno di mq.9,75
- bagno finestrato di mq.4,80
- camera di mq. 11,05.

L'altezza interna dell'abitazione è di ml.3.60.

La pavimentazione interna e i rivestimenti di bagno e cucina sono in mattonelle di ceramica di colore chiaro.

Le porte interne sono tamburate in legno tinta noce, il portoncino d'ingresso è in alluminio con specchiature in vetro satinato.

A livello impiantistico l'abitazione è priva di riscaldamento, in ogni locale sono presenti gli attacchi per i termosifoni ma non sono stati installati, in bagno è installato un boiler per fornitura di acqua calda. Gli impianti elettrico ed idraulico sono presenti sottotraccia, è anche presente l'allacciamento alla linea comunale per la fornitura del gas metano, non è stato possibile reperire le Dichiarazioni di Conformità presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cologna Veneta. Al momento del sopralluogo le utenze risultano attive e funzionanti. Il condominio è allacciato alla fognatura comunale.

#### **Pertinenze**

L'immobile beneficia di un giardino di pertinenza recintato della superficie di mq.90 e beneficia anche di una corte condominiale su cui insiste il posto auto coperto di proprietà esclusiva.

#### **CARATTERISTICHE STRUTTURALI**

DESCRIZIONE	MATERIALE	TIPOLOGIA	CONDIZIONI
STRUTTURE VERTICALI	MURATURA E CALCESTRUZZO	MATTONI E PIETRA E C.A.	BUONE
SOLAI	LATERIZIO E CEMENTO	LATEROCEMENTO	BUONE
COPERTURA	LATERIZIO E CEMENTO	FALDE INCLINATE	BUONE

Tribunale di Verona E.I. n.101/2025 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Dott. Alessandro Cervato

### CARATTERISTICHE EDILIZIE E COSTRUTTIVE

DESCRIZIONE	MATERIALI	TIPOLOGIA	CONDIZIONI
MURI ESTERNI	LATERIZIO	MATTONI E PIETRA	DISCRETE
MURI INTERNI	LATERIZIO	BLOCCO LATERIZIO FORATO CM.10/15	BUONE
PORTA D'INGRESSO	ALLUMINIO-VETRO	CON VETROCAMERA	DISCRETE
INFISSI INTERNI	ALLUMINIO-VETRO	CON VETROCAMERA	DISCRETE
OSCURANTI	-	-	-
PORTE INTERNE	LEGNO	TAMBURATE	DISCRETE
PAVIMENTAZIONE INTERNA	CERAMICA	PIASTRELLE 20X30	DISCRETE
RIVESTIMENTI BAGNI	CERAMICA	PIASTRELLE 20X20	DISCRETE
RIVESTIMENTI CUCINA	CERAMICA	PIASTRELLE 20X20	DISCRETE

### CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

DESCRIZIONE	MATERIALI	CONDIZIONI	CONFORMITA'
GAS	SI	PESSIME	NO
ELETTRICO	SI	PESSIME	NO
IDRICO	SOTTOTRACCIA	BUONE	NO
CITOFONO	NO	-	-
TELEFONICO	NO	-	-
RISCALDAMENTO	NO	-	-
CONDIZIONAMENTO	NO	-	-
ANTIFURTO	NO	-	-
IMPIANTO TV	NO	-	-
FOGNATURA	FOGNATURA COMUNALE	BUONE	NO

### Stato di conservazione dell'immobile e dei beni

Dal punto di vista estetico il fabbricato si presenta con facciate intonacate da ritinteggiare, le zone esterne a verde e quelle pavimentate si presentano in pessimo stato di manutenzione.

Internamente l'unità immobiliare è libera ad eccezione di un mobile cucina e si presenta in pessime condizioni dovuto al fatto che è molto carente relativamente agli impianti, per quanto riguarda la pavimentazione e i rivestimenti si presenta in condizioni discrete.



PLANIMETRIA CON PUNTI DELLE RIPRESE FOTOGRAFICHE

PLANIMETRIA GENERALE



Tribunale di Verona E.I. n.101/2025 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Dott. Alessandro Cervato







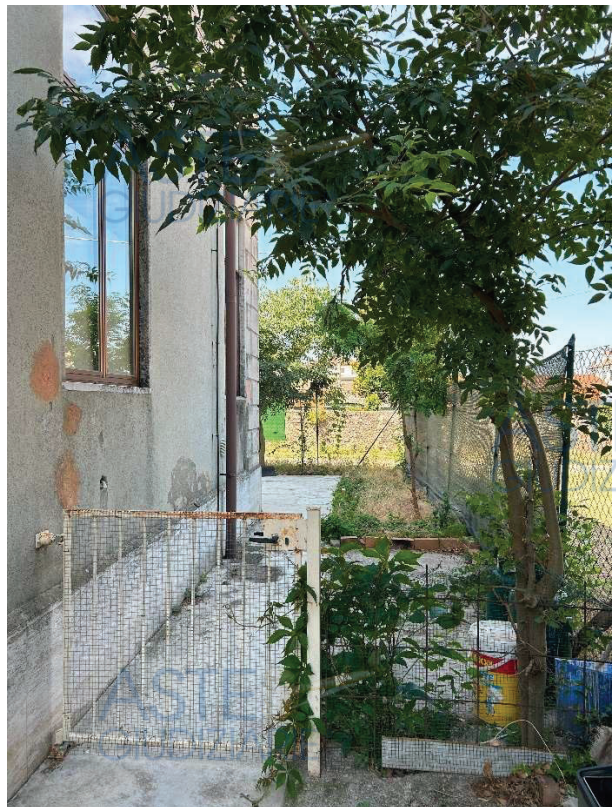
1)



2)



3)



4)

Tribunale di Verona E.I. n.101/2025 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Dott. Alessandro Cervato





5)



6)



7)



8)

Tribunale di Verona E.I. n.101/2025 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Dott. Alessandro Cervato

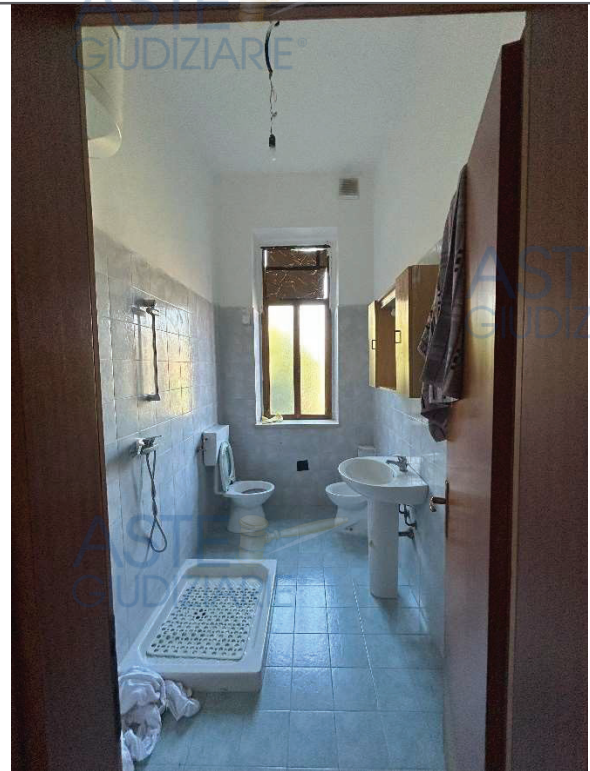
17 / 41  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





9)



10)



Tribunale di Verona E.I. n.101/2025 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Dott. Alessandro Cervato





Tribunale di Verona E.I. n.101/2025 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Dott. Alessandro Cervato





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



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/06/2025 - Comune di COLOGNA VENETA (C890) - < Foglio 12 Particella 185 >

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona</b>	Dichiarazione protocollo n. VR0112660 del 20/04/2004	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Cologna Veneta Via Spessa civ. 14	
Scheda n. 1      Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione: Foglio: 12 Particella: 185 Subalterno: 8	Tozzo Giampietro Iscritto all'albo: Geometri Prov. Vicenza      N. 2041

**PIANO TERRA**  
**H=360**

AA.U.U.II. stessa ditta

N

Ultima planimetria in atti

Data: 27/06/2025 - n. T50889 - Richiedente: MCHMNC68H69L781S  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/06/2025 - Comune di COLOGNA VENETA (C890) - &lt; Foglio 12 - Particella 185 - Subalterno 8 &gt;

Tribunale di Verona E.I. n.101/2025 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Dott. Alessandro Cervato

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona</b>	Dichiarazione protocollo n. VR0113087 del 21/04/2004	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Cologna Veneta	
	Via Spessa	civ. 14
Scheda n. 1      Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione:	Tozzo Giampietro
	Foglio: 12	Isritto all'albo:
Particella: 185	Geometri	
Subalterno: 9	Prov. Vicenza	N. 2041

PIANO TERRA

VIA SPESSA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/06/2025 - Comune di COLOGNA VENETA (C800) - < Foglio 12 - Particella 185 - Subalterno 9 >  
12/04/01  
VIA SPESSA n. 14 Piano T

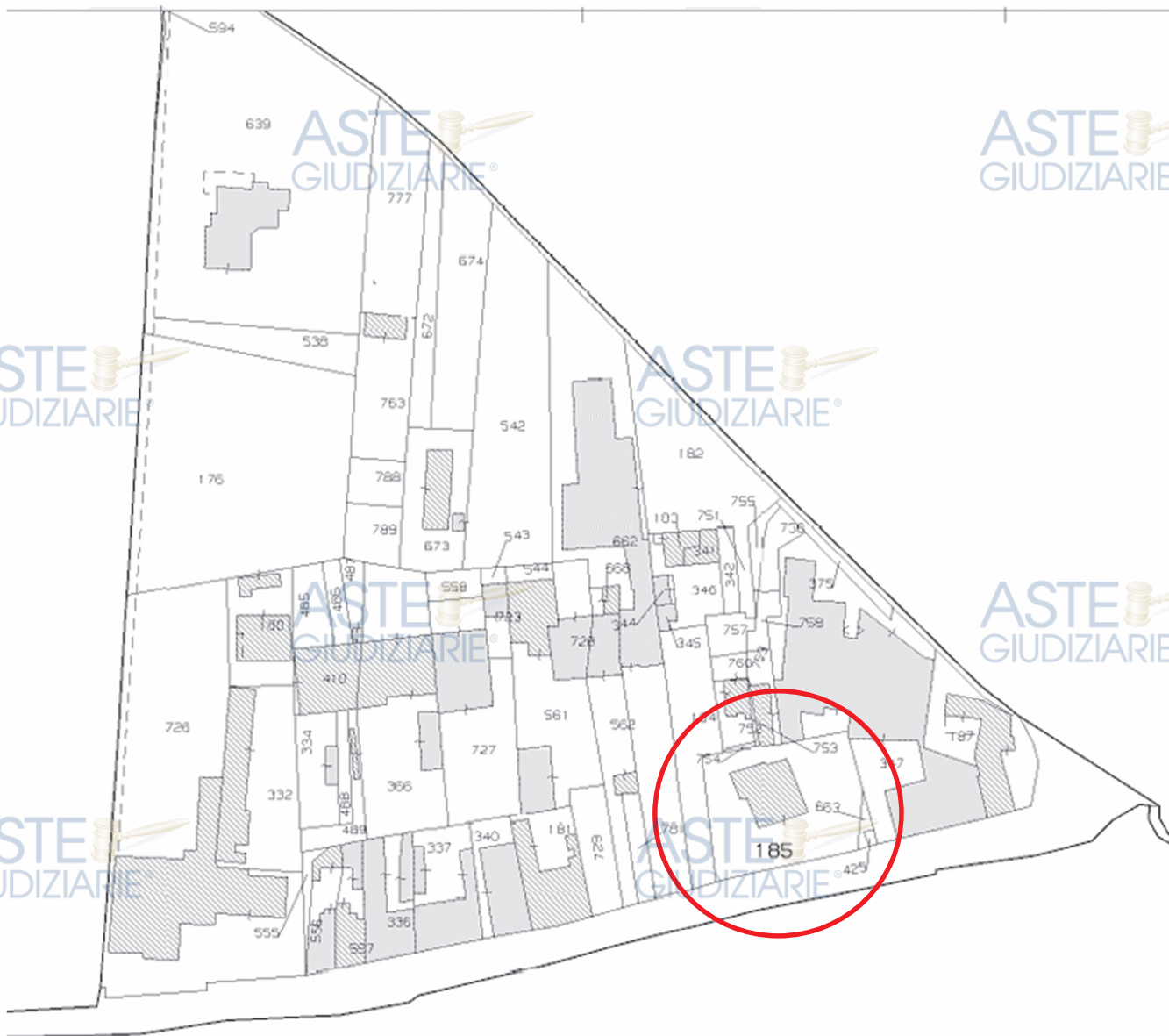
Ultima planimetria in atti  
Data: 27/06/2025 - n. T52853 - Richiedente: MCHMNC68H69L781S  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Tribunale di Verona E.I. n.101/2025 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Dott. Alessandro Cervato



### **D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali**

L'unità abitativa oggetto di pignoramento, beneficia di aree coperte e scoperte condominiali, cortile condominiale, aree di manovra di accesso al posto auto al piano terra e scala condominiale. Tali aree sono pertinenze del condominio individuato al foglio n°12, mappale n°185, sub 7, bene comune non censibile.

Tale area comune è individuata nell'atto di pignoramento.

### **D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile**

L'accesso all'alloggio di cui si tratta avviene da Via Spessa n°14 in cui si trova il cancello pedonale e carrabile di accesso al cortile comune e alle autorimesse insistenti sull'area esterna condominiale del mappale n°185,

- l'accesso all'appartamento avviene attraverso i beni comuni al foglio n°12, mappale n°185, sub. n°7 (corte condominiale) da cui si accede al giardino che è recintato
- l'accesso all'autorimessa avviene direttamente da quota strada di Via Spessa, 14 percorrendo il cortile condominiale.

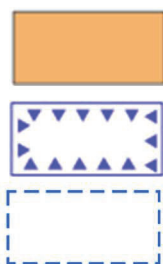
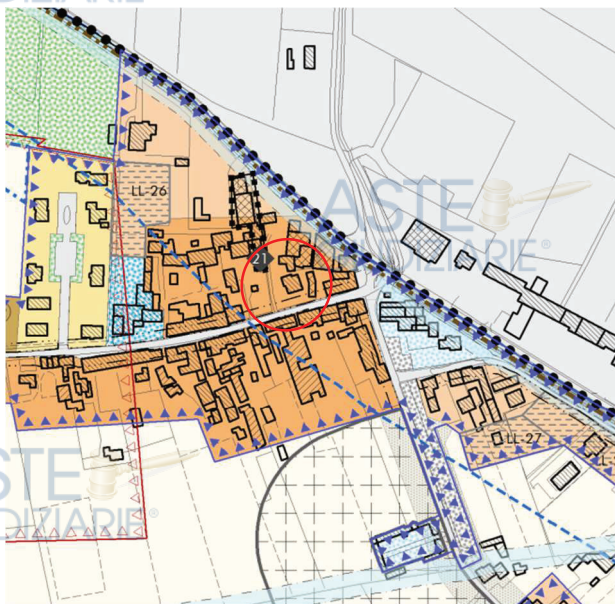
### **D.1.4 Situazione urbanistica della zona**

Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Cologna Veneta si articola in Piano di Assetto del Territorio (ratificato con DGR. 3311 del 03/11/2009), e Piano degli Interventi (PI).

Gli immobili oggetto di perizia sono individuati dallo strumento urbanistico vigente (P.I.) come di seguito riportato:

- P.I. - Zona B Speciale 1 – Art. 43.02
- P.I. – Idrografia - Zone di tutela art. 41 LR. 11/2004 – Art. 15
- P.I. – Ambiti di urbanizzazione consolidata – Art. 7bis
- P.A.T. – ATO 2 – “Baldaria-Spessa” – Art.25 N.T.A.
- P.A.T. – Ambiti di urbanizzazione consolidata – Art.29 N.T.A.
- P.A.T. – Rispetto fiumi – Art.10 N.T.A.





Zona B - speciale 1 art.43.02

Ambiti di urbanizzazione consolidata - AUC (art.2 LR. 14/2017)

Zone di tutela art. 41 LR .11/2004 art.15



Tribunale di Verona E.I. n.101/2025 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Dott. Alessandro Cervato



## ESTRATTO DALLE NORME TECNICHE OPERATIVE DEL P.I.

**Articolo 43.03 Zona B – speciale "1"**

1. Trattasi di edifici di abitazione siti nel centro edificato e aventi le caratteristiche di edifici isolati contornati da verde privato.
2. In tale zona gli edifici esistenti possono essere ampliati una tantum nella misura massima del 20% del volume attuale.
3. Gli interventi in ampliamento non potranno alterare la tipologia dell'esistente.
4. Nel caso di ampliamenti la distanza minima tra pareti finestrate fronteggianti sarà di mt.10.00.  
Per pareti entrambe non finestrate non si applica.
5. Le pareti che dovranno essere non finestrate per poter godere della deroga della distanza di mt.10.00 ed adottare quella del Codice Civile, saranno quelle risultanti dalla proiezione della parete della parte ampliata, contro il fabbricato prospiciente.
6. E' ammessa l'edificazione in aderenza o in appoggio, con le modalità stabilite dal Codice Civile.
7. In tale zona sono ammesse le destinazioni d'uso: residenziale ed attività complementari cui precedente art. 43, direzionale, commerciali di vicinato, sono consentite nelle aree degradate individuate ai sensi dell'art. 21 co. 2 della LR. 50/2012 le medie strutture (con sup. di vendita superiore a 251 m<sup>2</sup> e fino a 1500 m<sup>2</sup>), fatte salve quelle esistenti.

**8. ZONA "B" SPECIALE "1"**

Numero massimo dei piani abitabili	n°	3
Altezza massima dei fabbricati	ml	non più dell'esistente
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	5,00
Distanza minima dai confini	ml	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	mq/mq	70%
Destinazione delle superfici scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq	30%
Cavedi		Ammessi
Cortili chiusi		Ammessi

8. I volumi esistenti con destinazione rurale, legittimamente realizzati, possono essere ristrutturati ai sensi dell'art. 3 co. 1 d) del DPR. 380/2001, anche con cambio d'uso a residenziale e/o compatibili fino a mc. 500 e comunque non dovranno eccedere l'indice di edificabilità fondiaria di 0,8 mc/mq; l'eventuale recupero della quota eccedente i mc. 500 è subordinata alla stipula di specifico accordo pubblico privato.

#### **D.1.5 Situazione catastale dell'immobile**

Si attesta la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie.

La rappresentazione grafica dell'abitazione foglio n°12, mappale n°185 Sub. 8 è difforme per modifiche interne.

La rappresentazione grafica del posto auto coperto foglio n°12, mappale n°185 Sub.9 è conforme.

**La regolarizzazione di tali difformità catastali richiede una pratica DOCFA presso il Catasto la cui spesa si prevede possa essere di € 300.**

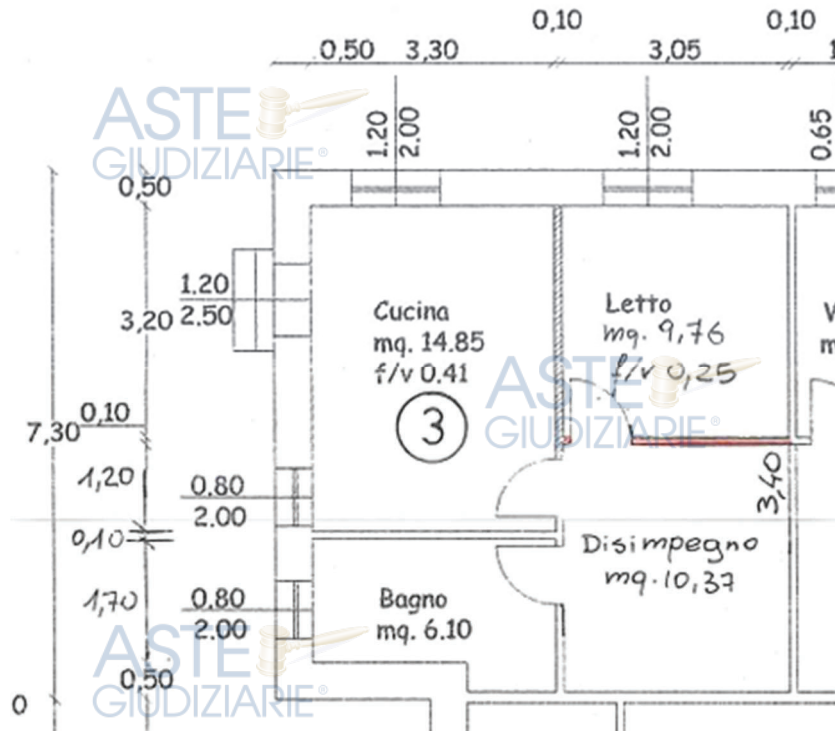
#### **D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile**

L'immobile di cui si tratta è un appartamento al piano terra con giardino pertinenziale e posto auto scoperto di pertinenza in corte comune, inserito in una villa signorile a due piani composta da 6 unità abitative la cui costruzione si presume possa risalire ai primi anni del 1900 ed è stata oggetto di ristrutturazione nel 2002 con i seguenti titoli:

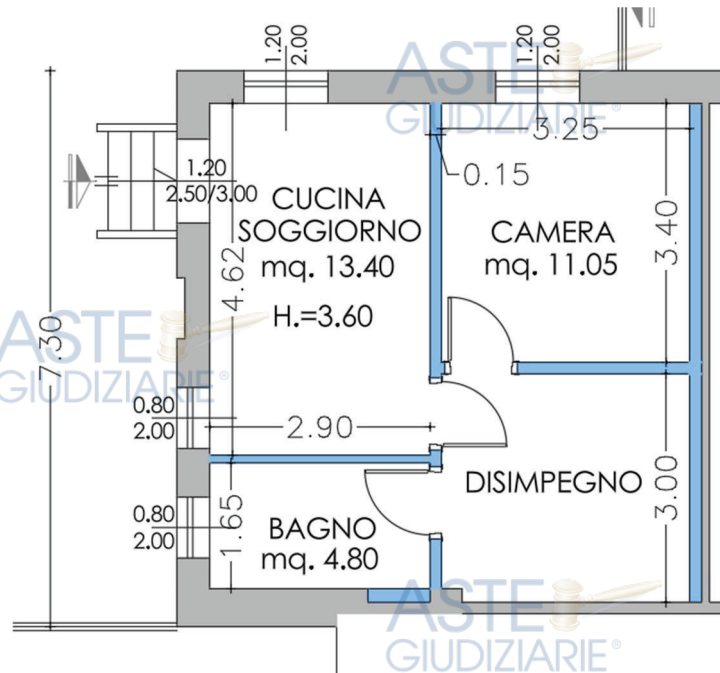
- Concessione edilizia n°87/2002, prot. n°5978 del 19/06/2002 – Ristrutturazione edilizia
- Variante D.I.A. n°78/2002, prot. n°18736 del 12/12/2002
- Agibilità prot. n°3250/05 del 24/03/2005
- Permesso di Costruire in Sanatoria n°57/2015, prot n°19975 del 07/01/2016 – Sanatoria per la realizzazione di posti auto coperti.



ABITAZIONE - PIANTA PIANO TERRA  
ULTIMO PROGETTO APPROVATO  
D.I.A. N°78/02 con PROT. N°18736 del 12/12/2002



STATO ATTUALE - DIFFORME



OPERE NON CONFORMI AL  
PROGETTO PRESENTATO

Tribunale di Verona E.I. n.101/2025 R.E.

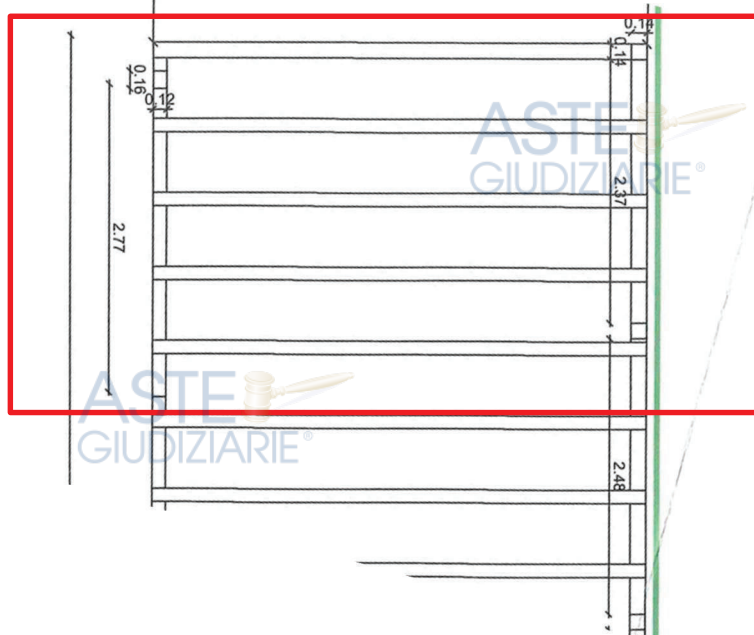
Giudice: Dott. Paola Salmasso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

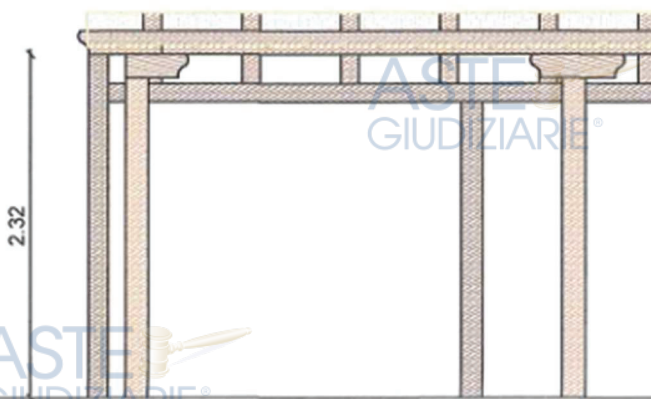
Custode: Dott. Alessandro Cervato



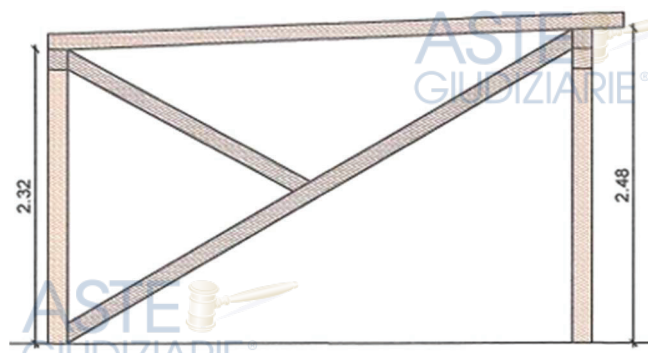
## CONFORME AL PROGETTO



PIANTA



PROSPETTO OVEST



PROSPETTO NORD



Si riscontrano difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato sulle planimetrie dell'ultimo progetto approvato, in particolare, a seguito di sopralluogo, si sono riscontrate le seguenti difformità nell'abitazione:

- la parete interna che separa la cucina ed il bagno dalla zona notte è traslata di cm.20,
- la parete interna che separa la camera da letto dal disimpegno è traslata di cm.40.
- nel progetto nella stanza da bagno viene rappresentata una nicchia che non è presente nello stato dei luoghi

Tutto ciò è meglio descritto dagli elaborati grafici di seguito allegati.

Tali difformità sono sanabili presentando una pratica in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cologna Veneta, questa regolarizzazione comporterà i seguenti costi:

1) Pratica edilizia C.I.L.A. in Sanatoria	€ 1.200,00
2) Sanzione amministrativa per abuso edilizio	€ 1.000,00
3) <u>Diritti di segreteria</u>	€ 150,00
<b>TOTALE REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE</b>	<b>€ 2.350,00</b>

#### **D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile**

##### **D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti**

L'immobile è libero da persone e cose ad eccezione di un piccolo mobile cucina.

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

Sull'immobile non risulta esserci alcun contratto di locazione, come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate.

#### **D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici**

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

Dalle certificazioni acquisite e dalle ricerche condotte presso gli uffici competenti, emerge che sui beni gravino le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE del 10/03/2005 – R.P. 2177 / R.G. 9511** presso gli Uffici di Pubblicità

Immobiliare di Verona. Pubblico ufficiale MUNZIO LORETTA Repertorio 4411/2426 del 02/03/2005. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO durata 30 anni, per € 270.000,00 di cui € 90.000,00 per capitale

- A FAVORE: UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede a Bologna, (richiedente: DOVALUE S.P.A., Viale dell'Artigianato, 7, Verona)
- CONTRO: [REDACTED] per diritto di proprietà di 1/1

Sugli immobili siti in Cologna Veneta (VR) CATASTO FABBRICATI

- Foglio n°12, Mappale n°185, Sub. n°8 – A3 – Abitazione (per la quota di 1/1)
- Foglio n°12, Mappale n°185, Sub. n°9 – C6 – Posto auto (per la quota di 1/1)

- **ISCRIZIONE del 12/02/2025 – R.P. 851 / R.G. 5012** presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona. Pubblico ufficiale MUNZIO LORETTA Repertorio 4411/2426 del 02/03/2005. IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO durata 30 anni, per € 270.000,00 di cui € 90.000,00 per capitale

- A FAVORE UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede a Bologna, (richiedente: DOVALUE S.P.A., Viale dell'Artigianato, 7, Verona)
- CONTRO [REDACTED] per diritto di proprietà di 1/1

Sugli immobili siti in Cologna Veneta (VR) CATASTO FABBRICATI

- Foglio n°12, Mappale n°185, Sub. n°8 – A3 – Abitazione (per la quota di 1/1)
- Foglio n°12, Mappale n°185, Sub. n°9 – C6 – Posto auto (per la quota di 1/1)

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2177 del 2005

- **TRASCRIZIONE del 19/05/2025 – R.P. 14375 / R.P. 19605** presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona. Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 2433 del 12/04/2025. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- A FAVORE OLYMPIA SPV S.R.L. con sede a Conegliano (TV), (richiedente: VISEB S.R.L. per Avv. Massimo Botter per DOVALUE S.P.A., Via G.B. Pontani n°14, Perugia)
- CONTRO [REDACTED] per diritto di proprietà di 1/1

Sugli immobili siti in Cologna Veneta (VR) CATASTO FABBRICATI

- Foglio n°12, Mappale n°185, Sub. n°8 – A3 – Abitazione (per la quota di 1/1)
- Foglio n°12, Mappale n°185, Sub. n°9 – C6 – Posto auto (per la quota di 1/1)

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

Non risultano diritti di assegnazione della casa familiare a favore di coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore procedente ipotecario di primo grado.

Non risultano diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente.

Non risultano contratti di locazione ultraventennali con canone giudicato vile.

Tribunale di Verona E.I. n.101/2025 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmasso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Dott. Alessandro Cervato

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

Non risultano vincoli o oneri giuridici opponibili alla procedura.

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

Non risultano diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale o ex articolo 9 del D.lgs 122/2005.

#### **D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

Non è stato costituito condominio e non vi sono spese condominiali arretrate

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

Non si tratta di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

#### **D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata**

Non si tratta di immobile costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

#### **D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale**

Valutata la conformazione del bene si ritiene che lo stesso non sia comodamente divisibile dovuto alle esigue dimensioni dell'immobile. Si propone la vendita del bene come lotto unico.

#### **D.1.13. Valutazione del lotto**

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ. avendo cura di precisare i dati comparativi assunti.



**D.1.13.1. Consistenza**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
BENE FOGLIO N°12 M.N.185	PIANO	ALTEZZA	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE
ABITAZIONE SUB. 8	T (abitazione)	3,60	mq. 49,25	100 %	mq. 49,25
	T (giardino 25 mq.)		mq. 25,00	15 %	mq. 3,75
	T (giardino >25 mq.)		mq. 65,00	5 %	mq. 3,25
POSTO AUTO COPERTO SUB.9	T (posto auto coperto in area collettiva)		mq. 24,00	35 %	mq. 8,40
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					mq. 64,65

Si baserà il confronto sul parametro “metro quadro commerciale”, la quantificazione della superficie commerciale di vendita dei fabbricati è calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98. Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne-perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

**D.1.13.2. Criteri di stima**

Il Valore di Mercato (o Market Value) è così definito (I.V.S. cap.3.1 e C.V.I. cap.5 p.2.2):

“Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”

Il criterio di stima impiegato è il Market Comparison Approach (MCA) è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in

base alle loro caratteristiche. Il MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni. Si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termine di valore.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:


- 1) Analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare
- 2) La rilevazione dei dati immobiliari
- 3) La scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare
- 4) La compilazione della tabella dei dati
- 5) La stima dei prezzi marginali
- 6) La redazione della tabella di valutazione
- 7) La sintesi valutativa


L'analisi del mercato mira a prevedere l'offerta e la domanda attuali e future per un tipo di immobile in un dato segmento di mercato. Ai fini dell'analisi estimativa, il segmento di mercato in termini concreti è stato definito rispetto ai seguenti principali parametri: caratteristiche dell'immobile, della posizione in cui ricade il bene, della destinazione d'uso, della tipologia, della consistenza, dello stato di conservazione, di manutenzione e della vetustà.

## D.1.13.4. Stima

La ricerca degli immobili simili all'immobile oggetto di esame ha condotto al reperimento di due edifici comparabili. E' stato possibile individuare anche gli elementi di comparazione difforni determinando così gli aggiustamenti e le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione delle diverse caratteristiche prese in esame.

Gli immobili di seguito riportati sono stati oggetto di compravendite con caratteristiche tipologiche simili al compendio in esame.

COMPARABILE A) - VIA ROMA N°53 - COLOGNA VENETA (VR)		
DESCRIZIONE	Appartamento quadrilocale al piano primo in casa a schiera	
TIPO DI CONTRATTO	COMPRAVENDITA	
LOCALIZZAZIONE	VIA ROMA n°53 - COLOGNA VENETA (VR)	
ANNO DI COSTRUZIONE	1999	
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE	
TIPOLOGIA	APPARTAMENTO IN CASA A SCHIERA	
DIMENSIONE	MEDIA	
ATTO	Notaio Dott. PIA MARINUCCI - rep. N°22922 del 28/10/2024	
DATA ATTO	OTTOBRE 2024	
DATI CATASTALI	FOGLIO N°37, MAPPALE N°1129, SUB N°5 - Piano 1 - Cat. A/3 - 85 mq.	
DATI CATASTALI	FOGLIO N°37, MAPPALE N°1129, SUB N°15 - Piano S1 - Cat. C/6 - 39 mq.	
SUPERFICIE COMMERCIALE	105 mq.	
PREZZO VENDITA	127.000,00 €	
PREZZI €/mq.	1.209,52 €/mq.	

COMPARABILE B) - VIA MASCAGNI N°22 - COLOGNA VENETA (VR)		
DESCRIZIONE	Appartamento quadrilocale al piano terra in edificio quadrifamiliare	
TIPO DI CONTRATTO	COMPRAVENDITA	
LOCALIZZAZIONE	VIA MASCAGNI N°22 - COLOGNA VENETA (VR)	
ANNO DI COSTRUZIONE	1998	
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE	
TIPOLOGIA	APPARTAMENTO IN PALAZZINA A DUE PIANI	
DIMENSIONE	MEDIA	
ATTO	Notaio Dott. PIA MARINUCCI - R.G.4645-R.P.3479 del 06/02/2024	
DATA ATTO	FEBBRAIO 2024	
DATI CATASTALI	FOGLIO N°37, MAPPALE N°1132, SUB N°2, Cat. A/3, Piano T, mq.87	
DATI CATASTALI	FOGLIO N°37, MAPPALE N°1132, SUB N°5 - Piano S1 - Cat. C/6 - 38,5 mq.	
SUPERFICIE COMMERCIALE		106,25 mq.
PREZZO VENDITA		123.350,00 €
PREZZI €/mq.		1.160,94 €/mq.

La superficie commerciale dei beni comparabili è stata dedotta dalla consistenza catastale.





DISTANZA EDIFICI COMPARABILI DA EDIFICIO DA STIMARE



- Parametri del segmento di mercato:

Descrizione  
Localizzazione  
Tipo di contratto  
Destinazione  
Tipologia immobiliare  
Tipologia edilizia  
Dimensione



## • Tabella dei dati

Nell'MCA i dati immobiliari rilevati sono ordinati nella tabella dei dati, che riporta nelle colonne gli immobili di confronto (A,B,...) e l'immobile oggetto di stima (Subject), nelle righe il prezzo di mercato e le caratteristiche immobiliari. Nel caso in esame sono state prese in considerazione la data del contratto e le caratteristiche superficiali.

TABELLA DEI DATI			
PREZZO E CARATTERISTICHE	CONTRATTO		SUBJECT
	UNITA' A	UNITA' B	
PREZZO DI MERCATO (€)	127.000,00	123.350,00	?
DATA DAT (mesi)	10	18	0
SUPERFICIE PRINCIPALE (mq)	83,00	79,00	49,25
Balconi BAL (mq.)	12,60	6,00	0
Rimessa coperta collettiva RIM (mq.)	0,00	0,00	24,00
Rimessa coperta RIM (mq.)	39,00	38,50	0,00
Giardino di pertinenza	0	62	90,00
Stato di manutenzione STM (n)	3	3	1

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: +3,4%

TABELLA DEGLI INDICI MERCANTILI	
INDICE ED INFORMAZIONE	IMPORTO
SAGGIO ANNUALE DI RIVALUTAZIONE DEL PREZZO	- 0,034
RAPPORTO MERCANTILE DEI BALCONI	0,25
RAPPORTO MERCANTILE DELLA RIMESSA COPERTA collettiva	0,35
RAPPORTO MERCANTILE AUTORIMESSA	0,50
RAPPORTO MERCANTILE DEL GIARDINO < 25MQ.	0,15
RAPPORTO MERCANTILE DEL GIARDINO > 25MQ.	0,05
STATO DI MANUTENZIONE	€/mq. 130,00



- Analisi dei prezzi marginali

Dalle quotazioni immobiliari del Comune di Cologna Veneta si è riscontrato un tasso di rivalutazione annuale pari al 3,4%.

**Data DAT:** il saggio mensile medio è calcolato dividendo per il numero dei mesi dell'anno, il prezzo marginale è espresso in termini percentuali:

$$PA (DAT) = 127.000 \times 0,034 / 12 = 395,33 \text{ €/ mese}$$

$$PB (DAT) = 123.350 \times 0,034 / 12 = 349,49 \text{ €/ mese}$$

**Superficie commerciale:** il prezzo medio dei contratti è calcolato dividendo il prezzo totale per superficie commerciale,

$$PA (S) = 127.000 / 105,00 = 1209,52 \text{ €/ mq.}$$

$$PB (S) = 123.350 / 106,25 = 1160,94 \text{ €/ mq.}$$

il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi, considerando che il rapporto di posizione è supposto minore dell'unità, in questo modo si può evitare con un artificio pratico la stima del rapporto di posizione.

**Balconi BAL:** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p(BAL) = 1160,94 \times 0.25 = 290,24 \text{ €/mq.}$$

**Posto auto RIM coperta collettiva:** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p(RIM) = 1160,94 \times 0.35 = 406,33 \text{ €/mq.}$$

**Autorimessa RIM coperta:** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p(RIM) = 1160,94 \times 0.50 = 580,47 \text{ €/mq.}$$

**Giardino:** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$\text{Giardino} < 25 \text{ mq.} = 1160,94 \times 0.15 = 174,14 \text{ €/mq.}$$

$$\text{Giardino} > 25 \text{ mq.} = 1160,94 \times 0.05 = 58,05 \text{ €/mq.}$$

**Stato di manutenzione (STM):** il prezzo marginale è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro, il costo è posto pari a 130€/mq.





- Tabella di valutazione

Una volta eseguita l'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari si procede alla compilazione della tabella di valutazione, dove si ricaveranno i prezzi corretti degli immobili di confronto in base ai prezzi marginali calcolati. Per ogni caratteristica si svolgono le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare. Il prodotto rappresenta l'aggiustamento del prezzo rilevato. Per ogni colonna si procede alla somma algebrica del prezzo e degli aggiustamenti ottenendo il prezzo corretto. Il prezzo così corretto rappresenta il prezzo che avrebbe spuntato sul mercato l'immobile da valutare se fosse stato al posto di quello di confronto.

TABELLA DI VALUTAZIONE		
PREZZO E CARATTERISTICHE	UNITA' A	UNITA' B
PREZZO (€)	127.000,00	123.350,00
DATA (mesi)	(0 -10 ) x ( -359,83 ) = 3.598,33	(0 -18 ) x ( -349,49 ) = 6.290,85
SUPERFICIE PRINCIPALE (mq.)	( 49,3 -83 ) x ( 1160,94 ) = -39.181,76	( 49,25 -79 ) x ( 1160,94 ) = -34.538,00
BAL (mq)	( 0 -12,60 ) x ( 290,24 ) = -3.656,96	( 0 -6 ) x ( 290,24 ) = -1.741,41
RIM coperta collettiva (mq)	( 24 0 ) x ( 406,33 ) = 9.751,91	( 24 0 ) x ( 406,33 ) = 9.751,91
RIM coperta (mq)	( 0 -39,00 ) x ( 580,47 ) = -22.638,35	( 0 -38,5 ) x ( 580,47 ) = -22.348,12
Giardino (mq) <25mq	( 25 0 ) x ( 174,14 ) = 4.353,53	( 25 -25,0 ) x ( 174,14 ) = 0,00
Giardino (mq) >25mq	( 65 0 ) x ( 58,05 ) = 3.773,06	( 65 -37,0 ) x ( 58,05 ) = 1.625,32
STM (n)	( 1 -3 ) x ( 130,0 x 105 ) = -27.300,00	( 1 -3 ) x ( 130,0 x 106,25 ) = -27.625,00
PREZZO CORRETTO (€)	55.699,75	54.765,54

- Verifica di stima con il test della divergenza percentuale assoluta

Un test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d% che è data da:

$$d\% = \left| \frac{V_{max} - V_{min}}{V_{min}} \right| * 100$$

il test basato sulla divergenza percentuale assoluta si considera superato se d% è inferiore al 5%. Il test di verifica dei prezzi corretti è così soddisfatto:

$$d\% = \frac{55.699,75 - 54.765,54}{54.765,54} \times 100 = 1,70\% < 5\%$$

La divergenza percentuale è inferiore al 5% e quindi il test è superato.

#### Sintesi di stima.

Il valore di stima dell'immobile da valutare è rappresentato dalla media dei prezzi corretti:

$$\text{Valore di mercato} = \frac{55.699,75 + 54.765,54}{2} = € 55.232$$

#### **D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni**

Al fine della corretta valutazione si applica le seguenti decurtazioni indicate nella tabella in termini riassuntivi, tali voci sono state descritte in modo più dettagliato nei precedenti paragrafi.

DESCRIZIONE	IMPORTO
VALORE STIMATO	55.232,64 €
COSTO PRATICHE EDILIZIE PER SANATORIA OPERE INTERNE	2.350,00 €
COSTO PRATICHE PER VARIAZIONE CATASTALE - DOCFA	300,00 €
RIDUZIONE DEL 10% PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO	5.523,26 €
VALORE DEL LOTTO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI	47.059,38 €

**Valore dell'immobile arrotondato**

**€ 47.000,00**

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.

Verona, 11/09/2025

Il perito estimatore  
Arch. Monica Michelazzi



Tribunale di Verona E.I. n.101/2025 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Dott. Alessandro Cervato

## E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Certificati di cittadinanza, di residenza, di stato civile, di stato famiglia
- E.3. Planimetrie catastali
- E.4. Estratto storico del Catasto
- E.5. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.6. Titoli Abilitativi, elaborati
- E.7. Concessioni edilizie
- E.8. Certificato di Agibilità
- E.9. Dichiarazione Agenzia delle Entrate assenza contratto locazione
- E.10. Fotografie degli esterni
- E.11. Fotografie degli interni
- E.12. Dati comparativi acquisiti e fonte

