

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare**N. 266.2025 R.G.E.****Giudice****Dott. Francesco Fontana****Creditore procedente****AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.****Parte esecutata**



Esperto Stimatore

Arch. ANDREA REBECCHI - via Caprera, 6 - 37126 Verona

e-mail: rebecchi.arch@gmail.com tel. +39 045 6391545

mob. +39 3492941084

Custode Giudiziario

Avv. GIORGIA LAPOLLA - Vicolo San Domenico 16

37122 Verona (VR)

e-mail: giorgialapolla@legalivr.it Tel. 045.8000683 (225)

mob. 3476186997

Andrea Rebecchi, architetto

Via Caprera, 6 - 37126 Verona

Ordine degli Architetti della Provincia di Verona n. 1559

c.f. RBCNDR70S30L781Q P.iva 03011540238

tel: +39 045 6391545 - mob: +39 349 2941084

e-mail: rebecchi.arch@gmail.com pec: andrea.rebecchi@archiworldpec.it

Tribunale di Verona:

Giudice:

Esperto stimatore:

Custode:

E.I. n. 266/2025 R.E.

dott. Francesco Fontana

arch. Andrea Rebecchi

avv. Giorgia Lapolla

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO
D.1.	LOTTO UNICO
D.1.1.	Proprietà
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita
D.1.3.	Descrizione dei beni
D.1.3.1.	Contesto
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
D.1.8.2.	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
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale
D.1.13.	Valutazione del lotto
D.1.13.1.	Consistenza
D.1.13.2.	Criteri di stima
D.1.13.3.	Stima
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 266/2025
Lotto	Unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione terra cielo, annesso rustico e pertinenze Superficie commerciale mq 387
Ubicazione	Cologna Veneta (VR), Via Valle n. 20
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Cologna Veneta(VR): Foglio 35 part. 291 subb. 1-2-3-4-5
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 80.300,00
Stato di occupazione	Occupato dal debitore sig. *****
Irregolarità edilizie	Opere realizzate in assenza di titolo abilitativo non sanabili. Costi di messa in pristino decurtati dal valore stimato
Irregolarità catastali	Lievi difformità interne – elaborato planimetrico errato, corretto in questa sede
Esistenza di formalità non cancellabili	
NOTE	



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

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

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

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 266/2025 R.E.
dott. Francesco Fontana
arch. Andrea Rebecchi
avv. Giorgia Lapolla

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

L'esecutato,

Sig.

*****, nata a Lonigo(VI) il 06/08/1962, *****

residente a Cologna Veneta(VR) via Valle n. 20,

risulta unico proprietario dei beni immobili in oggetto, per quota di 1/1 di piena proprietà, in virtù di:

ATTO DI COMPRAVENDITA del 30/07/2010, NOTAIO GIUSEPPE CURRERI di Montecchio Maggiore, Repertorio n. 22.697, Trascritto a Verona il 13/08/2010 nn. RG/RP 33817/20595,

da potere di

- ***** , piena proprietà quota 1/3;
- ***** , piena proprietà quota 1/3;
- ***** , piena proprietà quota 1/3.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Essendo il compendio costituito da un fabbricato rurale di abitazione, annesso rustico e pertinenze, si propone la vendita in lotto unico.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Secondo quanto risulta dai registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona, Servizio di Pubblicità Immobiliare, nel ventennio anteriore al 13/11/2025, data di notifica del pignoramento, si rilevano le seguenti formalità:

All'esecutato Sig. *****, risulta unico proprietario per quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili di cui al Foglio 35 part. 291 sub 1 - 2 - 4 - 4 - 5

a seguito atto di:

ATTO DI COMPRAVENDITA

del:

30/08/2010 Rep. n. n. 22.697

Notaio:

GIUSEPPE CURRERI

Trascritto a Verona il:

13/08/2010 nn. RG/RP 33817/20595

da potere di

- *****, piena proprietà quota 1/3;
- *****, piena proprietà quota 1/3;
- *****, piena proprietà quota 1/3.

A ***** per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, ***** per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, ***** per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà l'immobile NCT Foglio 35 Particella 291, ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, ed altri immobili sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 16 marzo 2000 repertorio n. 63/517 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 8 febbraio 2001 al numero di registro generale 4757 e numero di registro particolare 3392 da *****

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 7 novembre 1999 degli immobili siti nel comune di Cologna Veneta (VR).

Per la suddetta denuncia di successione si rileva:

- atto pubblico notarile di Accettazione Tacita di Eredità del Notaio Curreri Giuseppe del 30 luglio 2010 repertorio n. 22697/5709 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 13 agosto 2010 al numero di registro generale 33818 e numero di registro particolare 20596 a favore di ***** per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, ***** per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, ***** per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili NCEU Foglio 35 Particella 291 Subalterno 1, NCEU Foglio 35 Particella 291 Subalterno 2, NCEU Foglio 35 Particella 291 Subalterno 3, NCEU Foglio 35 Particella 291 Subalterno 4, NCT Foglio 35 Particella 293 e contro ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 7 novembre 1999 degli immobili siti nei comuni di Cologna Veneta (VR).

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 266/2025 R.E.
dott. Francesco Fontana
arch. Andrea Rebecchi
avv. Giorgia Lapolla

D.1.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Il compendio è sito nel Comune di Cologna Veneta (VR), frazione denominata Valle, in territorio agricolo, ed è composto da unità abitativa e pertinenze di antica origine rurale, sito in via della Valle al civico 20.

Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

Al Catasto fabbricati del Comune di Cologna Veneta il compendio è così identificato:

- Foglio 35 particella 291 Sub 1, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza Vani 10, Superficie catastale Totale 204 m² escluse aree esterne 204 m², Rendita Euro 506,13 – via Valle SNC Piano T-1-2;
- Foglio 35 particella 291 Sub 2, Cat. C/2, Classe 2, Consistenza 280 m², Superficie catastale Totale 330 m², Rendita Euro 274,76 – via Valle SNC Piano T-1;
- Foglio 35 particella 291 Sub 3, Cat. C/2, Classe 4, Consistenza 12 m², Superficie catastale Totale 15 m², Rendita Euro 16,73 – via Valle SNC Piano T;
- Foglio 35 particella 291 Sub 4, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 27 m², Superficie catastale Totale 33 m², Rendita Euro 57,17 – via Valle SNC Piano T;
- Foglio 35 particella 291 Sub 4, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 27 m², Superficie catastale Totale 33 m², Rendita Euro 57,17 – via Valle SNC Piano T;
- Foglio 35 particella 291 Sub 5, BCNC – via Valle SNC Piano T;

Al Catasto Terreni del Comune di Cologna Veneta:

- Foglio 35, Particella 291, ENTE URBANO



Individuazione del compendio – Estratto di mappa Foglio 35 part. 291

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 266/2025 R.E.
dott. Francesco Fontana
arch. Andrea Rebecchi
avv. Giorgia Lapolla

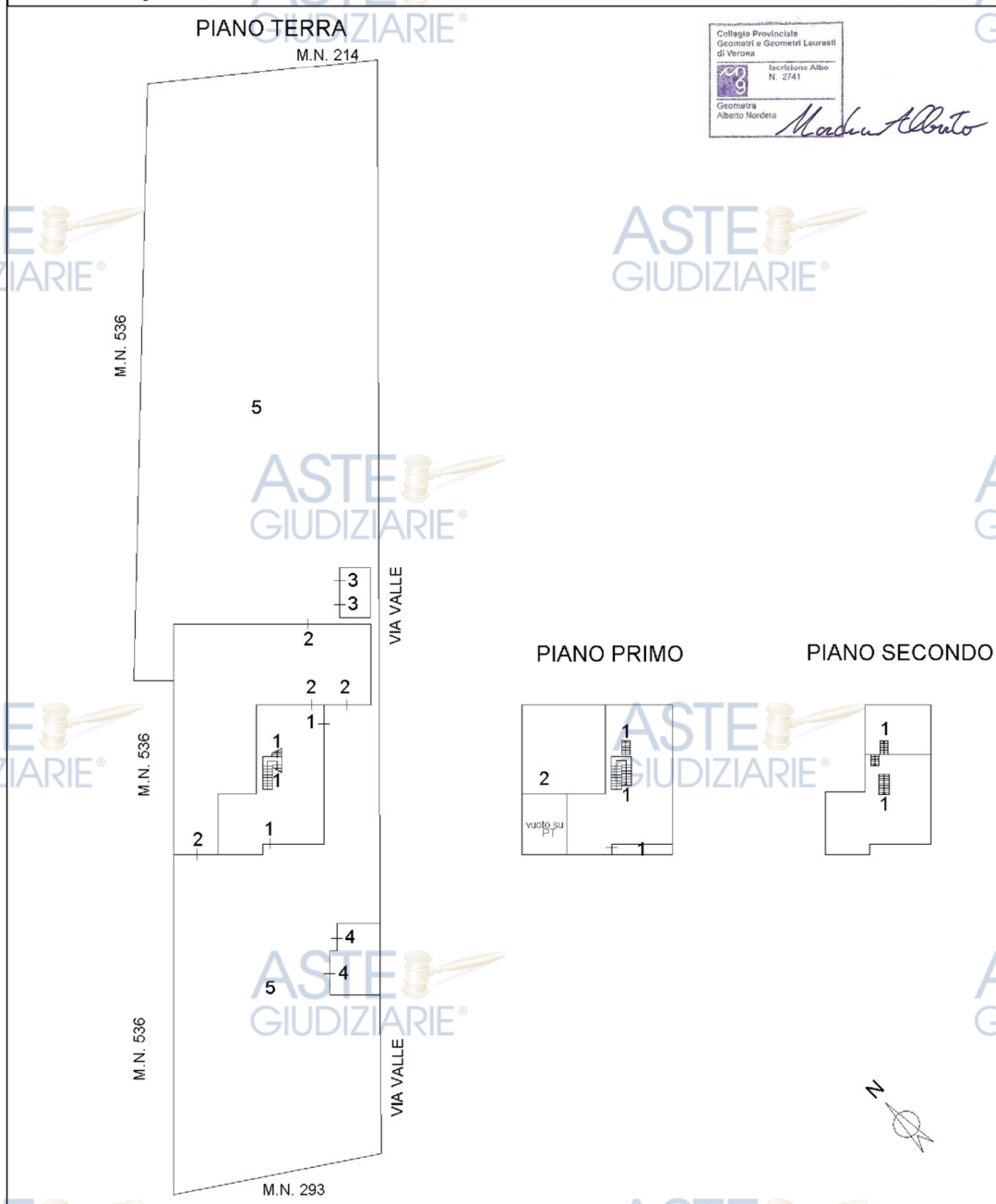
11 / 60

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

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Nordera Alberto
Isritto all'albo:	Geometri
Prov. Verona	N. 02741

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Comune di Cologna Veneta	Protocollo n.	del
Sezione: Foglio: 35 Particella: 291	Tipo Mappale n.	del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500



Elaborato planimetrico AGGIORNATO IN QUESTA SEDE Foglio 35 part. 291

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 266/2025 R.E.
dott. Francesco Fontana
arch. Andrea Rebecchi
avv. Giorgia Lapolla

Data: 25/02/2026 - n. T123540 - Richiedente: RBCNDR70S30L781Q

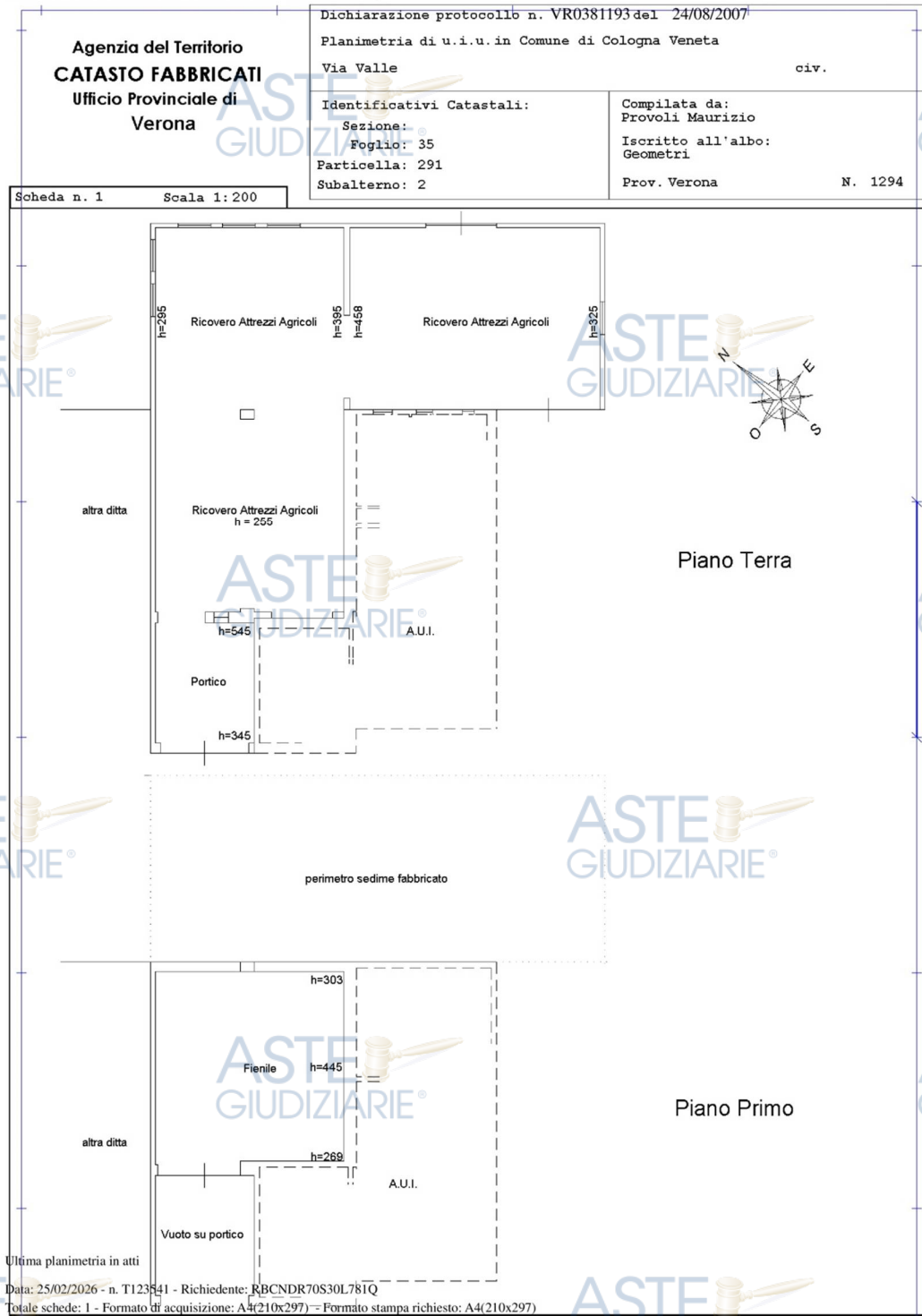


Planimetria Foglio 35 part. 291 Sub 1

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 266/2025 R.E.
dott. Francesco Fontana
arch. Andrea Rebecchi
avv. Giorgia Lapolla

Data: 25/02/2026 - n. T123541 - Richiedente: RBCNDR70S30L781Q



Planimetria Foglio 35 part. 291 Sub 2

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 266/2025 R.E.
dott. Francesco Fontana
arch. Andrea Rebecchi
avv. Giorgia Lapolla

Compilata da:
Provoli Maurizio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Verona N. 1294

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/02/2026 - Comune di COLOGNA VENETA(C890) - < Foglio 35 - Particella 291 - Subalterno 3 >

15 / 60

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

Data: 25/02/2026 - n. T123543 - Richiedente: RBCNDR70S30L781Q

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollo n. VR0381193 del 24/08/2007	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Cologna Veneta	
Via Valle	civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Provoli Maurizio	
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri	
Foglio: 35	Prov. Verona	
Particella: 291	N. 1294	
Subalterno: 4		

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Terra

Ultima planimetria in atti

Data: 25/02/2026 - n. T123543 - Richiedente: RBCNDR70S30L781Q
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/02/2026 - Comune di COLOGNA VENETA(C890) - < Foglio 35 - Particella 291 - Subalterno 4 >
VIA VALLE Piano T

Planimetria Foglio 35 part. 291 Sub 4

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 266/2025 R.E.
dott. Francesco Fontana
arch. Andrea Rebecchi
avv. Giorgia Lapolla

16 / 60

Secondo quanto risulta dai registri del *Catasto Fabbricati – Ufficio del Territorio* al ventennio anteriore alla data del 13/11/2025, i beni venivano identificati attraverso i seguenti passaggi:

CATASTO FABBRICATI**Comune di Veronella(VR)****Foglio 35 particella 291 Sub 1 – unità abitativa**

a. COSTITUZIONE del 24/08/2007 Pratica n. VR0381193 in atti dal 24/08/2007 COSTITUZIONE (n. 4138.1/2007):

Foglio 35 particella 291 Sub 1, Cat A/3, Classe 3, Consistenza Vani 10, Rendita Euro 506,13 – via Valle SNC Piano T-1-2;

b. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2008 Pratica n. VR0074894 in atti dal 22/02/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4441.1/2008):

Foglio 35 particella 291 Sub 1, Cat A/3, Classe 3, Consistenza Vani 10, Rendita Euro 506,13 – via Valle SNC Piano T-1-2;

c. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie:

Foglio 35 particella 291 Sub 1, Cat A/3, Classe 3, Consistenza Vani 10, Superficie catastale Totale 204 m² escluse aree esterne 204 m², Rendita Euro 506,13 – via Valle SNC Piano T-1-2

CATASTO FABBRICATI**Comune di Cologna Veneta(VR)****Foglio 35 particella 291 Sub 2 – magazzino**

a. COSTITUZIONE del 24/08/2007 Pratica n. VR0381193 in atti dal 24/08/2007 COSTITUZIONE (n. 4138.1/2007):

Foglio 35 particella 291 Sub 2, Cat C/2, Classe 2, Consistenza 280 mq, Rendita Euro 274,86 – via Valle Piano T-1;

b. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2008 Pratica n. VR0074894 in atti dal 22/02/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4441.1/2008):

Foglio 35 particella 291 Sub 2, Cat C/2, Classe 2, Consistenza 280 mq, Rendita Euro 274,86 – via Valle Piano T-1;

- c. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie:
Foglio 35 particella 291 Sub 2, Cat C/2, Classe 2, Consistenza 280 mq, Superficie catastale 250 mq, Rendita Euro 274,86 – via Valle Piano T-1;
- d. VARIAZIONE del 21/09/2020 Pratica n. VR0129287 in atti dal 21/09/2020 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.72411.1/2020):
Foglio 35 particella 291 Sub 2, Cat C/2, Classe 2, Consistenza 280 mq, Superficie catastale 330 mq, Rendita Euro 274,86 – via Valle Piano T-1;

Comune di Cologna Veneta(VR)**Foglio 35 particella 291 Sub 3 – magazzino**

- a. COSTITUZIONE del 24/08/2007 Pratica n. VR0381193 in atti dal 24/08/2007 COSTITUZIONE (n. 4138.1/2007):
Foglio 35 particella 291 Sub 3, Cat C/2, Classe 4, Consistenza 12 mq, Rendita Euro 16,73 – via Valle Piano T;
- b. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2008 Pratica n. VR0074894 in atti dal 22/02/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4441.1/2008):
Foglio 35 particella 291 Sub 3, Cat C/2, Classe 4, Consistenza 12 mq, Rendita Euro 16,73 – via Valle Piano T;
- c. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie:
Foglio 35 particella 291 Sub 3, Cat C/2, Classe 4, Consistenza 12 mq, Superficie catastale 15 mq, Rendita Euro 16,73 – via Valle Piano T;

Comune di Cologna Veneta(VR)**Foglio 35 particella 291 Sub 4 – garage**

- a. COSTITUZIONE del 24/08/2007 Pratica n. VR0381193 in atti dal 24/08/2007 COSTITUZIONE (n. 4138.1/2007):
Foglio 35 particella 291 Sub 4, Cat C/6, Classe 3, Consistenza 27 mq, Rendita Euro 57,17 – via Valle Piano T;
- b. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2008 Pratica n. VR0074894 in atti dal 22/02/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4441.1/2008):
Foglio 35 particella 291 Sub 4, Cat C/6, Classe 3, Consistenza 27 mq, Rendita Euro 57,17 – via Valle Piano T;

c. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie:
Foglio 35 particella 291 Sub 4, Cat C/6, Classe 3, Consistenza 27 mq, Superficie
catastale 33 mq, Rendita Euro 57,17 – via Valle Piano T;

Comune di Cologna Veneta(VR)

Foglio 35 particella 291 Sub 5 – BCNC corte

a. COSTITUZIONE del 24/08/2007 Pratica n. VR0381193 in atti dal 24/08/2007
COSTITUZIONE (n. 4138.1/2007):
Foglio 35 particella 291 Sub 5, – via Valle Piano T

CATASTO TERRENI

Comune di Cologna Veneta(VR)

Foglio 35 particella 291

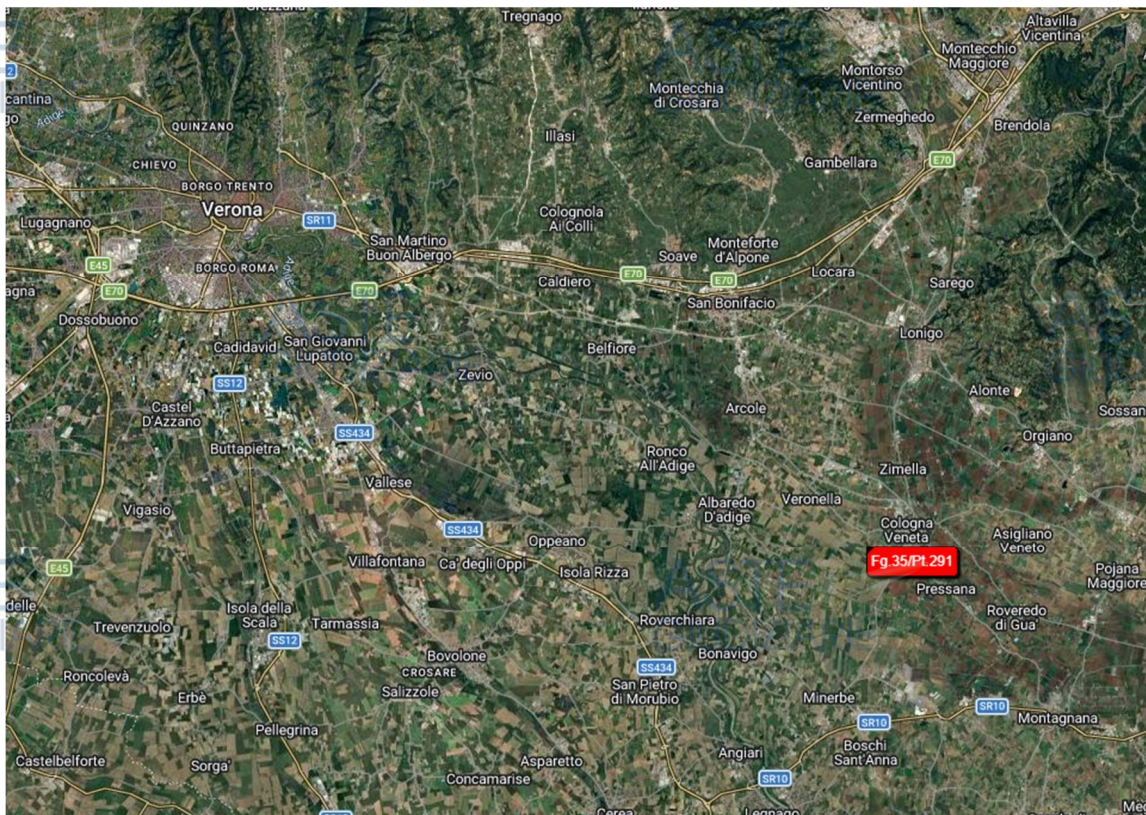
a. Impianto meccanografico del 06/01/1987:
Foglio 35 particella 291, Qualità Classe VIGNETO 2, Superficie ha 00.13.25, DEDUZ
DS2R – Reddito Domenicale Euro 14,98 L. 29.004 Agrario Euro 8,21L. 15.900;
b. TIPO MAPPALE del 26/09/1986 Pratica n. VR0328799 in atti dal 29/10/2004 (n.
14273.1/1986):
Foglio 35 particella 291, ENTE URBANO, Superficie ha 00.23.34;
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio 35 Particella 292
c. Tipo Mappale del 04/07/2007 Pratica n. VR0327025 in atti dal 04/07/2007 (n.
327025.1/2007):
Foglio 35 particella 291, ENTE URBANO, Superficie ha 00.23.34

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Il compendio si colloca nel Comune di Cologna Veneta, che dista circa quarantacinque chilometri a sud-est della città di Verona; più precisamente nella frazione denominata Valle, a circa tre chilometri a sud ovest dal centro di Cologna Veneta, in territorio agricolo scarsamente edificato.

Di seguito estratti da forMaps che ne individuano la posizione e i principali servizi.



Individuazione del compendio rispetto al centro di Verona



Individuazione dell'immobile dal centro del Comune di Cologna Veneta



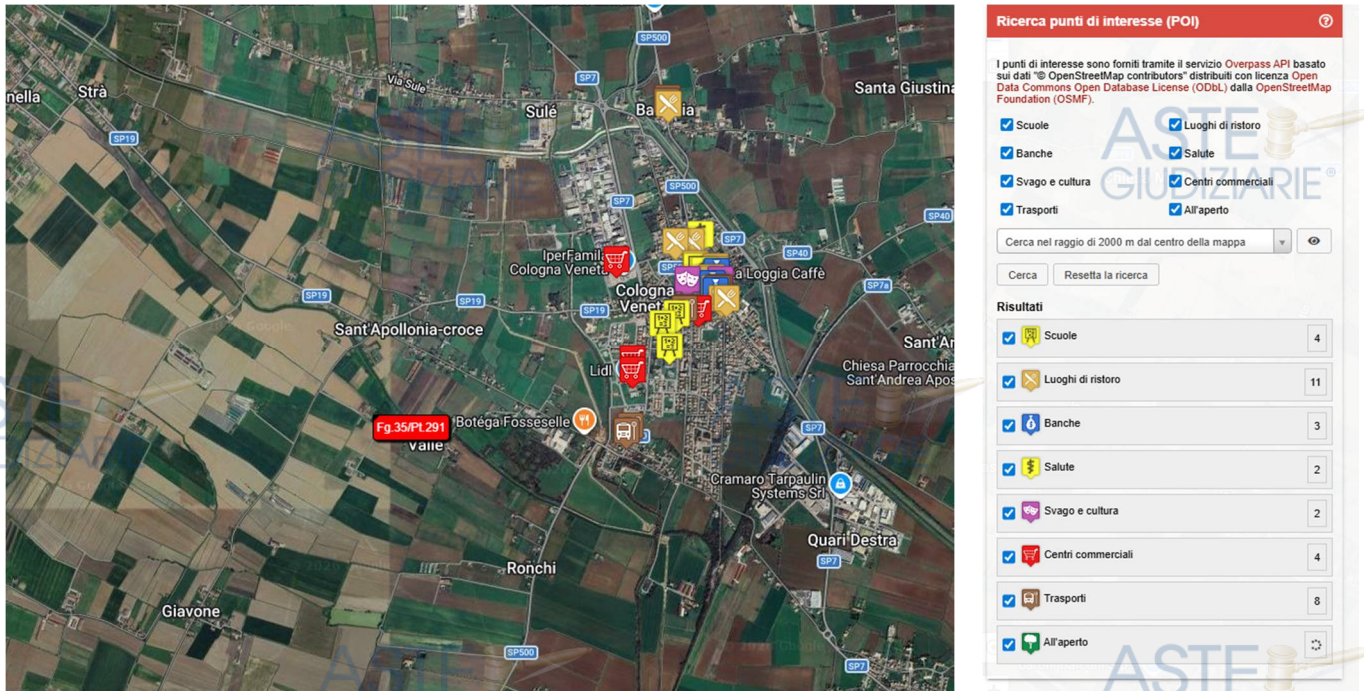
Individuazione della part. 291 – estratto da Formaps



Individuazione della part. 291 – estratto da Formaps



Individuazione della part. 291 – estratto da Formaps



Individuazione punti di interesse e servizi nel raggio di due chilometri dal compendio – estratto da Formaps

La zona in cui sorge il compendio è scarsamente servita. I principali servizi sono raggiungibili a circa tre chilometri, al centro del paese.

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

Unità abitativa e pertinenze

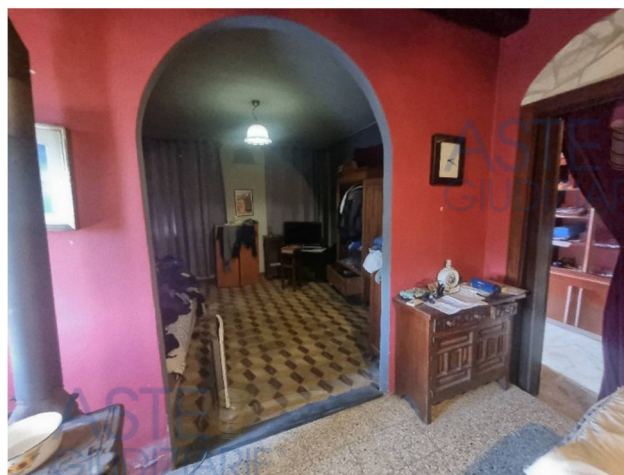
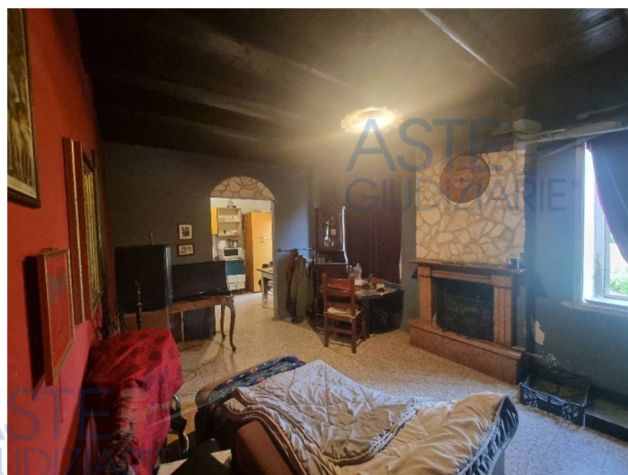
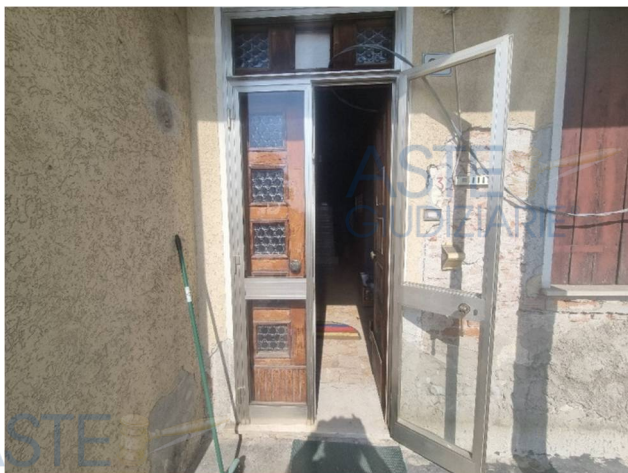
Il compendio si compone di abitazione e pertinenze, di due piani fuori terra, facente parte di nucleo rurale di antica origine, già presente nella mappa di impianto del catasto. L'accesso avviene da via Valle al civico 20, tramite area esterna di pertinenza. L'unità abitativa, aperta su due lati a sud est e sud ovest, è così composta: al piano terra, vano scale e ingresso baricentrico che distribuisce soggiorno e studio con affaccio a sud ovest, pranzo e cucina affacciati a sud est, locale di servizio, un servizio igienico e un ripostiglio accessibile dall'esterno. Il piano primo, accessibile tramite il vano scale interna, si compone di tre camere da letto di cui due affacciate a sud ovest e una affacciata a sud est, e un bagno. Dal pianerottolo della scala si accede alla soffitta con solaio e tetto in legno, inaccessibile per motivi di sicurezza, trovandosi in stato di degrado statico. Completano il compendio balcone a sud-ovest, annesso rustico-ricovero attrezzato un tempo scuderia per cavalli, un'autorimessa fuori terra, una piccola legnaia e area scoperta di pertinenza ad est e ad ovest del fabbricato. L'immobile si presenta in stato di conservazione scadente. L'impianto elettrico presente sottotraccia non è a norma e dovrà essere rifatto in base al D.M. 37/2008. L'impianto di riscaldamento non è funzionante. Presenti due caldaie a legna. I pavimenti e i rivestimenti sono in marmette e ceramica, le porte interne in legno a battente, risalenti agli anni settanta del novecento, gli infissi esterni in legno senza vetrocamera e alcuni doppi vetri in alluminio, a protezione ante ad oscurio in legno.

La tipologia costruttiva dell'intero compendio e il suo stato di conservazione generale sono invece in linea con gli anni di costruzione e manutenzione negli anni settanta del novecento.

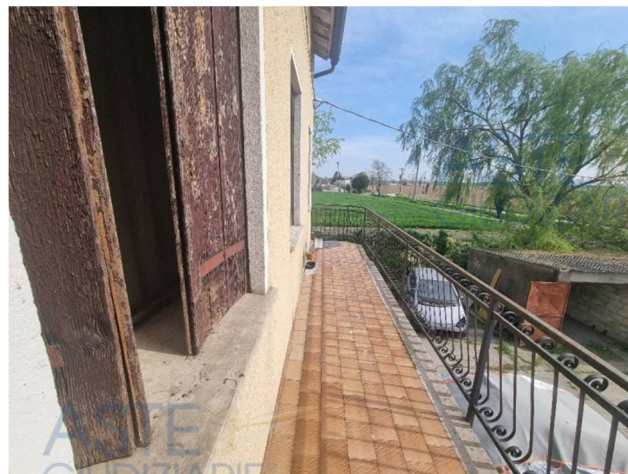
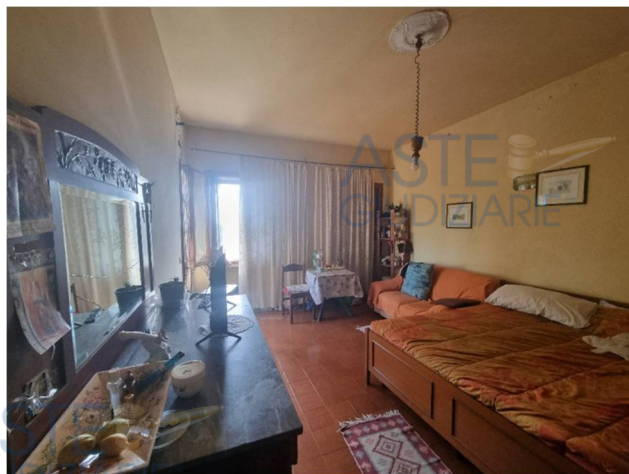
Lo stato di conservazione generale è scadente ed è evidente la mancata manutenzione nel corso degli anni.

Il tutto visibile nella allegata documentazione fotografica.



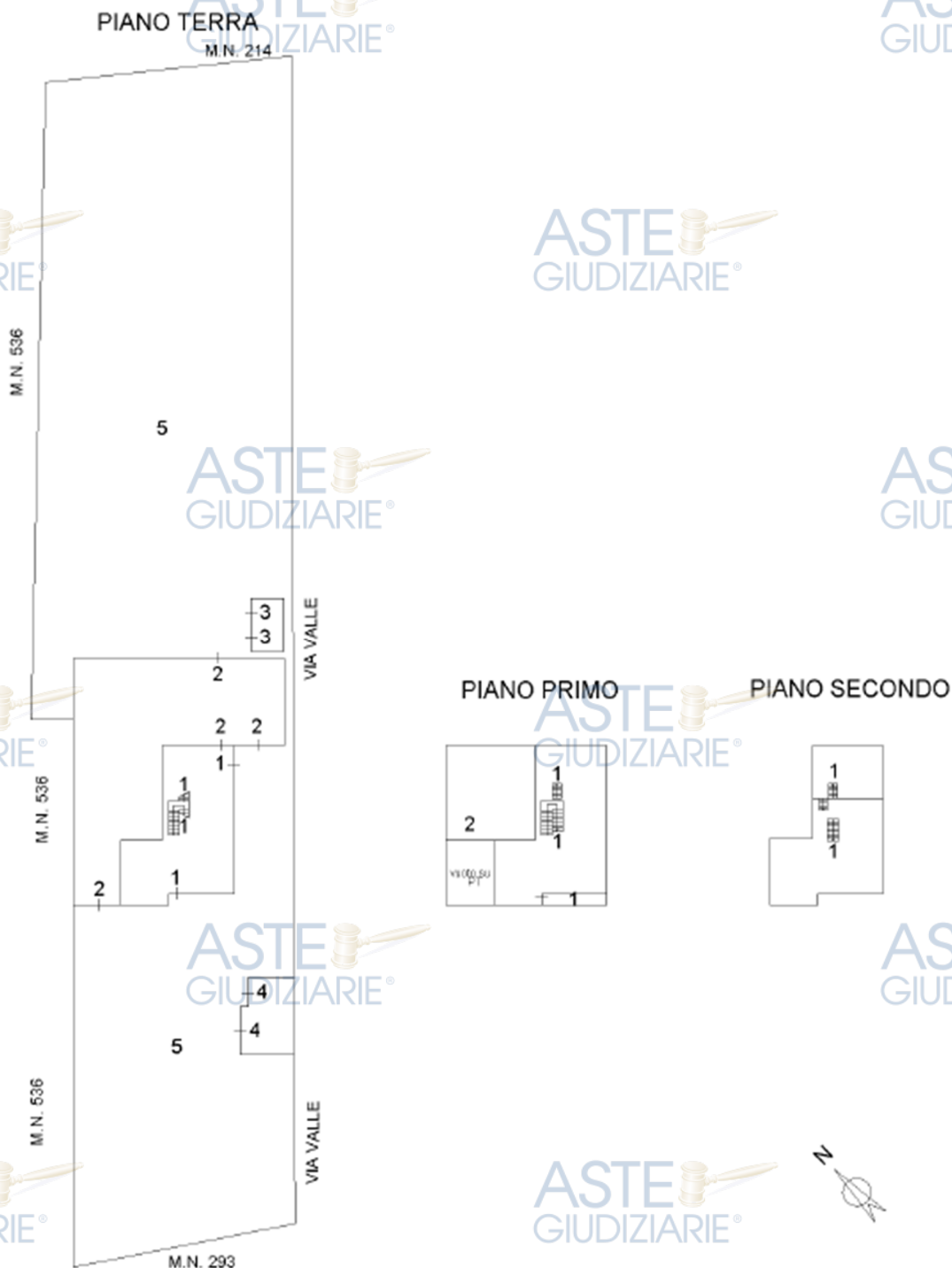






D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Le pertinenze dell'abitazione, sub 1, sono il ricovero attrezzi sub 2, la legnaia sub 3, e l'autorimessa sub 4. La corte sub 5 è BCNC ai sub 1-2-3-4.



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

L'accesso al compendio avviene da via Valle al civico 20



I beni oggetto della presente relazione sono identificati nel Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Cologna Veneta con Deliberazione CC. N° 37 del 30/06/2021 Secondo Piano degli Interventi in Area Territoriale Omogenea ATO E

PIANO DEGLI INTERVENTI TAVOLA 5B ZONIZZAZIONE – ZONE DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA



Zona E - zone destinate all'attività agricola



Area di connessione naturalistica (Buffer zone)



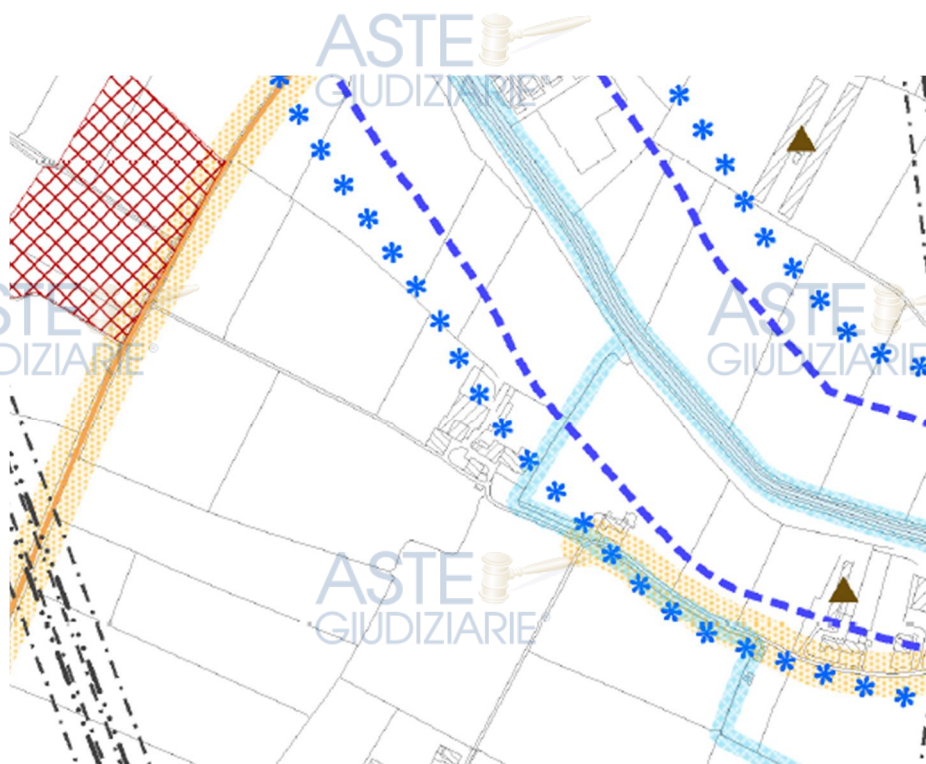
Servitù idraulica RD. 368/1904 e RD. 523/1904



Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 art. 142 fiumi torrenti e corsi d'acqua

P.A.T. PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO Approvato con DPP n° 87 del 24/08/2021

TAVOLA 01 CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA



Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 - Corsi d'acqua

art.4



Rispetto idraulico

art.10



Zone di tutela profondità diverse

art.10

TAVOLA 02 CARTA DELLE INVARIANTI GEOLOGICHE, PAESAGGISTICHE, AMBIENTALI E
STORICO MONUMENTALI



Filari alberati o cespugli densi

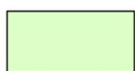
art.38

TAVOLA 03 CARTA DELLE FRAGILITA' GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE



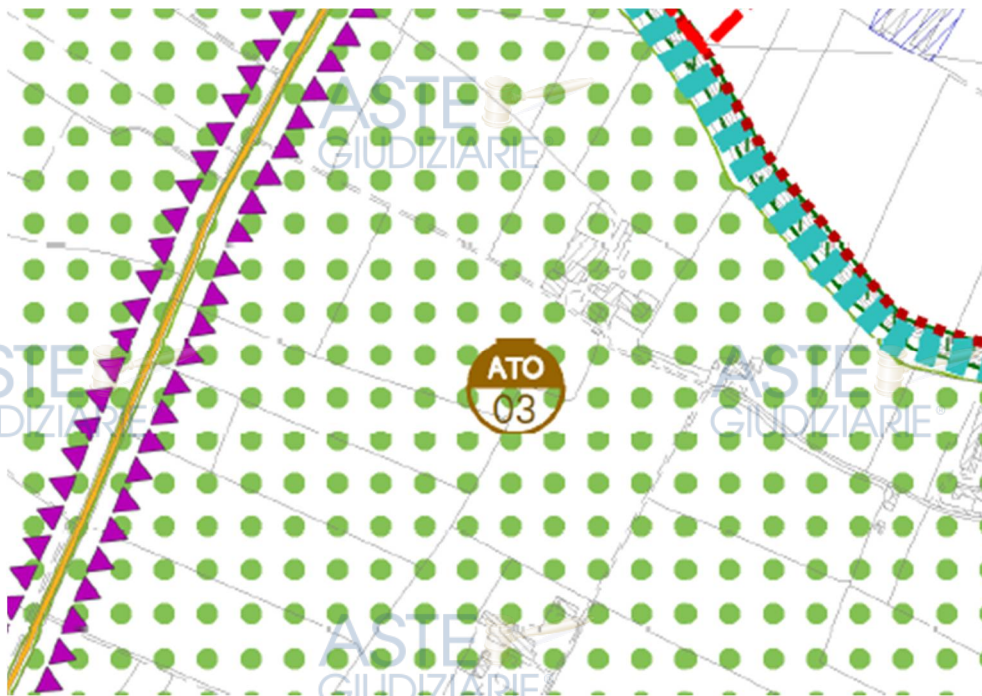
COMPATIBILITA' GEOLOGICA

art.20



Terreno idoneo

TAVOLA 04 CARTA DELLE TRASFORMABILITA'



Ambiti Territoriali Omogenei - A.T.O.

art.25



Area di connessione naturalistica (Buffer zone)

art.38

L'attuale destinazione risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale vigente.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

I dati catastali e l'ubicazione dei beni sono coincidenti con quelli del pignoramento e degli attuali intestatari secondo RR.II.

Lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali, salvo alcune lievi imprecisioni interne. L'elaborato planimetrico non è corretto e viene aggiornato in sede di perizia.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

L'immobile oggetto di pignoramento, edificato anteriormente al primo settembre millenovecentosettantasette, è stato oggetto di opere di ristrutturazione negli anni settanta del novecento.

Tuttavia l'immobile è antecedente l'entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1150 del 31 ottobre 1942, come si può rilevare nella Mappa d'Impianto, sotto riportata; l'immobile risulterebbe legittimo.





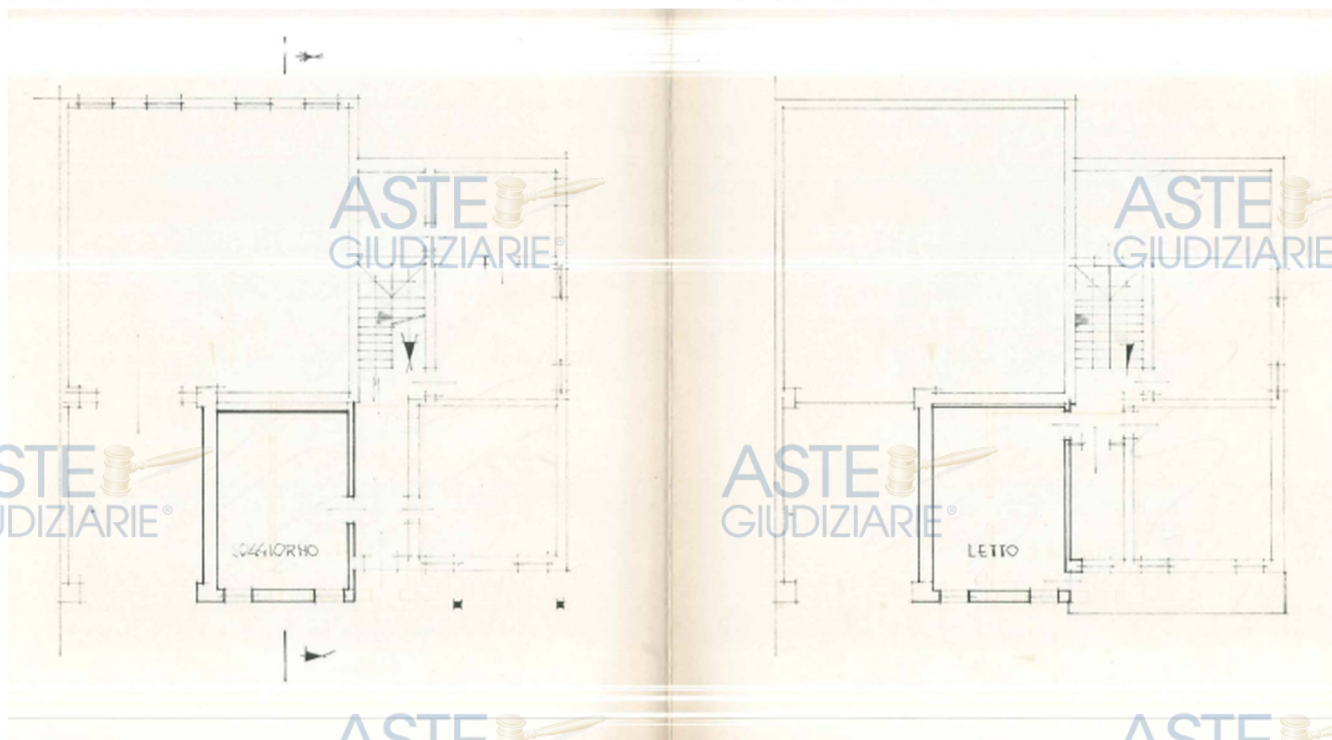
Presso l'ufficio tecnico del Comune di Cologna Veneta è presente:

Licenza di Costruzione 62/75 del 10/06/1975, di cui si estraе copia allegata alla perizia. Non è presente Certificato di Abitabilità. Si dovrà provvedere a deposito di SEGANALAZIONE DI CERTIFICATO DI AGIBILITA' TARDIVA.

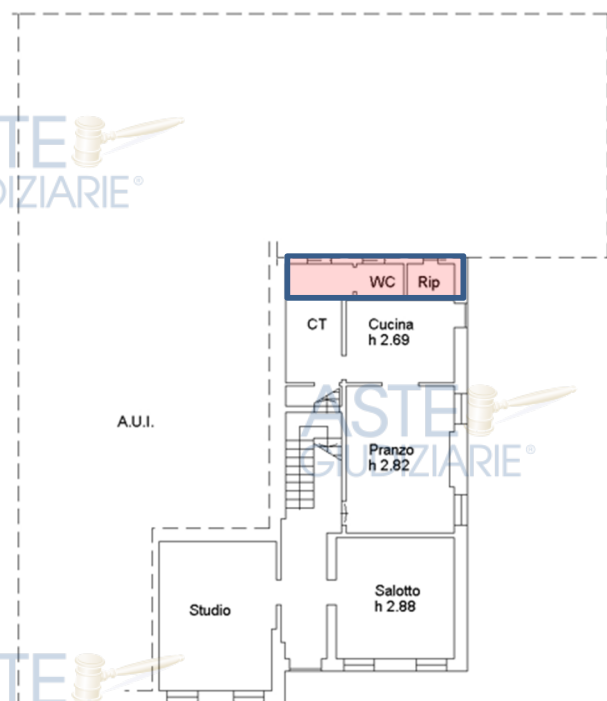
Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo abilitativo, si rilevano opere non autorizzate:

- Ampliamento dell'abitazione oltre la cucina, in allineamento con quella che nella pratica è indicata come stalla.
- Realizzazione del ricovero attrezzi
- Realizzazione dell'autorimessa fuori terra
- Realizzazione della piccola legnaia

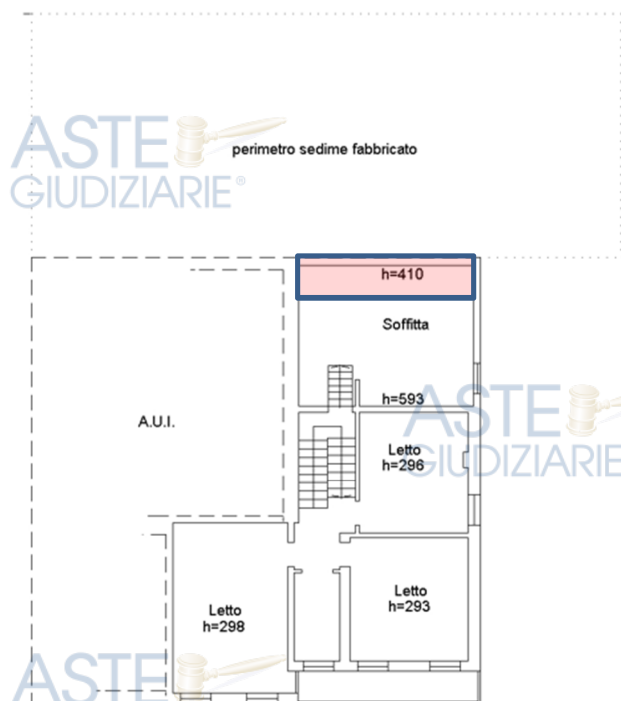
Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Cologna Veneta, ufficio tecnico, il giorno 13 aprile u.s., le opere non autorizzate risulterebbero non sanabili in base alla "Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 (BUR n. 45/2004) art. 44. Sarà necessaria la messa in pristino.

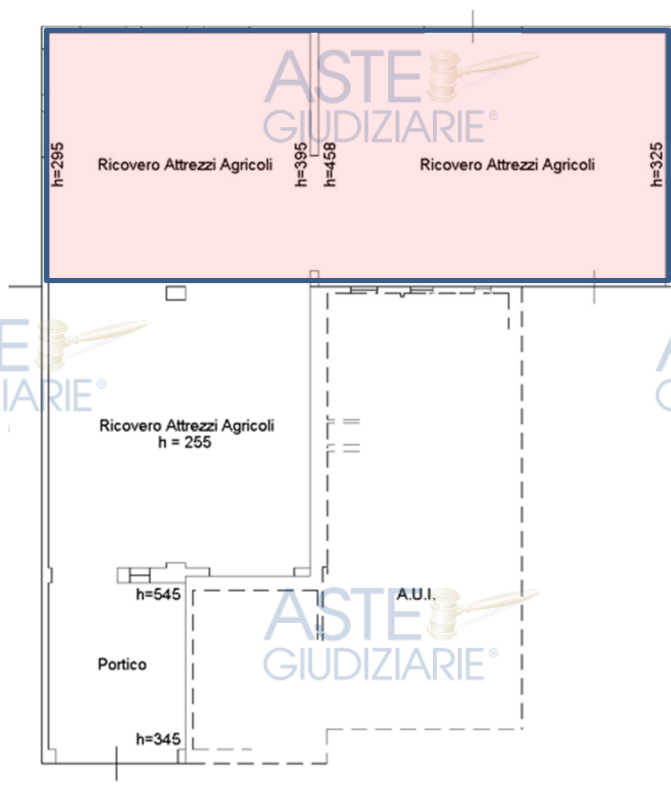


LICENZA DI COSTRUZIONE 62/75 ULTIMO STATO AUTORIZZATO

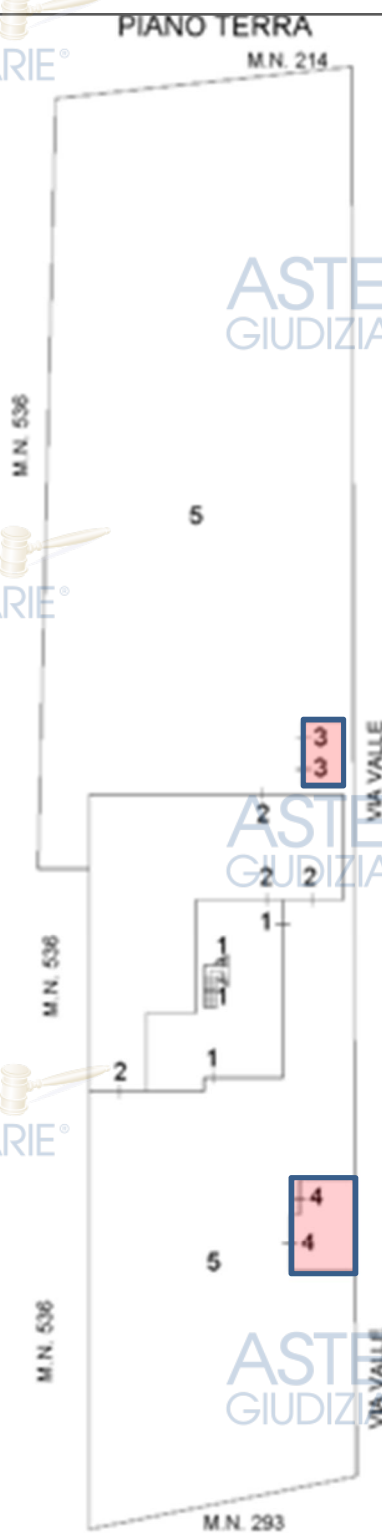


STATO DEI LUGHI - OPERE NON SANABILI

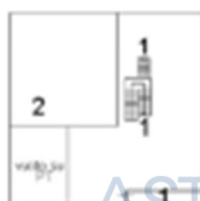




STATO DEI LUOGHI - OPERE NON SANABILI



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



OPERE NON SANABILI

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile**D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti**

Gli immobili pignorati, alla data del sopralluogo del 25/03/2026, risultavano arredati e occupati dall'esecutato, sig. ******, che vi abita stabilmente dal 22/09/2010.

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

Lo stato di occupazione dell'immobile non è opponibile alla procedura.

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

Ipotecche volontarie: costi per la cancellazione Tassa ipotecaria € 35,00
costi per la cancellazione Imposta di bollo € 59,00

Ipotecche giudiziali: le domande giudiziali non possono essere cancellate in sede esecutiva;

Trascrizioni/Pignoramenti: costi per la cancellazione saranno di € 299,00

In base alle risultanze dei registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona Territorio, relativamente ai cespiti in oggetto, risultano pubblicate le seguenti formalità:

ISCRIZIONE del 13/08/2010 RG/RP 33820/7488

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Curreri Giuseppe del 30 luglio 2010 repertorio n. 22698/5710 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 13 agosto 2010 al numero generale 33820 e al numero particolare 7488 a favore di Veneto Banca S.p.a. con sede in Montebelluna (TV) C.F. 04167010265, domicilio ipotecario eletto in Montebelluna, Piazza G.b. Dall'armi N. 1, per capitale di € 200.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 360.000,00, durata 27 anni 1 mesi, a carico di ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su

NCEU Foglio 35 Particella 291 Subalterno 1, NCEU Foglio 35 Particella 291 Subalterno 2, NCEU Foglio 35 Particella 291 Subalterno 3, NCEU Foglio 35 Particella 291 Subalterno 4, NCEU Foglio 35 Particella 291 Subalterno 5 siti nel comune di Cologna Veneta (VR).

ISCRIZIONE del 28/03/2011 RG/RP 11176/2269

Ipoteca Legale ruolo (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973) atto Equitalia Nomos S.p.a. di Torino del 14 marzo 2011 repertorio n. 210/12411 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 28 marzo 2011 al numero generale 11176 e al numero particolare 2269 a favore di Equitalia Nomos S.p.a. con sede in Torino C.F. 05165540013, domicilio ipotecario eletto in Via Dell'arcivescovado, 8, per capitale di € 185.946,06 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 371.892,12, a carico di ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 35 Particella 291 Subalterno 1, NCEU Foglio 35 Particella 291 Subalterno 3, NCEU Foglio 35 Particella 291 Subalterno 4, NCEU Foglio 35 Particella 291 Subalterno 2 siti nel comune di Cologna Veneta (VR).

ISCRIZIONE del 14/01/2014 RG/RP 857/119

Ipoteca Legale ruolo (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973) atto Equitalia Nord S.p.a. di Milano del 4 dicembre 2013 repertorio n. 486/12213 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 14 gennaio 2014 al numero generale 857 e al numero particolare 119 a favore di Equitalia Nord S.p.a. con sede in Milano C.F. 07244730961, domicilio ipotecario eletto in Via N. Giolfino, 13 Verona, per capitale di € 33.518,23 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 67.036,46, a carico di ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 35 Particella 291 Subalterno 1, NCEU Foglio 35 Particella 291 Subalterno 3, NCEU Foglio 35 Particella 291 Subalterno 4, NCEU Foglio 35 Particella 291 Subalterno 2 siti nel comune di Cologna Veneta (VR).

ISCRIZIONE del 16/05/2016 RG/RP 18388/2998

Ipoteca Della Riscossione ruolo atto Equitalia Nord S.p.a. di Milano del 13 maggio 2016 repertorio n. 1103/12416 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 266/2025 R.E.
dott. Francesco Fontana
arch. Andrea Rebecchi
avv. Giorgia Lapolla

Verona in data 16 maggio 2016 al numero generale 18388 e al numero particolare 2998 a favore di Equitalia Nord S.p.a. con sede in Milano C.F. 07244730961, domicilio ipotecario eletto in Via Medici, 13 Vicenza, per capitale di € 27.698,16 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 55.396,32, a carico di ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 35 Particella 291 Subalterno 1, NCEU Foglio 35 Particella 291 Subalterno 3, NCEU Foglio 35 Particella 291 Subalterno 4, NCEU Foglio 35 Particella 291 Subalterno 2 siti nel comune di Cologna Veneta (VR).

ISCRIZIONE del 07/02/2020 RG/RP 4538/733

Ipoteca Della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo atto Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma del 5 febbraio 2020 repertorio n. 3145/12220 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 7 febbraio 2020 al numero generale 4538 e al numero particolare 733 a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma C.F. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Via N. Giolfino, 13 Verona, per capitale di € 116.526,67 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 233.053,34, a carico di ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 35 Particella 291 Subalterno 1, NCEU Foglio 35 Particella 291 Subalterno 3, NCEU Foglio 35 Particella 291 Subalterno 4, NCEU Foglio 35 Particella 291 Subalterno 2 siti nel comune di Cologna Veneta (VR).

TRASCRIZIONE del 20/11/2025 nn. 48167/35166

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Verona del 13 novembre 2025 repertorio n. 9465 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 20 novembre 2025 al numero generale 48167 e al numero particolare 35166 a favore di Amco asset Management Company S.p.a. con sede in Milano C.F. 05828330638, domicilio ipotecario eletto in Sovime Srl Per Amco Spa Piazza G.bovio, 22 80133 Napoli, a carico di ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 35 Particella 291 Subalterno 1, NCEU Foglio 35 Particella 291 Subalterno 2, NCEU Foglio

35 Particella 291 Subalterno 3, NCEU Foglio 35 Particella 291 Subalterno 4, NCEU Foglio 35 Particella 291 Subalterno 5 siti nel comune di Cologna Veneta (VR).

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

- Convenzioni matrimoniali: nessuna;
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno

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

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

Non sono presenti diritti di prelazione per i beni oggetto della presente Esecuzione immobiliare.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non vi sono oneri condominiali.

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

Gli immobili oggetto della presente procedura non sono strumentali all'esercizio dell'attività d'impresa

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Il compendio non è stato edificato in regime di edilizia convenzionata

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Non sono state pignorate quote indivise

D.1.13. Valutazione del lotto**D.1.13.1. Consistenza**

Il compendio si compone di abitazione e pertinenze, di due piani fuori terra, facente parte di nucleo rurale di antica origine. La superficie commerciale complessiva è pari a 387 mq, di cui 216 di unità abitativa.

Tabella delle caratteristiche strutturali

	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
strutture verticali	misto	Setti murari	-	assente
solai	Latero-cemento-legno	Travetti – struttura principale in legno	-	assente

Tabella delle componenti edilizie e costruttive

	materiale	tipologia	condizioni	protezione
superfici esterne	Intonaco e tinteggiatura	Intonaco civile per esterni	scadente	
infissi esterni	legno	A battente	scadente	
oscuramenti	legno	Ante ad oscuro	scadente	
muri interni	laterizio	muratura portante/tramezze	discrete	
pavimentazione interna	Marmette - ceramica	piastrelle	discrete	
rivestimenti bagni	ceramica	piastrelle	scadenti	
Porte interne	legno	A battente	scadenti	
terrazzi	ceramica	piastrelle	scadente	

Gli impianti elettrici e idro-sanitari sono presenti sottotraccia. L'impianto elettrico non è norma e dovrà essere rivisto in base alla vigente normativa. L'impianto di riscaldamento non è funzionante. Sono presenti due stufe a legna.

D.1.13.2. Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato, del compendio immobiliare in esame, così come definito dal Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76, *«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni»*), le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento all'ubicazione alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il metodo della stima sintetico-comparativa attribuendo un valore finale a corpo alla realtà in esame. La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri della Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali e D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C", sulla base di riscontro geometrico e fotografico da parte dello scrivente CTU in fase di sopralluogo, in raffronto con gli elaborati grafici dei più recenti titoli edilizi abilitativi reperiti presso gli archivi del Comune di Cologna Veneta - Edilizia Privata. I valori determinati, sulla scorta di informazioni assunte presso gli Osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori del settore immobiliare locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quello oggetto della presente stima. Si precisa che sono da considerarsi comprese le quote di proprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili, così come determinate dall'art. 1117 C.C. e dal titolo di

provenienza. Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo temporale in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita, dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la sommatoria delle superfici lorde dei locali, comprese l'intero dei muri interni e quelli perimetrali e per il 50% dei muri divisorii confinanti con altre proprietà, mentre le superfici accessorie verranno ragguagliate con i coefficienti di riduzione.

Calcolo della sup. commerciale coefficienti di riduzione:

- 100% locali di abitazione
- 25% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- 35% patii e porticati
- 80% verande (con finiture analoghe ai vani principali)
- 60% verande (senza finiture)
- 15% giardini di appartamento
- 10% giardini di ville e villini
- 25% cantine e loc. accessori (non collegati ai vani principali)
- 35% cantine e loc. accessori (collegati ai vani principali)
- 45% box (in autorimessa collettiva)
- 60% box (collegato ai vani principali)
- 50% box (non collegato ai vani principali)
- 35% posto auto coperto
- 20% scoperto
- 80% mansarde abitabili (h. media 2.40)
- 35% sottotetti non abitabili
- 60% locali interrati abitabili (taverne min. h 2.40)
- 60% locali interrati non abitabili
- 15% locali tecnici

Sulla scorta dei valori risultanti si assegnerà infine come valutazione ponderale un valore di mercato "a corpo", come risultanza della consistenza in termini di

superficie commerciale moltiplicata per un prezzo unitario rappresentativo delle precedenti indagini e considerazioni ed ulteriori eventuali ponderazioni di arrotondamento per lo specifico caso.

D.1.13.3. Stima

La presente stima prende in considerazione l'unità abitativa e gli accessori secondo le misurazioni effettuate durante il sopralluogo per determinare le superfici reali, adeguate con i coefficienti di ragguaglio al fine di stabilire una oggettiva superficie commerciale del compendio dei beni.

Tabella di calcolo della superficie commerciale:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA SUL	SUPERFICIE NETTA	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
UNITA' ABITATIVA E PERTINENZE PART. 291 - SUB 1-2-3-1-5				
SUB 1 UNITA' ABITATIVA				
piano terra				
ingresso-vano scale	17,30	13,81	1,00	17,30
soggiorno	19,78	15,52	1,00	19,78
pranzo	20,28	16,85	1,00	20,28
cucina	10,00	8,53	1,00	10,00
studio	23,32	18,84	1,00	23,32
c.t.	12,50	10,35	1,00	12,50
antibagno	1,58	1,21	1,00	1,58
piano primo				
disimpegno	3,15	2,68	1,00	3,15
camera	24,93	21,10	1,00	24,93
camera	20,14	16,11	1,00	20,14
camera	16,91	14,40	1,00	16,91
soffitta	31,16	27,00	0,35	10,91
bagno	5,90	4,63	1,00	5,90
balcone	9,90		0,25	2,48
piano sottotetto				
soffitta	79,18	66,73	0,35	27,71
SUB 2 ANNESSO RUSTICO				
piano terra				
ricovero attrezzi	225,00	213,00	0,25	56,25
piano primo				
fienile	74,36	63,98	0,25	18,59
SUB 3 ANNESSO RUSTICO				
piano terra				
legnaia	14,43	13,00	0,25	3,61
SUB 4 AUTORIMESSA FUORI TERRA				
piano terra				
garage doppio	33,85	29,15	0,35	11,85
SUB 5 AREA SCOPERTA B.C.N.C.				
piano terra				
corte	409,97		0,10	41,00
	1924,03		0,02	38,48
Totale superficie commerciale arrotondata			mq	386,66

Si riporta, a solo titolo informativo, quotazioni banca dati Agenzia delle Entrate, riferite al secondo semestre 2025:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: VERONA

Comune: COLOGNA VENETA

Fascia/zona: Extraurbana/TERRITORIO RURALE A SCARSA DENSITA' EDIFICATORIA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	830	1100	L			
Ville e Villini	NORMALE	1000	1200	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Il valore medio di mercato, in normale stato di conservazione, per la medesima tipologia, in banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate al 2° semestre 2025 è pari a € 965,00/mq.

Tuttavia, considerando i dati sopra riportati puramente informativi e non significativi per la presente perizia, verificato l'andamento immobiliare della zona, la posizione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio, e dopo aver consultato alcuni operatori del settore, si ritiene di dover ponderare il valore al fine di stabilire un valore realistico di immobile in normale stato di conservazione, al quale applicare le dovute riduzioni.

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento all'ubicazione alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 266/2025 R.E.
dott. Francesco Fontana
arch. Andrea Rebecchi
avv. Giorgia Lapolla

manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il metodo della stima sintetico-comparativa attribuendo un valore finale a corpo alla realtà in esame.

A tale scopo si sono analizzate inserzioni immobiliari-proposte di vendita e comparabili per immobili, di medesima categoria e ubicazione, venduti nell'arco di alcuni anni.

Si riportano comparabili estratti dal sito Formaps-ricerca-compravendite

City

Home Ricerca Compravendite **DE Atti** Ricerca Comparabili e Valutazioni Cerato Fabbricati Terreni Elenco Nazionale Valutazioni Gestione Perizie 360 forMaps Crediti API Configurazione

Dati atti acquistati PDF atti acquistati Acquista con Codice

DE Atti + Dati atti acquistati + Ordine dati atto n. 19459

Scarica csv dati atto e immobili

Stampa ricevuta spese

STATO (DATI)

Data creazione
07/04/2026 17:31:14
Importo
20 Crediti
Acquista csv+pdf
NO

DATI ATTO

Anno Stipula 2022
Mese Stipula 12
Prezzo 35.000,00 Euro
Terreni No
Totale Immobili nell'atto 1
ID 1858989

ACQUISTA PDF ROGITO

Acquista la scansione del rogito dell'atto in formato PDF.
Spesso contiene in allegato anche le planimetrie dell'immobile e il certificato energetico.

Acquista PDF

(Costo: 20 Crediti)

ATTO COMPOSTO DA 1 IMMOBILI (1 FABBRICATI E 0 TERRENI)

E' possibile visualizzare solo i dati dei fabbricati

ID	Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Indirizzo	Zona Oni	Categoria / Qualità	Consistenza	Prezzo ripartito tramite ONI (Euro)[C]
7671341	COLOGNA VENETA (VR)	35	9		Via Sant'Apollonia, 54	D1	A 3 -Abitazione economica	136,00 mq	35.000,00

POSIZIONE DEI FABBRICATI

Q CAT AMM PF

STREET VIEW

ORDINE DATI ATTO N. 19460

Scarica csv dati atto e immobili

Stampa ricevuta spese

STATO (DATI)

Data creazione
07/04/2026 17:35:38
Importo
20 Crediti
Acquista csv+pdf
NO

DATI ATTO

Anno Stipula 2025
Mese Stipula 6
Prezzo 43.000,00 Euro
Terreni No
Totale Immobili nell'atto 2
ID 3183206

STATO (PDF)

Stato
Atto elaborazione
Data creazione
07/04/2026 17:37:13
Importo
20 Crediti

ATTO PDF

Conservatoria Verona
Numero di registro
Anno 2025

ATTO COMPOSTO DA 2 IMMOBILI (2 FABBRICATI E 0 TERRENI)

E' possibile visualizzare solo i dati dei fabbricati

ID	Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Indirizzo	Zona Oni	Categoria / Qualità	Consistenza	Prezzo ripartito tramite ONI (Euro)[C]
10005070	COLOGNA VENETA (VR)	40	161		Via Sant'Andrea, 43	D1	A 3 -Abitazione economica	150,00 mq	23.369,97
10005097	COLOGNA VENETA (VR)	40	161		Via Sant'Andrea, 43	D1	A 3 -Abitazione economica	126,00 mq	19.630,43

POSIZIONE DEI FABBRICATI

Q CAT AMM PF

STREET VIEW

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

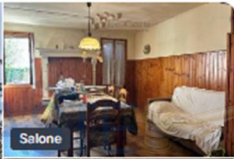
E.I. n. 266/2025 R.E.
dott. Francesco Fontana
arch. Andrea Rebecchi
avv. Giorgia Lapolla

53 / 60
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dall'analisi dei prezzi al metro quadro riportati nell'elenco degli immobili venduti, negli ultimi anni per tipologia, e ubicazione e stato di conservazione simili all'immobile pignorato, si rileva un valore pari a € 215,87/mq

Si riportano inserzioni riferite a proposte di vendite da sito immobiliare.it

← Lista Annunci > Precedente 14 di 89 Successivo > NASCONDI SALVA



19/22

+19 foto

22 Foto 5 Planimetrie

Casale, da ristrutturare, 450 m², San Sebastiano, Cologna Veneta
Cologna Veneta

5 locali 450 m² 1 bagno No Ascensore Cantina

Nota Inserisci una nota, la vedrai solo tu [AGGIUNGI](#)

Confronta e richiedi il mutuo
Calcola la tua rata in 3 minuti
[CALCOLA](#) [PRE-APPROVA MUTUO](#)

TIM WiFi Casa e TIMVISION
Il WiFi e lo Streaming che ami ad un prezzo speciale!
[SCOPRI QUI](#)

Annuncio aggiornato il 02/04/2026

Descrizione

Riferimento: RNA122

CASALE CON VIGNETO MERLOT IN VENDITA A COLOGNA VENETA

Proponiamo in vendita a San Sebastiano di Cologna Veneta un affascinante rustico del XIX secolo, inserito in un contesto rurale e agricolo, ideale per investitori, aziende agricole o per lo sviluppo di agriturismo e strutture ricettive.



Villa a schiera via moranda 13, San Sebastiano, Cologna Veneta
Cologna Veneta • Via moranda, 13

€ 143.000

🏠 5+ locali

📏 250 m²

🚿 3 bagni

🛗 No Ascensore

🛋 Parzialmente Arredato

📝 **Nota** Inserisci una nota, la vedrai solo tu

AGGIUNGI



Mutuo su misura per te
Richiedi una consulenza personalizzata gratuita

CALCOLA CONSULENZA MUTUO



TIM WiFi Casa e TIMVISION
Il WiFi e lo Streaming che ami ad un prezzo speciale!

SCOPRI QUI

🕒 Annuncio aggiornato il 30/03/2026

Descrizione

Riferimento: 61198636

Soluzione semi-indipendente disposta su due livelli fuori terra.

Al piano terra troviamo un ampio ingresso che conduce alla cucina, un secondo ambiente cucina, soggiorno, ripostiglio e due bagni.

Al primo piano si sviluppa la zona notte composta da tre camere da letto e un ulteriore ripostiglio.

Completano la proprietà una terrazza con cantina, due ripostigli esterni, un bagno di servizio, posto auto e ampio giardino privato.

Contatta l'inserzionista

Motivo di contatto
Richiedere maggiori informazioni

Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni

IN VIA MESSAGGIO

Oppure

RICHIEDI VISITA

PROPONI PREZZO



Marco Di Giovannantonio

Mostra Telefono



Affiliato Tecnocasa: IMMOBILIARE SANBO SRL

SEGNALA ANNUNCIO



Terratetto unifamiliare via San sebastiano 26, San Sebastiano,
Cologna Veneta
Cologna Veneta • Via San sebastiano, 26

€ 95.000

3 locali

127 m²

1 bagno

No Ascensore

Nota Inserisci una nota, la vedrai solo tu

AGGIUNGI



Confronta e richiedi il mutuo
Calcola la tua rata in 3 minuti

CALCOLA PRE-APPROVA MUTUO



TIM WiFi Casa e TIMVISION
Il WiFi e lo Streaming che ami ad un prezzo speciale!

SCOPRI QUI

Annuncio aggiornato il 27/01/2026

Descrizione

Riferimento: 701-(520563)

COLOGNA V. S. SEBASTIANO: In località San Sebastiano di Cologna Veneta, si propone in vendita una casa con ingresso indipendente, disposta su due livelli e da ristrutturare. Al piano terra si trovano l'ingresso, la cucina abitabile, il soggiorno e un bagno. Il piano primo è composto da tre camere da letto e un ripostiglio. Esternamente la proprietà comprende un fabbricato accatastato come garage di 69 mq e un ampio spazio verde composto da giardino e terreno per un totale di 1.932 mq. L'immobile rappresenta

Contatta l'inserzionista

Motivo di contatto
Richiedere maggiori informazioni

Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni

INVIA MESSAGGIO

Oppure

RICHIEDI VISITA

PROPONI PREZZO



Primacasa Cologna Veneta

Mostra Telefono

SEGNA LA ANNUNCIO



Palazzo - Edificio in Vendita
Cologna Veneta

€ 170.000

374 m²

Piano T, 1

Nota Inserisci una nota, la vedrai solo tu

AGGIUNGI



Confronta e richiedi il mutuo
Calcola la tua rata in 3 minuti

CALCOLA CONSULENZA MUTUO



TIM WiFi Casa e TIMVISION
Il WiFi e lo Streaming che ami ad un prezzo speciale!

SCOPRI QUI

Annuncio aggiornato il 22/03/2026

Descrizione

Riferimento: EK-127691514

EDIFICIO RESIDENZIALE CON TERRENO

Immobile residenziale composto da tre appartamenti e garage con terreno pertinenziale

Caratteristiche

Contratto
Vendita

Superficie
374 m²

Tipologia

Palazzo - Edificio | Classe immobile signorile

Piano

2 piani: Piano terra, 1°

Contatta l'inserzionista

Motivo di contatto
Richiedere maggiori informazioni

Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni

INVIA MESSAGGIO

Oppure

RICHIEDI VISITA

PROPONI PREZZO



La Favorita

Mostra Telefono

SEGNA LA FAVORITA

Dall'analisi dei prezzi al metro quadro riportati nell'elenco degli immobili proposti in vendita, per tipologia, equiparabili all'immobile pignorato, si rileva un valore medio pari a € 581,75/mq; tuttavia si deve tenere in conto che sono riportate proposte di vendita, il cui valore può sensibilmente abbassarsi nell'atto reale di vendita.

Si registra pertanto, quale risultanza, un valore medio ponderato del compendio in esame pari a € 363,77/mq, riferito ad immobili venduti e proposti in vendita negli ultimi anni, simili per tipologia, ubicazione e stato di conservazione.

UNITA' ABITATIVA TERRA CIELO E PERTINENZE

Valore: mq 387 x € 363,77 = € 140.778,99
(euro centoquarantamila settecento settantotto/99)

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

UNITA' ABITATIVA TERRA CIELO E PERTINENZE:

Valutazione ponderata (mq 387,00 x € 363,77)	€ 140.778,99
a) Decurtazione per assenza di garanzia di vizi -10%	€ 14.078,89
b) Decurtazione messa in pristino opere non sanabili	€ 37.000,00
c) Decurtazione per rimozione e smaltimento eternit	€ 5.000,00
d) Decurtazione per Segnalazione Certificata di Agibilità e aggiornamento catastale	€ 4.000,00
e) Oneri giuridici gravanti	€ 393,00
TOTALE arrotondato	€ 80.300,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € **80.300,00**

(valutazione di stima ponderato pari a € 207,94/mq)

Per le seguenti quote:

***** , *****

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà € 80.300,00

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, 17/04/2026

L'esperto stimatore

arch. Andrea Rebecchi



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato
- E.3. Certificato storico di residenza dell'esecutato
- E.4. Stato di famiglia storico
- E.5. Planimetrie catastali
- E.6. Estratto storico del Catasto
- E.7. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.8. Titoli Abilitativi
- E.9. Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)
- E.10. Fotografie degli interni
- E.11. Fotografie degli esterni
- E.12. Dati comparativi acquisiti e fonte