

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA CON PIU' LOTTI
LOTTI DA 1 A 6

Esecuzione Immobiliare	224/2023
Giudice	Dott.ssa Paola Salmaso
Creditore procedente	[REDACTED]
Creditore intervenuto	[REDACTED]
Parte esecutata	[REDACTED]

Esperto Stimatore

geom. Alessandro Bonomo

mail: info@studiobonomo.it pec: alessandro.bonomo@geopec.it

tel. 0458342297 cell. 3356130660

Custode Giudiziario

Avv. Giovanni Merzari

mail: giovanni.merzari@avvcommvr.it pec: gmerzari@pec.it

tel. 0458002226

STUDIO BONOMO
Geom. Alessandro Bonomo

Via F. Morosini, 7 - 37138 Verona - Tel e Fax 045/8342297

C.F.: BNM LSN 69B05 L781K - P.IVA: 02302200239

E-mail: info@studiobonomo.it P.E.C.: alessandro.bonomo@geopec.it



SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO	7
A.1 SCHEDA SINTETICA LOTTO 1	7
A.2 SCHEDA SINTETICA LOTTO 2	8
A.3 SCHEDA SINTETICA LOTTO 3	9
A.4 SCHEDA SINTETICA LOTTO 4	10
A.5 SCHEDA SINTETICA LOTTO 5	11
A.6 SCHEDA SINTETICA LOTTO 6	12
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	13
C. DIVISIONI IN LOTTI	13
D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	14
D.1 LOTTO 1 – IMMOBILE SITO A COLOGNA VENETA (VR) IN VIALE VERONA – sub 22 -	14
D.1.1 Proprietà	14
D.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	14
D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	14
D.1.3 Descrizione dei beni	15
D.1.3.1 Contesto	15
D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	15
D.1.3.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	18
D.1.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	18
D.1.4 Situazione urbanistica della zona	18
D.1.5 Situazione catastale dell'immobile	21
D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile	21
D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile	21
D.1.7.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	21
D.1.7.2 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	22
D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici	22
D.1.8.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	22
D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	23
D.1.8.3 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	23
D.1.8.4 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	23
D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	24
D.1.10 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	24
D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata	24
D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale	24
D.1.13 Valutazione del lotto	24
D.1.13.1 Consistenza	24
D.1.13.2 Criteri di stima	25
D.1.13.3 Stima	30
D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima	30
D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni	30
D.2 LOTTO 2 – IMMOBILE SITI A COLOGNA VENETA (VR) IN VIALE VERONA – sub 26 -	31
D.2.1 Proprietà	31
D.2.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	31
D.2.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	31
D.2.3 Descrizione dei beni	32
D.2.3.1 Contesto	32
D.2.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	32
D.2.3.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	35



D.2.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	35
D.2.4	Situazione urbanistica della zona.....	35
D.2.5	Situazione catastale dell'immobile.....	38
D.2.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	38
D.2.7	Stato di occupazione dell'immobile.....	38
D.2.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	38
D.2.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	39
D.2.8	Vincoli ed oneri giuridici.....	39
D.2.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	39
D.2.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	40
D.2.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	40
D.2.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	40
D.2.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	41
D.2.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	41
D.2.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	41
D.2.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	41
D.2.13	Valutazione del lotto.....	41
D.2.13.1	Consistenza.....	41
D.2.13.2	Criteri di stima.....	42
D.2.13.3	Stima.....	47
D.2.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima.....	47
D.2.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	47
D.3	LOTTO 3 – IMMOBILE SITI A COLOGNA VENETA (VR) IN VIALE VERONA – sub 27 -.....	48
D.3.1	Proprietà.....	48
D.3.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	48
D.3.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	48
D.3.3	Descrizione dei beni.....	49
D.3.3.1	Contesto.....	49
D.3.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	49
D.3.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	52
D.3.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	52
D.3.4	Situazione urbanistica della zona.....	52
D.3.5	Situazione catastale dell'immobile.....	55
D.3.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	55
D.3.7	Stato di occupazione dell'immobile.....	55
D.3.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	55
D.3.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	56
D.3.8	Vincoli ed oneri giuridici.....	56
D.3.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	56
D.3.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	57
D.3.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	57
D.3.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	57
D.3.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	58
D.3.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	58
D.3.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	58
D.3.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	58
D.3.13	Valutazione del lotto.....	58
D.3.13.1	Consistenza.....	58
D.3.13.2	Criteri di stima.....	59
D.3.13.3	Stima.....	64
D.3.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima.....	64
D.3.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	64



D.4	LOTTO 4 – IMMOBILE SITI A COLOGNA VENETA (VR) IN VIALE VERONA – sub 28 -	65
D.4.1	Proprietà	65
D.4.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	65
D.4.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	65
D.4.3	Descrizione dei beni.....	66
D.4.3.1	Contesto	66
D.4.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	66
D.4.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	69
D.4.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	69
D.4.4	Situazione urbanistica della zona	69
D.4.5	Situazione catastale dell'immobile.....	72
D.4.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	72
D.4.7	Stato di occupazione dell'immobile	72
D.4.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	72
D.4.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	73
D.4.8	Vincoli ed oneri giuridici.....	73
D.4.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	73
D.4.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	74
D.4.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	74
D.4.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	74
D.4.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	75
D.4.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	75
D.4.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	75
D.4.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	75
D.4.13	Valutazione del lotto	75
D.4.13.1	Consistenza	75
D.4.13.2	Criteri di stima	76
D.4.13.3	Stima	81
D.4.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima	81
D.4.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni	81
D.5	LOTTO 5 – IMMOBILE SITI A COLOGNA VENETA (VR) IN VIALE VERONA – sub 29 -	82
D.5.1	Proprietà	82
D.5.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	82
D.5.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	82
D.5.3	Descrizione dei beni.....	83
D.5.3.1	Contesto	83
D.5.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	83
D.5.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	86
D.5.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	86
D.5.4	Situazione urbanistica della zona	86
D.5.5	Situazione catastale dell'immobile.....	89
D.5.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	89
D.5.7	Stato di occupazione dell'immobile	89
D.5.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	89
D.5.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	90
D.5.8	Vincoli ed oneri giuridici.....	90
D.5.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	90
D.5.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	91
D.5.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	91
D.5.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	91
D.5.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	92
D.5.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	92



D.5.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	92
D.5.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	92
D.5.13	Valutazione del lotto	92
D.5.13.1	Consistenza.....	92
D.5.13.2	Criteri di stima.....	93
D.5.13.3	Stima.....	98
D.5.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima.....	98
D.5.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	98
D.6	LOTTO 6 – IMMOBILE SITI A COLOGNA VENETA (VR) IN VIALE VERONA –	99
	FOGLIO 37 MAPPALE 805-810-840-847-1232-1233-1235 – 1238 sub 44	99
D.6.1	Proprietà.....	99
D.6.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	99
D.6.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	99
D.6.3	Descrizione dei beni.....	100
D.6.3.1	Contesto	100
D.6.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	100
D.6.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	103
D.6.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	103
D.6.4	Situazione urbanistica della zona	103
D.6.5	Situazione catastale dell'immobile.....	106
D.6.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	106
D.6.7	Stato di occupazione dell'immobile	106
D.6.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	106
D.6.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	106
D.6.8	Vincoli ed oneri giuridici.....	106
D.6.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	106
D.6.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	108
D.6.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	108
D.6.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	108
D.6.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	108
D.6.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	108
D.6.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	109
D.6.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	109
D.6.13	Valutazione del lotto	109
D.6.13.1	Consistenza.....	109
D.6.13.2	Criteri di stima.....	109
D.6.13.3	Stima.....	110
D.6.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima.....	112
D.6.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	113
E.	ALLEGATI GENERALI (COMUNI A TUTTI I LOTTI).....	114
E.1	Atto di provenienza.....	114
E.2	Titoli edilizi	114
E.3	Camera di Commercio	114
E.4	Mappa storica	114
E.5	Spese condominiali.....	114
E.6	Invio perizia.....	114
F.	ALLEGATI PER SINGOLI LOTTI	114
F.1	Lotto 1 – FOGLIO 37 mappale 1238 SUB 22 - Immobile in COLOGNA VENETA –	114
	VIALE VERONA	114
F.1.1	Planimetrie catastali.....	114
F.1.2	Estratto storico del Catasto.....	114
F.1.3	Ispezioni ipotecarie aggiornate.....	114



F.1.4	Dichiarazione Agenzia delle Entrate	114
F.1.5	Fotografie degli interni ed esterni	114
F.1.6	Dati comparativi acquisiti e fonte.....	114
F.2	Lotto 2 – FOGLIO 37 mappale 1238 SUB 26 - Immobile in COLOGNA VENETA –.....	114
	VIALE VERONA	114
F.2.1	Planimetrie catastali.....	114
F.2.2	Estratto storico del Catasto.....	114
F.2.3	Ispezioni ipotecarie aggiornate.....	114
F.2.4	Dichiarazione Agenzia delle Entrate	114
F.2.5	Fotografie degli interni ed esterni	114
F.2.6	Dati comparativi acquisiti e fonte.....	114
F.3	Lotto 3 – FOGLIO 37 mappale 1238 SUB 27 - Immobile in COLOGNA VENETA –.....	115
	VIALE VERONA	115
F.3.1	Planimetrie catastali.....	115
F.3.2	Estratto storico del Catasto.....	115
F.3.3	Ispezioni ipotecarie aggiornate.....	115
F.3.4	Dichiarazione Agenzia delle Entrate	115
F.3.5	Fotografie degli interni ed esterni	115
F.3.6	Dati comparativi acquisiti e fonte.....	115
F.4	Lotto 4 – FOGLIO 37 mappale 1238 SUB 28 - Immobile in COLOGNA VENETA –.....	115
	VIALE VERONA	115
F.4.1	Planimetrie catastali.....	115
F.4.2	Estratto storico del Catasto.....	115
F.4.3	Ispezioni ipotecarie aggiornate.....	115
F.4.4	Dichiarazione Agenzia delle Entrate	115
F.4.5	Fotografie degli interni ed esterni	115
F.4.6	Dati comparativi acquisiti e fonte.....	115
F.5	Lotto 5 – FOGLIO 37 mappale 1238 SUB 29 - Immobile in COLOGNA VENETA –.....	115
	VIALE VERONA	115
F.5.1	Planimetrie catastali.....	115
F.5.2	Estratto storico del Catasto.....	115
F.5.3	Ispezioni ipotecarie aggiornate.....	115
F.5.4	Dichiarazione Agenzia delle Entrate	115
F.5.5	Fotografie degli interni ed esterni	115
F.5.6	Dati comparativi acquisiti e fonte.....	115
F.6	Lotto 6 – FOGLIO 37 mappale 805-810-840-847-1232-1233-1235-1238 sub 44 - Immobile in COLOGNA VENETA – VIALE VERONA	116
F.6.1	Estratto storico del catasto e mappa	116
F.6.2	Ispezioni ipotecarie aggiornate.....	116
F.6.3	Dichiarazione Agenzia delle Entrate	116
F.6.4	CDU.....	116
F.6.5	Fotografie degli esterni	116
F.6.6	Dati comparativi acquisiti e fonte.....	116



SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1 SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	RGE 224/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	1/1 di proprietà
Tipologia immobile	Autorimessa Sup. commerciale mq 8,95
Ubicazione	Cologna Veneta (VR), Viale Verona snc
Dati catastali	Comune di Cologna Veneta (VR) Catasto Fabbricati, Foglio 37 mapp. n° 1238 sub 22
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 4.500,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione Edilizia – Trascrizione del 27.03.1995 R.P. 6970 – R.G. 9874
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.



A.2 SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedura	RGE 224/2023
Lotto	2
Diritto oggetto di vendita	1/1 di proprietà
Tipologia immobile	Autorimessa Sup. commerciale mq 11,96
Ubicazione	Cologna Veneta (VR), Viale Verona snc
Dati catastali	Comune di Cologna Veneta (VR) Catasto Fabbricati, Foglio 37 mapp. n° 1238 sub 26
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 8.900,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione Edilizia – Trascrizione del 27.03.1995 R.P. 6970 – R.G. 9874
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.



A.3 SCHEDA SINTETICA LOTTO 3

Procedura	RGE 224/2023
Lotto	3
Diritto oggetto di vendita	1/1 di proprietà
Tipologia immobile	Autorimessa Sup. commerciale mq 14,22
Ubicazione	Cologna Veneta (VR), Viale Verona snc
Dati catastali	Comune di Cologna Veneta (VR) Catasto Fabbricati, Foglio 37 mapp. n° 1238 sub 27
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 10.800,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione Edilizia – Trascrizione del 27.03.1995 R.P. 6970 – R.G. 9874
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.



A.4 SCHEDA SINTETICA LOTTO 4

Procedura	RGE 224/2023
Lotto	4
Diritto oggetto di vendita	1/1 di proprietà
Tipologia immobile	Autorimessa Sup. commerciale mq 14,71
Ubicazione	Cologna Veneta (VR), Viale Verona snc
Dati catastali	Comune di Cologna Veneta (VR) Catasto Fabbricati, Foglio 37 mapp. n° 1238 sub 28
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 11.200,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione Edilizia – Trascrizione del 27.03.1995 R.P. 6970 – R.G. 9874
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.



A.5 SCHEDA SINTETICA LOTTO 5

Procedura	RGE 224/2023
Lotto	5
Diritto oggetto di vendita	1/1 di proprietà
Tipologia immobile	Autorimessa Sup. commerciale mq 14,88
Ubicazione	Cologna Veneta (VR), Viale Verona snc
Dati catastali	Comune di Cologna Veneta (VR) Catasto Fabbricati, Foglio 37 mapp. n° 1238 sub 29
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 11.300,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione Edilizia – Trascrizione del 27.03.1995 R.P. 6970 – R.G. 9874
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.



A.6 SCHEDA SINTETICA LOTTO 6

Procedura	RGE 258/2023
Lotto	6
Diritto oggetto di vendita	1/1 di proprietà
Tipologia immobile	Terreno edificabile di mq 1.093, posto in zona C2 di espansione residenziale
Ubicazione	Cologna Veneta (VR), Viale Verona snc
Dati catastali	Comune di Cologna Veneta (VR) Catasto Fabbricati, Foglio 37 mapp. n° 805-810-840-847-1232-1233-1235-1238 sub 44
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 161.500,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Convenzione Edilizia – Trascrizione del 27.03.1995 R.P. 6970 – R.G. 9874
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.



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

I beni risultano in proprietà [REDACTED]

C. DIVISIONI IN LOTTI

L'esperto estimatore ha ritenuto opportuno la formazione di sei lotti:

- **lotto 1** costituito da autorimessa sita in Cologna Veneta al Fg 37 mapp. 1238 sub 22;
- **lotto 2** costituito da autorimessa sita in Cologna Veneta al Fg 37 mapp. 1238 sub 26;
- **lotto 3** costituito da autorimessa sita in Cologna Veneta al Fg 37 mapp. 1238 sub 27;
- **lotto 4** costituito da autorimessa sita in Cologna Veneta al Fg 37 mapp. 1238 sub 28;
- **lotto 5** costituito da autorimessa sita in Cologna Veneta al Fg 37 mapp. 1238 sub 29;
- **lotto 6** costituito da terreni in Cologna Veneta Fg 37 mapp. 805, 810, 840, 847, 1232, 1233, 1235 e 1238 sub 44.



D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1 LOTTO 1 – IMMOBILE SITO A COLOGNA VENETA (VR) IN VIALE VERONA – SUB 22 -

D.1.1 Proprietà

Attuali proprietari:

- [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà a seguito di atto di compravendita del notaio Guido Magrelli di Cologna Veneta (VR) in data 09.07.2002 rep. n. 16087 e trascritto il 25.07.2002 al n. 21268 da [REDACTED]
[REDACTED] Gli immobili compravenduti risultavano censiti al N.C.T. al Foglio 37 particelle 805-808-809-810-840-847-872-873, oggi relativamente al lotto in oggetto alcuni di essi hanno generato parte del mappale 1238.

Precedente proprietario:

- [REDACTED] con atto di compravendita in data 27.02.2002 n. 86552 rep. notaio Beniamino Itri di Lonigo, registrato a Vicenza il 13.03.2002 al n. 783 PBV.

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

Il perito, a seguito delle ricerche effettuate presso la C.C.I.A.A. di Mantova, attesta che:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

L'accesso all'immobile è posto a Cologna Veneta (VR) in Viale Verona

DATI CATASTALI

I beni oggetto di esecuzione risultano censiti:

- ATTUALE

Catasto Fabbricati:

Comune di Cologna Veneta (VR), Foglio 37 mapp. n° 1238 sub 22; p. S.1, cat. C/6, CL. 3, mq 16, rendita € 33,88.

CONFINI

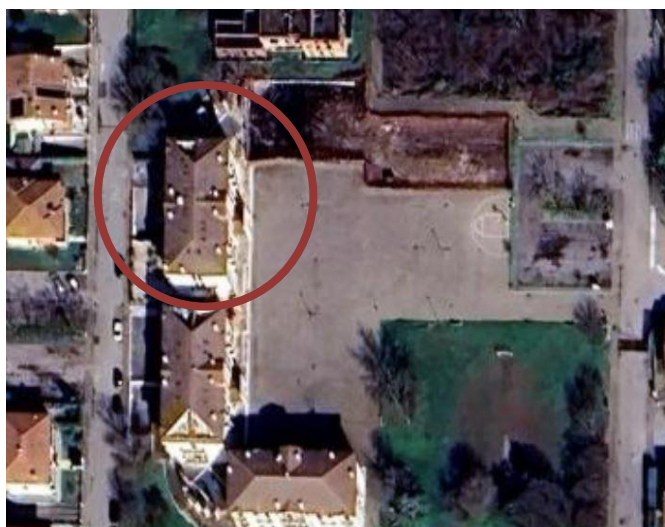
A Nord: mappale 1232;

A Est: mappale 1238 sub 42;

A Sud: mappale 1238 sub 42 e 21;

A Ovest: mappale 1232





D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

L'autorimessa, facente parte della palazzina del complesso residenziale-commerciale-direzionale denominato "Residenza dei Dogi", risulta posta in viale Verona in zona residenziale ed in prossimità (circa 2,5 Km) dal centro di Cologna Veneta che a livello di infrastrutture presenta: scuole, negozi ed attività commerciali oltre ad un centro sportivo.

D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Trattasi di autorimessa posta al piano interrato di un complesso residenziale-commerciale e direzionale posto in viale Verona ed ultimato nel 2006. Il piano interrato, dove si trova l'unità oggetto della presente relazione, risulta complessivamente composto di 24 autorimesse raggiungibili mediante un'unica rampa di accesso e uscita in calcestruzzo elicoterato. L'unità immobiliare, della superficie commerciale di mq 8,95, presenta una pavimentazione in gres e chiusura mediante basculante sezionale. Si precisa che la parte finale della rampa, verso il sub 26 e 27, presenta dei ristagni di acqua campabili con infiltrazioni dal solaio di copertura. Risulterebbe pertanto necessario effettuare indagini puntuali al fine di accertarne il punto di ingresso per i successivi interventi di manutenzione/sistemazione.

Il corpo di fabbricato adibito ad autorimessa presenta:

FABBRICATO	Descrizione	Condizioni
Pareti	prefabbricate	Buone
Serramenti	basculante sezionale	Buone
Impianti	Descrizione	Presente
Impianto Elettrico	con tubazioni esterne	Sì



FOTOGRAFIE DELL'ESTERNO DELL'IMMOBILE

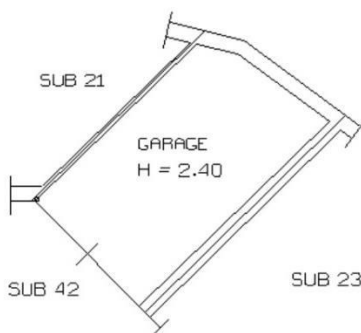


FOTOGRAFIE DELL'INTERNO DELL'IMMOBILE





PLANIMETRIA PIANO INTERRATO



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

Relativamente ai beni condominiali, si precisa che risultano ad uso comune: l'area di accesso carraio da viale Verona, la rampa scivolo carraio nonché l'area di manovra coperta per le autorimesse, il tutto individuato con il sub 42, precisando che non risulta essere stata individuata nell'atto di pignoramento.

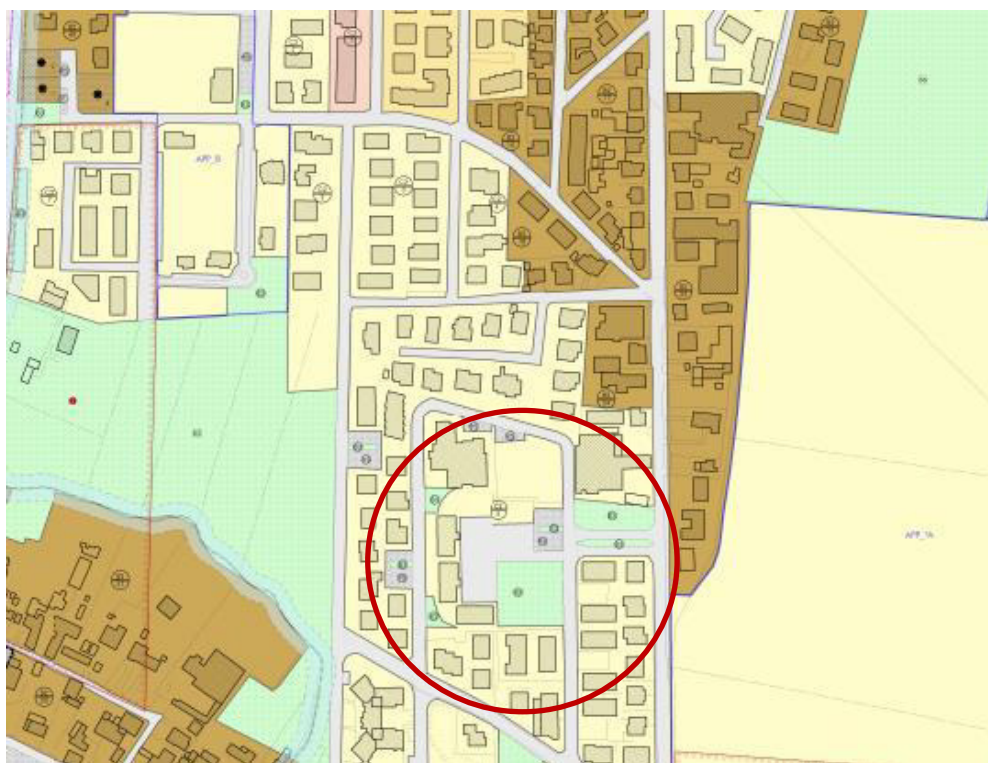
D.1.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso all'immobile del presente lotto avviene direttamente dal Viale Verona attraverso rampa carraia.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Il fabbricato nel quale è presente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare ricade in zona C2 nel Piano degli Interventi normata ai sensi dell'art. 43.06, art. 7 bis delle Norme Tecniche Operative del Secondo Piano degli Interventi.

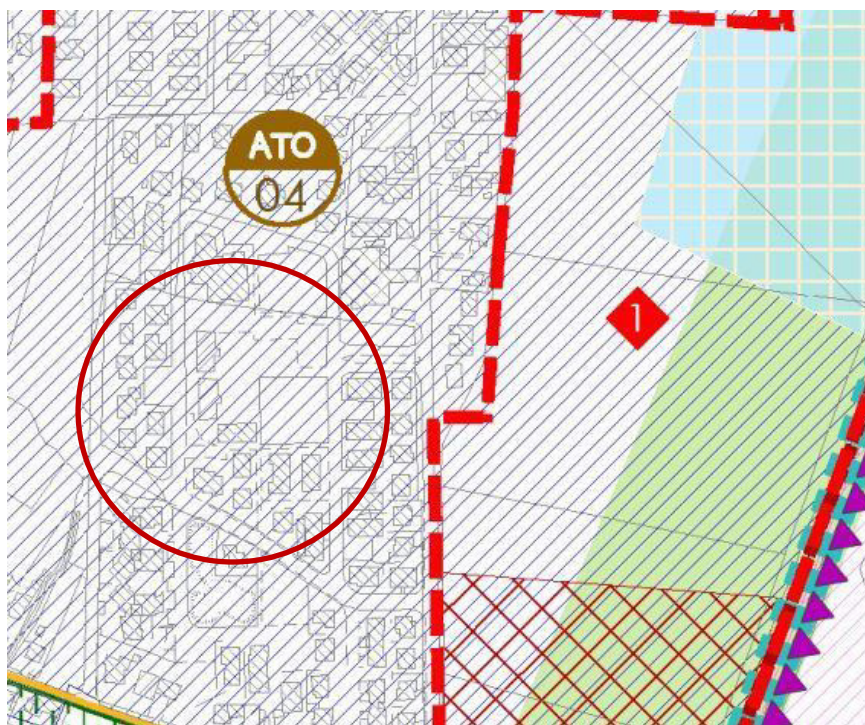
Piano degli Interventi



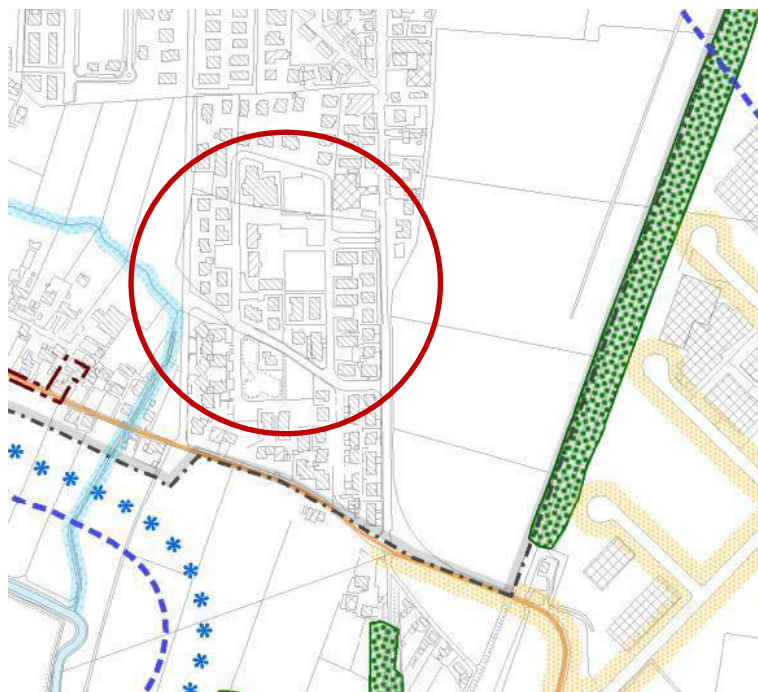
Zona C2 – espansione residenziale



Piano di Assetto del Territorio



Trasformabilità: Ambito territoriale omogeneo – ATO n° 04, Aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale.

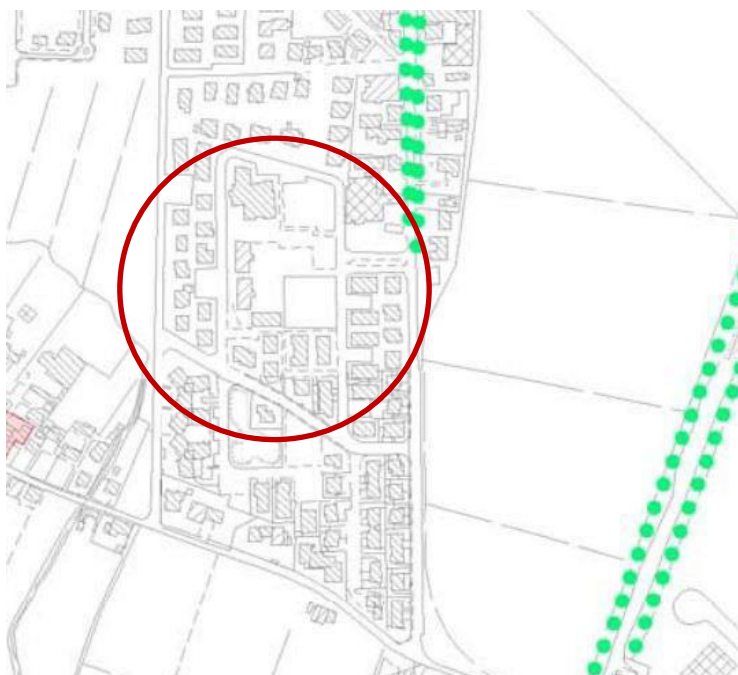


Vincoli: Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 (Classe3)





Fragilità: compatibilità geologica: Terreno idoneo



Invarianti: ==



D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Il perito estimatore dichiara la conformità tra la ditta catastale e quella risultante dalle visure ipotecarie e più precisamente:

INTESTATARIO CATASTALE E IPOTECARIO DELL'IMMOBILE

- [REDACTED]

Si dichiara inoltre la conformità catastale dell'unità immobiliare indentificata al foglio 37 particella 1232 sub 22 tra lo stato rilevato e la planimetria agli atti.

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui alla porzione oggetto della presente relazione è identificata al Catasto Terreni al Foglio 37 particella 1238, quale Ente Urbano di Ha 0.12.25 che, così censito da Variazione del 03.06.2008 pratica n. VR0212167 in atti dal 03.06.2008 n. 212167.1/2008, dalla soppressione delle seguenti unità:

- Foglio 37 particella 1211; Ha 0.02.71;
- Foglio 37 particella 1231; Ha 0.04.07;
- Foglio 37 particella 1234; Ha 0.05.47.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

A seguito delle verifiche e degli accessi presso la P.A. l'immobile, nel quale risulta ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, è stato realizzato a seguito dei seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 201/2002 protocollo n° 16.352 del 22.07.2003;
- Permesso di Costruire n. 4/2005 protocollo n° 1.263 del 16.03.2005;
- Permesso di Costruire n. 37/2007 protocollo n. 6274 del 18.06.2007 – rinnovo P.E. 201/02 – P.E. n. 4/05 e D.I.A. n. 78/05;
- Permesso di Costruire n. 27/08 protocollo n. 5018 del 09.05.2008.
- Permesso di Costruire n. 37/2007 protocollo n. 6274 del 18.06.2007 – rinnovo P.E. 201/02 – P.E. n. 4/05 e D.I.A. n. 78/05;
- Certificato di Agibilità prot. n° 11324 del 14.07.2008.

Si precisa che le difformità riscontrate rientrano nella tolleranza del 2% art. 34-bis comma 3 D.P.R. 380/01 e pertanto non necessitano di sanatoria.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'unità immobiliare, allo stato attuale, risulta libero da cose e persone.



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

Non esiste nessun titolo opponibile alla procedura esecutiva così come dichiarato dall'Agazia 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

Le visure ipotecarie sono state aggiornate dallo scrivente in data 15/07/2024 ed allegate alla presente relazione.

ISCRIZIONE

Iscrizione del 20.10.2003 – R.P. 9044 R.G. 43701 notaio Magrelli Guido rep. 17887 del 26.09.2003 – Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di apertura di credito a favore

[REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 10527 del 31.12.2004 (RESTRIZIONE DI BENI);
2. Annotazione n. 8466 del 21.09.2007 (RESTRIZIONE DI BENI);
3. Annotazione n. 5499 del 06.08.2008 (RESTRIZIONE DI BENI);
4. Annotazione n. 5223 del 25.10.2012 (MODIFICA DI DURATA);
5. Annotazione n. 3083 del 03.07.2014 (RISUZIONE DI SOMMA);
6. Annotazione n. 3084 del 03.07.2014 (MODIFICA DI DURATA);
7. Annotazione n. 6378 del 08.10.2015 (MODIFICA DURATA);
8. Iscrizione n. 5902 del 06.10.2023

Gravante su:

- Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 810 (LOTTO 6);
- **Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° ex 1207** - ora 1232 (LOTTO 6) – ora 1233 (LOTTO 6) – **ora parte 1238 (parte LOTTO 1-2-3-4-5);**
- **Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° ex 1208** – ora 1235 (LOTTO 6) e **ora parte 1238 (parte LOTTO 1-2-3-4-5);**
- Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 1211 (LOTTO 6);
- Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 805 (LOTTO 6);
- Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 840 (LOTTO 6);
- Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 847 (LOTTO 6);
- ed altri non oggetto della presente esecuzione.

Iscrizione del 06.10.2023 – R.P. 5902 R.G. 40311 notaio Magrelli Guido rep. 17887 del 26.09.2003 – Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito a favore del [REDACTED]

[REDACTED]

Gravante su:

- Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 810 (LOTTO 6);
- Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 805 (LOTTO 6);
- Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 1233 (LOTTO 6);



- **Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° ex 1207 - ora 1232 (LOTTO 6) – ora 1233 (LOTTO 6) – ora parte 1238 (parte LOTTO 1-2-3-4-5).**

TRASCRIZIONI

- Trascrizione del 26.07.2023 Registro Particolare 23142 Registro Generale 30885 nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili da Ufficiale Giudiziario di Verona in data 08.07.2023 rep. 4815/2023 a favore di [REDACTED]

Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 1232 (LOTTO 6);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 1233 (LOTTO 6);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 1235 (LOTTO 6);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 1238 (parte LOTTO 1-2-3-4-5);

Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 810 (LOTTO 6);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 805 (LOTTO 6);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 840 (LOTTO 6);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 847 (LOTTO 6).

- Trascrizione del 12.04.2024 Registro Particolare 10975 Registro Generale 14575 nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili da Ufficiale Giudiziario di Verona in data 20.03.2024 rep. 2420 a favore di [REDACTED]

Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.E.U. Foglio 37 mappale n° 1238 SUB 22 (LOTTO 1);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.E.U. Foglio 37 mappale n° 1238 SUB 26 (LOTTO 2);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.E.U. Foglio 37 mappale n° 1238 SUB 27 (LOTTO 3);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.E.U. Foglio 37 mappale n° 1238 SUB 28 (LOTTO 4);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.E.U. Foglio 37 mappale n° 1238 SUB 29 (LOTTO 5).
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.E.U. Foglio 37 mappale n° 1238 SUB 44 (LOTTO 6).

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

Rimangono a carico dell'acquirente:

- Trascrizione del 27.03.1995 – R.P. 6970 e R.G. 9874 – convenzione edilizia – pubblico ufficiale [REDACTED] rep. 3527 del 08.03.1995

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

Non sussistono vincoli ed oneri giuridici che siano opponibili.

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



sull'immobile

Non sussistono diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'unità immobiliare, facente parte del condominio denominato "Residenza dei Dogi", detiene il 3,26% di proprietà.

La gestione delle spese condominiali è affidata alle amministrazioni condominiali

La ripartizione e riassunto delle spese di esercizio a carico dell'unità in oggetto ammontano complessivamente a € 2.154,57 (€ 2.126,59 consuntivo bilancio dal 06.05.2024 al 05.05.2025 + € 27,98 esercizio straordinario per lavori straordinari rifacimento terrazzo, vedi allegato E.5 alla presente perizia).

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

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Non risulta necessario redigere progetto divisionale in quanto l'esecutato detiene l'intera proprietà dell'immobile pignorato.

D.1.13 Valutazione del lotto

D.1.13.1 Consistenza

Per la definizione del tracciato entro il quale si deve operare nel determinare il computo di una superficie commerciale corretta e riconosciuta, si sono presi in considerazione i parametri stabiliti da due norme di riferimento: Il D.P.R. 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C" e la Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali".

Foglio 37 Mappale 1238 sub 22 – autorimessa –

Destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie comm.le
Locali principali	mq	17,90	0,50	8,95
Totale	mq	17,90		8,95



D.1.13.2 Criteri di stima

Per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione, sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

Nel caso specifico per la determinazione del valore dell'unità immobiliare ad autorimessa, lo scrivente, dopo aver applicato la percentuale di ragguglio tra autorimessa e residenza pari al 50% (vedi tabella paragrafo sopra), ha preso in esame il valore medio delle unità immobiliari abitative. In ogni caso i singoli valori ottenuti con questo procedimento, confrontati con i valori medi applicati in zona per le autorimesse, risultano congrui e ciò a conforto del metodo utilizzato.

Fonti di informazione:

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio Tecnico di Cologna Veneta (VR), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

	valore min. (€/mq)	valore max (€/mq)	valore medio (€/mq)
<i>OMI 1° sem. 2023 (residenziale)</i>	750,00 €	1.100,00 €	925,00 €
<i>REQUOT</i>	675,00 €	990,00 €	832,50 €
<i>Borsino Immobiliare</i>	666,00 €	863,00 €	1.061,00 €



COMPARABILE

SCHEDA DATI COMPRAVENDITA			
[006219/2019]			
			
			
Latitudine: 45.300187053 N		Longitudine: 11.384013579 E	
Indirizzo: VIALE VERONA Snc		Anno: 2019	Mese: 3
Comune: Cologna Veneta	Foglio: 37	Mappale: 1238	
Numero di registro particolare: 006219/2019			
Superficie Commerciale*: 96,22 m ²		Prezzo: 85.000 €	
Prezzo medio: 883 €/m ²			
Consistenza: 38 mq		Categoria: C06	
Settore: PER	Zona OMI: B1	Quota: 100.00%	
Superficie stimata: 41,80 m ²			
Consistenza: 3,5 vani		Categoria: A02	
Settore: RES	Zona OMI: B1	Quota: 100.00%	
Superficie stimata: 75,32 m ²			
Consistenza:		Categoria: None	
Settore: RSD	Zona OMI: B1	Quota: - %	

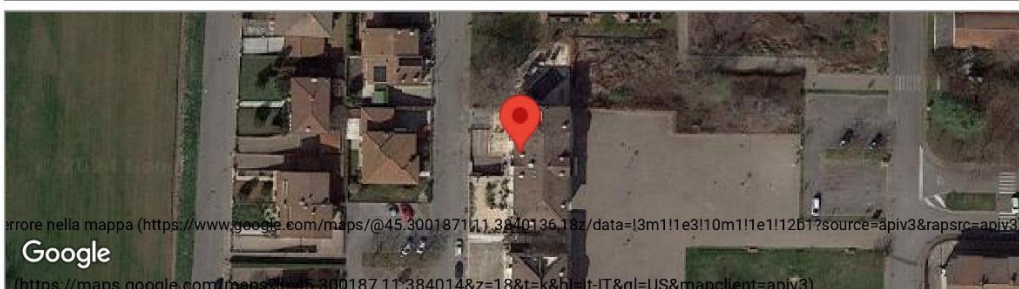
Tribunale di Verona E.I. n. 224/2023 R.E.
 Giudice: Dot.ssa Paola Salmaso
 Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
 Custode: Avv. Giovanni Merzari



SCHEDA DATI COMPRAVENDITA



[013384/2021]



Latitudine: 45.300187053 N		Longitudine: 11.384013579 E	
Indirizzo: VIALE VERONA Snc		Anno: 2021	Mese: 4
Comune: Cologna Veneta	Foglio: 37	Mappale: 1238	
Numero di registro particolare: 013384/2021			
Superficie Commerciale*: 95,70 m ²		Prezzo: 50.000 €	
Prezzo medio: 522 €/m ²			
Consistenza: 54 mq		Categoria: C06	
Settore: PER	Zona OMI: B1	Quota: 100.00%	
Superficie stimata: 59,40 m ²			
Consistenza: 66 mq		Categoria: A02	
Settore: RES	Zona OMI: B1	Quota: 100.00%	
Superficie stimata: 66,00 m ²			
Consistenza:		Categoria: None	
Settore: RSD	Zona OMI: B1	Quota: - %	

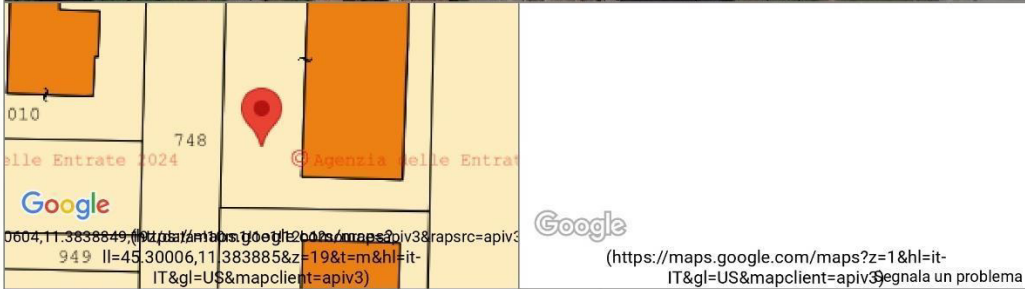
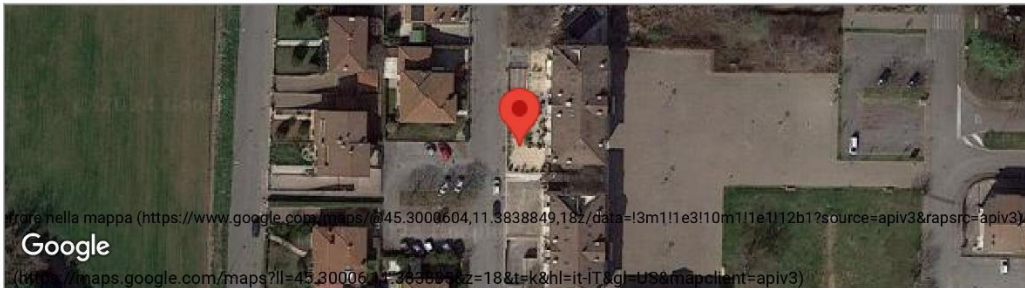
Tribunale di Verona E.I. n. 224/2023 R.E.
 Giudice: Dot.ssa Paola Salmaso
 Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
 Custode: Avv. Giovanni Merzari



SCHEDA DATI COMPRAVENDITA



[002706/2022]



Latitudine: 45.3000604 N		Longitudine: 11.3838849 E	
Indirizzo: VIALE VERONA Snc		Anno: 2022	Mese: 2
Comune: Cologna Veneta	Foglio: 37	Mappale: 1238	
Numero di registro particolare: 002706/2022			
Superficie Commerciale*: 78,90 m ²		Prezzo: 69.000 €	
Prezzo medio: 875 €/m ²			
Consistenza: 18 mq		Categoria: C06	
Settore: PER	Zona OMI: B1	Quota: 100.00%	
Superficie stimata: 19,80 m ²			
Consistenza: 69 mq		Categoria: A02	
Settore: RES	Zona OMI: B1	Quota: 100.00%	
Superficie stimata: 69,00 m ²			
Consistenza:		Categoria: None	
Settore: RSD	Zona OMI: B1	Quota: - %	

Tribunale di Verona E.I. n. 224/2023 R.E.
 Giudice: Dot.ssa Paola Salmaso
 Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
 Custode: Avv. Giovanni Merzari



Si individua il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza - superficie commerciale -, determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato". Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

- A. Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 03/2019 al prezzo di 85.000,00 €, ubicato nel comune di Cologna Veneta (VR), VIALE VERONA, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 37 mapp. 1238 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 96,22 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- B. Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 04/2021 al prezzo di 50.000,00 €, ubicato nel comune di Cologna Veneta (VR), VIALE VERONA, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 37 mapp. 1238 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 95,70 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- C. Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 02/2022 al prezzo di 69.000,00 €, ubicato nel comune di Cologna Veneta (VR), VIALE VERONA, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 37 mapp. 1238 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 78,90 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

"Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C
Data DAT	03/2019	04/2021	02/2022
Prezzo PRZ (€)	85.000,00	50.000,00	69.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	96,22	95,70	78,90
pMED (€/mq)	883,39	522,47	874,52

$$pMED = \frac{\sum pMED_i}{n} = € 760,13$$

Arrotondabile ad € 800

Note: Si premette che la stima viene supportata da indagini statistiche di mercato, al fine di conoscere i prezzi liberamente praticati nelle ordinarie compravendite per immobili simili a quelli in oggetto di questa stima.

La stima viene determinata quindi sulla base delle informazioni recepite durante il sopralluogo ed attraverso l'utilizzo di un metodo di stima basato sulla comparazione di beni analoghi a quelli in oggetto reperibili sul mercato.

Tale valutazione per via sintetico-comparativa tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed



intrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, della consistenza e dell'incidenza dell'area coperta e scoperta.

L'esperto estimatore sulla base quindi delle proprie conoscenze tecniche e professionali, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile sopra descritto, delle valutazioni dei comparabili, ha ritenuto opportuno considerare un valore di mercato pari a 860,00 €/mq.

D.1.13.3 Stima

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, compreso le quote di proprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c.:

Foglio 37 Mappale 1238 sub 22

Superficie	unità di misura	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
Totale superficie	mq	8,95	€ 860,00	€ 7.697,00
TOTALE VALORE				€ 7.697,00

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ADEGUAMENTI	
Spese a carico della procedura	€ 1.000,00
Spese di esercizio e straordinarie	€ 2.154,57
TOTALE COSTI	€ 3.154,57

D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valutazione lotto	€ 7.697,00
Totale adeguamenti e correzione stima	<u>€ 3.154,57</u>
Valore lotto n. 1 al netto delle decurtazioni	€ 4.542,43
Valore arrotondato	€ 4.500,00

VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI € **4.500,00**



D.2 LOTTO 2 – IMMOBILE SITI A COLOGNA VENETA (VR) IN VIALE VERONA – SUB 26 -

D.2.1 Proprietà

Attuali proprietari:

- [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà a seguito di seguito di atto di compravendita del notaio Guido Magrelli di Cologna Veneta (VR) in data 09.07.2002 rep. n. 16087 e trascritto il 25.07.2002 al n. 21268 da [REDACTED]
[REDACTED] Gli immobili compravenduti risultavano censiti al N.C.T. al Foglio 37 particelle 805-808-809-810-840-847-872-873, oggi relativamente al lotto in oggetto alcuni di essi hanno generato parte del mappale 1238.

Precedente proprietario:

- [REDACTED] con atto di compravendita in data 27.02.2002 n. 86552 rep. notaio Beniamino Itri di Lonigo, registrato a Vicenza il 13.03.2002 al n. 783 PBV.

D.2.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

Il perito, a seguito delle ricerche effettuate presso la C.C.I.A.A. di Mantova, attesta che:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

D.2.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

L'accesso all'immobile è posto a Cologna Veneta (VR) in Viale Verona snc

DATI CATASTALI

I beni oggetto di esecuzione risultano censiti:

- ATTUALE

Catasto Fabbricati:

Comune di Cologna Veneta (VR), Foglio 37 mapp. n° 1238 sub 26; p. S.1, cat. C/6, CL. 3, mq 22, rendita € 46,58.

CONFINI

A Nord: mappale 1232;

A Est: mappale 1232;

A Sud: mappale 1238 sub 42;

A Ovest: mappale 1238 sub 25.





D.2.3 Descrizione dei beni

D.2.3.1 Contesto

L'autorimessa, facente parte della palazzina del complesso residenziale-commerciale-direzionale denominato "Residenza dei Dogi", risulta posta in viale Verona in zona residenziale ed in prossimità (circa 2,5 Km) dal centro di Cologna Veneta che a livello di infrastrutture presenta scuole, negozi ed attività commerciali oltre ad un centro sportivo.

D.2.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Trattasi di autorimessa posta al piano interrato di un complesso residenziale-commerciale e direzionale posto in viale Verona ed ultimato nel 2006. Il piano interrato, dove si trova l'unità oggetto della presente relazione, risulta complessivamente composto di 24 autorimesse raggiungibili mediante un'unica rampa di accesso e uscita in calcestruzzo elicoterato. L'unità immobiliare, della superficie commerciale di mq, 11,96 presenta una pavimentazione in gres e chiusura mediante basculante sezionale. Si precisa che la parte finale della rampa, verso il sub 26 e 27, presenta dei ristagni di acqua campabili con infiltrazioni dal solaio di copertura. Risulterebbe pertanto necessario effettuare indagini puntuali al fine di accertarne il punto di ingresso per i successivi interventi di manutenzione/sistemazione.

Il corpo di fabbricato adibito ad autorimessa presenta:

FABBRICATO	Descrizione	Condizioni
Pareti	prefabbricate	Buone
Serramenti	basculante sezionale	Buone
Impianti	Descrizione	Presente
Impianto Elettrico	con tubazioni esterne	Sì



FOTOGRAFIE DELL'ESTERNO DELL'IMMOBILE

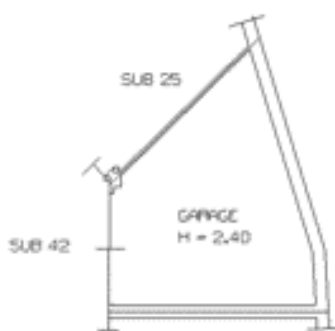


FOTOGRAFIE DELL'INTERNO DELL'IMMOBILE





PLANIMETRIA PIANO INTERRATO



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

Relativamente ai beni condominiali, si precisa che risultano ad uso comune: l'area di accesso carraio da viale Verona, la rampa scivolo carraio nonché l'area di manovra coperta per le autorimesse, il tutto individuato con il sub 42, precisando che non risulta essere stata individuata nell'atto di pignoramento.

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

L'accesso all'immobile del presente lotto avviene direttamente dal Viale Verona attraverso rampa carraia.

D.2.4 Situazione urbanistica della zona

Il fabbricato nel quale è presente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare ricade in zona C2 nel Piano degli Interventi normata ai sensi dell'art. 43.06, art. 7 bis delle Norme Tecniche Operative del Secondo Piano degli Interventi.

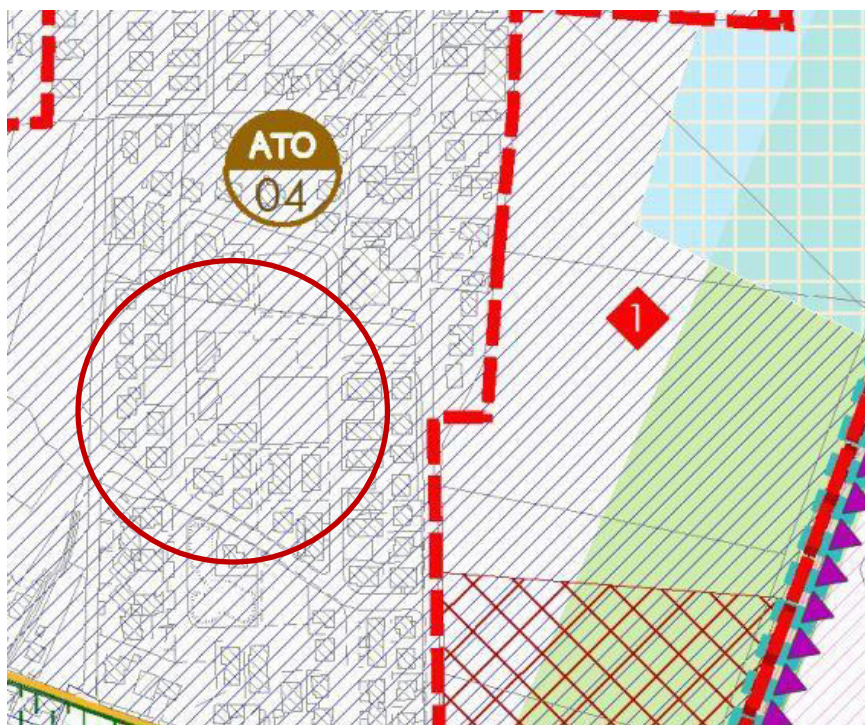
Piano degli Interventi



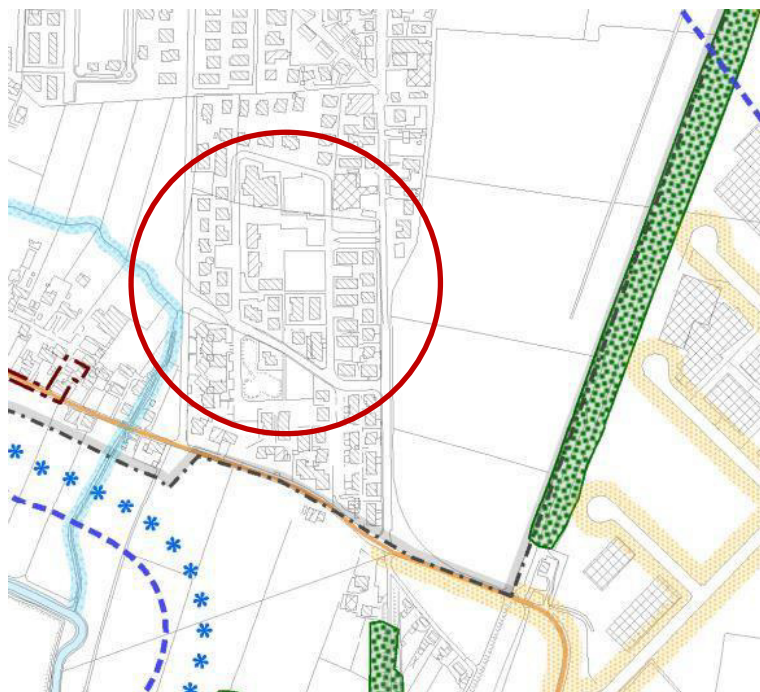
Zona C2 – espansione residenziale



Piano di Assetto del Territorio



Trasformabilità: Ambito territoriale omogeneo – ATO n° 04, Aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale.



Vincoli: Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 (Classe3)





Fragilità: compatibilità geologica: Terreno idoneo



Invarianti: ==



D.2.5 Situazione catastale dell'immobile

Il perito estimatore dichiara la conformità tra la ditta catastale e quella risultante dalle visure ipotecarie e più precisamente:

INTESTATARIO CATASTALE E IPOTECARIO DELL'IMMOBILE

• [REDACTED]

Si dichiara inoltre la conformità catastale dell'unità immobiliare indentificata al foglio 37 particella 1232 sub 26 tra lo stato rilevato e la planimetria agli atti.

L'area sulla quale sono stato edificato il fabbricato di cui alla porzione oggetto della presente relazione fa parte è identificata al Catasto Terreni al Foglio 37 particella 1238, quale Ente Urbano di Ha 0.12.25 che, così censito da Variazione del 03.06.2008 pratica n. VR0212167 in atti dal 03.06.2008 n. 212167.1/2008, dalla soppressione delle seguenti unità:

- Foglio 37 particella 1211; Ha 0.02.71;
- Foglio 37 particella 1231; Ha 0.04.07;
- Foglio 37 particella 1234; Ha 0.05.47.

D.2.6 Situazione edilizia dell'immobile

A seguito delle verifiche e degli accessi presso la P.A. l'immobile, nel quale risulta ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, è stato realizzato a seguito dei seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 201/2002 protocollo n° 16.352 del 22.07.2003;
- Permesso di Costruire n. 4/2005 protocollo n° 1.263 del 16.03.2005;
- Permesso di Costruire n. 37/2007 protocollo n. 6274 del 18.06.2007 – rinnovo P.E. 201/02 – P.E. n. 4/05 e D.I.A. n. 78/05;
- Permesso di Costruire n. 27/08 protocollo n. 5018 del 09.05.2008.
- Permesso di Costruire n. 37/2007 protocollo n. 6274 del 18.06.2007 – rinnovo P.E. 201/02 – P.E. n. 4/05 e D.I.A. n. 78/05;
- Certificato di Agibilità prot. n° 11324 del 14.07.2008.

Si precisa che le difformità riscontrate rientrano nella tolleranza del 2% art. 34-bis comma 3 D.P.R. 380/01 e pertanto non necessitano di sanatoria.

D.2.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'unità immobiliare, allo stato attuale, risulta essere occupato oggetti di persone ignote.



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

Non esiste nessun titolo opponibile alla procedura esecutiva così come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate.

D.2.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

Le visure ipotecarie sono state aggiornate dallo scrivente in data 15/07/2024 ed allegate alla presente relazione.

ISCRIZIONE

Iscrizione del 20.10.2003 – R.P. 9044 R.G. 43701 notaio Magrelli Guido rep. 17887 del 26.09.2003 – Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di apertura di credito a favore del [REDACTED]

[REDACTED] per € 1.800.000,00 di cui € 900.000,00 di capitale [REDACTED]
[REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 10527 del 31.12.2004 (RESTRIZIONE DI BENI);
2. Annotazione n. 8466 del 21.09.2007 (RESTRIZIONE DI BENI);
3. Annotazione n. 5499 del 06.08.2008 (RESTRIZIONE DI BENI);
4. Annotazione n. 5223 del 25.10.2012 (MODIFICA DI DURATA);
5. Annotazione n. 3083 del 03.07.2014 (RISUZIONE DI SOMMA);
6. Annotazione n. 3084 del 03.07.2014 (MODIFICA DI DURATA);
7. Annotazione n. 6378 del 08.10.2015 (MODIFICA DURATA);
8. Iscrizione n. 5902 del 06.10.2023

Gravante su:

- Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 810 (LOTTO 6);
- **Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° ex 1207** - ora 1232 (LOTTO 6) – ora 1233 (LOTTO 6) – **ora parte 1238 (parte LOTTO 1-2-3-4-5);**
- **Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° ex 1208** – ora 1235 (LOTTO 6) e **ora parte 1238 (parte LOTTO 1-2-3-4-5);**
- Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 1211 (LOTTO 6);
- Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 805 (LOTTO 6);
- Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 840 (LOTTO 6);
- Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 847 (LOTTO 6);
- ed altri non oggetto della presente esecuzione.

Iscrizione del 06.10.2023 – R.P. 5902 R.G. 40311 notaio Magrelli Guido rep. 17887 del 26.09.2003 – Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito a favore del [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Gravante su:

- Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 810 (LOTTO 6);
- Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 805 (LOTTO 6);
- Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 1233 (LOTTO 6);



- **Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° ex 1207** - ora 1232 (LOTTO 6) – ora 1233 (LOTTO 6) – **ora parte 1238 (parte LOTTO 1-2-3-4-5).**

TRASCRIZIONI

- Trascrizione del 26.07.2023 Registro Particolare 23142 Registro Generale 30885 nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili da Ufficiale Giudiziario di Verona in data 08.07.2023 rep. 4815/2023 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Gravante su:
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 1232 (LOTTO 6);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 1233 (LOTTO 6);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 1235 (LOTTO 6);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 1238 (parte LOTTO 1-2-3-4-5);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 810 (LOTTO 6);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 805 (LOTTO 6);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 840 (LOTTO 6);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 847 (LOTTO 6).
- Trascrizione del 12.04.2024 Registro Particolare 10975 Registro Generale 14575 nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili da Ufficiale Giudiziario di Verona in data 20.03.2024 rep. 2420 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Gravante su:
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.E.U. Foglio 37 mappale n° 1238 SUB 22 (LOTTO 1);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.E.U. Foglio 37 mappale n° 1238 SUB 26 (LOTTO 2);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.E.U. Foglio 37 mappale n° 1238 SUB 27 (LOTTO 3);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.E.U. Foglio 37 mappale n° 1238 SUB 28 (LOTTO 4);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.E.U. Foglio 37 mappale n° 1238 SUB 29 (LOTTO 5).
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.E.U. Foglio 37 mappale n° 1238 SUB 44 (LOTTO 6).

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

Rimangono a carico dell'acquirente:

- Trascrizione del 27.03.1995 – R.P. 6970 e R.G. 9874 – convenzione edilizia – pubblico ufficiale [REDACTED] rep. 3527 del 08.03.1995

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

Non sussistono vincoli ed oneri giuridici che siano opponibili.

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

Non sussistono diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.



D.2.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'unità immobiliare, facente parte del condominio denominato "Residenza dei Dogi", detiene i 4,43‰ di proprietà.

La gestione delle spese condominiali è affidata allo studio amministrazioni condominiali [REDACTED]

La partizioni e riassunto spese di esercizio a carico dell'unità in oggetto ammontano a complessivi € 350,31 (€ 312,29 consuntivo bilancio dal 06.05.2024 al 05.05.2025 + € 38,02 esercizio straordinario per lavori straordinari rifacimento terrazzo, vedi allegato E.5 alla presente perizia).

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

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

D.2.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.2.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Non risulta necessario redigere progetto divisionale in quanto l'esecutato detiene l'intera proprietà dell'immobile pignorato.

D.2.13 Valutazione del lotto

D.2.13.1 Consistenza

Per la definizione del tracciato entro il quale si deve operare nel determinare il computo di una superficie commerciale corretta e riconosciuta, si sono presi in considerazione i parametri stabiliti da due Norme di riferimento: Il D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C" e la Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali".

Foglio 37 Mappale 1238 sub 26 – autorimessa –

Destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie comm.le
Locali principali	mq	23,92	0,50	11,96
Totale	mq	23,92		11,96



D.2.13.2 Criteri di stima

Per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione, sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo. Nel caso specifico per la determinazione del valore dell'unità immobiliare ad autorimessa, lo scrivente, dopo aver applicato la percentuale di ragguaglio tra autorimessa e residenza pari al 50% (vedi tabella paragrafo sopra), ha preso in esame il valore medio delle unità immobiliari abitative. In ogni caso i singoli valori ottenuti con questo procedimento, confrontati con i valori medi applicati in zona per le autorimesse, risultano congrui e ciò a conforto del metodo utilizzato.

Fonti di informazione:

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio Tecnico di Cologna Veneta (VR), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

	valore min. (€/mq)	valore max (€/mq)	valore medio (€/mq)
<i>OMI 1° sem. 2023 (residenziale)</i>	750,00 €	1.100,00 €	925,00 €
<i>REQUOT</i>	675,00 €	990,00 €	832,50 €
<i>Borsino Immobiliare</i>	666,00 €	863,00 €	1.061,00 €



COMPARABILE

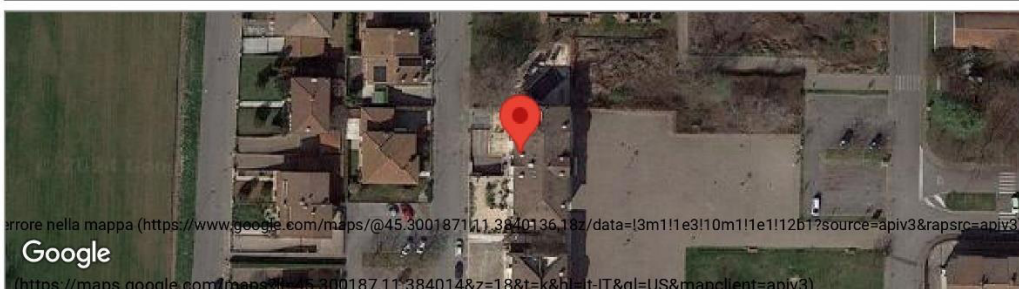
SCHEDA DATI COMPRAVENDITA [006219/2019]			
Latitudine: 45.300187053 N		Longitudine: 11.384013579 E	
Indirizzo: VIALE VERONA Snc		Anno: 2019	Mese: 3
Comune: Cologna Veneta	Foglio: 37	Mappale: 1238	
Numero di registro particolare: 006219/2019			
Superficie Commerciale*: 96,22 m ²		Prezzo: 85.000 €	
Prezzo medio: 883 €/m ²			
Consistenza: 38 mq		Categoria: C06	
Settore: PER	Zona OMI: B1	Quota: 100.00%	
Superficie stimata: 41,80 m ²			
Consistenza: 3,5 vani		Categoria: A02	
Settore: RES	Zona OMI: B1	Quota: 100.00%	
Superficie stimata: 75,32 m ²			
Consistenza:		Categoria: None	
Settore: RSD	Zona OMI: B1	Quota: - %	



SCHEDA DATI COMPRAVENDITA



[013384/2021]



Latitudine: 45.300187053 N		Longitudine: 11.384013579 E	
Indirizzo: VIALE VERONA Snc		Anno: 2021	Mese: 4
Comune: Cologna Veneta	Foglio: 37	Mappale: 1238	
Numero di registro particolare: 013384/2021			
Superficie Commerciale*: 95,70 m ²		Prezzo: 50.000 €	
Prezzo medio: 522 €/m ²			
Consistenza: 54 mq		Categoria: C06	
Settore: PER	Zona OMI: B1	Quota: 100.00%	
Superficie stimata: 59,40 m ²			
Consistenza: 66 mq		Categoria: A02	
Settore: RES	Zona OMI: B1	Quota: 100.00%	
Superficie stimata: 66,00 m ²			
Consistenza:		Categoria: None	
Settore: RSD	Zona OMI: B1	Quota: - %	

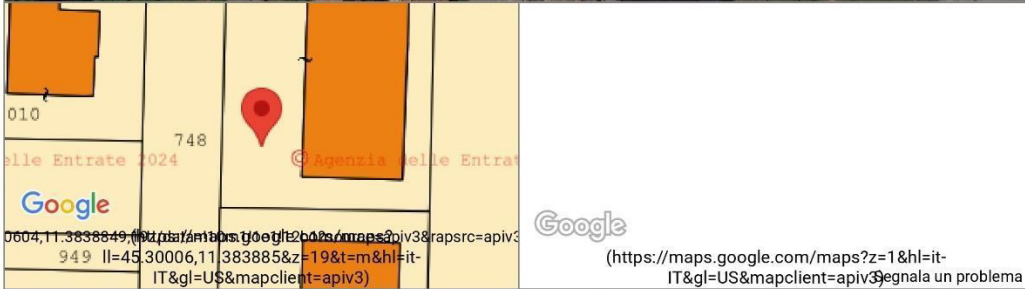
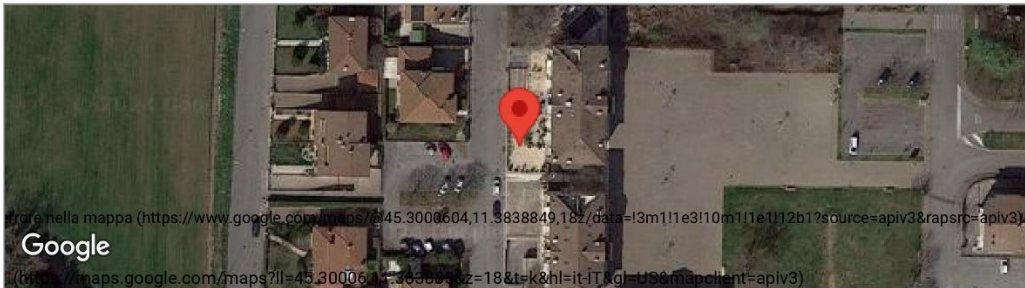
Tribunale di Verona E.I. n. 224/2023 R.E.
 Giudice: Dot.ssa Paola Salmaso
 Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
 Custode: Avv. Giovanni Merzari



SCHEDA DATI COMPRAVENDITA



[002706/2022]



Latitudine: 45.3000604 N		Longitudine: 11.3838849 E	
Indirizzo: VIALE VERONA Snc		Anno: 2022	Mese: 2
Comune: Cologna Veneta	Foglio: 37	Mappale: 1238	
Numero di registro particolare: 002706/2022			
Superficie Commerciale*: 78,90 m ²		Prezzo: 69.000 €	
Prezzo medio: 875 €/m ²			
Consistenza: 18 mq		Categoria: C06	
Settore: PER	Zona OMI: B1	Quota: 100.00%	
Superficie stimata: 19,80 m ²			
Consistenza: 69 mq		Categoria: A02	
Settore: RES	Zona OMI: B1	Quota: 100.00%	
Superficie stimata: 69,00 m ²			
Consistenza:		Categoria: None	
Settore: RSD	Zona OMI: B1	Quota: - %	

Tribunale di Verona E.I. n. 224/2023 R.E.
 Giudice: Dot.ssa Paola Salmaso
 Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
 Custode: Avv. Giovanni Merzari



Si individua il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza - superficie commerciale -, determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato". Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

- A. Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 03/2019 al prezzo di 85.000,00 €, ubicato nel comune di Cologna Veneta (VR), VIALE VERONA, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 37 mapp. 1238 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 96,22 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- B. Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 04/2021 al prezzo di 50.000,00 €, ubicato nel comune di Cologna Veneta (VR), VIALE VERONA, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 37 mapp. 1238 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 95,70 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- C. Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 02/2022 al prezzo di 69.000,00 €, ubicato nel comune di Cologna Veneta (VR), VIALE VERONA, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 37 mapp. 1238 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 78,90 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

"Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C
Data DAT	03/2019	04/2021	02/2022
Prezzo PRZ (€)	85.000,00	50.000,00	69.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	96,22	95,70	78,90
pMED (€/mq)	883,39	522,47	874,52

$$pMED = \frac{\sum pMED_i}{n} = € 760,13$$

Arrotondabile ad € 800

Note: Si premette che la stima viene supportata da indagini statistiche di mercato, al fine di conoscere i prezzi liberamente praticati nelle ordinarie compravendite per immobili simili a quelli in oggetto di questa stima.

La stima viene determinata quindi sulla base delle informazioni recepite durante il sopralluogo ed attraverso l'utilizzo di un metodo di stima basato sulla comparazione di beni analoghi a quelli in oggetto reperibili sul mercato.

Tale valutazione per via sintetico-comparativa tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed



intrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, della consistenza e dell'incidenza dell'area coperta e scoperta.

L'esperto estimatore sulla base quindi delle proprie conoscenze tecniche e professionali, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile sopra descritto, delle valutazioni dei comparabili, ha ritenuto opportuno considerare un valore di mercato pari a 860,00 €/mq.

D.2.13.3 Stima

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, compreso le quote di proprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c.:

Foglio 37 Mappale 1238 sub 26

Superficie	unità di misura	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
Totale superficie	mq	11,96	€ 860,00	€ 10.277,00
TOTALE VALORE				€ 10.277,00

D.2.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ADEGUAMENTI	
Spese a carico della procedura	€ 1.000,00
Spese di esercizio e straordinarie	€ 350,31
TOTALE COSTI	€ 1.350,31

D.2.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valutazione lotto	€ 10.277,00
Totale adeguamenti e correzione stima	€ 1.350,31
Valore lotto n. 2 al netto delle decurtazioni	€ 8.926,69
Valore arrotondato	€ 8.900,00
 VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI	 € 8.900,00



D.3 LOTTO 3 – IMMOBILE SITI A COLOGNA VENETA (VR) IN VIALE VERONA – SUB 27 -

D.3.1 Proprietà

Attuali proprietari:

- [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà a seguito di seguito di atto di compravendita del notaio Guido Magrelli di Cologna Veneta (VR) in data 09.07.2002 rep. n. 16087 e trascritto il 25.07.2002 al n. 21268 da [REDACTED]
[REDACTED] Gli immobili compravenduti risultavano censiti al N.C.T. al Foglio 37 particelle 805-808-809-810-840-847-872-873, oggi relativamente al lotto in oggetto alcuni di essi hanno generato parte del mappale 1238.

Precedente proprietario:

- [REDACTED] con atto di compravendita in data 27.02.2002 n. 86552 rep. notaio Beniamino Itri di Lonigo, registrato a Vicenza il 13.03.2002 al n. 783 PBV.

D.3.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

Il perito, a seguito delle ricerche effettuate presso la C.C.I.A.A. di Mantova, attesta che:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

D.3.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

L'accesso all'immobile è posto a Cologna Veneta (VR) in Via Viale Verona

DATI CATASTALI

I beni oggetto di esecuzione risultano censiti:

- ATTUALE

Catasto Fabbricati:

Comune di Cologna Veneta (VR), Foglio 37 mapp. n° 1238 sub 27; p. S.1, cat. C/6, CL. 3, mq 25, rendita € 52,94.

CONFINI

A Nord: mappale 1238 sub 42;

A Est: mappale 1232;

A Sud: mappale 1238 sub 28;

A Ovest: mappale 1238 sub 42.





D.3.3 Descrizione dei beni

D.3.3.1 Contesto

L'autorimessa, facente parte della palazzina del complesso residenziale-commerciale-direzionale denominato "Residenza dei Dogi", risulta posta in viale Verona in zona residenziale ed in prossimità (circa 2,5 Km) dal centro di Cologna Veneta che a livello di infrastrutture presenta scuole, negozi ed attività commerciali oltre ad un centro sportivo.

D.3.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Trattasi di autorimessa posta al piano interrato di un complesso residenziale-commerciale e direzionale posto in viale Verona ed ultimato nel 2006. Il piano interrato, dove si trova l'unità oggetto della presente relazione, risulta complessivamente composto di 24 autorimesse raggiungibili mediante un'unica rampa di accesso e uscita in calcestruzzo elicoterato. L'unità immobiliare, della superficie commerciale di mq. 14,22, presenta una pavimentazione in gres e chiusura mediante basculante sezionale. Si precisa che la parte finale della rampa, verso il sub 26 e 27, presenta dei ristagni di acqua campabili con infiltrazioni dal solaio di copertura della terrazza. Risulterebbe pertanto necessario effettuare indagini puntuali al fine di accertarne il punto di ingresso per i successivi interventi di manutenzione/sistemazione.

Il corpo di fabbricato adibito ad autorimessa presenta:

FABBRICATO	Descrizione	Condizioni
Pareti	prefabbricate	Buone
Serramenti	basculante sezionale	Buone
Impianti	Descrizione	Presente
Impianto Elettrico	con tubazioni esterne	Sì



FOTOGRAFIE DELL'ESTERNO DELL'IMMOBILE

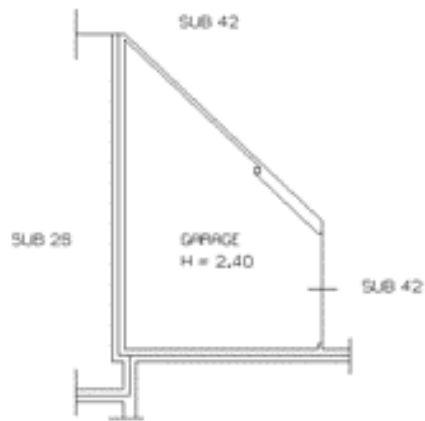


FOTOGRAFIE DELL'INTERNO DELL'IMMOBILE





PLANIMETRIA PIANO INTERRATO



D.3.3.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Relativamente ai beni condominiali, si precisa che risultano ad uso comune: l'area di accesso carraio da viale Verona, la rampa scivolo carraio nonché l'area di manovra coperta per le autorimesse, il tutto individuato con il sub 42, precisando che non risulta essere stata individuata nell'atto di pignoramento.

D.3.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso all'immobile del presente lotto avviene direttamente da Viale Verona attraverso rampa carraia.

D.3.4 Situazione urbanistica della zona

Il fabbricato nel quale è presente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare ricade in zona C2 nel Piano degli Interventi normata ai sensi dell'art. 43.06, art. 7 bis delle Norme Tecniche Operative del Secondo Piano degli Interventi.

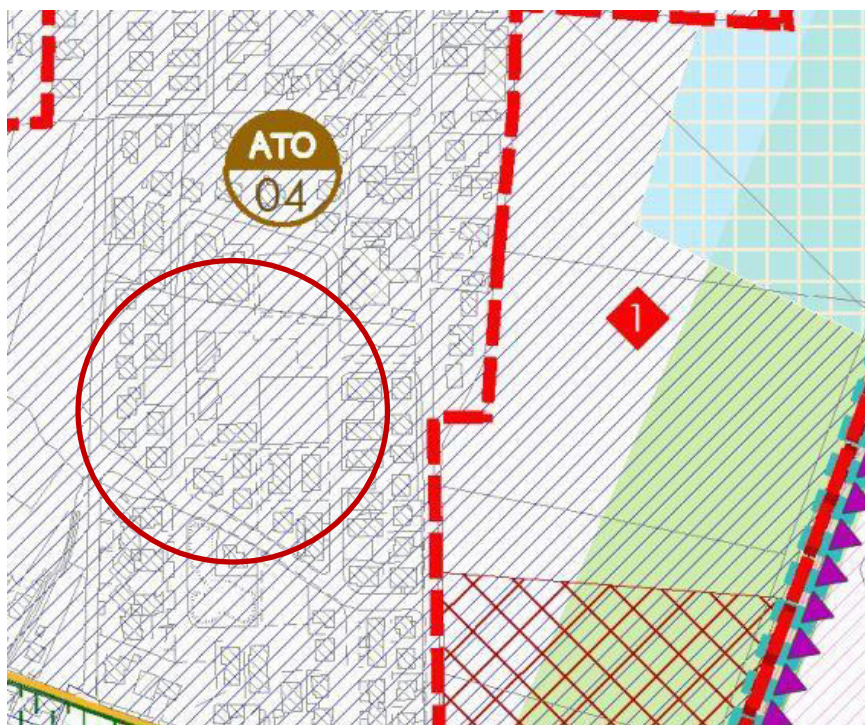
Piano degli Interventi



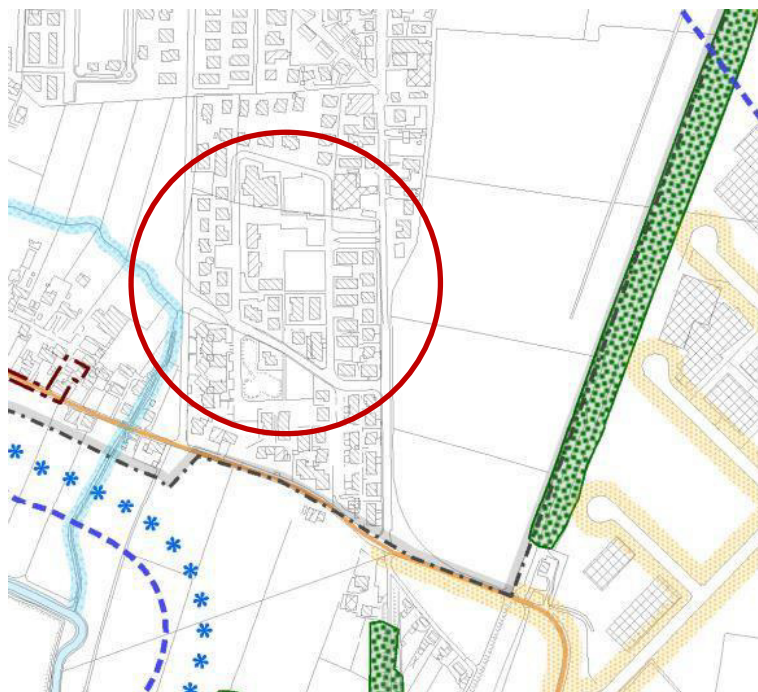
Zona C2 – espansione residenziale



Piano di Assetto del Territorio



Trasformabilità: Ambito territoriale omogeneo – ATO n° 04, Aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale.



Vincoli: Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 (Classe3)





Fragilità: compatibilità geologica: Terreno idoneo



Invarianti: ==



D.3.5 Situazione catastale dell'immobile

Il perito estimatore dichiara la conformità tra la ditta catastale e quella risultante dalle visure ipotecarie e più precisamente:

INTESTATARIO CATASTALE E IPOTECARIO DELL'IMMOBILE

- [REDACTED]

Si dichiara inoltre la conformità catastale dell'unità immobiliare indentificata al foglio 37 particella 1232 sub 27 tra lo stato rilevato e la planimetria agli atti.

L'area sulla quale sono stato edificato il fabbricato di cui alla porzione oggetto della presente relazione fa parte è identificata al Catasto Terreni al Foglio 37 particella 1238, quale Ente Urbano di Ha 0.12.25 che, così censito da Variazione del 03.06.2008 pratica n. VR0212167 in atti dal 03.06.2008 n. 212167.1/2008, dalla soppressione delle seguenti unità:

- Foglio 37 particella 1211; Ha 0.02.71;
- Foglio 37 particella 1231; Ha 0.04.07;
- Foglio 37 particella 1234; Ha 0.05.47.

D.3.6 Situazione edilizia dell'immobile

A seguito delle verifiche e degli accessi presso la P.A. l'immobile, nel quale risulta ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, è stato realizzato a seguito dei seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 201/2002 protocollo n° 16.352 del 22.07.2003;
- Permesso di Costruire n. 4/2005 protocollo n° 1.263 del 16.03.2005;
- Permesso di Costruire n. 37/2007 protocollo n. 6274 del 18.06.2007 – rinnovo P.E. 201/02 – P.E. n. 4/05 e D.I.A. n. 78/05;
- Permesso di Costruire n. 27/08 protocollo n. 5018 del 09.05.2008.
- Permesso di Costruire n. 37/2007 protocollo n. 6274 del 18.06.2007 – rinnovo P.E. 201/02 – P.E. n. 4/05 e D.I.A. n. 78/05;
- Certificato di Agibilità prot. n° 11324 del 14.07.2008.

Si precisa che le difformità riscontrate rientrano nella tolleranza del 2% art. 34-bis comma 3 D.P.R. 380/01 e pertanto non necessitano di sanatoria.

D.3.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.3.7.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

L'unità immobiliare, allo stato attuale, risulta essere occupato oggetti di persone ignote.



D.3.7.2 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Non esiste nessun titolo opponibile alla procedura esecutiva così come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate.

D.3.8 Vincoli ed oneri giuridici

D.3.8.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Le visure ipotecarie sono state aggiornate dallo scrivente in data 15/07/2024 ed allegate alla presente relazione.

ISCRIZIONE

Iscrizione del 20.10.2003 – R.P. 9044 R.G. 43701 notaio Magrelli Guido rep. 17887 del 26.09.2003 – Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di apertura di credito a favore del [REDACTED]

[REDACTED] 3.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 10527 del 31.12.2004 (RESTRIZIONE DI BENI);
2. Annotazione n. 8466 del 21.09.2007 (RESTRIZIONE DI BENI);
3. Annotazione n. 5499 del 06.08.2008 (RESTRIZIONE DI BENI);
4. Annotazione n. 5223 del 25.10.2012 (MODIFICA DI DURATA);
5. Annotazione n. 3083 del 03.07.2014 (RISUZIONE DI SOMMA);
6. Annotazione n. 3084 del 03.07.2014 (MODIFICA DI DURATA);
7. Annotazione n. 6378 del 08.10.2015 (MODIFICA DURATA);
8. Iscrizione n. 5902 del 06.10.2023

Gravante su:

- Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 810 (LOTTO 6);
- **Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° ex 1207** - ora 1232 (LOTTO 6) – ora 1233 (LOTTO 6) – **ora parte 1238 (parte LOTTO 1-2-3-4-5);**
- **Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° ex 1208** – ora 1235 (LOTTO 6) e **ora parte 1238 (parte LOTTO 1-2-3-4-5);**
- Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 1211 (LOTTO 6);
- Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 805 (LOTTO 6);
- Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 840 (LOTTO 6);
- Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 847 (LOTTO 6);
- ed altri non oggetto della presente esecuzione.

Iscrizione del 06.10.2023 – R.P. 5902 R.G. 40311 notaio Magrelli Guido rep. 17887 del 26.09.2003 – Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito a favore del [REDACTED]

Gravante su:

- Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 810 (LOTTO 6);
- Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 805 (LOTTO 6);
- Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 1233 (LOTTO 6);



- **Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° ex 1207** - ora 1232 (LOTTO 6) – ora 1233 (LOTTO 6) – **ora parte 1238 (parte LOTTO 1-2-3-4-5).**

TRASCRIZIONI

- Trascrizione del 26.07.2023 Registro Particolare 23142 Registro Generale 30885 nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili da Ufficiale Giudiziario di Verona in data 08.07.2023 rep. 4815/2023 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Gravante su:
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 1232 (LOTTO 6);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 1233 (LOTTO 6);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 1235 (LOTTO 6);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 1238 (parte LOTTO 1-2-3-4-5);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 810 (LOTTO 6);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 805 (LOTTO 6);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 840 (LOTTO 6);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 847 (LOTTO 6).
- Trascrizione del 12.04.2024 Registro Particolare 10975 Registro Generale 14575 nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili da Ufficiale Giudiziario di Verona in data 20.03.2024 rep. 2420 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Gravante su:
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.E.U. Foglio 37 mappale n° 1238 SUB 22 (LOTTO 1);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.E.U. Foglio 37 mappale n° 1238 SUB 26 (LOTTO 2);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.E.U. Foglio 37 mappale n° 1238 SUB 27 (LOTTO 3);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.E.U. Foglio 37 mappale n° 1238 SUB 28 (LOTTO 4);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.E.U. Foglio 37 mappale n° 1238 SUB 29 (LOTTO 5);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.E.U. Foglio 37 mappale n° 1238 SUB 44 (LOTTO 6).

D.3.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Rimangono a carico dell'acquirente:

- Trascrizione del 27.03.1995 – R.P. 6970 e R.G. 9874 – convenzione edilizia – pubblico ufficiale [REDACTED] rep. 3527 del 08.03.1995

D.3.8.3 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Non sussistono vincoli ed oneri giuridici che siano opponibili.

D.3.8.4 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non sussistono diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.



D.3.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'unità immobiliare, facente parte del condominio denominato "Residenza dei Dogi", detiene i 5,16‰ di proprietà.

La gestione delle spese condominiali è affidata allo studio amministrazioni condominiali [REDACTED]

La partizioni e riassunto spese di esercizio a carico dell'unità in oggetto ammontano a complessivi € 407,87 (€ 363,58 consuntivo bilancio dal 06.05.2024 al 05.05.2025 + € 44,29 esercizio straordinario per lavori straordinari rifacimento terrazzo, vedi allegato E.5 alla presente perizia).

D.3.10 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

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

D.3.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.3.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Non risulta necessario redigere progetto divisionale in quanto l'esecutato detiene l'intera proprietà dell'immobile pignorato.

D.3.13 Valutazione del lotto

D.3.13.1 Consistenza

Per la definizione del tracciato entro il quale si deve operare nel determinare il computo di una superficie commerciale corretta e riconosciuta, si sono presi in considerazione i parametri stabiliti da due Norme di riferimento: Il D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C" e la Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali".

Foglio 37 Mappale 1238 sub 27 – autorimessa –

Destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie comm.le
Locali principali	mq	28,44	0,50	14,22
Totale	mq	28,44		14,22



D.3.13.2 Criteri di stima

Per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione, sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo. Nel caso specifico per la determinazione del valore dell'unità immobiliare ad autorimessa, lo scrivente, dopo aver applicato la percentuale di ragguaglio tra autorimessa e residenza pari al 50% (vedi tabella paragrafo sopra), ha preso in esame il valore medio delle unità immobiliari abitative. In ogni caso i singoli valori ottenuti con questo procedimento, confrontati con i valori medi applicati in zona per le autorimesse, risultano congrui e ciò a conforto del metodo utilizzato.

Fonti di informazione:

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio Tecnico di Cologna Veneta (VR), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

	valore min. (€/mq)	valore max (€/mq)	valore medio (€/mq)
<i>OMI 1° sem. 2023 (residenziale)</i>	750,00 €	1.100,00 €	925,00 €
<i>REQUOT</i>	675,00 €	990,00 €	832,50 €
<i>Borsino Immobiliare</i>	666,00 €	863,00 €	1.061,00 €



COMPARABILE

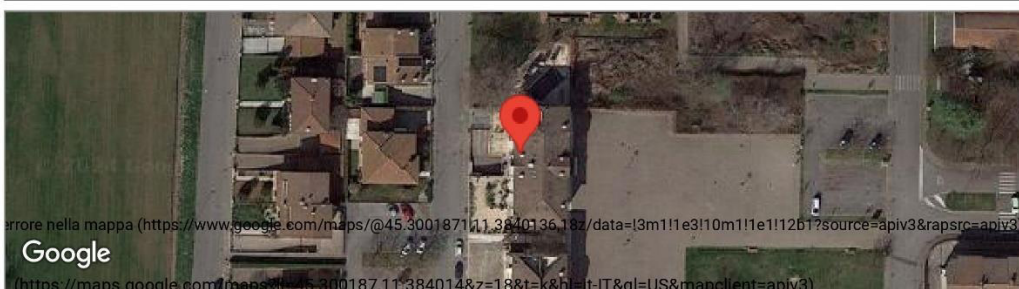
SCHEDA DATI COMPRAVENDITA			
[006219/2019]			
			
			
<small>1871,11.3840136,11.3840136,11.3840136,11.3840136</small> <small>rate 202,11.3840136,11.3840136,11.3840136,11.3840136</small>		<small>rate 202,11.3840136,11.3840136,11.3840136,11.3840136</small> <small>rate 202,11.3840136,11.3840136,11.3840136,11.3840136</small>	
Latitudine: 45.300187053 N		Longitudine: 11.384013579 E	
Indirizzo: VIALE VERONA Snc		Anno: 2019	Mese: 3
Comune: Cologna Veneta	Foglio: 37	Mappale: 1238	
Numero di registro particolare: 006219/2019			
Superficie Commerciale*: 96,22 m ²		Prezzo: 85.000 €	
Prezzo medio: 883 €/m ²			
Consistenza: 38 mq		Categoria: C06	
Settore: PER	Zona OMI: B1	Quota: 100.00%	
Superficie stimata: 41,80 m ²			
Consistenza: 3,5 vani		Categoria: A02	
Settore: RES	Zona OMI: B1	Quota: 100.00%	
Superficie stimata: 75,32 m ²			
Consistenza:		Categoria: None	
Settore: RSD	Zona OMI: B1	Quota: - %	



SCHEDA DATI COMPRAVENDITA



[013384/2021]



Latitudine: 45.300187053 N		Longitudine: 11.384013579 E	
Indirizzo: VIALE VERONA Snc		Anno: 2021	Mese: 4
Comune: Cologna Veneta	Foglio: 37	Mappale: 1238	
Numero di registro particolare: 013384/2021			
Superficie Commerciale*: 95,70 m ²		Prezzo: 50.000 €	
Prezzo medio: 522 €/m ²			
Consistenza: 54 mq		Categoria: C06	
Settore: PER	Zona OMI: B1	Quota: 100.00%	
Superficie stimata: 59,40 m ²			
Consistenza: 66 mq		Categoria: A02	
Settore: RES	Zona OMI: B1	Quota: 100.00%	
Superficie stimata: 66,00 m ²			
Consistenza:		Categoria: None	
Settore: RSD	Zona OMI: B1	Quota: - %	

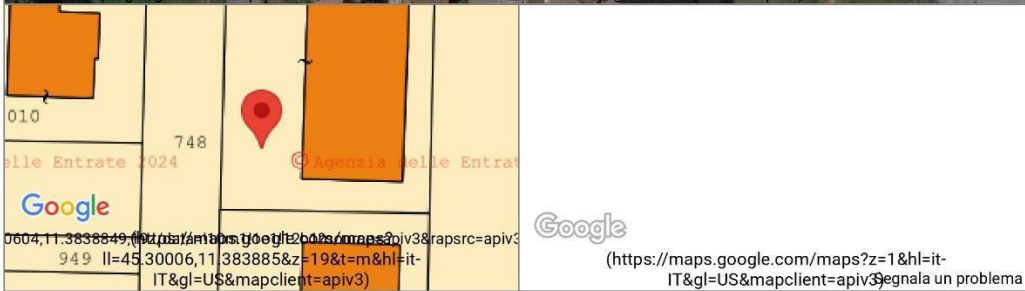
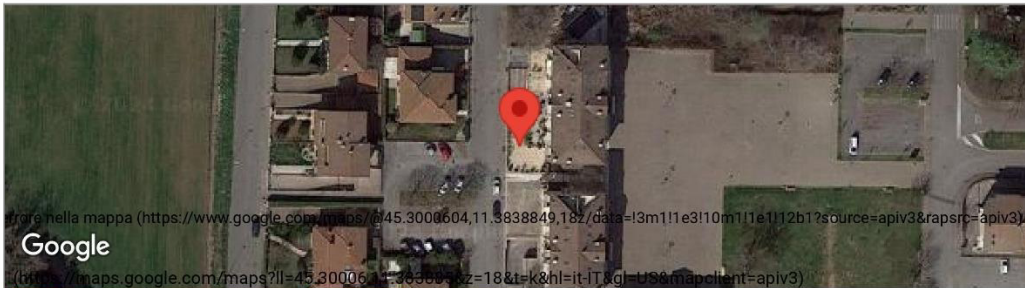
Tribunale di Verona E.I. n. 224/2023 R.E.
 Giudice: Dot.ssa Paola Salmaso
 Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
 Custode: Avv. Giovanni Merzari



SCHEDA DATI COMPRAVENDITA



[002706/2022]



Latitudine: 45.3000604 N		Longitudine: 11.3838849 E	
Indirizzo: VIALE VERONA Snc		Anno: 2022	Mese: 2
Comune: Cologna Veneta	Foglio: 37	Mappale: 1238	
Numero di registro particolare: 002706/2022			
Superficie Commerciale*: 78,90 m ²		Prezzo: 69.000 €	
Prezzo medio: 875 €/m ²			
Consistenza: 18 mq		Categoria: C06	
Settore: PER	Zona OMI: B1	Quota: 100.00%	
Superficie stimata: 19,80 m ²			
Consistenza: 69 mq		Categoria: A02	
Settore: RES	Zona OMI: B1	Quota: 100.00%	
Superficie stimata: 69,00 m ²			
Consistenza:		Categoria: None	
Settore: RSD	Zona OMI: B1	Quota: - %	

Tribunale di Verona E.I. n. 224/2023 R.E.
 Giudice: Dot.ssa Paola Salmaso
 Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
 Custode: Avv. Giovanni Merzari



Si individua il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza - superficie commerciale -, determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato". Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

- A. Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 03/2019 al prezzo di 85.000,00 €, ubicato nel comune di Cologna Veneta (VR), VIALE VERONA, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 37 mapp. 1238 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 96,22 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- B. Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 04/2021 al prezzo di 50.000,00 €, ubicato nel comune di Cologna Veneta (VR), VIALE VERONA, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 37 mapp. 1238 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 95,70 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- C. Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 02/2022 al prezzo di 69.000,00 €, ubicato nel comune di Cologna Veneta (VR), VIALE VERONA, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 37 mapp. 1238 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 78,90 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

"Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C
Data DAT	03/2019	04/2021	02/2022
Prezzo PRZ (€)	85.000,00	50.000,00	69.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	96,22	95,70	78,90
pMED (€/mq)	883,39	522,47	874,52

$$pMED = \frac{\sum pMED_i}{n} = € 760,13$$

Arrotondabile ad € 800

Note: Si premette che la stima viene supportata da indagini statistiche di mercato, al fine di conoscere i prezzi liberamente praticati nelle ordinarie compravendite per immobili simili a quelli in oggetto di questa stima.

La stima viene determinata quindi sulla base delle informazioni recepite durante il sopralluogo ed attraverso l'utilizzo di un metodo di stima basato sulla comparazione di beni analoghi a quelli in oggetto reperibili sul mercato.

Tale valutazione per via sintetico-comparativa tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed



intrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, della consistenza e dell'incidenza dell'area coperta e scoperta.

L'esperto estimatore sulla base quindi delle proprie conoscenze tecniche e professionali, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile sopra descritto, delle valutazioni dei comparabili, ha ritenuto opportuno considerare un valore di mercato pari a 860,00 €/mq.

D.3.13.3 Stima

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, compreso le quote di proprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c.:

Foglio 37 Mappale 1238 sub 27

Superficie	unità di misura	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
Totale superficie	mq	14,22	€ 860,00	€ 12.229,20
TOTALE VALORE				€ 12.229,20

D.3.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ADEGUAMENTI	
Spese a carico della procedura	€ 1.000,00
Spese di esercizio e straordinarie	€ 407,87
TOTALE COSTI	€ 1.407,87

D.3.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valutazione lotto	€ 12.229,20
Totale adeguamenti e correzione stima	€ 1.407,87
Valore lotto n. 3 al netto delle decurtazioni	€ 10.821,33
Valore arrotondato	€ 10.800,00
 VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI	 € 10.800,00



D.4 LOTTO 4 – IMMOBILE SITI A COLOGNA VENETA (VR) IN VIALE VERONA – SUB 28 -

D.4.1 Proprietà

Attuali proprietari:

- [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà a seguito di seguito di atto di compravendita del notaio Guido Magrelli di Cologna Veneta (VR) in data 09.07.2002 rep. n. 16087 e trascritto il 25.07.2002 al n. 21268 da [REDACTED]
[REDACTED] Gli immobili compravenduti risultavano censiti al N.C.T. al Foglio 37 particelle 805-808-809-810-840-847-872-873, oggi relativamente al lotto in oggetto alcuni di essi hanno generato parte del mappale 1238.

Precedente proprietario:

- [REDACTED] con atto di compravendita in data 27.02.2002 n. 86552 rep. notaio Beniamino Itri di Lonigo, registrato a Vicenza il 13.03.2002 al n. 783 PBV.

D.4.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

Il perito, a seguito delle ricerche effettuate presso la C.C.I.A.A. di Mantova, attesta che:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

D.4.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

L'accesso all'immobile è posto a Cologna Veneta (VR) in Via Viale Verona

DATI CATASTALI

I beni oggetto di esecuzione risultano censiti:

- ATTUALE

Catasto Fabbricati:

Comune di Cologna Veneta (VR), Foglio 37 mapp. n° 1238 sub 28; p. S.1, cat. C/6, CL. 3, mq 27, rendita € 57,17.

CONFINI

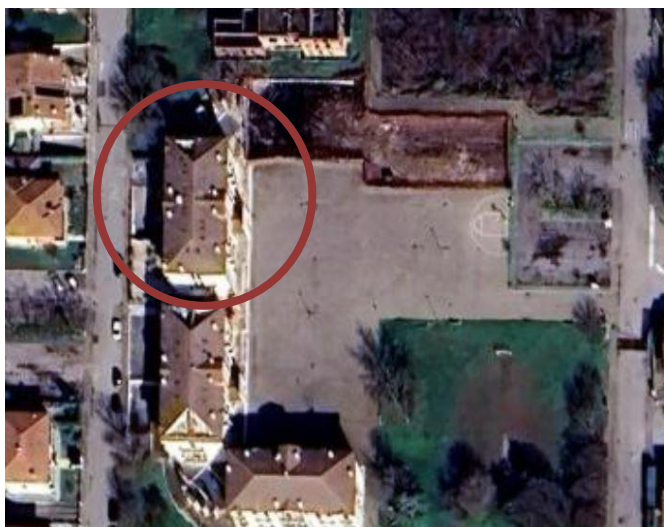
A Nord: mappale 1238 sub 42;

A Est: mappale 956;

A Sud: mappale 1238 sub 28;

A Ovest: mappale 1238 sub 42.





D.4.3 Descrizione dei beni

D.4.3.1 Contesto

L'autorimessa, facente parte della palazzina del complesso residenziale-commerciale-direzionale denominato "Residenza dei Dogi", risulta posta in viale Verona in zona residenziale ed in prossimità (circa 2,5 Km) dal centro di Cologna Veneta che a livello di infrastrutture presenta: scuole, negozi ed attività commerciali oltre ad un centro sportivo.

D.4.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Trattasi di autorimessa posta al piano interrato di un complesso residenziale-commerciale e direzionale posto in viale Verona ed ultimato nel 2006. Il piano interrato, dove si trova l'unità oggetto della presente relazione, risulta complessivamente composto di 24 autorimesse raggiungibili mediante un'unica rampa di accesso e uscita in calcestruzzo elicoterato. L'unità immobiliare, della superficie commerciale di mq. 14,71, presenta una pavimentazione in gres e chiusura mediante basculante sezionale. Si precisa che la parte finale della rampa, verso il sub 26 e 27, presenta dei ristagni di acqua campabili con infiltrazioni dal solaio di copertura della terrazza. Risulterebbe pertanto necessario effettuare indagini puntuali al fine di accertarne il punto di ingresso per i successivi interventi di manutenzione/sistemazione.

Il corpo di fabbricato adibito ad autorimessa presenta:

FABBRICATO	Descrizione	Condizioni
Pareti	prefabbricate	Buone
Serramenti	basculante sezionale	Buone
Impianti	Descrizione	Presente
Impianto Elettrico	con tubazioni esterne	Sì



FOTOGRAFIE DELL'ESTERNO DELL'IMMOBILE

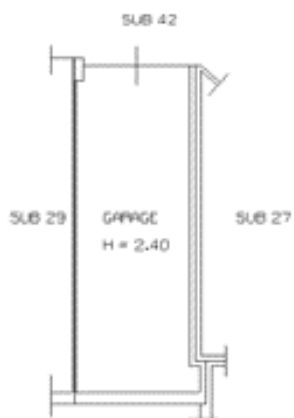


FOTOGRAFIE DELL'INTERNO DELL'IMMOBILE





PLANIMETRIA PIANO INTERRATO



D.4.3.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Relativamente ai beni condominiali, si precisa che risultano ad uso comune: l'area di accesso carraio da viale Verona, la rampa scivolo carraio nonché l'area di manovra coperta per le autorimesse, il tutto individuato con il sub 42, precisando che non risulta essere stata individuata nell'atto di pignoramento.

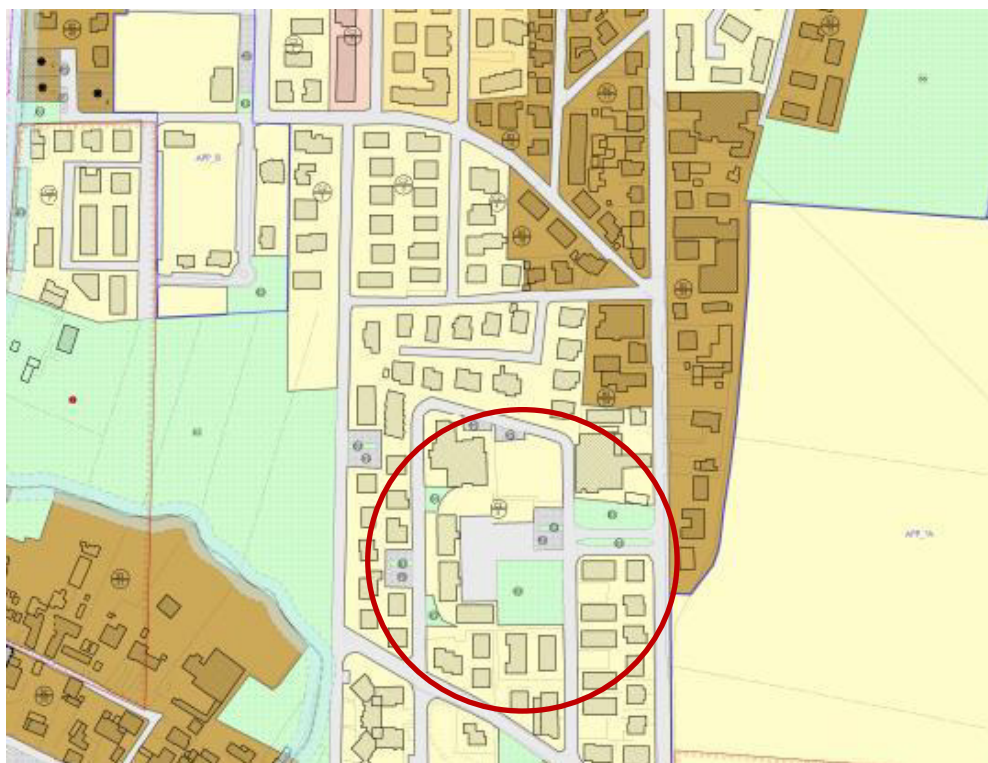
D.4.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso all'immobile del presente lotto avviene direttamente da Viale Verona attraverso rampa carraia.

D.4.4 Situazione urbanistica della zona

Il fabbricato nel quale è presente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare ricade in zona C2 nel Piano degli Interventi normata ai sensi dell'art. 43.06, art. 7 bis delle Norme Tecniche Operative del Secondo Piano degli Interventi.

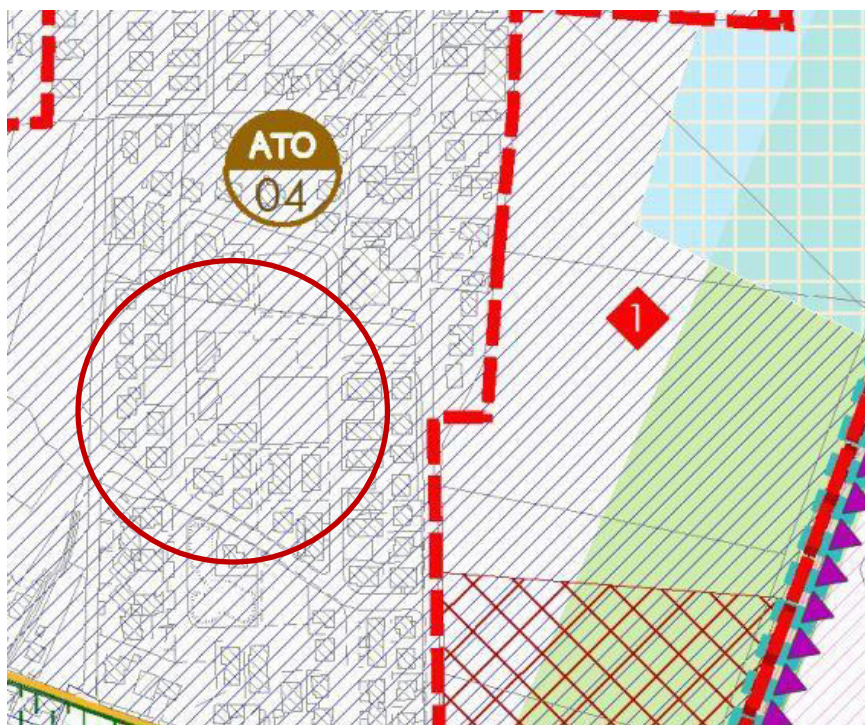
Piano degli Interventi



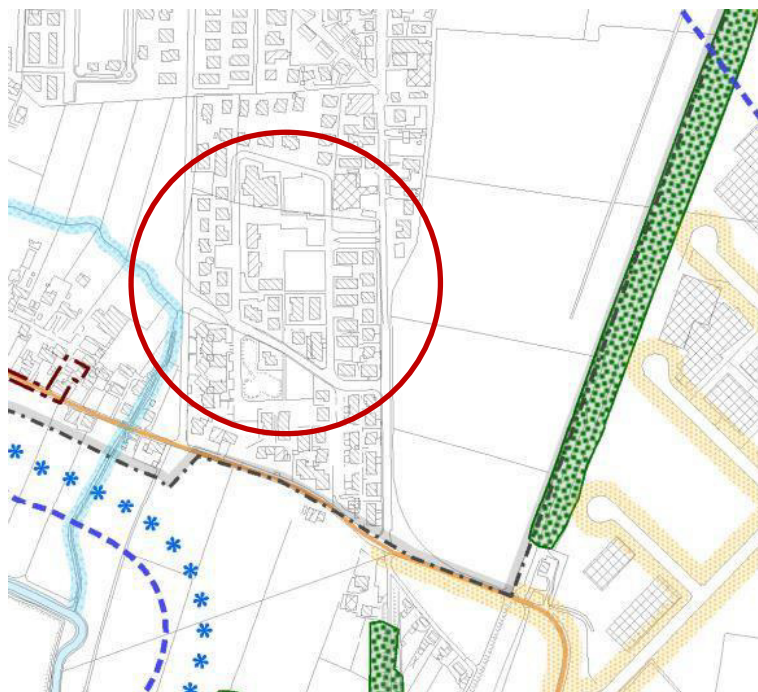
Zona C2 – espansione residenziale



Piano di Assetto del Territorio



Trasformabilità: Ambito territoriale omogeneo – ATO n° 04, Aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale.

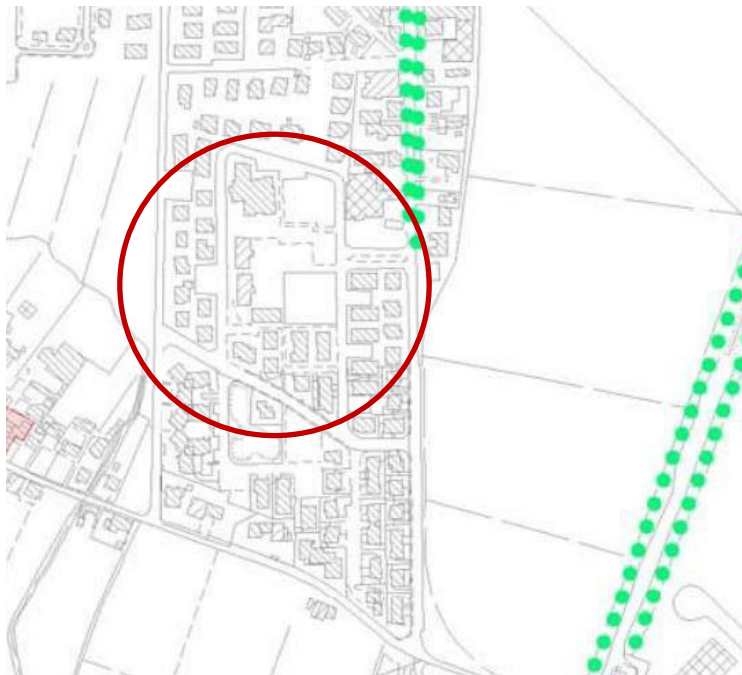


Vincoli: Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 (Classe3)





Fragilità: compatibilità geologica: Terreno idoneo



Invarianti: ==



D.4.5 Situazione catastale dell'immobile

Il perito estimatore dichiara la conformità tra la ditta catastale e quella risultante dalle visure ipotecarie e più precisamente:

INTESTATARIO CATASTALE E IPOTECARIO DELL'IMMOBILE

• [REDACTED]

Si dichiara inoltre la conformità catastale dell'unità immobiliare indentificata al foglio 37 particella 1232 sub 28 tra lo stato rilevato e la planimetria agli atti.

L'area sulla quale sono stato edificato il fabbricato di cui alla porzione oggetto della presente relazione fa parte è identificata al Catasto Terreni al Foglio 37 particella 1238, quale Ente Urbano di Ha 0.12.25 che, così censito da Variazione del 03.06.2008 pratica n. VR0212167 in atti dal 03.06.2008 n. 212167.1/2008, dalla soppressione delle seguenti unità:

- Foglio 37 particella 1211; Ha 0.02.71;
- Foglio 37 particella 1231; Ha 0.04.07;
- Foglio 37 particella 1234; Ha 0.05.47.

D.4.6 Situazione edilizia dell'immobile

A seguito delle verifiche e degli accessi presso la P.A. l'immobile, nel quale risulta ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, è stato realizzato a seguito dei seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 201/2002 protocollo n° 16.352 del 22.07.2003;
- Permesso di Costruire n. 4/2005 protocollo n° 1.263 del 16.03.2005;
- Permesso di Costruire n. 37/2007 protocollo n. 6274 del 18.06.2007 – rinnovo P.E. 201/02 – P.E. n. 4/05 e D.I.A. n. 78/05;
- Permesso di Costruire n. 27/08 protocollo n. 5018 del 09.05.2008.
- Permesso di Costruire n. 37/2007 protocollo n. 6274 del 18.06.2007 – rinnovo P.E. 201/02 – P.E. n. 4/05 e D.I.A. n. 78/05;
- Certificato di Agibilità prot. n° 11324 del 14.07.2008.

Si precisa che le difformità riscontrate rientrano nella tolleranza del 2% art. 34-bis comma 3 D.P.R. 380/01 e pertanto non necessitano di sanatoria.

D.4.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.4.7.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

L'unità immobiliare, allo stato attuale, risulta essere occupato oggetti di persone ignote.



D.4.7.2 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Non esiste nessun titolo opponibile alla procedura esecutiva così come dichiarato dall'Agenda delle Entrate.

D.4.8 Vincoli ed oneri giuridici

D.4.8.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Le visure ipotecarie sono state aggiornate dallo scrivente in data 15/07/2024 ed allegate alla presente relazione.

ISCRIZIONE

Iscrizione del 20.10.2003 – R.P. 9044 R.G. 43701 notaio Magrelli Guido rep. 17887 del 26.09.2003 – Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di apertura di credito a favore del

_____3.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 10527 del 31.12.2004 (RESTRIZIONE DI BENI);
2. Annotazione n. 8466 del 21.09.2007 (RESTRIZIONE DI BENI);
3. Annotazione n. 5499 del 06.08.2008 (RESTRIZIONE DI BENI);
4. Annotazione n. 5223 del 25.10.2012 (MODIFICA DI DURATA);
5. Annotazione n. 3083 del 03.07.2014 (RISUZIONE DI SOMMA);
6. Annotazione n. 3084 del 03.07.2014 (MODIFICA DI DURATA);
7. Annotazione n. 6378 del 08.10.2015 (MODIFICA DURATA);
8. Iscrizione n. 5902 del 06.10.2023

Gravante su:

- Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 810 (LOTTO 6);
- **Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° ex 1207** - ora 1232 (LOTTO 6) – ora 1233 (LOTTO 6) – **ora parte 1238 (parte LOTTO 1-2-3-4-5);**
- **Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° ex 1208** – ora 1235 (LOTTO 6) e **ora parte 1238 (parte LOTTO 1-2-3-4-5);**
- Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 1211 (LOTTO 6);
- Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 805 (LOTTO 6);
- Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 840 (LOTTO 6);
- Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 847 (LOTTO 6);
- ed altri non oggetto della presente esecuzione.

Iscrizione del 06.10.2023 – R.P. 5902 R.G. 40311 notaio Magrelli Guido rep. 17887 del 26.09.2003 – Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito a favore del

Gravante su:

- Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 810 (LOTTO 6);
- Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 805 (LOTTO 6);
- Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 1233 (LOTTO 6);



- **Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° ex 1207 - ora 1232 (LOTTO 6) – ora 1233 (LOTTO 6) – ora parte 1238 (parte LOTTO 1-2-3-4-5).**

TRASCRIZIONI

- Trascrizione del 26.07.2023 Registro Particolare 23142 Registro Generale 30885 nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili da Ufficiale Giudiziario di Verona in data 08.07.2023 rep. 4815/2023 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Gravante su:
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 1232 (LOTTO 6);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 1233 (LOTTO 6);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 1235 (LOTTO 6);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 1238 (parte LOTTO 1-2-3-4-5);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 810 (LOTTO 6);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 805 (LOTTO 6);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 840 (LOTTO 6);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 847 (LOTTO 6).
- Trascrizione del 12.04.2024 Registro Particolare 10975 Registro Generale 14575 nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili da Ufficiale Giudiziario di Verona in data 20.03.2024 rep. 2420 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Gravante su:
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.E.U. Foglio 37 mappale n° 1238 SUB 22 (LOTTO 1);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.E.U. Foglio 37 mappale n° 1238 SUB 26 (LOTTO 2);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.E.U. Foglio 37 mappale n° 1238 SUB 27 (LOTTO 3);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.E.U. Foglio 37 mappale n° 1238 SUB 28 (LOTTO 4);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.E.U. Foglio 37 mappale n° 1238 SUB 29 (LOTTO 5).
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.E.U. Foglio 37 mappale n° 1238 SUB 44 (LOTTO 6).

D.4.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Rimangono a carico dell'acquirente:

- Trascrizione del 27.03.1995 – R.P. 6970 e R.G. 9874 – convenzione edilizia – pubblico ufficiale [REDACTED] rep. 3527 del 08.03.1995

D.4.8.3 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Non sussistono vincoli ed oneri giuridici che siano opponibili.

D.4.8.4 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non sussistono diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.



D.4.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'unità immobiliare, facente parte del condominio denominato "Residenza dei Dogi", detiene i 5,46‰ di proprietà.

La gestione delle spese condominiali è affidata allo studio amministrazioni condominiali [REDACTED]

La partizioni e riassunto spese di esercizio a carico dell'unità in oggetto ammontano a complessivi € 431,63 (€ 384,77 consuntivo bilancio dal 06.05.2024 al 05.05.2025 + € 46,86 esercizio straordinario per lavori straordinari rifacimento terrazzo, vedi allegato E.5 alla presente perizia).

D.4.10 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

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

D.4.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.4.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Non risulta necessario redigere progetto divisionale in quanto l'esecutato detiene l'intera proprietà dell'immobile pignorato.

D.4.13 Valutazione del lotto

D.4.13.1 Consistenza

Per la definizione del tracciato entro il quale si deve operare nel determinare il computo di una superficie commerciale corretta e riconosciuta, si sono presi in considerazione i parametri stabiliti da due Norme di riferimento: Il D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C" e la Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali".

Foglio 37 Mappale 1238 sub 28 – autorimessa –

Destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie comm.le
Locali principali	mq	29,43	0,50	14,71
Totale	mq	29,43		14,71



D.4.13.2 Criteri di stima

Per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione, sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo. Nel caso specifico per la determinazione del valore dell'unità immobiliare ad autorimessa, lo scrivente, dopo aver applicato la percentuale di ragguaglio tra autorimessa e residenza pari al 50% (vedi tabella paragrafo sopra), ha preso in esame il valore medio delle unità immobiliari abitative. In ogni caso i singoli valori ottenuti con questo procedimento, confrontati con i valori medi applicati in zona per le autorimesse, risultano congrui e ciò a conforto del metodo utilizzato.

Fonti di informazione:

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio Tecnico di Cologna Veneta (VR), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

	valore min. (€/mq)	valore max (€/mq)	valore medio (€/mq)
<i>OMI 1° sem. 2023 (residenziale)</i>	750,00 €	1.100,00 €	925,00 €
<i>REQUOT</i>	675,00 €	990,00 €	832,50 €
<i>Borsino Immobiliare</i>	666,00 €	863,00 €	1.061,00 €



COMPARABILE

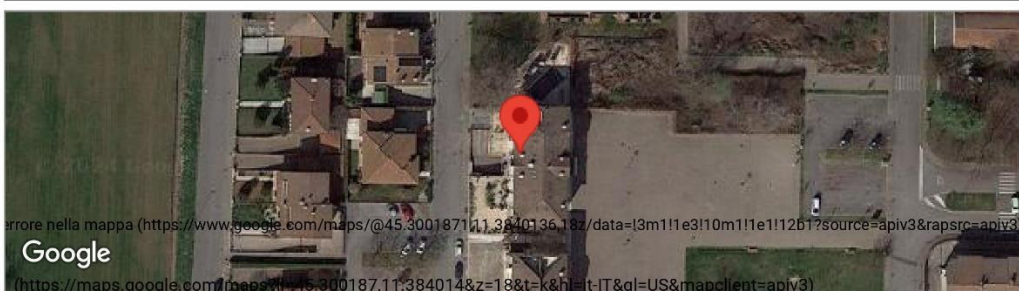
SCHEDA DATI COMPRAVENDITA			
[006219/2019]			
			
			
Latitudine: 45.300187053 N		Longitudine: 11.384013579 E	
Indirizzo: VIALE VERONA Snc		Anno: 2019	Mese: 3
Comune: Cologna Veneta	Foglio: 37	Mappale: 1238	
Numero di registro particolare: 006219/2019			
Superficie Commerciale*: 96,22 m ²		Prezzo: 85.000 €	
Prezzo medio: 883 €/m ²			
Consistenza: 38 mq		Categoria: C06	
Settore: PER	Zona OMI: B1	Quota: 100.00%	
Superficie stimata: 41,80 m ²			
Consistenza: 3,5 vani		Categoria: A02	
Settore: RES	Zona OMI: B1	Quota: 100.00%	
Superficie stimata: 75,32 m ²			
Consistenza:		Categoria: None	
Settore: RSD	Zona OMI: B1	Quota: - %	

Tribunale di Verona E.I. n. 224/2023 R.E.
 Giudice: Dot.ssa Paola Salmaso
 Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
 Custode: Avv. Giovanni Merzari



SCHEDA DATI COMPRAVENDITA

[013384/2021]



Latitudine: 45.300187053 N		Longitudine: 11.384013579 E	
Indirizzo: VIALE VERONA Snc		Anno: 2021	Mese: 4
Comune: Cologna Veneta	Foglio: 37	Mappale: 1238	
Numero di registro particolare: 013384/2021			
Superficie Commerciale*: 95,70 m ²		Prezzo: 50.000 €	
Prezzo medio: 522 €/m ²			
Consistenza: 54 mq		Categoria: C06	
Settore: PER	Zona OMI: B1	Quota: 100.00%	
Superficie stimata: 59,40 m ²			
Consistenza: 66 mq		Categoria: A02	
Settore: RES	Zona OMI: B1	Quota: 100.00%	
Superficie stimata: 66,00 m ²			
Consistenza:		Categoria: None	
Settore: RSD	Zona OMI: B1	Quota: - %	

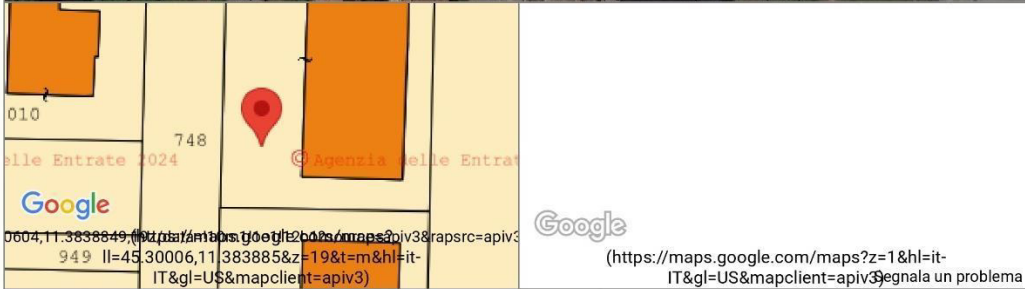
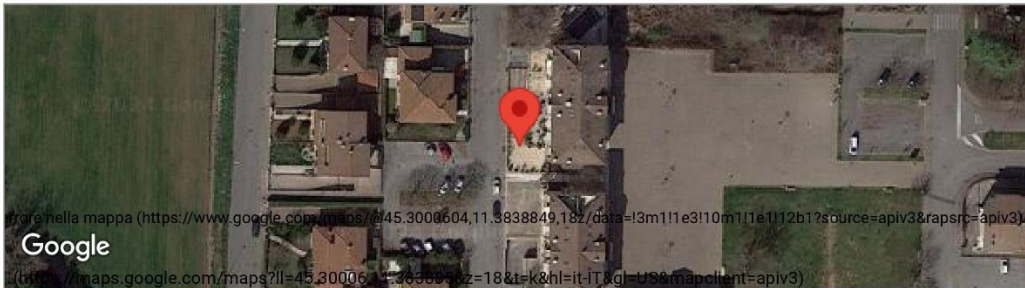
Tribunale di Verona E.I. n. 224/2023 R.E.
 Giudice: Dot.ssa Paola Salmaso
 Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
 Custode: Avv. Giovanni Merzari



SCHEDA DATI COMPRAVENDITA



[002706/2022]



Latitudine: 45.3000604 N		Longitudine: 11.3838849 E	
Indirizzo: VIALE VERONA Snc		Anno: 2022	Mese: 2
Comune: Cologna Veneta	Foglio: 37	Mappale: 1238	
Numero di registro particolare: 002706/2022			
Superficie Commerciale*: 78,90 m ²		Prezzo: 69.000 €	
Prezzo medio: 875 €/m ²			
Consistenza: 18 mq		Categoria: C06	
Settore: PER	Zona OMI: B1	Quota: 100.00%	
Superficie stimata: 19,80 m ²			
Consistenza: 69 mq		Categoria: A02	
Settore: RES	Zona OMI: B1	Quota: 100.00%	
Superficie stimata: 69,00 m ²			
Consistenza:		Categoria: None	
Settore: RSD	Zona OMI: B1	Quota: - %	

Tribunale di Verona E.I. n. 224/2023 R.E.
 Giudice: Dot.ssa Paola Salmaso
 Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
 Custode: Avv. Giovanni Merzari



Si individua il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza - superficie commerciale -, determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato". Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

- A. Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 03/2019 al prezzo di 85.000,00 €, ubicato nel comune di Cologna Veneta (VR), VIALE VERONA, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 37 mapp. 1238 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 96,22 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- B. Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 04/2021 al prezzo di 50.000,00 €, ubicato nel comune di Cologna Veneta (VR), VIALE VERONA, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 37 mapp. 1238 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 95,70 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- C. Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 02/2022 al prezzo di 69.000,00 €, ubicato nel comune di Cologna Veneta (VR), VIALE VERONA, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 37 mapp. 1238 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 78,90 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

"Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C
Data DAT	03/2019	04/2021	02/2022
Prezzo PRZ (€)	85.000,00	50.000,00	69.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	96,22	95,70	78,90
pMED (€/mq)	883,39	522,47	874,52

$$pMED = \frac{\sum pMED_i}{n} = € 760,13$$

Arrotondabile ad € 800

Note: Si premette che la stima viene supportata da indagini statistiche di mercato, al fine di conoscere i prezzi liberamente praticati nelle ordinarie compravendite per immobili simili a quelli in oggetto di questa stima.

La stima viene determinata quindi sulla base delle informazioni recepite durante il sopralluogo ed attraverso l'utilizzo di un metodo di stima basato sulla comparazione di beni analoghi a quelli in oggetto reperibili sul mercato.

Tale valutazione per via sintetico-comparativa tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed



intrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, della consistenza e dell'incidenza dell'area coperta e scoperta.

L'esperto estimatore sulla base quindi delle proprie conoscenze tecniche e professionali, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile sopra descritto, delle valutazioni dei comparabili, ha ritenuto opportuno considerare un valore di mercato pari a 860,00 €/mq.

D.4.13.3 Stima

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, compreso le quote di proprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c.:

Foglio 37 Mappale 1238 sub 28

Superficie	unità di misura	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
Totale superficie	mq	14,71	€ 860,00	€ 12.642,00
TOTALE VALORE				€ 12.642,00

D.4.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ADEGUAMENTI	
Spese a carico della procedura	€ 1.000,00
Spese di esercizio e straordinarie	€ 431,63
TOTALE COSTI	€ 1.431,63

D.4.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valutazione lotto	€ 12.642,00
Totale adeguamenti e correzione stima	<u>€ 1.431,63</u>
Valore lotto n. 4 al netto delle decurtazioni	€ 11.210,37
Valore arrotondato	€ 11.200,00
 VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI	 € 11.200,00



D.5 LOTTO 5 – IMMOBILE SITI A COLOGNA VENETA (VR) IN VIALE VERONA – SUB 29 -

D.5.1 Proprietà

Attuali proprietari:

- [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà a seguito di seguito di atto di compravendita del notaio Guido Magrelli di Cologna Veneta (VR) in data 09.07.2002 rep. n. 16087 e trascritto il 25.07.2002 al n. 21268 da [REDACTED]
[REDACTED] Gli immobili compravenduti risultavano censiti al N.C.T. al Foglio 37 particelle 805-808-809-810-840-847-872-873, oggi relativamente al lotto in oggetto alcuni di essi hanno generato parte del mappale 1238.

Precedente proprietario:

- [REDACTED] con atto di compravendita in data 27.02.2002 n. 86552 rep. notaio Beniamino Itri di Lonigo, registrato a Vicenza il 13.03.2002 al n. 783 PBV.

D.5.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

Il perito, a seguito delle ricerche effettuate presso la C.C.I.A.A. di Mantova, attesta che:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

D.5.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

L'accesso all'immobile è posto a Cologna Veneta (VR) in Via Viale Verona

DATI CATASTALI

I beni oggetto di esecuzione risultano censiti:

- ATTUALE

Catasto Fabbricati:

Comune di Cologna Veneta (VR), Foglio 37 mapp. n° 1238 sub 29; p. S.1, cat. C/6, CL. 3, mq 28, rendita € 59,29.

CONFINI

A Nord: mappale 1238 sub 28;

A Est: mappale 956;

A Sud: mappale 1238 sub 29;

A Ovest: mappale 1238 sub 42.





D.5.3 Descrizione dei beni

D.5.3.1 Contesto

L'autorimessa, facente parte della palazzina del complesso residenziale-commerciale-direzionale denominato "Residenza dei Dogi", risulta posta in viale Verona in zona residenziale ed in prossimità (circa 2,5 Km) dal centro di Cologna Veneta che a livello di infrastrutture presenta scuole, negozi ed attività commerciali oltre ad un centro sportivo.

D.5.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Trattasi di autorimessa posta al piano interrato di un complesso residenziale-commerciale e direzionale posto in viale Verona ed ultimato nel 2006. Il piano interrato, dove si trova l'unità oggetto della presente relazione, risulta complessivamente composto di 24 autorimesse raggiungibili mediante un'unica rampa di accesso e uscita in calcestruzzo elicoterato. L'unità immobiliare, della superficie commerciale di mq. 14,88, presenta una pavimentazione in gres e chiusura mediante basculante sezionale. Si precisa che la parte finale della rampa, verso il sub 26 e 27, presenta dei ristagni di acqua campabili con infiltrazioni dal solaio di copertura della terrazza. Risulterebbe pertanto necessario effettuare indagini puntuali al fine di accertarne il punto di ingresso per i successivi interventi di manutenzione/sistemazione.

Il corpo di fabbricato adibito ad autorimessa presenta:

FABBRICATO	Descrizione	Condizioni
Pareti	prefabbricate	Buone
Serramenti	basculante sezionale	Buone
Impianti	Descrizione	Presente
Impianto Elettrico	con tubazioni esterne	Sì



FOTOGRAFIE DELL'ESTERNO DELL'IMMOBILE

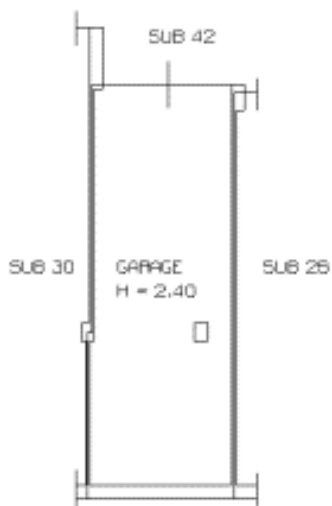


FOTOGRAFIE DELL'INTERNO DELL'IMMOBILE





PLANIMETRIA PIANO INTERRATO



D.5.3.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Relativamente ai beni condominiali, si precisa che risultano ad uso comune: l'area di accesso carraio da viale Verona, la rampa scivolo carraio nonché l'area di manovra coperta per le autorimesse, il tutto individuato con il sub 42, precisando che non risulta essere stata individuata nell'atto di pignoramento.

D.5.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso all'immobile del presente lotto avviene direttamente da Viale Verona attraverso rampa carraia.

D.5.4 Situazione urbanistica della zona

Il fabbricato nel quale è presente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare ricade in zona C2 nel Piano degli Interventi normata ai sensi dell'art. 43.06, art. 7 bis delle Norme Tecniche Operative del Secondo Piano degli Interventi.

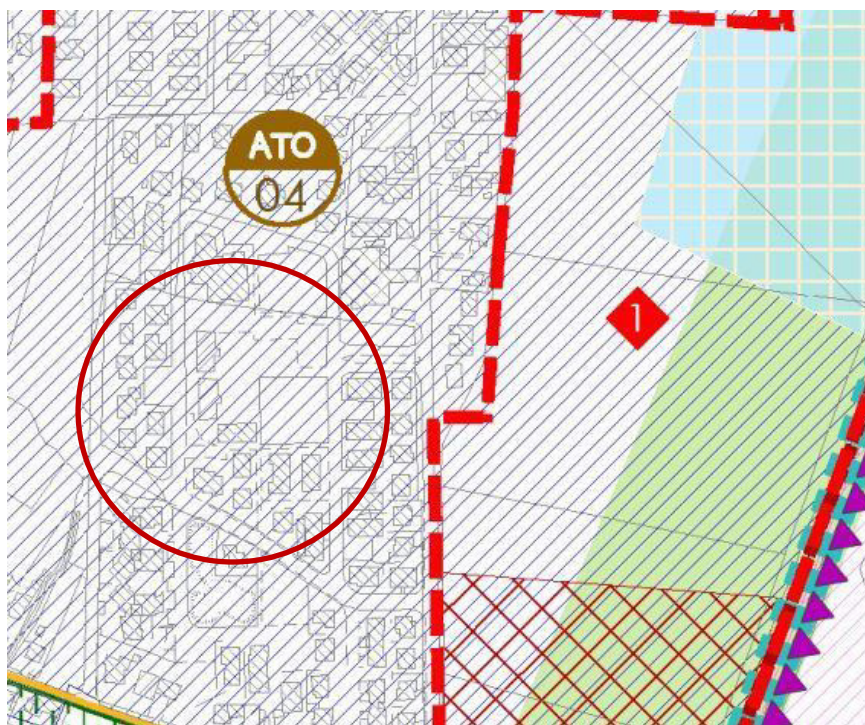
Piano degli Interventi



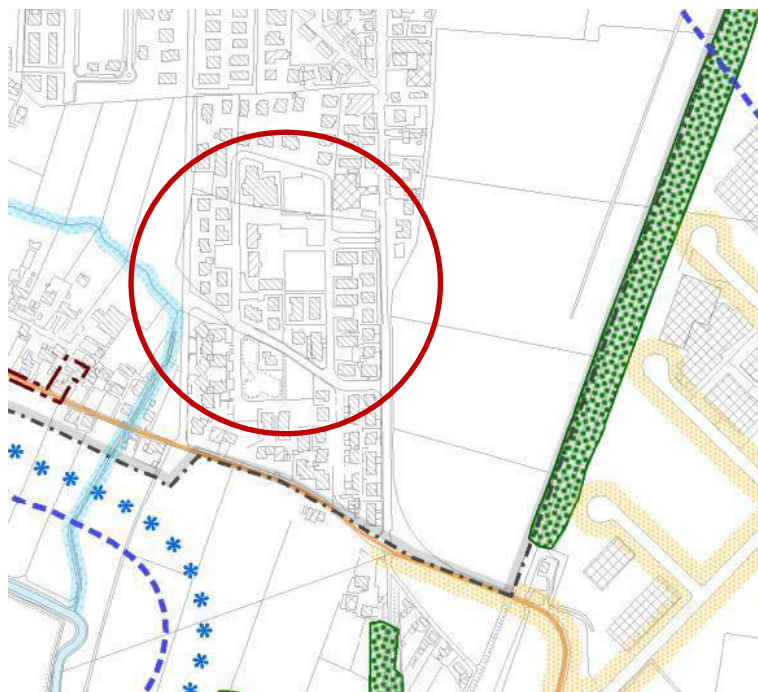
Zona C2 – espansione residenziale



Piano di Assetto del Territorio



Trasformabilità: Ambito territoriale omogeneo – ATO n° 04, Aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale.

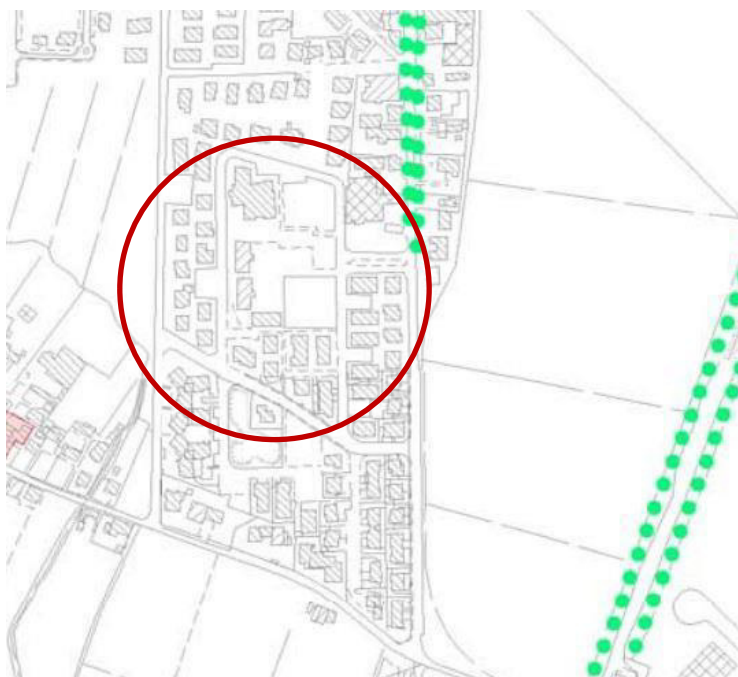


Vincoli: Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 (Classe3)





Fragilità: compatibilità geologica: Terreno idoneo



Invarianti: ==



D.5.5 Situazione catastale dell'immobile

Il perito estimatore dichiara la conformità tra la ditta catastale e quella risultante dalle visure ipotecarie e più precisamente:

INTESTATARIO CATASTALE E IPOTECARIO DELL'IMMOBILE

- [REDACTED]

Si dichiara inoltre la conformità catastale dell'unità immobiliare indentificata al foglio 37 particella 1232 sub 29 tra lo stato rilevato e la planimetria agli atti.

L'area sulla quale sono stato edificato il fabbricato di cui alla porzione oggetto della presente relazione fa parte è identificata al Catasto Terreni al Foglio 37 particella 1238, quale Ente Urbano di Ha 0.12.25 che, così censito da Variazione del 03.06.2008 pratica n. VR0212167 in atti dal 03.06.2008 n. 212167.1/2008, dalla soppressione delle seguenti unità:

- Foglio 37 particella 1211; Ha 0.02.71;
- Foglio 37 particella 1231; Ha 0.04.07;
- Foglio 37 particella 1234; Ha 0.05.47.

D.5.6 Situazione edilizia dell'immobile

A seguito delle verifiche e degli accessi presso la P.A. l'immobile, nel quale risulta ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, è stato realizzato a seguito dei seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 201/2002 protocollo n° 16.352 del 22.07.2003;
- Permesso di Costruire n. 4/2005 protocollo n° 1.263 del 16.03.2005;
- Permesso di Costruire n. 37/2007 protocollo n. 6274 del 18.06.2007 – rinnovo P.E. 201/02 – P.E. n. 4/05 e D.I.A. n. 78/05;
- Permesso di Costruire n. 27/08 protocollo n. 5018 del 09.05.2008.
- Permesso di Costruire n. 37/2007 protocollo n. 6274 del 18.06.2007 – rinnovo P.E. 201/02 – P.E. n. 4/05 e D.I.A. n. 78/05;
- Certificato di Agibilità prot. n° 11324 del 14.07.2008.

Si precisa che le difformità riscontrate rientrano nella tolleranza del 2% art. 34-bis comma 3 D.P.R. 380/01 e pertanto non necessitano di sanatoria.

D.5.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.5.7.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

L'unità immobiliare, allo stato attuale, risulta essere occupato oggetti di persone ignote.



D.5.7.2 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Non esiste nessun titolo opponibile alla procedura esecutiva così come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate.

D.5.8 Vincoli ed oneri giuridici

D.5.8.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Le visure ipotecarie sono state aggiornate dallo scrivente in data 15/07/2024 ed allegate alla presente relazione.

ISCRIZIONE

Iscrizione del 20.10.2003 – R.P. 9044 R.G. 43701 notaio Magrelli Guido rep. 17887 del 26.09.2003 – Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di apertura di credito a favore del [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 10527 del 31.12.2004 (RESTRIZIONE DI BENI);
2. Annotazione n. 8466 del 21.09.2007 (RESTRIZIONE DI BENI);
3. Annotazione n. 5499 del 06.08.2008 (RESTRIZIONE DI BENI);
4. Annotazione n. 5223 del 25.10.2012 (MODIFICA DI DURATA);
5. Annotazione n. 3083 del 03.07.2014 (RISUZIONE DI SOMMA);
6. Annotazione n. 3084 del 03.07.2014 (MODIFICA DI DURATA);
7. Annotazione n. 6378 del 08.10.2015 (MODIFICA DURATA);
8. Iscrizione n. 5902 del 06.10.2023

Gravante su:

- Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 810 (LOTTO 6);
- **Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° ex 1207** - ora 1232 (LOTTO 6) – ora 1233 (LOTTO 6) – **ora parte 1238 (parte LOTTO 1-2-3-4-5);**
- **Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° ex 1208** – ora 1235 (LOTTO 6) e **ora parte 1238 (parte LOTTO 1-2-3-4-5);**
- Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 1211 (LOTTO 6);
- Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 805 (LOTTO 6);
- Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 840 (LOTTO 6);
- Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 847 (LOTTO 6);
- ed altri non oggetto della presente esecuzione.

Iscrizione del 06.10.2023 – R.P. 5902 R.G. 40311 notaio Magrelli Guido rep. 17887 del 26.09.2003 – Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito a favore del [REDACTED]

Gravante su:

- Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 810 (LOTTO 6);
- Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 805 (LOTTO 6);
- Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 1233 (LOTTO 6);



-
- **Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° ex 1207** - ora 1232 (LOTTO 6) – ora 1233 (LOTTO 6) – **ora parte 1238 (parte LOTTO 1-2-3-4-5).**

TRASCRIZIONI

- Trascrizione del 26.07.2023 Registro Particolare 23142 Registro Generale 30885 nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili da Ufficiale Giudiziario di Verona in data 08.07.2023 rep. 4815/2023 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Gravante su:
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 1232 (LOTTO 6);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 1233 (LOTTO 6);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 1235 (LOTTO 6);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 1238 (parte LOTTO 1-2-3-4-5);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 810 (LOTTO 6);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 805 (LOTTO 6);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 840 (LOTTO 6);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 847 (LOTTO 6).

- Trascrizione del 12.04.2024 Registro Particolare 10975 Registro Generale 14575 nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili da Ufficiale Giudiziario di Verona in data 20.03.2024 rep. 2420 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Gravante su:
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.E.U. Foglio 37 mappale n° 1238 SUB 22 (LOTTO 1);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.E.U. Foglio 37 mappale n° 1238 SUB 26 (LOTTO 2);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.E.U. Foglio 37 mappale n° 1238 SUB 27 (LOTTO 3);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.E.U. Foglio 37 mappale n° 1238 SUB 28 (LOTTO 4);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.E.U. Foglio 37 mappale n° 1238 SUB 29 (LOTTO 5);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.E.U. Foglio 37 mappale n° 1238 SUB 44 (LOTTO 6).

D.5.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Rimangono a carico dell'acquirente:

- Trascrizione del 27.03.1995 – R.P. 6970 e R.G. 9874 – convenzione edilizia – pubblico ufficiale [REDACTED] rep. 3527 del 08.03.1995

D.5.8.3 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Non sussistono vincoli ed oneri giuridici che siano opponibili.

D.5.8.4 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non sussistono diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.



D.5.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'unità immobiliare, facente parte del condominio denominato "Residenza dei Dogi", detiene i 5,63‰ di proprietà.

La gestione delle spese condominiali è affidata allo studio amministrazioni condominiali [REDACTED]

La partizioni e riassunto spese di esercizio a carico dell'unità in oggetto ammontano a complessivi € 444,79 (€ 396,47 consuntivo bilancio dal 06.05.2024 al 05.05.2025 + € 48,32 esercizio straordinario per lavori straordinari rifacimento terrazzo, vedi allegato E.5 alla presente perizia).

D.5.10 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

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

D.5.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.5.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Non risulta necessario redigere progetto divisionale in quanto l'esecutato detiene l'intera proprietà dell'immobile pignorato.

D.5.13 Valutazione del lotto

D.5.13.1 Consistenza

Per la definizione del tracciato entro il quale si deve operare nel determinare il computo di una superficie commerciale corretta e riconosciuta, si sono presi in considerazione i parametri stabiliti da due Norme di riferimento: Il D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C" e la Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali".

Foglio 37 Mappale 1238 sub 29 – autorimessa –

Destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie comm.le
Locali principali	mq	29,77	0,50	14,88
Totale	mq	29,77		14,88



D.5.13.2 Criteri di stima

Per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione, sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo. Nel caso specifico per la determinazione del valore dell'unità immobiliare ad autorimessa, lo scrivente, dopo aver applicato la percentuale di ragguaglio tra autorimessa e residenza pari al 50% (vedi tabella paragrafo sopra), ha preso in esame il valore medio delle unità immobiliari abitative. In ogni caso i singoli valori ottenuti con questo procedimento, confrontati con i valori medi applicati in zona per le autorimesse, risultano congrui e ciò a conforto del metodo utilizzato.

Fonti di informazione:

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio Tecnico di Cologna Veneta (VR), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

	valore min. (€/mq)	valore max (€/mq)	valore medio (€/mq)
<i>OMI 1° sem. 2023 (residenziale)</i>	750,00 €	1.100,00 €	925,00 €
<i>REQUOT</i>	675,00 €	990,00 €	832,50 €
<i>Borsino Immobiliare</i>	666,00 €	863,00 €	1.061,00 €



COMPARABILE

SCHEDA DATI COMPRAVENDITA			
[006219/2019]			
			
			
Latitudine: 45.300187053 N		Longitudine: 11.384013579 E	
Indirizzo: VIALE VERONA Snc		Anno: 2019	Mese: 3
Comune: Cologna Veneta	Foglio: 37	Mappale: 1238	
Numero di registro particolare: 006219/2019			
Superficie Commerciale*: 96,22 m ²		Prezzo: 85.000 €	
Prezzo medio: 883 €/m ²			
Consistenza: 38 mq		Categoria: C06	
Settore: PER	Zona OMI: B1	Quota: 100.00%	
Superficie stimata: 41,80 m ²			
Consistenza: 3.5 vani		Categoria: A02	
Settore: RES	Zona OMI: B1	Quota: 100.00%	
Superficie stimata: 75,32 m ²			
Consistenza:		Categoria: None	
Settore: RSD	Zona OMI: B1	Quota: - %	

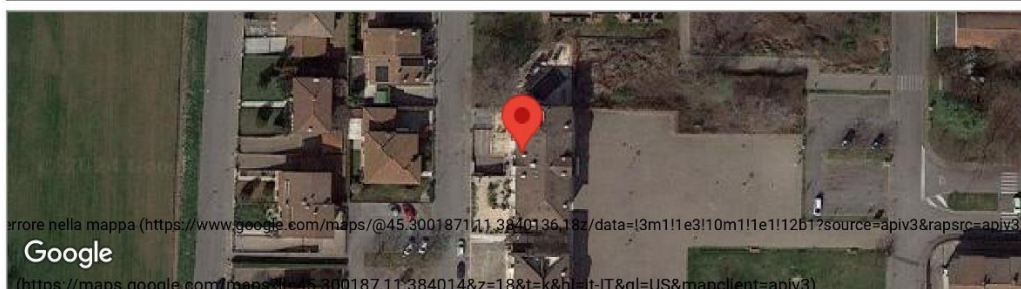
Tribunale di Verona E.I. n. 224/2023 R.E.
 Giudice: Dot.ssa Paola Salmaso
 Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
 Custode: Avv. Giovanni Merzari



SCHEDA DATI COMPRAVENDITA



[013384/2021]



Latitudine: 45.300187053 N		Longitudine: 11.384013579 E	
Indirizzo: VIALE VERONA Snc		Anno: 2021	Mese: 4
Comune: Cologna Veneta	Foglio: 37	Mappale: 1238	
Numero di registro particolare: 013384/2021			
Superficie Commerciale*: 95,70 m ²		Prezzo: 50.000 €	
Prezzo medio: 522 €/m ²			
Consistenza: 54 mq		Categoria: C06	
Settore: PER	Zona OMI: B1	Quota: 100.00%	
Superficie stimata: 59,40 m ²			
Consistenza: 66 mq		Categoria: A02	
Settore: RES	Zona OMI: B1	Quota: 100.00%	
Superficie stimata: 66,00 m ²			
Consistenza:		Categoria: None	
Settore: RSD	Zona OMI: B1	Quota: - %	

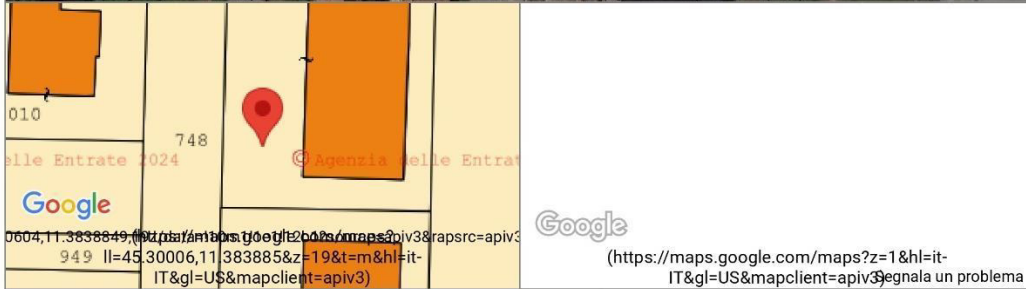
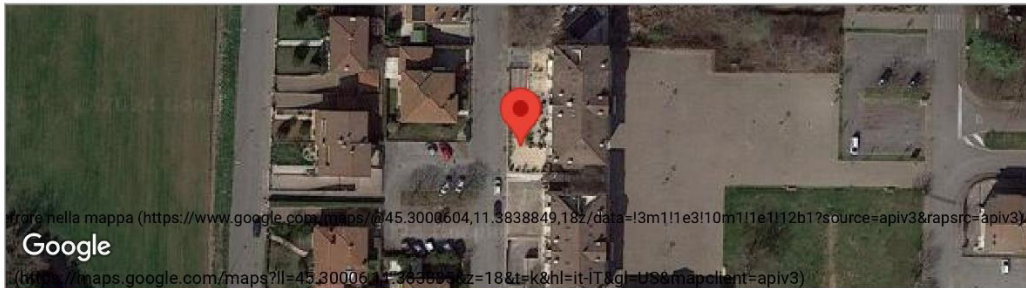
Tribunale di Verona E.I. n. 224/2023 R.E.
 Giudice: Dot.ssa Paola Salmaso
 Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
 Custode: Avv. Giovanni Merzari



SCHEDA DATI COMPRAVENDITA



[002706/2022]



Latitudine: 45.3000604 N		Longitudine: 11.3838849 E	
Indirizzo: VIALE VERONA Snc		Anno: 2022	Mese: 2
Comune: Cologna Veneta	Foglio: 37	Mappale: 1238	
Numero di registro particolare: 002706/2022			
Superficie Commerciale*: 78,90 m ²		Prezzo: 69.000 €	
Prezzo medio: 875 €/m ²			
Consistenza: 18 mq		Categoria: C06	
Settore: PER	Zona OMI: B1	Quota: 100.00%	
Superficie stimata: 19,80 m ²			
Consistenza: 69 mq		Categoria: A02	
Settore: RES	Zona OMI: B1	Quota: 100.00%	
Superficie stimata: 69,00 m ²			
Consistenza:		Categoria: None	
Settore: RSD	Zona OMI: B1	Quota: - %	

Tribunale di Verona E.I. n. 224/2023 R.E.
 Giudice: Dot.ssa Paola Salmaso
 Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
 Custode: Avv. Giovanni Merzari



Si individua il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza - superficie commerciale -, determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato". Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

- A. Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 03/2019 al prezzo di 85.000,00 €, ubicato nel comune di Cologna Veneta (VR), VIALE VERONA, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 37 mapp. 1238 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 96,22 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- B. Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 04/2021 al prezzo di 50.000,00 €, ubicato nel comune di Cologna Veneta (VR), VIALE VERONA, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 37 mapp. 1238 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 95,70 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- C. Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 02/2022 al prezzo di 69.000,00 €, ubicato nel comune di Cologna Veneta (VR), VIALE VERONA, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 37 mapp. 1238 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 78,90 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

"Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C
Data DAT	03/2019	04/2021	02/2022
Prezzo PRZ (€)	85.000,00	50.000,00	69.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	96,22	95,70	78,90
pMED (€/mq)	883,39	522,47	874,52

$$pMED = \frac{\sum pMED_i}{n} = € 760,13$$

Arrotondabile ad € 800

Note: Si premette che la stima viene supportata da indagini statistiche di mercato, al fine di conoscere i prezzi liberamente praticati nelle ordinarie compravendite per immobili simili a quelli in oggetto di questa stima.

La stima viene determinata quindi sulla base delle informazioni recepite durante il sopralluogo ed attraverso l'utilizzo di un metodo di stima basato sulla comparazione di beni analoghi a quelli in oggetto reperibili sul mercato.

Tale valutazione per via sintetico-comparativa tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed



intrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, della consistenza e dell'incidenza dell'area coperta e scoperta.

L'esperto estimatore sulla base quindi delle proprie conoscenze tecniche e professionali, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile sopra descritto, delle valutazioni dei comparabili, ha ritenuto opportuno considerare un valore di mercato pari a 860,00 €/mq.

D.5.13.3 Stima

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, compreso le quote di proprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c.:

Foglio 37 Mappale 1238 sub 29

Superficie	unità di misura	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
Totale superficie	mq	14,88	€ 860,00	€ 12.796,80
TOTALE VALORE				€ 12.796,80

D.5.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ADEGUAMENTI	
Spese a carico della procedura	€ 1.000,00
Spese di esercizio e straordinarie	€ 444,79
TOTALE COSTI	€ 1.444,79

D.5.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valutazione lotto	€ 12.796,80
Totale adeguamenti e correzione stima	€ 1.444,79
Valore lotto n. 5 al netto delle decurtazioni	€ 11.352,01
Valore arrotondato	€ 11.300,00
 VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI	 € 11.300,00



D.6 LOTTO 6 – IMMOBILE SITI A COLOGNA VENETA (VR) IN VIALE VERONA – FOGLIO 37 MAPPALE 805-810-840-847-1232-1233-1235 – 1238 SUB 44

D.6.1 Proprietà

Attuali proprietari:

- [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà a seguito di atto di compravendita del notaio Guido Magrelli di Cologna Veneta (VR) in data 09.07.2002 rep. n. 16087 e trascritto il 25.07.2002 al n. 21268 da [REDACTED]
[REDACTED] Gli immobili compravenduti risultavano censiti al N.C.T. al Foglio 37 particelle 805-808-809-810-840-847-872-873, oggi relativamente al lotto in oggetto alcuni di essi hanno generato parte del mappale 1238.

Precedente proprietario:

- [REDACTED] con atto di compravendita in data 27.02.2002 n. 86552 rep. notaio Beniamino Itri di Lonigo, registrato a Vicenza il 13.03.2002 al n. 783 PBV.

D.6.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

Il perito, a seguito delle ricerche effettuate presso la C.C.I.A.A. di Mantova, attesta che:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

D.6.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

L'accesso all'immobile è posto a Cologna Veneta (VR) in Via Viale Verona

DATI CATASTALI

I beni oggetto di esecuzione risultano censiti:

- ATTUALE

Catasto Terreni:

Comune di Cologna Veneta (VR), Foglio 37 mappale:

- n° 1232: seminativo irriguo di are 05.00 R.D. € 7,29 – R.A. € 4,13;
- n° 1233: seminativo irriguo di are 04.42 R.D. € 6,45 – R.A. € 3,65;
- n° 1235: seminativo irriguo di are 00.01 R.D. € 0,01 – R.A. € 0,01;
- n° 805: seminativo irriguo di are 00.18 R.D. € 0,26 – R.A. € 0,15;
- n° 810: seminativo irriguo di are 00.90 R.D. € 1,31 – R.A. € 0,74;
- n° 840: seminativo irriguo di are 00.12 R.D. € 0,16 – R.A. € 0,09;
- n° 847: seminativo irriguo di are 00.30 R.D. € 0,40 – R.A. € 0,22;

Catasto Fabbricati:

Comune di Cologna Veneta (VR), Foglio 37 mappale:

- n° 1238 sub 44: p. T, cat. F/1, mq 24.

CONFINI

A Nord: terreni edificabili e fabbricato in fase di realizzazione;

A Est: parcheggio;

Tribunale di Verona E.I. n. 224/2023 R.E.

Giudice: Dot.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo

Custode: Avv. Giovanni Merzari



A Sud: piazza Torino;
A Ovest: Condominio "Residenza dei Dogi"



D.6.3 Descrizione dei beni

D.6.3.1 Contesto

I terreni, oggetto della presente esecuzione, risultano posti in viale Verona in zona residenziale ed in prossimità (circa 2,5 Km) dal centro di Cologna Veneta che a livello di infrastrutture presenta scuole, negozi ed attività commerciali oltre ad un centro sportivo.

D.6.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Trattasi di porzioni di terreno ubicati nella lottizzazione residenziale denominata Guvalit, sul lotto censito al N.C.T. Foglio 37 mappali n° 805-810-840-847-1232-1233-1235 (per una superficie complessiva di mq 1.093 mq) e N.C.E.U. Foglio 37 mappale 1238 sub 44, quest'ultimo generato al fine di concedere all'erigendo fabbricato residenziale la progettazione di porte e finestre al piano terra con un'area cortiva di pertinenza esclusiva. Il lotto di terreno attualmente risulta libero da cose/manufatti ma presenta numerose essenze arboree.

Sul lotto è consentita la costruzione di n. 2 edifici rettangolari con i seguenti parametri stereometrici:

PALAZZINA "D" (nel progetto approvato ma già scaduto nei termini)	
Volume fuori terra	mc 3.328,34
Superficie fuori terra	mq 356,97
Superficie terra tettoia	mq 11,52



PALAZZINA "E" (nel progetto approvato ma già scaduto nei termini)	
Volume fuori terra	mc 3.560,34
Superficie fuori terra	mq 382,96
Superficie terra tettoia	mq 9,84

FOTOGRAFIE DELL'ESTERNO DELL'IMMOBILE





ESTRATTO DI MAPPA



Tribunale di Verona E.I. n. 224/2023 R.E.
Giudice: Dot.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
Custode: Avv. Giovanni Merzari



D.6.3.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Non esistono beni o pertinenze condominiali in quanto trattasi di terreni.

D.6.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso ai terreni del presente lotto avviene direttamente da Viale Verona.

D.6.4 Situazione urbanistica della zona

I terreni oggetto di esecuzione immobiliare ricadono in zona C2 nel Piano degli Interventi normata ai sensi dell'art. 43.06, art. 7 bis delle Norme Tecniche Operative del Secondo Piano degli Interventi.

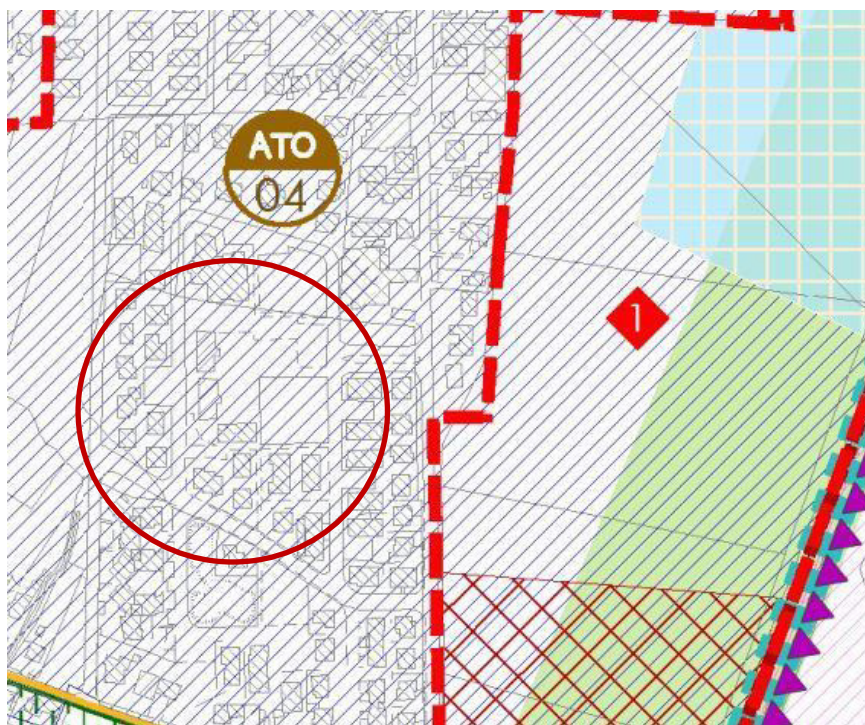
Piano degli Interventi



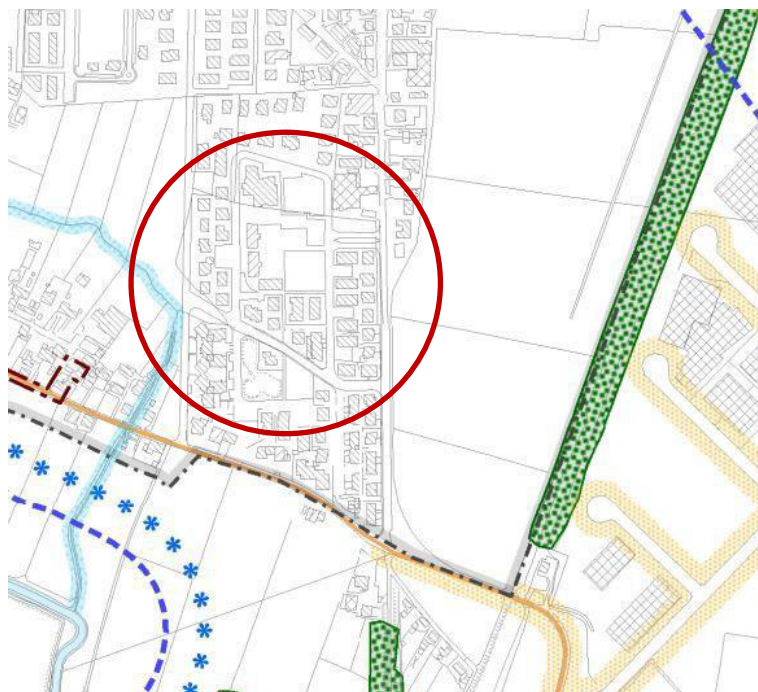
Zona C2 – espansione residenziale



Piano di Assetto del Territorio



Trasformabilità: Ambito territoriale omogeneo – ATO n° 04, Aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale.

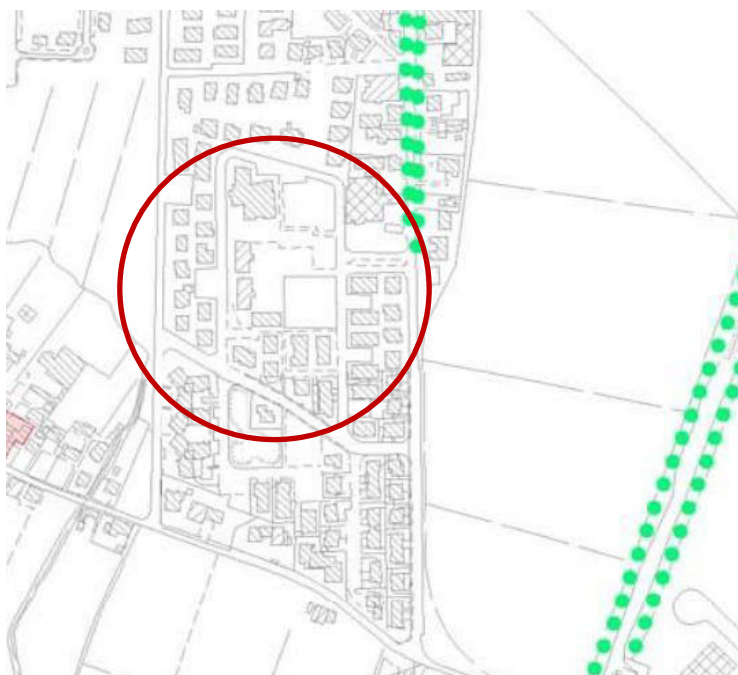


Vincoli: Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 (Classe3)





Fragilità: compatibilità geologica: Terreno idoneo



Invarianti: ==



D.6.5 Situazione catastale dell'immobile

Il perito estimatore dichiara la conformità tra la ditta catastale e quella risultante dalle visure ipotecarie e più precisamente:

INTESTATARIO CATASTALE E IPOTECARIO DELL'IMMOBILE

- [REDACTED]

Gli immobili indentificati al N.C.T. foglio 37 particella 805-810-840-847-1232-1233-1235 e al N.C.E.U. foglio 37 mappale 1238 sub 44 risultano inoltre correttamente rappresentati in mappa.

D.6.6 Situazione edilizia dell'immobile

Sui terreni non insistono fabbricati realizzati. Si precisa tuttavia che, come sopra descritto, detti terreni facevano parte di un intervento edilizio approvato, i cui termini di realizzazione risultano attualmente scaduti, con una volumetria residua di mc 6.888,98.

D.6.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.6.7.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

I terreni sultano essere liberi da persone o cose.

D.6.7.2 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Non esiste nessun titolo opponibile alla procedura esecutiva così come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate.

D.6.8 Vincoli ed oneri giuridici

D.6.8.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Le visure ipotecarie sono state aggiornate dallo scrivente in data 15/07/2024 ed allegate alla presente relazione.

ISCRIZIONE

- Iscrizione del 20.10.2003 – R.P. 9044 R.G. 43701 notaio Magrelli Guido rep. 17887 del 26.09.2003 – Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di apertura di credito a favore del [REDACTED]

[REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 10527 del 31.12.2004 (RESTRIZIONE DI BENI);
2. Annotazione n. 8466 del 21.09.2007 (RESTRIZIONE DI BENI);
3. Annotazione n. 5499 del 06.08.2008 (RESTRIZIONE DI BENI);
4. Annotazione n. 5223 del 25.10.2012 (MODIFICA DI DURATA);



5. Annotazione n. 3083 del 03.07.2014 (RISUZIONE DI SOMMA);
6. Annotazione n. 3084 del 03.07.2014 (MODIFICA DI DURATA);
7. Annotazione n. 6378 del 08.10.2015 (MODIFICA DURATA);
8. Iscrizione n. 5902 del 06.10.2023

Gravante su:

- Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 810 (LOTTO 6);
- **Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° ex 1207 - ora 1232 (LOTTO 6) – ora 1233 (LOTTO 6) – ora parte 1238 (parte LOTTO 1-2-3-4-5);**
- **Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° ex 1208 – ora 1235 (LOTTO 6) e ora parte 1238 (parte LOTTO 1-2-3-4-5);**
- **Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 1211 (LOTTO 6);**
- **Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 805 (LOTTO 6);**
- **Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 840 (LOTTO 6);**
- **Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 847 (LOTTO 6);**
- ed altri non oggetto della presente esecuzione.

- Iscrizione del 03.07.2008 – R.P. 5664 R.G. 27316 notaio Magrelli Guido rep. 23074/11138 del 26.06.2008 – ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore della [REDACTED] per € 1.359.000,00 di cui Euro 906.000,00 di capitale –

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 4876 del 05.10.2012 (modifica durata);
- Annotazione n. 5513 del 31.10.2014 (conferma ai sensi dell'art. 1232 C.C.)

Gravante su:

- **Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 1232 (LOTTO 6);**
- **Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 1235 (LOTTO 6).**

Iscrizione del 06.10.2023 – R.P. 5902 R.G. 40311 notaio Magrelli Guido rep. 17887 del 26.09.2003 – Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito a favore del [REDACTED]

Gravante su:

- **Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 810 (LOTTO 6);**
- **Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 805 (LOTTO 6);**
- **Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 1233 (LOTTO 6);**
- **Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° ex 1207 - ora 1232 (LOTTO 6) – ora 1233 (LOTTO 6) – ora parte 1238 (parte LOTTO 1-2-3-4-5).**

TRASCRIZIONI

- Trascrizione del 26.07.2023 Registro Particolare 23142 Registro Generale 30885 nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili da Ufficiale Giudiziario di Verona in data 08.07.2023 rep. 4815/2023 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Gravante su:

Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 1232 (LOTTO 6);

Tribunale di Verona E.I. n. 224/2023 R.E.

Giudice: Dot.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo

Custode: Avv. Giovanni Merzari



Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 1233 (LOTTO 6);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 1235 (LOTTO 6);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 1238 (parte LOTTO 1-2-3-4-5);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 810 (LOTTO 6);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 805 (LOTTO 6);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 840 (LOTTO 6);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.T. Foglio 37 mappale n° 847 (LOTTO 6).

- Trascrizione del 12.04.2024 Registro Particolare 10975 Registro Generale 14575 nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili da Ufficiale Giudiziario di Verona in data 20.03.2024 rep. 2420 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Gravante su:

Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.E.U. Foglio 37 mappale n° 1238 SUB 22 (LOTTO 1);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.E.U. Foglio 37 mappale n° 1238 SUB 26 (LOTTO 2);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.E.U. Foglio 37 mappale n° 1238 SUB 27 (LOTTO 3);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.E.U. Foglio 37 mappale n° 1238 SUB 28 (LOTTO 4);
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.E.U. Foglio 37 mappale n° 1238 SUB 29 (LOTTO 5).
Comune di Cologna Veneta (VR) – N.C.E.U. Foglio 37 mappale n° 1238 SUB 44 (LOTTO 6).

D.6.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Rimangono a carico dell'acquirente:

- Trascrizione del 27.03.1995 – R.P. 6970 e R.G. 9874 – convenzione edilizia – pubblico ufficiale [REDACTED] rep. 3527 del 08.03.1995

D.6.8.3 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Non sussistono vincoli ed oneri giuridici che siano opponibili.

D.6.8.4 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non sussistono diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.

D.6.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non sussistono oneri condominiali trattandosi di terreni.

D.6.10 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

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



D.6.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Trattasi di terreni sui quali non insiste alcun immobile.

D.6.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Non risulta necessario redigere progetto divisionale in quanto la società esecutata detiene l'intera proprietà dell'immobile pignorato.

D.6.13 Valutazione del lotto

D.6.13.1 Consistenza

Per la definizione del tracciato entro il quale si deve operare nel determinare il computo di una superficie commerciale corretta e riconosciuta, si sono presi in considerazione i parametri stabiliti da due Norme di riferimento: Il D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C" e la Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali".

mappale	destinazione	superficie equivalente
1232	Semin. Irrig.	500 mq
1233	Semin. Irrig	442 mq
1235	Semin. Irrig	1 mq
810	Semin. Irrig	90 mq
805	Semin. Irrig	18 mq
840	Seminativo	12 mq
847	Seminativo	30 mq
1238 sub 44	F/1	24 mq
TOTALE (1232-1233-1235-810-805-840-847)		1.093 mq

D.6.13.2 Criteri di stima

Lo scopo della presente perizia è la determinazione del più probabile valore medio di mercato dei beni oggetto di perizia, riferito alla data odierna.

Si è scelto di utilizzare pertanto due metodologie differenti:

Metodo indiretto – Orientato al valore di trasformazione

Metodo diretto – Orientato al Mercato.



Il primo procedimento utilizzato è basato sulla stima indiretta, dove il valore del terreno edificabile si ricava attraverso un valore di trasformazione del prodotto edilizio, calcolando la differenza tra il valore di mercato del prodotto finito ed i costi necessari per la sua realizzazione.

Il secondo metodo è basato su una stima diretta, comparando terreni simili, compravenduti nel periodo di riferimento.

Si procede quindi con una media dei due valori ottenuti con i metodi sopra esposti, per ricavare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di perizia.

D.6.13.3 Stima

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, compreso le quote di proprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c.:

1. PRIMO PROCEDIMENTO – METODO INDIRETTO

Questo metodo prende in considerazione due variabili importanti per calcolare il più probabile valore di mercato del terreno edificabile ossia:

Vf= Valore medio di mercato del prodotto finito;

K = Costi per la realizzazione del prodotto industriale finito.

Si definisce prezzo di trasformazione di un bene la differenza tra il prezzo di mercato che esso avrà quando sarà trasformato in un altro bene, sottraendo tutti i costi necessari per la sua trasformazione.

Il "valore di trasformazione" viene pertanto esplicitato mediante l'applicazione della seguente formula:

$$Va = \frac{Vf - (K1 + K2 + Int.1 + P)}{(1+r)^n}$$

Va = valore attuale dell'area

Vf = valore del prodotto finito

K1 – K2 – K3 = vengono identificati i costi complessivi della trasformazione, dei costi professionali, degli oneri di urbanizzazione ecc.

Int. 1 = interesse sul pagamento anticipato del bene

P = profitto netto dell'imprenditore

$(1+r)^n$ = coefficiente di anticipazione per allineamento cronologico

r = Interessi

n = tempo di realizzazione in anni

Il valore del prodotto edilizio finito è stato calcolato mediante una ricerca di mercato su edifici residenziali di nuova costruzione presso le agenzie immobiliari e operatori del settore.

Sono stati così individuati i valori unitari, espressi in €/mq di superficie commerciale, pari a € 1.500,00/mq.



Valore del Prodotto finito Vf:

Destinazione d'uso	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	VALORE (€)
residenziale fuori terra	2.220,00	1.500,00	3.330.000,00
residenziale interrato (sup. raggugliata)	519,00	1.500,00	778.500,00
Area a giardino (sup. raggugliata)	10,50	1.500,00	15.750,00
TOTALE RICAVI Vf			4.124.250,00

Valore dei costi:

Costo di costruzione	Superficie (mq)	Valore unitario (Vu) (€/mq)	VALORE (€)
Residenziale fuori terra	2.220,00	1.100,00	2.442.000,00
Residenziale interrato	519,00	1.100,00	570.900,00
TOTALE COSTI di COSTRUZIONE			3.012.900,00

Di seguito vengono calcolati gli altri costi inerenti il processo di costruzione. I costi tecnici vengono calcolati pari all'9% del costo di costruzione del fabbricato sopra indicato. Vengono quindi aggiunti il contributo di costruzione formato dagli oneri sul costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Infine, vengono calcolati i costi di interessi passivi sul capitale.

Costi Tecnici e Interessi passivi	VALORE (€)
Costi Tecnici (9%)	271.161,00
Costo costruzione*	26.000,00
Interessi passivi	102.400,00
TOTALE COSTI TECNICI	399.561,00

* Lotto esente da oneri di urbanizzazione primaria e secondaria come da convenzione urbanistica

L'utile d'impresa viene calcolato pari al 10% del valore del prodotto finito (€ 4.124.250,00).

Utile d'Impresa	VALORE (€)
Utile d'Impresa (12% dei ricavi)	494.910,00



Una volta individuati i ricavi ed i costi, il valore del terreno edificabile viene individuato, dividendo i valori sopra esposti per il coefficiente di anticipazione per allineamento cronologico $(1+r)^n$. Dove r sono gli interessi sul capitale anticipato (r) per l'acquisto del terreno e con n viene indicato il tempo per la realizzazione dell'opera espresso in anni, in questo caso stimato in 3 anno. Pertanto, il coefficiente di anticipazione viene quantificato in 1,147.

$$Va = \frac{4.124.250,00 - (3.012.900,00 + 399.561,00 + 494.910,00)}{1,147} = 189.083,69$$

Il valore del terreno, individuato con il metodo del Valore di trasformazione, risulta essere quindi pari a € 189.000,00 (arrotondato).

SECONDO PROCEDIMENTO – METODO DIRETTO

Questa metodologia di stima viene effettuata mediante indagine di mercato effettuata sul territorio, presso imprenditori, agenzie immobiliari.

Dai dati raccolti gli stessi indicano un valore di € 125,00/mq.

$Vu = € 125/mq$ (euro/mq centoventicinque/00)

Il valore sopra indicato, moltiplicato per la superficie dei terreni oggetto di perizia, determina un valore dell'area pari a:

$Va = Vu \times Superficie\ lotto = € 125/mq \times 1.093,00\ mq = € 136.625,00$

$Va = € 136.000,00$

MEDIA DEI VALORI

Alla luce dei suddetti parametri e considerazioni fin qui descritti, lo scrivente riepiloga di seguito i dati individuati, inerenti il più probabile valore di mercato, riferito all'area edificabile.

Valore dell'Area derivante dalla media delle precedenti stime:

Valore dell'area:

Stima indiretta € 189.000,00

Stima dirette € 136.000,00

€ 325.000,00 / 2 = € 162.500,00

D.6.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ADEGUAMENTI	
Spese a carico della procedura	€ 1.000,00
TOTALE COSTI	€ 1.000,00



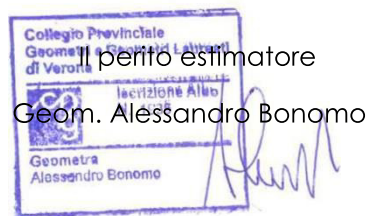
D.6.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valutazione lotto	€ 162.500,00
Totale adeguamenti e correzione stima	€ 1.000,00
Valore lotto n. 6 al netto delle decurtazioni	€ 161.500,00

VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI € 161.500,00

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, 13.09.2024



E. ALLEGATI GENERALI (COMUNI A TUTTI I LOTTI)

- E.1 Atto di provenienza**
- E.2 Titoli edilizi**
- E.3 Camera di Commercio**
- E.4 Mappa storica**
- E.5 Spese condominiali**
- E.6 Invio perizia**

F. ALLEGATI PER SINGOLI LOTTI

F.1 LOTTO 1 – FOGLIO 37 MAPPALE 1238 SUB 22 - IMMOBILE IN COLOGNA VENETA – VIALE VERONA

- F.1.1 Planimetrie catastali**
- F.1.2 Estratto storico del Catasto**
- F.1.3 Ispezioni ipotecarie aggiornate**
- F.1.4 Dichiarazione Agenzia delle Entrate**
- F.1.5 Fotografie degli interni ed esterni**
- F.1.6 Dati comparativi acquisiti e fonte**

F.2 LOTTO 2 – FOGLIO 37 MAPPALE 1238 SUB 26 - IMMOBILE IN COLOGNA VENETA – VIALE VERONA

- F.2.1 Planimetrie catastali**
- F.2.2 Estratto storico del Catasto**
- F.2.3 Ispezioni ipotecarie aggiornate**
- F.2.4 Dichiarazione Agenzia delle Entrate**
- F.2.5 Fotografie degli interni ed esterni**
- F.2.6 Dati comparativi acquisiti e fonte**



F.3 LOTTO 3 – FOGLIO 37 MAPPALE 1238 SUB 27 - IMMOBILE IN COLOGNA VENETA – VIALE VERONA

F.3.1 Planimetrie catastali

F.3.2 Estratto storico del Catasto

F.3.3 Ispezioni ipotecarie aggiornate

F.3.4 Dichiarazione Agenzia delle Entrate

F.3.5 Fotografie degli interni ed esterni

F.3.6 Dati comparativi acquisiti e fonte

F.4 LOTTO 4 – FOGLIO 37 MAPPALE 1238 SUB 28 - IMMOBILE IN COLOGNA VENETA – VIALE VERONA

F.4.1 Planimetrie catastali

F.4.2 Estratto storico del Catasto

F.4.3 Ispezioni ipotecarie aggiornate

F.4.4 Dichiarazione Agenzia delle Entrate

F.4.5 Fotografie degli interni ed esterni

F.4.6 Dati comparativi acquisiti e fonte

F.5 LOTTO 5 – FOGLIO 37 MAPPALE 1238 SUB 29 - IMMOBILE IN COLOGNA VENETA – VIALE VERONA

F.5.1 Planimetrie catastali

F.5.2 Estratto storico del Catasto

F.5.3 Ispezioni ipotecarie aggiornate

F.5.4 Dichiarazione Agenzia delle Entrate

F.5.5 Fotografie degli interni ed esterni

F.5.6 Dati comparativi acquisiti e fonte



**F.6 LOTTO 6 – FOGLIO 37 MAPPALE 805-810-840-847-1232-1233-1235-1238 SUB 44 -
IMMOBILE IN COLOGNA VENETA – VIALE VERONA**

F.6.1 Estratto storico del catasto e mappa

F.6.2 Ispezioni ipotecarie aggiornate

F.6.3 Dichiarazione Agenzia delle Entrate

F.6.4 CDU

F.6.5 Fotografie degli esterni

F.6.6 Dati comparativi acquisiti e fonte

