

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTE DA 1 A 3

Esecuzione Immobiliare	N° 329/2022 R.G.E.
Giudice	Dott.ssa Paola Salmaso
Creditore procedente	FINO 1 SECURITISATION SRL
Parte eseguita	GECHELE RENATO

Esperto Stimatore

Arch. ANDREA ZENARETTI - studio@andreazenarettiarchitetto.it – 045 2242561

Custode Giudiziario

Avv. ALESSANDRA VIANELLO – alessandra@studiolegalevianello.it

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICHE DI RIEPILOGO	5
A.1.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 1	5
A.2.	SCHEDA SINTETTICA LOTTO 2	6
A.3.	SCHEDA SINTETTICA LOTTO 3	7
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	8
C.	DIVISIONI IN LOTTI	8
D.	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	10
D.1.	LOTTO 1 – IMMOBILE E TERRENO SITI IN VIA MOLINO N°18.....	10
D.1.1.	Proprietà	10
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	10
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	11
D.1.3.	Descrizione dei beni	15
D.1.3.1.	Contesto	15
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	16
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	28
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	29
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	29
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	32
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	37
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	46
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	46
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	46
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	46
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	50
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	51
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	51
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	52
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	52
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	52
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	52
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	52
D.1.13.	Valutazione del lotto	52
D.1.13.1.	Consistenza	53
D.1.13.2.	Criteri di stima	54

D.1.13.3. Stima	55
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	56
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	57
D.2. LOTTO 2 – TERRENI SITI IN VIA DELLA GIARA, SORGA' (VR).....	58
D.2.1. Proprietà	58
D.2.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	58
D.2.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	59
D.2.3. Descrizione dei beni	61
D.2.3.1. Contesto	61
D.2.3.2. Descrizione del terreno	62
D.2.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	65
D.2.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi al terreno	65
D.2.4. Situazione urbanistica della zona	65
D.2.5. Situazione catastale del terreno	66
D.2.6. Situazione edilizia del terreno	67
D.2.7. Stato di occupazione del terreno	67
D.2.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	67
D.2.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione del terreno	67
D.2.8. Vincoli ed oneri giuridici	67
D.2.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	68
D.2.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	69
D.2.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	69
D.2.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	69
D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	69
D.2.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	69
D.2.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata	70
D.2.12. Separazione in natura e progetto divisionale	70
D.2.13. Valutazione del lotto	70
D.2.13.1. Consistenza	70
D.2.13.2. Criteri di stima	70
D.2.13.3. Stima	72
D.2.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	73
D.2.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	73
D.3. LOTTO 3 – TERRENI SITI NEL COMUNE DI SORGA' (VR)	74
D.3.1. Proprietà	74
D.3.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	75

Tribunale di Verona E.I. n. 329/22 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Alessandra Vianello

D.3.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	76
D.3.3.	Descrizione dei beni	80
D.3.3.1.	Contesto	80
D.3.3.2.	Descrizione del terreno	80
D.3.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	82
D.3.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del terreno	82
D.3.4.	Situazione urbanistica della zona	83
D.3.5.	Situazione catastale del terreno	83
D.3.6.	Situazione edilizia del terreno	84
D.3.7.	Stato di occupazione del terreno	84
D.3.7.1.	Stato di occupazione del terreno ed identificazione degli occupanti	84
D.3.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione del terreno	84
D.3.8.	Vincoli ed oneri giuridici	84
D.3.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	85
D.3.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	86
D.3.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	86
D.3.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sul terreno	86
D.3.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	86
D.3.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	86
D.3.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	87
D.3.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	87
D.3.13.	Valutazione del lotto	87
D.3.13.1.	Consistenza	87
D.3.13.2.	Criteri di stima	87
D.3.13.3.	Stima	89
D.3.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	90
D.3.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	90
F.	Allegati per singoli lotti	91

A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	N° 329/2022 R.G.E.
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Fabbricato costituito da due appartamenti e annessi locali e area esterna comune
Ubicazione	Sorgà (VR), Via Molino n° 18
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Sorgà (VR), Foglio 3 mapp. 47 sub. 1-2-3-4; Catasto terreni, Comune di Sorga (VR), Foglio 3 mapp. 42
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni pari alla quota di 1/1	€ 373.000,00
Stato di occupazione	Le due abitazione sono attualmente utilizzate da familiari dell'esecutato.
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 8.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni). Costi di demolizione e ripristino difformità € 45.000,00
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 1.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	SI
NOTE	



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

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

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

Tribunale di Verona E.I. n. 329/22 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Alessandra Vianello

A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedura	N° 329/2022 R.G.E.
Lotto	2
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Terreni incolti Sup. mq 4646,00
Ubicazione	Sorgà (VR), Via della Giara
Dati catastali	Catasto Terreni, Comune di Sorgà (VR), Foglio 3 mapp. 424 - 425
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni pari alla quota di 1/1	€ 23.000
Stato di occupazione	Terreni incolti attualmente non utilizzati
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



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

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

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

Tribunale di Verona E.I. n. 329/22 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Alessandra Vianello

A.3. SCHEDA SINTETICA LOTTO 3

Procedura	N° 329/2022 R.G.E.
Lotto	3
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Terreni coltivabili Sup. mq 5890,00
Ubicazione	Sorgà (VR), Via della Giara
Dati catastali	Catasto terreni, Comune di Sorgà (VR), Foglio 3 mapp. 420-421-426-427-436-437
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni pari alla quota di 1/1	€ 29.000
Stato di occupazione	Terreni incolti attualmente non utilizzati
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



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

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

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

Tribunale di Verona E.I. n. 329/22 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Alessandra Vianello

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

I beni oggetto di perizia situati nel Comune di Sorgà, secondo le opportune ricerche, risultano attualmente intestati per l'intera quota di 1/1 al sig. Gecchele Renato nato a Bigarello (MN) il 23/08/1949 – c.f. GCCRNT49M23A866H

I beni, oggetto di perizia, risultano pervenuti al sig. Gecchele Renato per la rispettiva quota di 1/1 secondo i diversi atti di compravendita, qui di seguito riportati:

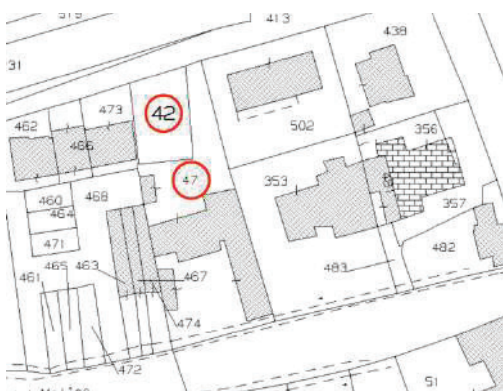
- I beni identificati catastalmente con foglio 3 – particella 47 – subalterno 1– 2 – 3 – 4; foglio 3 – particella 42 risultano pervenuti secondo atto di compravendita del 18/12/1989 – repertorio n. 19236/1967 – Pubblico Ufficiale Lucio Lombardi e trascritto a Verona in data 21/12/1989 al n. 5430.
- I beni identificati catastalmente con foglio 3 – particella 420 – 421 – 424 – 425 – 426 – 427 risultano compravenduti secondo atto del 23/02/1990 – repertorio n° 20554/2082 – Pubblico Ufficiale Dott. Lucio Lombardi e trascritto a Verona in data 06/03/1990 al n. 996. Successivamente rettificato con atto del 02/10/1997 – repertorio n° 51044/8018 – Pubblico Ufficiale Dott. Lucio Lombardi e trascritto a Verona in data 13/10/1997 al n. 5454.
- I beni identificati catastalmente con foglio 3 – particella 436 – 437 risultano compravenduti secondo atto del 18/01/1991 – repertorio n° 26028 – Pubblico Ufficiale Dott. Lucio Lombardi e trascritto a Verona in data 04/02/1991 al n. 878. Successivamente rettificato con atto del 02/10/1997 – repertorio n° 51044/8018 – Pubblico Ufficiale Dott. Lucio Lombardi e trascritto a Verona in data 13/10/1997 al n. 5454.

C. DIVISIONI IN LOTTI

Vista la tipologia e le caratteristiche dei beni oggetto di esecuzione, si ritiene opportuna la formazione di tre lotti di vendita per una più agevole e conveniente collocazione sul mercato immobiliare. I lotti, che saranno descritti nel dettaglio nei paragrafi successivi, sono così suddivisi:

LOTTO 1: foglio 3 – particella 47 – subalterno 1– 2 – 3 – 4; foglio 3 – particella 42

Per il lotto 1 è stato inserito anche il terreno indentificato alla particella 42 poiché ad oggi, risulta un'unica area esterna recintata che completa e circonda il fabbricato oggetto di valutazione. Inoltre, si è ritenuto opportuno accorpare la particella 42 anche per il fatto che nel calcolo dei dati stereometrici per la ristrutturazione del fabbricato, la superficie totale del terreno ove insiste il fabbrico è stata calcolata comprendendo la metratura della particella 47 e della particella 42.



LOTTO 2: foglio 3 – particella 424 – 425



LOTTO 3: foglio 3 – particella 420 – 421 – 426 – 427 – 436 – 437



D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1. LOTTO 1 – IMMOBILE E TERRENO SITI IN VIA MOLINO N°18

D.1.1. Proprietà

I beni oggetto di perizia situati nel **Comune di Sorgà**, secondo le opportune ricerche, risultano attualmente intestati per l'intera quota di 1/1 al sig. Gecchele Renato nato a Bigarello (MN) il 23/08/1949 – c.f. GCCRNT49M23A866H.

I beni sono pervenuti al sig. Gecchele Renato per la rispettiva quota di 1/1 secondo atto di compravendita del 18/12/1989 – repertorio n. 19236/1967 – Pubblico Ufficiale Lucio Lombardi e trascritto a Verona in data 21/12/1989 al n. 5430.

I precedenti proprietari risultano essere:

- DALL'OCA Ginevra nata a Erbe (VR) il 14/03/1912 – c.f. DLLGVR12C54D419G
Proprietà 1/2 fino al 18/12/1988
- DALL'OCA Ottorino nato a Erbe (VR) il 19/07/1918 – c.f. DLLTRN18L19D419A
Proprietà 1/2 fino al 18/12/1988

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

In seguito alle opportune ricerche e alla richiesta del Certificato contestuale di Residenza, di nascita e l'estratto di matrimonio presso l'anagrafe dei Comuni di riferimento si riportano i seguenti dati:

COMUNE DI SAN GIORGIO BIGARELLO – CERTIFICATO DI NASCITA

Cognome: GECCHELE Nome: RENATO

Sesso: MASCHILE

Paternità: GECCHELE VITTORIO Maternità: LORA LIDIA

Risulta nato il 23/08/1949 a Bigarello (MN) Atto n. 24 P. 1 S. A anno 1949 Bigarello (MN)

COMUNE DI ERBE' – CERTIFICATO DI RESIDENZA

Cognome: GECCHELE Nome: RENATO

Risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta:

Cognome: GECHELE Nome: RENATO nato il 23/08/1949 in BIGARELLO (MN)

Atto N. 24 parte I serie A - anno 1949 - Comune di BIGARELLO (MN)

(C.F. GCCRNT49M23A866H)

Risulta iscritto all'indirizzo:

VIA GALEAZZI DR. ORESTE N. 9 Comune ERBÈ (VR).

Si allega alla presente perizia estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

A - Abitazione:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 30/05/2023 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Sorgà (VR):

FOGLIO 3 – PARTICELLA 47 – SUB. 1 – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 6 vani
– Superficie catastale 160 mq. - totale escluse aree scoperte 153 mq. – Rendita 238,60€.

Storia catastale:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
FOGLIO 3 – PARTICELLA 47 – SUB. 1 – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 6 vani – Superficie catastale 160 mq. - totale escluse aree scoperte 153 mq. – Rendita 238,60 €.
- VARIAZIONE del 12/02/1993 Pratica n. VR0252595 in atti dal 09/06/2011 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 1422.1/1993)
FOGLIO 3 – PARTICELLA 47 – SUB. 1 – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 6 vani – Rendita 238,60 €.
- VARIAZIONE del 15/11/1988 Pratica n. VR0252594 in atti dal 09/06/2011
AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 9794.1/1988)
SEZIONE B – FOGLIO 4 – PARTICELLA 47 – SUB. 4 – Categoria F/4
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

SEZIONE B – FOGLIO 4 – PARTICELLA 47 – SUB. 1 – Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza 4 vani – Rendita 115,69 €
L.224.000

- **Impianto meccanografico del 30/06/1987**

SEZIONE B – FOGLIO 4 – PARTICELLA 47 – SUB. 1 – Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza 4 vani – Rendita 0,18 € L.352

B - Abitazione:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 30/05/2023 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Sorgà (VR):

FOGLIO 3 – PARTICELLA 47 – SUB. 2 – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 6,5 vani – Superficie catastale 191 mq. - totale escluse aree scoperte 183 mq. – Rendita 258,49€.

Storia catastale:

- **Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.**

FOGLIO 3 – PARTICELLA 47 – SUB. 2 – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 6,5 vani – Superficie catastale 19 mq. - totale escluse aree scoperte 183 mq. – Rendita 258,49 €.

- **VARIAZIONE del 12/02/1993 Pratica n. VR0252595 in atti dal 09/06/2011 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 1422.1/1993)**

FOGLIO 3 – PARTICELLA 47 – SUB. 2 – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 6,5 vani – Rendita 258,49 €.

- **VARIAZIONE del 15/11/1988 Pratica n. VR0252594 in atti dal 09/06/2011**

AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 9794.1/1988)

SEZIONE B – FOGLIO 4 – PARTICELLA 47 – SUB. 4 – Categoria F/4

- **VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario**

SEZIONE B – FOGLIO 4 – PARTICELLA 47 – SUB. 1 – Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza 4 vani – Rendita 115,69 €
L.224.000

- **Impianto meccanografico del 30/06/1987**

SEZIONE B – FOGLIO 4 – PARTICELLA 47 – SUB. 1 – Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza 4 vani – Rendita 0,18 € L.352

C – Bene comune non censibile:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 30/05/2023 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Sorgà (VR):

FOGLIO 3 – PARTICELLA 47 – SUB. 3

Storia catastale:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/05/2015 Pratica n. VR0078110 in atti dal 15/05/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 22881.1/2015)
FOGLIO 3 – PARTICELLA 47 – SUB. 3

- VARIAZIONE del 12/02/1993 Pratica n. VR0252599 in atti dal 09/06/2011 COSTITUZIONE DI BCNC (n. 1422.1/1993)
FOGLIO 3 – PARTICELLA 47 – SUB. 3

D – Bene comune non censibile:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 30/05/2023 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Sorgà (VR):

FOGLIO 3 – PARTICELLA 47 – SUB. 4

Storia catastale:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/05/2015 Pratica n. VR0078111 in atti dal 15/05/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 22882.1/2015)
FOGLIO 3 – PARTICELLA 47 – SUB. 4

- VARIAZIONE del 12/02/1993 Pratica n. VR0252599 in atti dal 09/06/2011 COSTITUZIONE DI BCNC (n. 1422.1/1993)
FOGLIO 3 – PARTICELLA 47 – SUB. 4

E – Terreno:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 20/10/1987 aggiornati al 30/05/2023 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Sorgà (VR):

FOGLIO 3 – PARTICELLA 42 – Quantità Classe Vigneto U – Superficie ha are ca 02 97

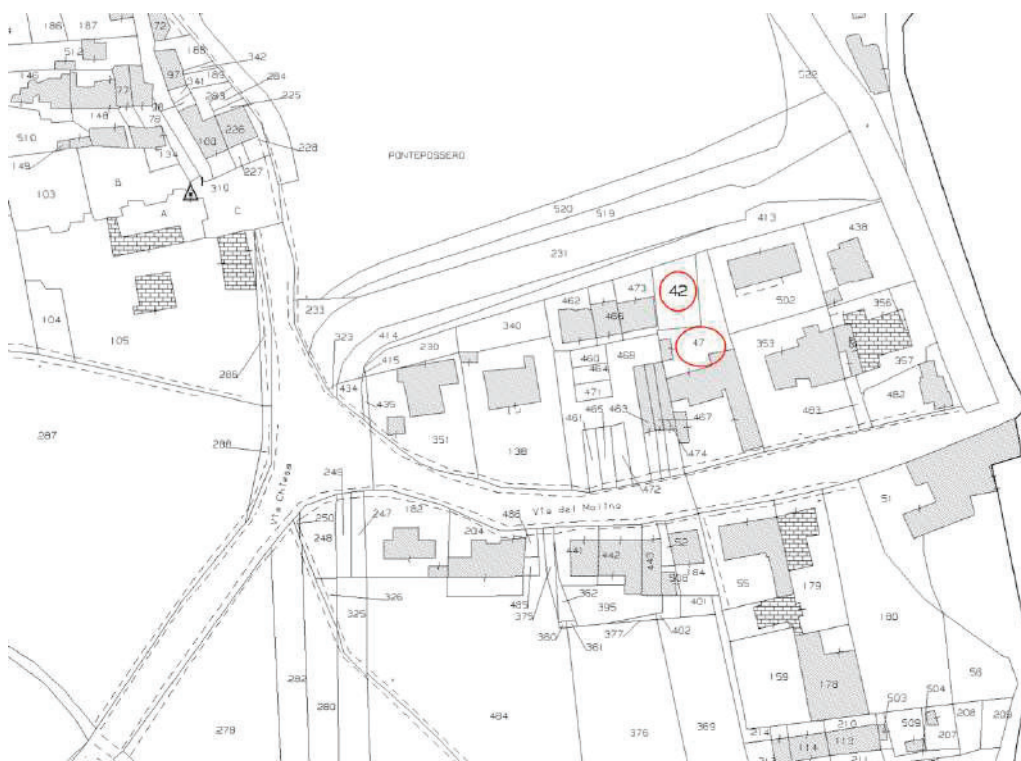
– Deduz BQB – reddito Dominicale Rendita 3,16 € L.6.118 agrario 1,84 € L.3.564

Storia catastale:

- Impianto meccanografico del 20/10/1987

FOGLIO 3 – PARTICELLA 42 – Quantità Classe Vigneto U – Superficie ha are ca 02 97 – Deduz BQB – reddito Dominicale Rendita 3,16 € L.6.118 agrario 1,84 € L.3.564

I beni oggetto di perizia confinano a nord con un altro terreno facente parte dell'argine del canale, ad est ed ovest con unità residenziali di analoga fattura, mentre a sud confina con via Molino.



Estratto di mappa

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare si trova nel Comune di Sorgà (VR) in via Molino, n°18.

D.1.3. Descrizione dei beni

Tribunale di Verona E.I. n. 329/22 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Alessandra Vianello

D.1.3.1. Contesto

Il lotto di vendita, collocato all'interno della frazione di Pontepossero nel Comune di Sorgà, si trova in un territorio prevalentemente pianeggiante ed è circondato da edifici a destinazione residenziale di analoga fattura e da terreni agricoli.

Si trova in una posizione centrale rispetto alla piccola frazione di Pontepossero, ma i servizi rilevanti come scuole, parchi, supermercati e ufficio postale sono collocati, per la maggior parte, nei centri abitati vicini (Sorgà e Isola della Scala) i quali sono facilmente raggiungibili in macchina.

I principali collegamenti pubblici sono:

- Autostrada casello di Nogarole Rocca distante circa 10 km
- Aeroporto di Verona Valerio Catullo distante 25 km
- Stazione ferroviaria di Verona Porta Nuova distante 30 km

La zona risulta essere discretamente servita sia da un punto di vista delle urbanizzazioni primarie che delle secondarie.



Google maps

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

I beni appartenenti al lotto 1, sono collocati all'interno della frazione di Pontepossero, nel Comune di Sorgà, e confinano ad ovest con fabbricati di destinazione residenziale posti in aderenza al lotto, ad est con un terreno ospitante fabbricati residenziali di analoga fattura, a nord con gli argini di un canale lungo i quali si sviluppa una piccola strada sterrata, e, infine, a sud con via Molino, sulla quale sono posti l'accesso carrabile e l'accesso pedonale alla proprietà. L'edificio, che si sviluppa con una forma ad L, è composto da due appartamenti, uno al piano terra e un secondo appartamento al piano primo, e diverse locali accessori che completano la proprietà. La porzione posta sul confine est, affacciata sullo spazio aperto d'ingresso, ospita due ampi portici appartenenti al sub 1, mentre un terzo portico di uso comune ospita la scala di accesso all'appartamento posto al primo piano e una centrale termica di uso comune. Sull'altra porzione, posta centralmente, si distribuiscono i due appartamenti e un portico comune posto sull'estremità ovest. Il primo appartamento collocato al piano terra è composto da uno spazio d'ingresso che funge anche da disimpegno interno separando una zona giorno composta da cucina e soggiorno, e una zona notte con bagno finestrato e due camere da letto, di cui una matrimoniale. L'ingresso all'abitazione è preceduto da un porticato, mentre un secondo porticato, accessibile dalla porta finestra della cucina, conduce al locale lavanderia posto esternamente rispetto alla casa. Il secondo appartamento è collocato al piano superiore ed è dotato di una cantina al piano terra.

Una scala esterna coperta conduce al piano superiore dove si trova un ampio locale destinato a deposito e l'unità residenziale composta da una zona giorno con cucina e soggiorno, due camere da letto singole, una camera da letto matrimoniale e un bagno finestrato. Infine, l'appartamento è dotato di un terrazzo accessibile dalla porta finestra della cucina. Nella porzione di lotto posto a nord si trova un cortile di uso comune e un rustico appartenente all'appartamento del piano terra.

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta in discreto stato di conservazione, senza particolari effetti di degrado ad esclusione dei coppi dei porticati dell'appartamento del piano terra, i quali risultano rotti e degradati.

PARTI COMUNI



Vista ingresso carrabile e pedonale



Vista cortile d'ingresso



Vista cortile sul fronte nord



Vista cortile sul fronte nord



Portico lato ovest



*Portico con scala di
accesso al piano superiore*

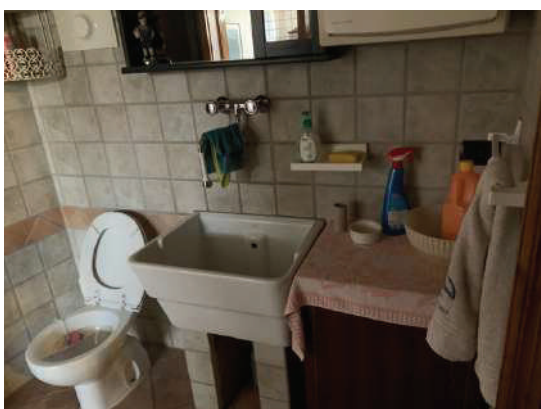
APPARTAMENTO – SUB. 1



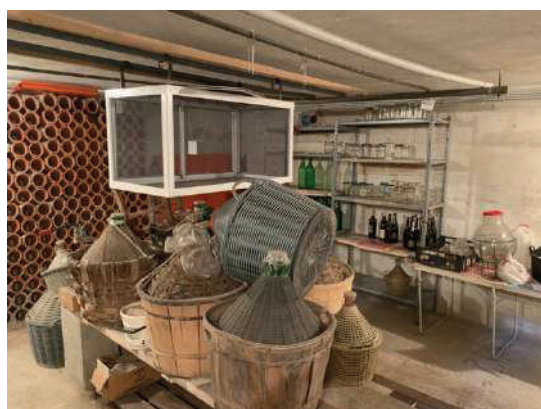
Vista esterna portico



Vista interna portico



Bagno del portico



Cantina del portico



Stanza del portico



Portico lato nord



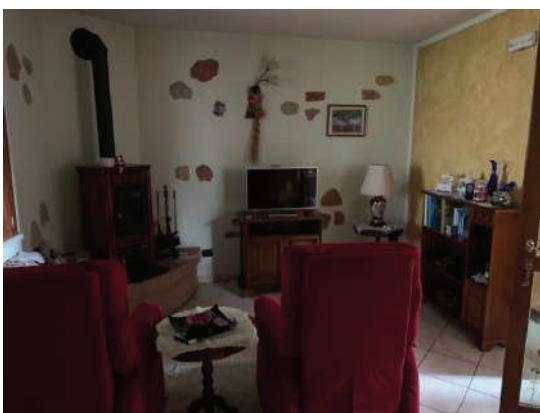
Portico lato nord



Soggiorno



Cucina



Soggiorno (identificato catastalmente come cantina del sub.2)



Ingresso



Bagno



Camera da letto



Camera da letto



Rustico



Rustico

APPARTAMENTO – SUB. 2



Vista esterna portico



Vista interna portico



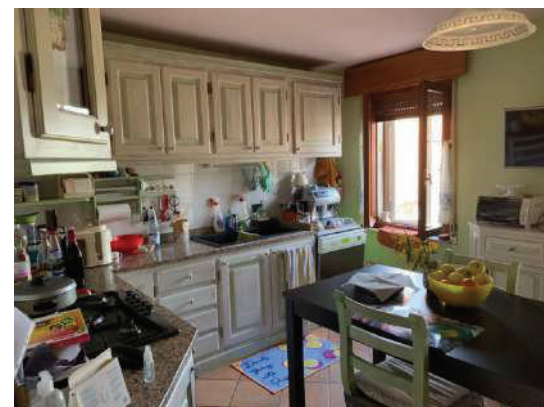
Vista esterna casa



Terrazzo



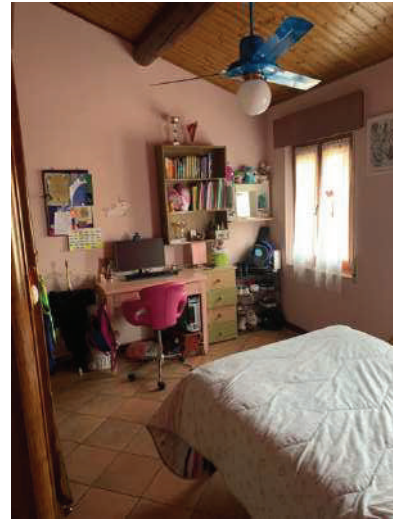
Soggiorno



Cucina



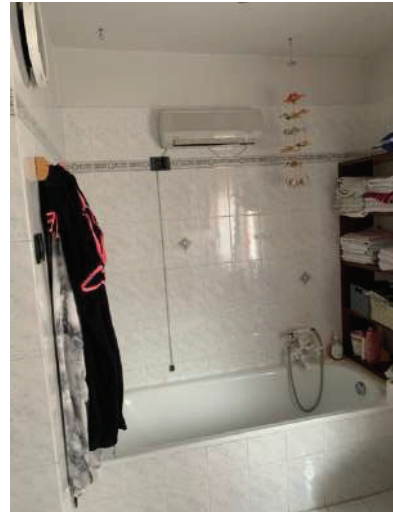
Camera da letto



Camera da letto



Camera da letto



Bagno

Calcolo superfici LOTTO 1

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Commerciale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Sup. ragguagliata</i>
APPARTAMENTO SUB.1			
<i>Soggiorno</i>	<i>25,00 mq.</i>	<i>1</i>	<i>25,00 mq.</i>
<i>Cucina</i>	<i>20,35 mq.</i>	<i>1</i>	<i>20,35 mq.</i>
<i>Ingresso</i>	<i>21,15 mq.</i>	<i>1</i>	<i>21,15 mq.</i>
<i>Bagno</i>	<i>12,80 mq.</i>	<i>1</i>	<i>12,80 mq.</i>
<i>Camera</i>	<i>15,90 mq.</i>	<i>1</i>	<i>15,90 mq.</i>
<i>Camera</i>	<i>21,30 mq.</i>	<i>1</i>	<i>21,30 mq.</i>
<i>Lavanderia</i>	<i>21,20 mq.</i>	<i>1</i>	<i>21,20 mq.</i>
<i>Portico</i>	<i>88,10 mq</i>	<i>0,35</i>	<i>30,83 mq</i>
<i>Rustico</i>	<i>21,70 mq.</i>	<i>0,30</i>	<i>6,51 mq.</i>
<i>Totale metratura commerciale sub.1 (valore arrotondato)</i>			<i>175,00 mq</i>
APPARTAMENTO – SUB. 2			
<i>Soggiorno</i>	<i>25,00 mq.</i>	<i>1</i>	<i>25,00 mq.</i>
<i>Cucina</i>	<i>20,35 mq.</i>	<i>1</i>	<i>20,35 mq.</i>
<i>Bagno</i>	<i>12,80 mq.</i>	<i>1</i>	<i>12,80 mq.</i>
<i>Camera</i>	<i>21,15 mq.</i>	<i>1</i>	<i>21,15 mq.</i>
<i>Camera</i>	<i>15,90 mq.</i>	<i>1</i>	<i>15,90 mq.</i>
<i>Camera</i>	<i>21,30 mq.</i>	<i>1</i>	<i>21,30 mq.</i>
<i>Terrazzo</i>	<i>27,60 mq.</i>	<i>0,35</i>	<i>9,65 mq.</i>
<i>Cantina</i>	<i>12,90 mq.</i>	<i>0,30</i>	<i>3,87 mq.</i>
<i>Deposito</i>	<i>25,00 mq.</i>	<i>0,30</i>	<i>7,50 mq.</i>
<i>Ingresso antistante cantina</i>	<i>17,60 mq.</i>	<i>0,30</i>	<i>5,28 mq.</i>

<i>Portico</i>	<i>29,00 mq.</i>	<i>0,35</i>	<i>10,15 mq.</i>
<i>Sottotetto</i>	<i>29,00 mq.</i>	<i>0,15</i>	<i>4,35 mq.</i>
<i>Totale metratura commerciale sub.2 (valore arrotondato)</i>			<i>157,00 mq</i>
<i>PARTI COMUNI</i>			
<i>Portico</i>	<i>76,15 mq.</i>	<i>0,35</i>	<i>26,65 mq.</i>
<i>Centrale termica</i>	<i>11,20 mq.</i>	<i>0,15</i>	<i>1,68 mq.</i>
<i>Area esterna</i>	<i>1008 mq.</i>	<i>Fino a 25 mq 10% l'eccedenza 5%</i>	<i>51,65 mq.</i>
<i>TOTALE (valore arrotondato)</i>			<i>412,00 mq.</i>

Schema per coefficienti di adeguamento utilizzati:

<i>- Balconi e lastrici solari</i>	<i>coefficiente</i>	<i>25%</i>
<i>- Terrazzi e Logge</i>	<i>coefficiente</i>	<i>35%</i>
<i>- Portici e patii</i>	<i>coefficiente</i>	<i>35%</i>
<i>- Corti e cortili</i>	<i>coefficiente</i>	<i>10%</i>
<i>- Giardini e aree di pertinenza fino a 25 mq</i>	<i>coefficiente</i>	<i>10%</i>
<i>L'eccedenza</i>	<i>coefficiente</i>	<i>5%</i>
<i>- Cantine e locali accessori (non collegati)</i>	<i>coefficiente</i>	<i>20% / 30%</i>
<i>- Locali accessori collegati</i>	<i>coefficiente</i>	<i>35%</i>
<i>- Locali tecnici</i>	<i>coefficiente</i>	<i>15%</i>
<i>- Box (non collegato ai vani principali)</i>	<i>coefficiente</i>	<i>50%</i>
<i>- Box (collegato ai vani principali)</i>	<i>coefficiente</i>	<i>60%</i>
<i>- Posti auto scoperti</i>	<i>coefficiente</i>	<i>20%</i>
<i>- Posti auto coperti</i>	<i>coefficiente</i>	<i>35%</i>
<i>- Sottotetti non abitabili con altezza < 1,50m</i>	<i>coefficiente</i>	<i>15%</i>
<i>- Soppalchi abitabili</i>	<i>coefficiente</i>	<i>80%</i>
<i>- Verande</i>	<i>coefficiente</i>	<i>80%</i>
<i>- Taverne e locali seminterrati (collegati ai vani principali)</i>	<i>coefficiente</i>	<i>60%</i>

Caratteristiche descrittive sub.1

Caratteristiche strutturali:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Strutture verticali	Murature e calcestruzzo	Discrete
Copertura	Copertura a falde	-
Manto di copertura	Coppi	Scarse
Scale interne	-	-

Caratteristiche edilizie e costruttive:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Porta d'ingresso	Legno e vetro	Discrete
Infissi interni	Legno	Discrete
Infissi esterni	Legno e vetro	Discrete
Protezione infissi esterni	Tapparelle in pvc e zanzariere	Discrete
Pareti interne	Tinteggiate, Il portico presenta mattoni e travi in legno a vista	Discrete
Pavimentazioni interne	Piastrelle di ceramica	Buone
Pav. e rivestimenti bagno	Piastrelle di ceramica	Buone

Caratteristiche degli impianti:

Descrizione	Tipologia	Condizioni	Conformità
Gas	Gas metano di rete, Il portico ha impianto analogo autonomo	Discrete	Apparentemente a norma

Elettrico	Presente con tubazioni e scatole incassate, il portico ha impianto analogo autonomo	Discrete	Apparentemente a norma
Idrico	Impianto sottotraccia con collegamento all'acquedotto	Discrete	Apparentemente a norma
Citofonico	Presente	Discrete	Apparentemente a norma
Telefonico	Presente	Discrete	Apparentemente a norma
Condizionamento	Non presente	-	-
Riscaldamento	Caldaia con termosifoni e stufa, il portico presenta ventilconvettori	Discrete	Apparentemente a norma
Antifurto	Non presente	-	-
Impianto TV	Presente	Discrete	Apparentemente a norma
Impianto di irrigazione	Non presente	-	-

Non essendo stati reperiti i progetti degli impianti e le relative dichiarazioni di conformità, sarà necessario incaricare un tecnico abilitato per il controllo degli impianti, la verifica di rispondenza degli stessi, ed eventuale adeguamento se necessario.

Caratteristiche descrittive sub.2

Caratteristiche strutturali:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Strutture verticali	Murature e calcestruzzo	Discrete
Copertura	Copertura a falde	-
Manto di copertura	Coppi	Scarse
Scale interne	-	-

Caratteristiche edilizie e costruttive:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Porta d'ingresso	Legno	Discrete
Infissi interni	Legno	Discrete
Infissi esterni	Legno e vetro, il portico presenta infissi in alluminio	Discrete
Protezione infissi esterni	Tapparelle in pvc e zanzariere	Discrete
Pareti interne	Tinteggiate, con travi in legno a vista	Discrete
Pavimentazioni interne	Piastrelle di ceramica	Discrete
Pav. e rivestimenti bagno	Piastrelle di ceramica	Discrete

Caratteristiche degli impianti:

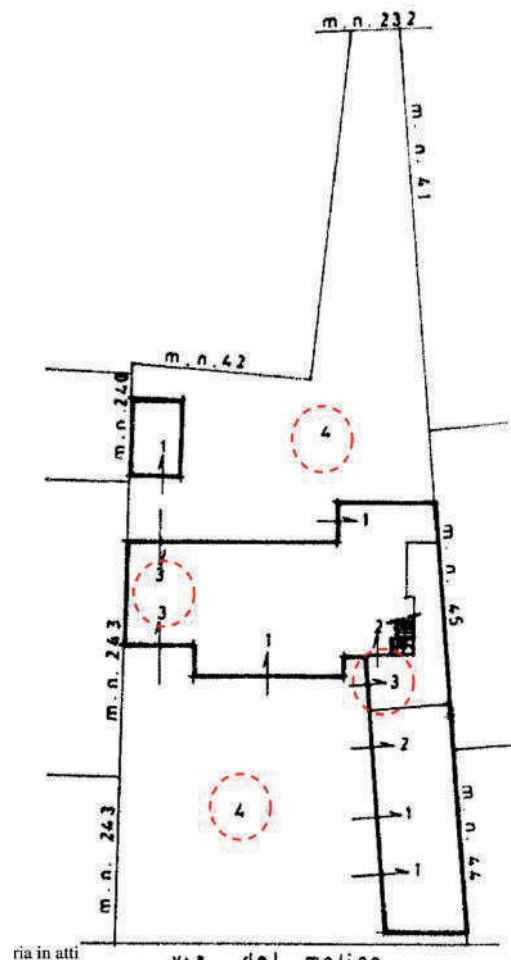
Descrizione	Tipologia	Condizioni	Conformità
Gas	Gas metano di rete, Il portico ha impianto analogo autonomo	Discrete	Apparentemente a norma
Elettrico	Presente con tubazioni e scatole incassate, il portico ha impianto analogo autonomo	Discrete	Apparentemente a norma
Idrico	Impianto sottotraccia con collegamento all'acquedotto	Discrete	Apparentemente a norma
Citofonico	Presente	Discrete	Apparentemente a norma
Telefonico	Presente	Discrete	Apparentemente a norma
Condizionamento	Non presente	-	-
Riscaldamento	Caldaia con termosifoni e stufa, il portico presenta ventilconvettori	Discrete	Apparentemente a norma
Antifurto	Non presente	-	-
Impianto TV	Presente	Discrete	Apparentemente a norma
Impianto di irrigazione	Non presente	-	-

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

Le pertinenze dei beni oggetto di perizia, si identificano in portici, centrale termica, area cortiva e sono meglio individuati catastalmente qui in seguito:

- Foglio 3 – Particella 47 – Sub. 3 bene comune non censibile ai sub. 1 – 2.
- Foglio 3 – Particella 47 – Sub. 4 bene comune non censibile ai sub. 1 – 2.

Si precisa che i beni comuni non censibili sopraportati sono individuati nell'atto di pignoramento.



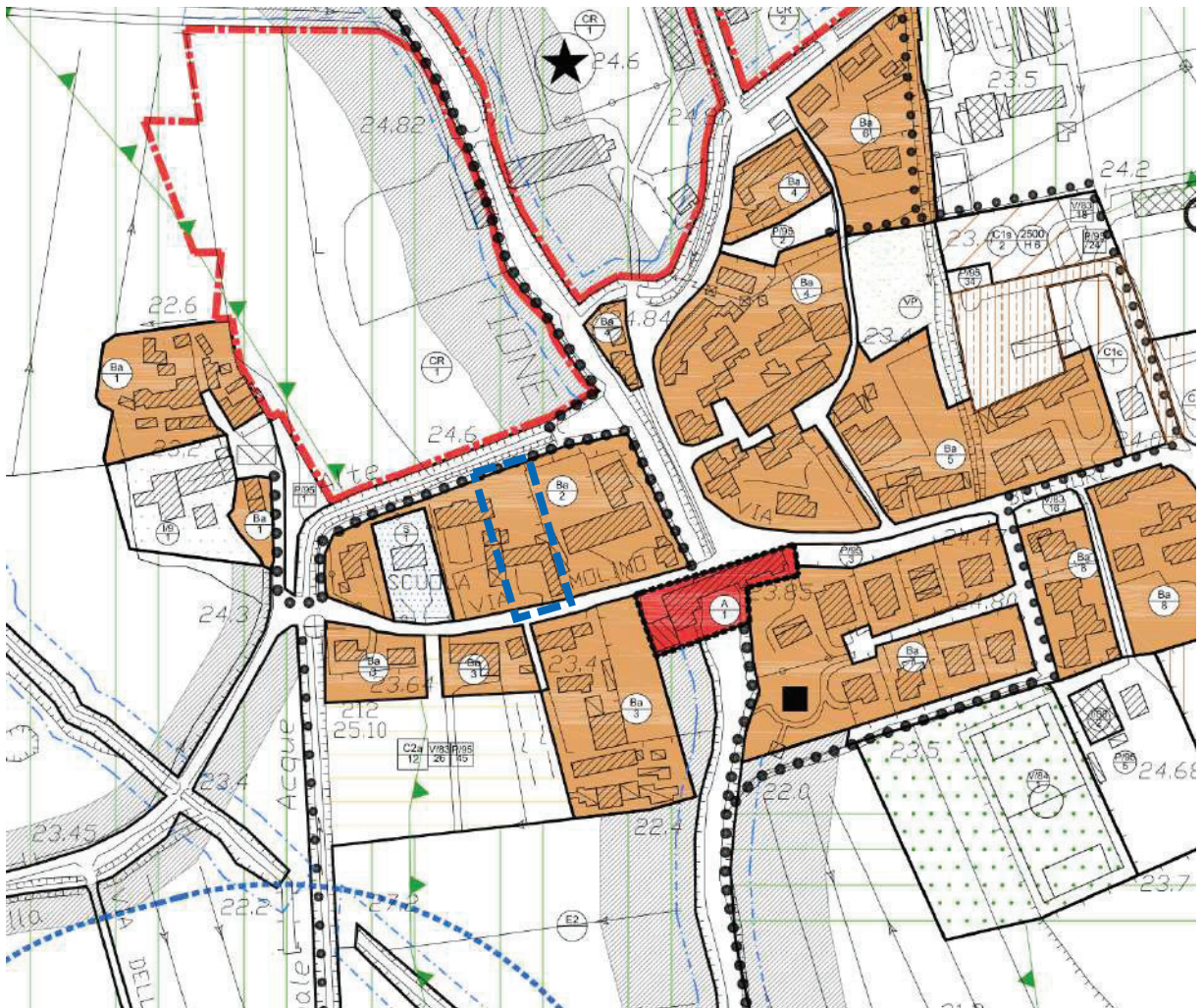
Elaborato planimetrico

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

L'accesso al bene avviene dalla strada comunale di uso pubblico denominata via Molino.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto di esecuzione, secondo quanto riportato negli elaborati del Comune di Sorgà, risultano essere interessati dai seguenti vincoli e previsioni urbanistiche.



Piano regolatore generale: zona: sottozona Ba/2; Vincoli: vincolo paesaggistico ai sensi L.S. 431/85.

ART.18 - ZONA B

Trattasi di zone condizionate dall'edificazione esistente, al di fuori dei centri storici, ascrivibili alle ZTO B secondo la normativa vigente.

Destinazione d'uso

Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali.

Interventi

Per le zone Ba, Bb, sono ammessi:

- Tutti gli interventi di recupero così come definiti dall'art. 31 della L.S. 457/78.
- La ricostruzione sull'area di sedime preesistente o all'esterno di essa, nel rispetto delle norme generali sulle distanze.
- Gli ampliamenti e nuove costruzioni compatibilmente con gli indici ammessi.

Parametri d'intervento

Gli interventi edilizi sono ammessi secondo gli indici propri per le zone Ba, Bb.

Sono comunque fatte salve le cubature esistenti alla data di adozione del P.R.G., superiori all'indice fondiario ammesso anche se trattasi di volumi non residenziali.

E' inoltre concesso, con la presentazione di un progetto unitario, la riorganizzazione della volumetria complessiva esistente, nell'ambito del lotto di proprietà o di più lotti contermini, anche con trasposizione di volumi, nel rispetto delle distanze prescritte.

Frazionamento dei lotti, ove non prescritto il Piano Attuativo, al fine di scorporare, anche contestualmente all'intervento, edifici sui quali non si interviene, sono possibili, purché agli edifici scorporati sia attribuita un'area di pertinenza, tale da soddisfare i parametri della zona di appartenenza.

Nel caso di interventi di riorganizzazione edilizia e/o urbanistica in zone definite di degrado, il Consiglio Comunale determinerà gli ambiti.

Il nuovo lotto edificabile ricavato a Pontepossero in Ba 7, identificato con il simbolo ^ dovrà prevedere un posto auto esterno alla recinzione quale standard a parcheggio proprio.

Gli edifici storici presenti sulla zona Ba 34 posto a Bonferraro sono soggetti a restauro o ristrutturazione. E' in facoltà del Responsabile dell'U.T.C., sentita la Commissione

Edilizia, di prescrivere allineamenti, qualora non indicati dal P.R.G. allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale caratteristica.

Tipologia edilizia

Edifici isolati, in linea a schiera.

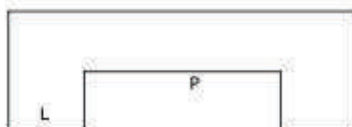
TABELLA ZONE B

P.R.G. SORGA ¹ ZONA B		Ba	Bb
INDICE FONDIARIO MASSIMO	MC / MQ	1,5	2,0
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	MQ	-	-
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	MC / MQ	30%	30%
NUMERO MASSIMO DEI PIANI ABITABILI	N°	3	3
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	ML	11	11
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ML	Allineamento o D.M. 444/68	Allineamento o D.M. 444/68
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ML	½ H max con minimo 5 ml	½ H max con minimo 5 ml
DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI DIVERSI	ML	Conforme D.M. 1444/68	Conforme D.M. 1444/68
DISTANZA MINIMA TRA CORPI DELLO STESSO EDIFICIO	L / P	2/1	2/1
SUPERFICIE SCOPERTA MINIMA A VERDE	MC / MQ	10%	10%

L = larghezza

----- 2/1

P = profondità

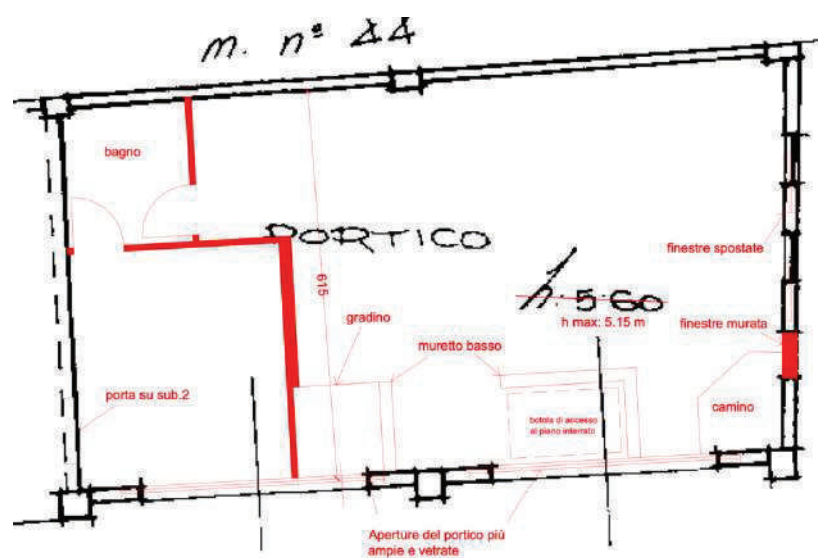


D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Il sopralluogo effettuato in data 20/03/2023 ha evidenziato le seguenti difformità catastali:

SUBALTERNO 1

- La porzione di fabbricato adibita a portico, in prossimità dell'ingresso, risulta avere delle aperture più ampie e chiuse con delle vetrate. Internamente il portico è stato adibito a taverna e risulta completo di tutte le utenze necessarie. Inoltre, anziché trovare un ampio locale open space come indicato nella planimetria, è stato suddiviso in diversi ambienti ed è composto da un bagno, e due stanze: quella più piccola è collegata con una porta che conduce al portico del sub.2 mentre, quella più grande risulta avere un'altezza diversa (5,15 rispetto ai 5,60 indicati in planimetria). Come indicate nella planimetria sottostante le altre difformità riscontrate sono: un gradino in ingresso, un camino e una botola contornata da un muretto di altezza ridotta che conduce alla cantina posta al piano interrato non indicata nella planimetria catastale. Inoltre, le finestre affacciate su via Molino risultano spostate e quella più vicino al camino risulta essere tamponata.

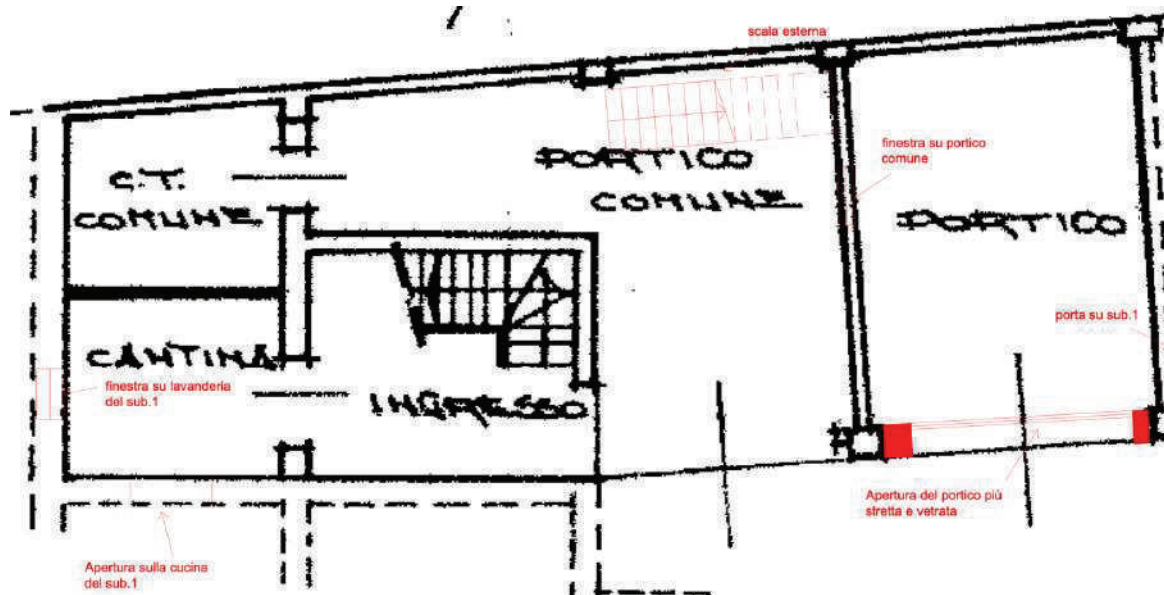


-
- Il portico posizionato sul fronte nord del fabbricato risulta di dimensioni decisamente maggiori e si sviluppa su tutto il fronte fino al confine ovest dov'è posto un camino.
 - Il rustico posizionato sul confine ovest e in distacco dal fabbricato principale, internamente risulta avere una tramezza e una rientranza del muro perimetrale non indicati nella planimetria catastale. Inoltre, la finestra risulta variata e suddivisa in due finestre più piccole.
 - La cucina risulta essere accorpata e collegata ad una porzione destinata a cantina appartenente al sub.2. Quest'ultima viene utilizzata attualmente come soggiorno dell'abitazione al piano terra.
 - Nel locale lavanderia è stata realizzata una nuova tramezza e un'apertura sul locale destinato a cantina appartenente al sub.2.

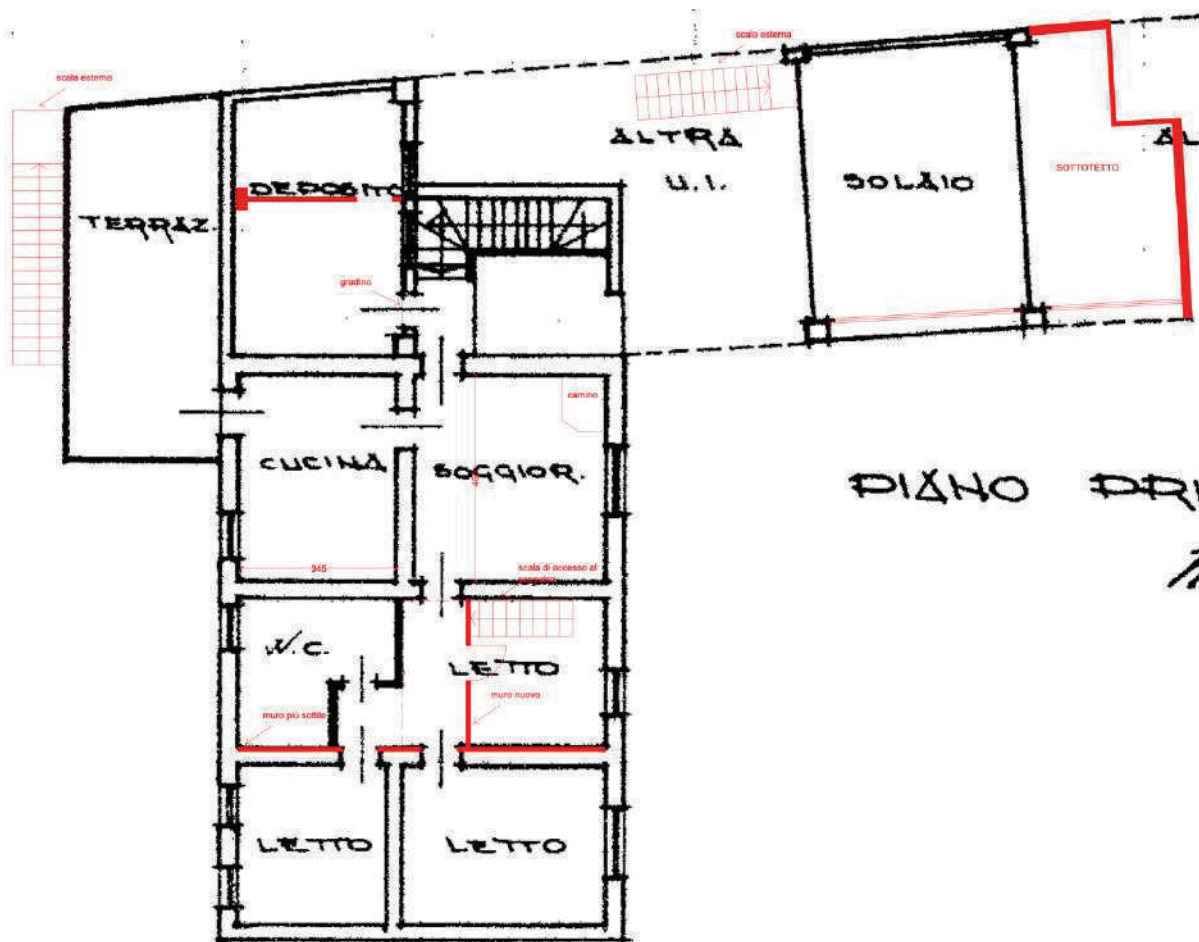


SUBALTERNO 2

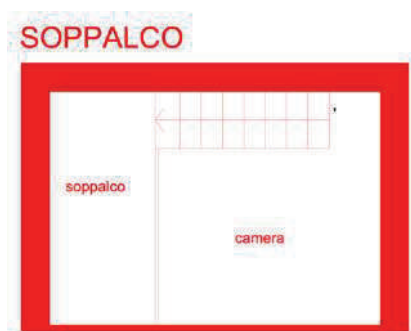
- La porzione di fabbricato posizionata al piano terra e adibita a portico, in prossimità dell'ingresso, risulta avere un'apertura di dimensioni inferiori e chiusa da un'ampia vetrata. Inoltre, questo locale, risulta collegato all'adiacente portico appartenente al sub.1 mediante l'apertura di una nuova porta. Infine, non viene indicata in planimetria la finestra presente sul lato sinistro del locale che si affaccia direttamente sul portico di uso comune.
- Il locale posizionato al piano terra destinato a cantina, risulta essere accorpato e collegato direttamente all'adiacente appartamento posto al piano terra identificato al sub.1, mediante l'apertura di una porta sulla muratura di confine.



- Al primo piano, il locale adibito a deposito posizionato poco prima dell'ingresso all'unità residenziale, risulta avere un gradino in ingresso e una nuova tramezza interna non indicata nella planimetria catastale.
- La porzione destinata a terrazzo risulta essere chiusa con una struttura in legno a cui sono agganciati dei teli trasparenti e coperta con un tetto in legno. Inoltre, il terrazzo risulta accessibile attraverso una scala metallica esterna non indicata nella planimetria catastale.
- Risultano variare due misure interne nella zona giorno, ove è presente anche un camino non indicato nella planimetria catastale.



- Nella zona notte, la camera da letto posta in prossimità del soggiorno risulta più piccola per la presenza di un disimpegno e dotata di una scala interna che conduce ad un piccolo soppalco. Inoltre, il muro che separa le camere risulta più stretto.



PARTI COMUNI

- Il portico di uso comune posto sul lato ovest risulta avere un muro di chiusura sul fronte nord. Inoltre, le altezze come riportato nella planimetria precedente risultano diverse.

-
- In aderenza al fronte nord del rustico sono poste due tettoie non indicate nella planimetria catastale.
 - Nel portico di uso comune è presente una scala metallica che porta ad un sottotetto posto al di sopra del portico del sub.2 e ad una porzione del portico del sub.1.

Per regolarizzare le planimetrie catastale dei beni, successivamente all'accettazione e alla regolarizzazione della parte edilizia – urbanistica da presentare al Comune di Sorgà, sarà necessario presentare una pratica Docfa per l'aggiornamento delle planimetrie catastali come autorizzate dal Comune. Il costo ipotizzato per la presentazione della pratica da parte di un tecnico abilitato è pari a € 1.500,00.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

In seguito alla richiesta, al Comune di Sorgà, di accesso alla documentazione dei beni oggetto di perizia risultano presenti le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione n.64 del 25/08/1973 per il restauro di una casa di civile abitazione.
- Condonò edilizio n.66; prot. N. 1268 del 22/03/1986 per la costruzione di fabbricati accessori dell'abitazione.
- Concessione edilizia n.2; prot. N. 6168/89 del 06/07/1990 per parziale ristrutturazione per cambio di destinazione d'uso fabbricato.
- Concessione edilizia n.48; prot. N. 4880 del 21/09/1993 variante alla C.E. 02/1990 del 06/07/1990.
- Certificato di abitabilità parziale prot. 4946 del 02/12/1993

NOTA: Si sottolinea che l'analisi dei documenti svolta dal sottoscritto è stata sviluppata sulla base dei documenti che, con richiesta di accesso agli atti, è stata fornita dal P.A. I documenti forniti vengono ricercati dall'Ufficio Tecnico preposto e forniti al Perito senza che lo stesso possa accedere direttamente all'archivio, e quindi non è possibile sapere se vi siano eventuali ulteriori documenti.

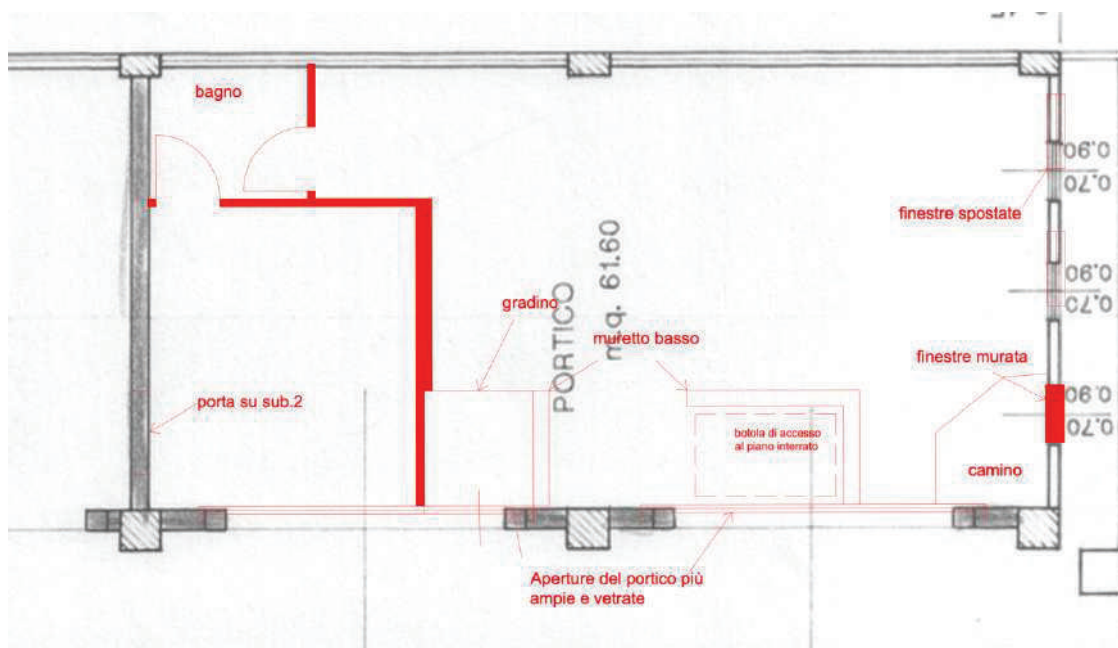
Dopo aver svolto le opportune ricerche e analisi, si è proceduto al confronto dello stato attuale dei beni oggetto di perizia con l'ultima pratica edilizia depositata che risulta essere la Concessione edilizia n.48; prot. N. 4880 del 21/09/1993 variante alla C.E. 02/1990 del 06/07/1990.

Il sopralluogo effettuato in data 20/03/2023 ha evidenziato le seguenti difformità edilizie:

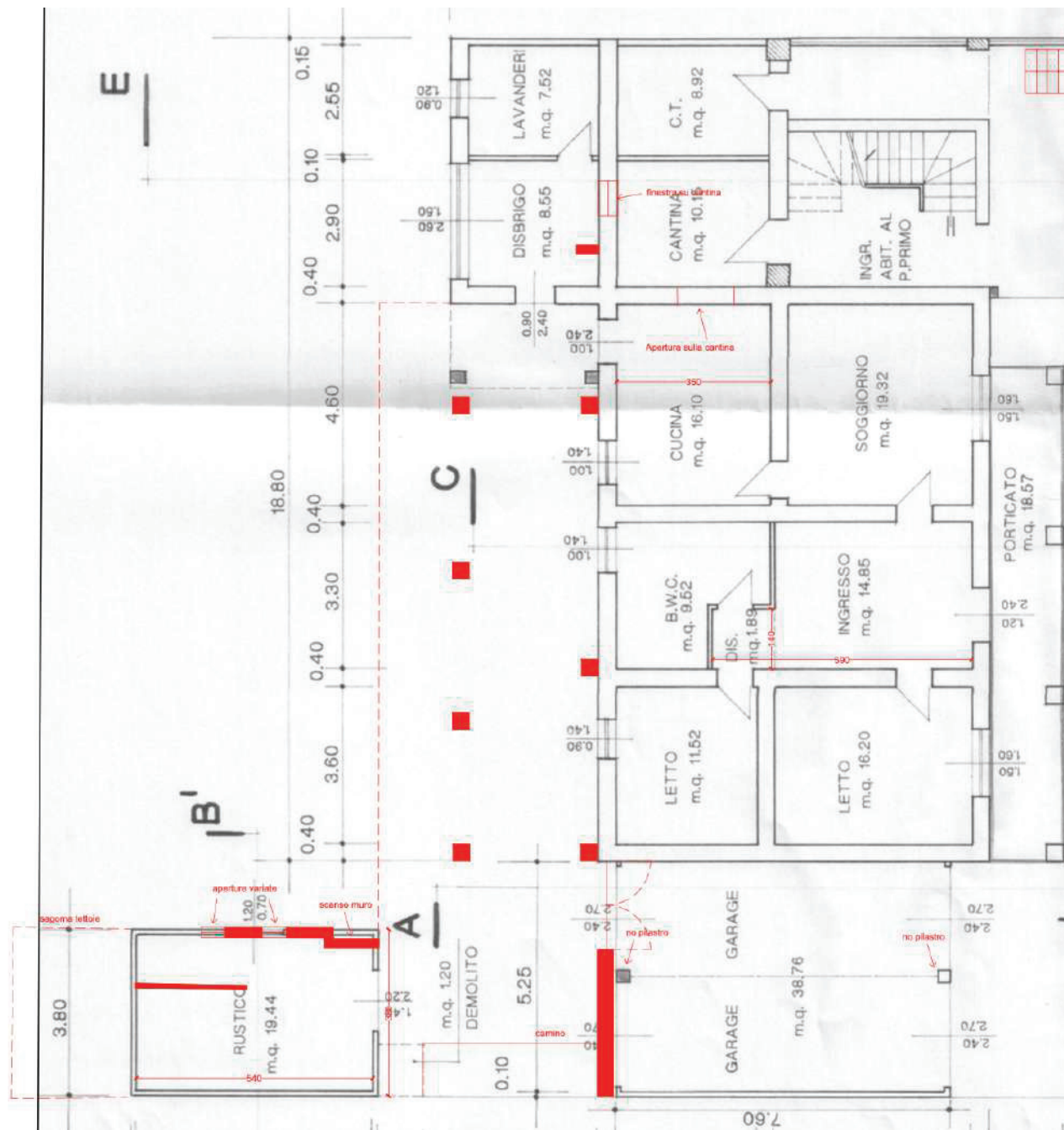
SUBALTERNO 1

- Come riscontrato per le difformità catastali, la porzione di fabbricato adibita a portico, posizionato in prossimità dell'ingresso, risulta avere delle aperture più ampie e chiuse con delle vetrate. Internamente, il portico è stato adibito a taverna e risulta completo di tutte le utenze necessarie e quindi necessiterebbe di una destinazione d'uso differente. Inoltre, anziché trovare un ampio locale open space come indicato nella planimetria, è stato suddiviso in diversi ambienti ed è composto da un bagno, e due stanze: quella più piccola è collegata con una porta che conduce al portico adiacente ma appartenente al sub.2. Nella stanza più grande adibita a taverna, è stato realizzato un gradino in ingresso probabilmente al fine di distribuire tutte le utenze e gli impianti all'interno dei locati che sarebbero destinati a portico. All'interno del locale taverna troviamo altre difformità rispetto alla planimetria autorizzata e precisamente: un camino angolare, la realizzazione di una botola contornata da un muretto di altezza ridotta che conduce ad una cantina posta al piano interrato mai indicata nelle planimetrie autorizzate. Inoltre, le finestre affacciate su via Molino risultano spostate e di dimensioni maggiori, mentre quella più vicino alla corte esterna risulta essere tamponata per far spazio all'installazione del camino angolare.

Le fotometrie del prospetto che si affaccia sulla corte interna, risultano differenti con l'inserimento di nuove aperture.

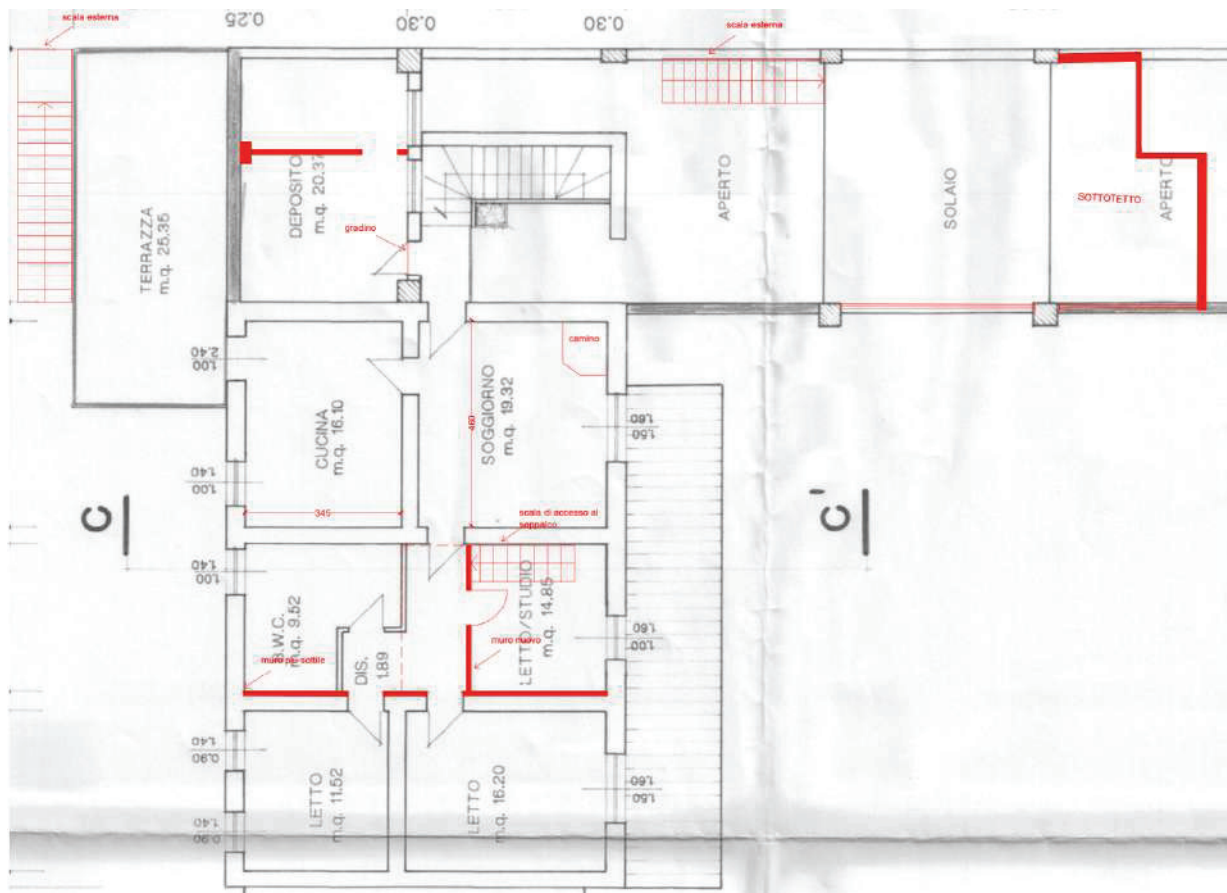


- Il portico posizionato sul fronte nord del fabbricato risulta di dimensioni decisamente maggiori e si sviluppa su tutto il fronte fino al confine ovest dov'è posto un camino.
- Il rustico posizionato sul confine ovest e in distacco dal fabbricato principale internamente risulta avere una tramezza e una rientranza del muro perimetrale non indicati nella planimetria catastale. La finestra risulta variata e suddivisa in due finestre più piccole e sono state posiziate in testa al piccolo rustico delle tettoie non autorizzate.
- La cucina risulta essere accorpata e collegata ad una porzione destinata a cantina appartenente al sub.2. Quest'ultima viene utilizzata attualmente come soggiorno dell'abitazione al piano terra.
- All'interno del locale disbrigo – lavanderia, accessibile dall'area porticata, è stata realizzata una piccola tramezza e una finestra interna che si affaccia sul locale cantina appartenente al sub. 2.
- Infine, si evidenzia per l'appartamento un'altezza inferiore rispetto a quanto indicato in sezione (2,84m in cucina rispetto ai 2,95 indicati nell'elaborato grafico).



SUBALTERNO 2

- La porzione di fabbricato posizionata al piano terra e adibita a portico, in prossimità dell'ingresso, risulta avere un'apertura chiusa da un'ampia vetrata. Inoltre, questo locale, risulta collegato all'adiacente portico appartenente al sub.1 mediante l'apertura di una nuova porta. Infine, non viene indicata in planimetria la finestra presente sul lato sinistro del locale che si affaccia direttamente sul portico di uso comune.
- Il locale posizionato al piano terra destinato a cantina, risulta essere accorpato e collegato direttamente all'adiacente appartamento posto al piano terra identificato al sub.1, mediante l'apertura di una porta sulla muratura di confine.
- Al primo piano, il locale adibito a deposito posizionato poco prima dell'ingresso all'unità residenziale, risulta avere un gradino in ingresso e una nuova tramezza interna non indicata nella planimetria.
- La porzione destinata a terrazzo risulta essere chiusa con una struttura in legno a cui sono agganciati dei teli trasparenti e coperta con un tetto in legno. Inoltre, il terrazzo risulta accessibile attraverso una scala metallica esterna non indicata nella planimetria catastale.
- La porzione destinata a terrazzo risulta essere chiusa con una struttura in legno a cui sono agganciati dei teli trasparenti e coperta con un tetto in legno. Inoltre, il terrazzo risulta accessibile attraverso una scala metallica esterna non autorizzata.



- Nella zona notte, la camera da letto posta in prossimità del soggiorno risulta più piccola per la presenza di un disimpegno e dotata di una scala interna che conduce ad un piccolo soppalco. Inoltre, il muro che separa le camere risulta di larghezza inferiore.

SOPPALCO



-
- Infine, si evidenzia per l'appartamento un'altezza inferiore rispetto a quanto indicato in sezione (2,44m in cucina rispetto ai 2,70 indicati nell'elaborato grafico). Tali altezze inferiori ai termini di legge non sono consentite.

PARTI COMUNI

- Il portico di uso comune posto in aderenza sul confine ovest identificato catastalmente al sub 3, nella licenza di costruzione viene indicato con la destinazione di garage e risulta avere un muro di chiusura sul fronte nord. Inoltre, risulta avere un'altezza maggiore rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico. La metratura rilevata è decisamente superiore alla tolleranza del 2% consentita.
- In aderenza al fronte nord del rustico sono state realizzate due tettoie non autorizzate
- Nel portico di uso comune è presente una scala metallica che porta ad un sottotetto posto al di sopra del portico del sub.2. La zona sottotetto comprende una e ad una porzione del portico del sub.1.
- Sulla copertura sono presenti ampi camini non rappresentati nei prospetti.

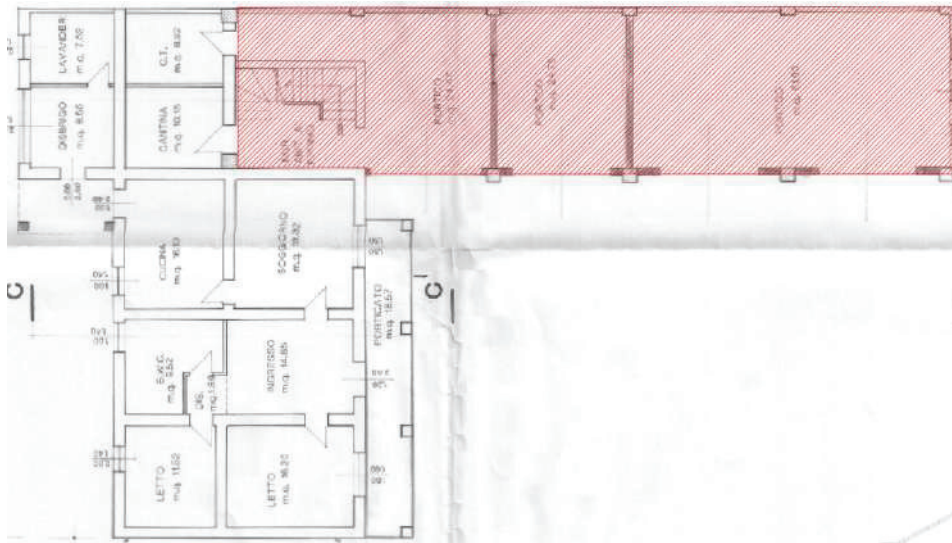
Viste le numerose difformità presenti all'interno del compendio, sarà necessario presentare una pratica edilizia, nello specifico una SCIA alternativa al PDC in sanatoria e richiesta di autorizzazione paesaggistica da presentare al Comune di Sorgà e alle autorità competenti, per l'aggiornamento e la regolarizzazione della documentazione depositata.

Si fa presente che la pratica oggetto di sanatoria sarà oggetto di valutazione dal Comune di Sorgà che potrà esprimere parere favorevole o negativo. In caso di parere negativo si dovrà ripristinare le porzioni interessate allo stato autorizzato.

A tal riguardo, in seguito ad un incontro effettuato con il tecnico del Comune di Sorgà, si precisano le seguenti informazioni relative ad una eventuale sanatoria:

- Le porzioni adibite a portico poste sul fronte ovest e indicate in rosso nella planimetria sottostante, dovranno essere ripristinate allo stato autorizzato. Ad oggi sono stati eseguiti interventi per rendere la zona porticata stessa fruibile come residenza,

essendo attualmente dotate di tutti le utenze necessarie ad un'abitazione.



- La cantina accessibile attraverso una botola dal portico del sub.1, può essere sanata, ma la pratica dovrà essere corredata da una relazione di idoneità statica che dimostri che la cantina non interferisce sulla capacità strutturale delle fondazioni.
- La porzione di portico in aggiunta a quello esistente evidenziata in rosso nella planimetria sottostante, posta sul fronte nord, dovrà essere demolita in quanto con essa si supera il rapporto di copertura equivalente al 30% della superficie totale del lotto, la quale comprende il mappale 47 e 42, come indicato nell'art. 18 Ba delle NTO del Comune di Sorgà)



- La scala metallica esterna posta sul fronte nord che conduce al terrazzo appartenente al sub.2 dovrà essere smontata così come la struttura e copertura in legno a cui sono agganciati dei teli trasparenti che chiudono il terrazzo.
- Il soppalco appartenente al sub.2 dovrà essere eliminato in quanto non sono rispettate le altezze minime indicate nell'art. 37.3 del Regolamento edilizio del Comune di Sorgà.
- Dovranno essere eliminate anche le tettoie poste in aderenza alla facciata nord del rustico.
- Nel portico di uso comune la scala metallica che porta ad un sottotetto posto al di sopra del portico del sub.2 e la porzione di sottotetto posizionata sopra al portico del sub.1 può essere eventualmente sanata, ma la pratica dovrà essere corredata da una relazione di idoneità statica che dimostri che non venga intaccata la capacità strutturale dell'edificio.
- Infine, la cucina del sub.1 che risulta essere collegata alla porzione destinata a cantina appartenente al sub.2 non può essere sanata in quanto non rispetta i requisiti minimi aereo illuminanti previsti dal Regolamento edilizio del Comune di Sorgà.

In conclusione, in seguito alle informazioni acquisite e ai dati raccolti si ipotizza un costo per la presentazione della pratica in sanatoria da parte di un tecnico abilitato pari a circa € 5.000,00 comprensivo di € 1.000,00 di sanzione fissa. Eventuali altri costi di sanzione potranno essere richiesti dal Comune di Sorgà ma potranno essere calcolati a presentazione della pratica in sanatoria. Per la redazione dell'idoneità statica richiesta per la pratica in sanatoria si ritiene opportuno quantificare un importo pari ad € 1.500,00.

Infine, sarà necessario detrarre dall'importo finale il costo ipotizzato per la rimozione delle difformità riscontrate e il ripristino delle stesse. Tale importo è identificabile in circa € 45.000.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile oggetto di esecuzione risulta occupato dalla sig.ra Monia, figlia dell'esecutato con la sua famiglia, e dalla sig.ra Boninsegna Ivana, madre della signora Monia. Si precisa, inoltre che per entrambe costituisce abitazione principale. Infine, il bene risulta occupato dall'arrendamento e altri elementi di varia natura.

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

Sono state effettuate le opportune verifiche presso l'Agenzia delle Entrate e non sono stati individuati contratti di locazione.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

1. TRASCRIZIONE del 22/07/2011 - Registro Particolare 17764 Registro Generale 28651 Atto tra vivi – Costituzione di fondo patrimoniale sito nel Comune di Sorgà al foglio 3 – particella 47 – sub. 1 – 2 – 3 – 4; foglio 3 – particella 42; – Notaio Di Maria Pierluigi con sede a Nogara (VR) – repertorio n. 17793/5339 a favore di Gecchele Renato nato a Bigarello il 23/08/1949 – c.f. GCCRNT49M23A866H e Boninsegna Ivana nata a Roverbella (MN) il 07/03/1951 – c.f. BNNVNI51C47H604X contro Gecchele Renato nato a Bigarello il 23/08/1949 – c.f. GCCRNT49M23A866H.

Documenti successivi correlati:

-
- Annotazione di inefficacia relativa n.3132 del 04/07/2014
l'inefficacia e' a favore di Unicredit s.p.a., con sede in Roma, c.f. 00348170101.
 - Annotazione di inefficacia relativa n. 4291 del 04/09/2014 con la quale il suddetto fondo patrimoniale è stato dichiarato inefficace nei confronti di Veneto Banca S.C.P.A.

2.ISCRIZIONE del 12/12/2011 - Registro Particolare 9112 Registro Generale 46641
Atto giudiziario – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – Pubblico ufficiale Tribunale di Verona con sede a Verona (VR) – repertorio n. 4824/2011 a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede a Roma (RM) – c.f. 00348170101 contro Gecchele Renato nato a Bigarello il 23/08/1949 – c.f. GCCRNT49M23A866H

Documenti successivi correlati:

- Annotazione di restrizione di beni n.7349 del 18/10/2016
- Annotazione di restrizione di beni n. 6152 del 08/09/2017

3.TRASCRIZIONE del 28/12/2012 - Registro Particolare 31478 Registro Generale 44066
Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione Tribunale di Verona con sede a Verona (VR) – repertorio n. 19707/2012 a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede a Roma (RM) – c.f. 00348170101 contro Gecchele Renato nato a Bigarello il 23/08/1949 – c.f. GCCRNT49M23A866H.

REVOCARSI E CONSEGUENTEMENTE DICHIARARSI, AI SENSI DELL'ART. 2901 C.C., L'INEFFICACIA NEI CONFRONTI DI UNICREDIT S.P.A., IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE PRO TEMPORE, DELL'ATTO DI COSTITUZIONE DEL FONDO PATRIMONIALE DEL 15.07.2011, A ROGITO DEL NOTAIO DI MARIA PIERLUIGI DI NOGARA (VR), REP. N. 17.793, RACC. N. 5339, **COSTITUITO DAL SIG. GECCHELE RENATO, NATO A BIGARELLO (MN), IL 23.08.1949, C.F. GCC RNT 49M23 A866H, RESIDENTE IN 37060 SORG (VR) ALLA VIA MOLINO N. 18/A E DALLA SIG.RA BONINSEGNA IVANA, NATA A ROVERBELLA (MN) IL 07.03.1951, C.F. BNN VNI 51C47 H604X, E RESIDENTE IN 37060 SORG (VR)** ALLA VIA MOLINO N. 18/A, SUI SEGUENTI IMMOBILI SITI IN SORG (VR): CATASTO FABBRICATI DI SORG: FOGLIO 3, MAPPALI: " N. 47 SUB. 1, VIA MOLINO P. T, CAT. A/3, CL. 3, VANI 6, RC 238.60;" N. 47 SUB. 2, VIA MOLINO P. T-1, CAT. A/3, CL. 3, VANI 6.5, RC 258.49; " N. 47 SUB. 3 (PORTICO E C.T., BENE NON CENSIBILE COMUNE AI SUB. 1 E 2); " N. 47 SUB. 4 (AREA CORTIVA, BENE NON CENSIBILE COMUNE AI SUB 1 E 2); CATASTO TERRENI DI SORG: FOGLIO 3, PARTICELLE: " N. 47, ARE 11.52, ENTE URBANO; " N. 42, ARE 02.97, VIGNETO CL. U, R.D. 3.16, R.A. 1.84.

4.ISCRIZIONE del 19/04/2013 - Registro Particolare 1619 Registro Generale 14192
Atto giudiziario – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Tribunale di Treviso sez. dist. di Montebelluna con sede a Montebelluna (TV) – repertorio n. 501/2013 a favore di VENETO BANCA S.C.P.A. con sede a Montebelluna (TV) – c.f. 00208740266 **contro Gecchele Renato nato a Bigarello il 23/08/1949 – c.f. GCCRNT49M23A866H.**

Documenti successivi correlati:

- Annotazione di restrizione di beni n.7350 del 18/10/2016
- Annotazione di restrizione di beni n. 6153 del 08/09/2017

5.TRASCRIZIONE del 19/07/2013 - Registro Particolare 17397 Registro Generale 25638
Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione - Tribunale di Verona con sede a Verona (VR) – repertorio n. 1495/2013 a favore di VENETO BANCA S.C.P.A. con sede a Montebelluna (TV) – c.f. 00208740266 **contro Gecchele Renato nato a Bigarello il 23/08/1949 – c.f. GCCRNT49M23A866H e Boninsegna Ivana nata a Roverbella (MN) il 07/03/1951 – c.f. BNNVNI51C47H604X**

VOGLIA L'ILL.MO TRIBUNALE DI VERONA NEL MERITO: DICHIARARE INEFFICACE E REVOCARE, AI SENSI DELL'ART. 2901 C.C., NEI CONFRONTI DI VENETO BANC A S.C.P.A., IL NEGOZIO STIPULATO PER ATTI NOTAIO DOTT. PIERLUIGI DI MARI IN DATA 15.7.2011, REP. N. 17793, RACC. N. 5339, TRASCRITTO IN DATA 22.7.2011 PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI VERONA AL REG. GEN. N. 28651 E REG. PART. N. 17764, **CON IL QUALE IL SIGNOR RENATO GECHELE, CON IL CONSENSO DELLA MOGLIE SIGNORA IVANA BONINSEGNA**, HA CONFERITO IN UN FONDO PATRIMONIALE EX ART. 170 C.C. GLI IMMOBILI DI SEGUITO DESCRITTI: A) BENI CONFERITI **DAL SIGNOR RENATO GECHELE**: COMUNE DI SORGA' (VR) CATASTO FABBRICATI FOGLIO 3, PART. 47, SUB. 1 NATURA A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, CONSISTENZA: 6,0 VANI IN VIA MOLINO -, PIANO TCO COMUNE DI SORGA' (VR) CATASTO FABBRICATI FOGLIO 3, PART. 47, SUB. 2 NATURA A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, CONSISTENZA: 6,5 VANI IN VIA MOLINO -, PIANO T1 COMUNE DI SORGA' (VR) CATASTO FABBRICATI FOGLIO 3, PART. 47, SUB. 3 NATURA X - FABBRICATO, CONSISTENZA - COMUNE DI SORGA' (VR) CATASTO FABBRICATI FOGLIO 3, PART. 47, SUB. 4 NATURA CO - CORTE O RESEDE, CONSISTENZA - COMUNE DI SORGA' (VR) CATASTO TERRENI FOGLIO 3, PART. 47, SUB. - NATURA T - TERRENO, CONSISTENZA: 11 ARE 52 CENTIARE COMUNE DI SORGA' (VR) CATASTO TERRENI FOGLIO 3, PART. 42, SUB. - NATURA T - TERRENO, CONSISTENZA 2 ARE 97 CENTIARE

6. ISCRIZIONE del 07/08/2019 - Registro Particolare 5629 Registro Generale 33089 Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione; 0420 ruolo e avviso di addebito esecutivo – Agenzia delle entrate-riscossione con sede a Roma (RM) – repertorio n. 2835/12219 a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede a Roma (RM) – c.f. 13756881002 **contro Gecchele Renato nato a Bigarello il 23/08/1949 – c.f. GCCRNT49M23A866H.**

7. ISCRIZIONE del 08/08/2019 - Registro Particolare 5721 Registro Generale 33545 Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione – Agenzia delle entrate-riscossione con sede a Roma (RM) – repertorio n. 2843/12219 a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede a Roma (RM) – c.f. 13756881002 **contro Gecchele Renato nato a Bigarello il 23/08/1949 – c.f. GCCRNT49M23A866H.**

8. TRASCRIZIONE del 14/12/2022 - Registro Particolare 38535 Registro Generale 53082 Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili – Ufficiale giudiziario con sede a Verona (VR) – repertorio n. 7781/2022 a favore di FINO 1 SECURITISATION S.R.L. con sede a Milano (MI) – c.f. 09966380967 **contro Gecchele Renato nato a Bigarello il 23/08/1949 – c.f. GCCRNT49M23A866H e Boninsegna Ivana nata a Roverbella (MN) il 07/03/1951 – c.f. BNNVNI51C47H604X.**

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

ISCRIZIONE del 12/12/2011 - Registro Particolare 9112 Registro Generale 46641
Atto giudiziario – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – Pubblico ufficiale Tribunale di Verona con sede a Verona (VR) – repertorio n. 4824/2011 a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede a Roma (RM) – c.f. 00348170101 contro Gecchele Renato nato a Bigarello il 23/08/1949 – c.f. GCCRNT49M23A866H.

ISCRIZIONE del 19/04/2013 - Registro Particolare 1619 Registro Generale 14192
Atto giudiziario – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Tribunale di Treviso sez. dist. di Montebelluna con sede a Montebelluna (TV) – repertorio n. 501/2013 a favore di VENETO BANCA S.C.P.A. con sede a Montebelluna (TV) – c.f. 00208740266 contro Gecchele Renato nato a Bigarello il 23/08/1949 – c.f. GCCRNT49M23A866H.

ISCRIZIONE del 07/08/2019 - Registro Particolare 5629 Registro Generale 33089
Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione; 0420 ruolo e avviso di addebito esecutivo – Agenzia delle entrate-riscossione con sede a Roma (RM) – repertorio n. 2835/12219 a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede a Roma (RM) – c.f. 13756881002 contro Gecchele Renato nato a Bigarello il 23/08/1949 – c.f. GCCRNT49M23A866H.

ISCRIZIONE del 08/08/2019 - Registro Particolare 5721 Registro Generale 33545
Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione – Agenzia delle entrate-riscossione con sede a Roma (RM) – repertorio n. 2843/12219 a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede a Roma (RM) – c.f. 13756881002 contro Gecchele Renato nato a Bigarello il 23/08/1949 – c.f. GCCRNT49M23A866H.

TRASCRIZIONE del 14/12/2022 - Registro Particolare 38535 Registro Generale 53082
Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili – Ufficiale giudiziario con sede a Verona (VR) – repertorio n. 7781/2022 a favore di FINO 1 SECURITISATION S.R.L. con sede a Milano (MI) – c.f. 09966380967 contro Gecchele Renato nato a Bigarello il 23/08/1949 – c.f. GCCRNT49M23A866H e Boninsegna Ivana nata a Roverbella (MN) il 07/03/1951 – c.f. BNNVNI51C47H604X.

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

1.TRASCRIZIONE del 22/07/2011 - Registro Particolare 17764 Registro Generale 28651 Atto tra vivi – Costituzione di fondo patrimoniale sito nel Comune di Sorgà al foglio 3 – particella 47 – sub. 1 – 2 – 3 – 4; foglio 3 – particella 42; – Notaio Di Maria Pierluigi con sede a Nogara (VR) – repertorio n. 17793/5339 a favore di Gecchele Renato nato a Bigarello il 23/08/1949 – c.f. GCCRNT49M23A866H e Boninsegna Ivana nata a Roverbella (MN) il 07/03/1951 – c.f. BNNVNI51C47H604X contro Gecchele Renato nato a Bigarello il 23/08/1949 – c.f. GCCRNT49M23A866H.

Documenti successivi correlati:

- Annotazione di inefficacia relativa n.3132 del 04/07/2014
l'inefficacia e' a favore di Unicredit s.p.a., con sede in Roma, c.f. 00348170101.
- Annotazione di inefficacia relativa n. 4291 del 04/09/2014 con la quale il suddetto fondo patrimoniale è stato dichiarato inefficace nei confronti di Veneto Banca S.C.P.A.

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

1.TRASCRIZIONE del 22/07/2011 - Registro Particolare 17764 Registro Generale 28651 Atto tra vivi – Costituzione di fondo patrimoniale sito nel Comune di Sorgà al foglio 3 – particella 47 – sub. 1 – 2 – 3 – 4; foglio 3 – particella 42; – Notaio Di Maria Pierluigi con sede a Nogara (VR) – repertorio n. 17793/5339 a favore di Gecchele Renato nato a Bigarello il 23/08/1949 – c.f. GCCRNT49M23A866H e Boninsegna Ivana nata a Roverbella (MN) il 07/03/1951 – c.f. BNNVNI51C47H604X contro Gecchele Renato nato a Bigarello il 23/08/1949 – c.f. GCCRNT49M23A866H.

Documenti successivi correlati:

- Annotazione di inefficacia relativa n.3132 del 04/07/2014
l'inefficacia e' a favore di Unicredit s.p.a., con sede in Roma, c.f. 00348170101.
- Annotazione di inefficacia relativa n. 4291 del 04/09/2014 con la quale il suddetto fondo patrimoniale è stato dichiarato inefficace nei confronti di Veneto Banca S.C.P.A.

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

Nessuno

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non sono previste spese condominiali. Essendo una proprietà utilizzata dalla stessa famiglia non è mai stato fatto un conteggio di divisione delle spese per la gestione delle aree esterne – comuni.

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

Il bene risulta essere un edificio residenziale adibito ad abitazione.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica e il costruttore non ha ricevuto sovvenzioni o finanziamenti pubblici.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Per i beni oggetto di vendita non è possibile una divisione delle unità. Essendo la quota pignorata pari 1/1 della proprietà è possibile la messa in vendita dell'intero lotto. Non è possibile creare due lotti all'interno di questo compendio poiché l'impianto di approvvigionamento idrico è unico per tutte le unità e alcune porzioni del sub. 2 sono state accorpate all'interno del sub. 1.

D.1.13. Valutazione del lotto

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

D.1.13.1. Consistenza

Calcolo superfici LOTTO 1

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Commerciale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Sup. ragguagliata</i>
APPARTAMENTO SUB.1			
<i>Soggiorno</i>	<i>25,00 mq.</i>	<i>1</i>	<i>25,00 mq.</i>
<i>Cucina</i>	<i>20,35 mq.</i>	<i>1</i>	<i>20,35 mq.</i>
<i>Ingresso</i>	<i>21,15 mq.</i>	<i>1</i>	<i>21,15 mq.</i>
<i>Bagno</i>	<i>12,80 mq.</i>	<i>1</i>	<i>12,80 mq.</i>
<i>Camera</i>	<i>15,90 mq.</i>	<i>1</i>	<i>15,90 mq.</i>
<i>Camera</i>	<i>21,30 mq.</i>	<i>1</i>	<i>21,30 mq.</i>
<i>Lavanderia</i>	<i>21,20 mq.</i>	<i>1</i>	<i>21,20 mq.</i>
<i>Portico</i>	<i>88,10 mq</i>	<i>0,35</i>	<i>30,83 mq</i>
<i>Rustico</i>	<i>21,70 mq.</i>	<i>0,30</i>	<i>6,51 mq.</i>
<i>Totale metratura commerciale sub.1 (valore arrotondato)</i>			<i>175,00 mq</i>
APPARTAMENTO – SUB. 2			
<i>Soggiorno</i>	<i>25,00 mq.</i>	<i>1</i>	<i>25,00 mq.</i>
<i>Cucina</i>	<i>20,35 mq.</i>	<i>1</i>	<i>20,35 mq.</i>
<i>Bagno</i>	<i>12,80 mq.</i>	<i>1</i>	<i>12,80 mq.</i>
<i>Camera</i>	<i>21,15 mq.</i>	<i>1</i>	<i>21,15 mq.</i>
<i>Camera</i>	<i>15,90 mq.</i>	<i>1</i>	<i>15,90 mq.</i>
<i>Camera</i>	<i>21,30 mq.</i>	<i>1</i>	<i>21,30 mq.</i>
<i>Terrazzo</i>	<i>27,60 mq.</i>	<i>0,35</i>	<i>9,65 mq.</i>
<i>Cantina</i>	<i>12,90 mq.</i>	<i>0,30</i>	<i>3,87 mq.</i>
<i>Deposito</i>	<i>25,00 mq.</i>	<i>0,30</i>	<i>7,50 mq.</i>

<i>Ingresso antistante cantina</i>	<i>17,60 mq.</i>	<i>0,30</i>	<i>5,28 mq.</i>
<i>Portico</i>	<i>29,00 mq.</i>	<i>0,35</i>	<i>10,15 mq.</i>
<i>Sottotetto</i>	<i>29,00 mq.</i>	<i>0,15</i>	<i>4,35 mq.</i>
<i>Totale metratura commerciale sub.2 (valore arrotondato)</i>			<i>157,00 mq</i>
<i>PARTI COMUNI</i>			
<i>Portico</i>	<i>76,15 mq.</i>	<i>0,35</i>	<i>26,65 mq.</i>
<i>Centrale termica</i>	<i>11,20 mq.</i>	<i>0,15</i>	<i>1,68 mq.</i>
<i>Area esterna</i>	<i>1008 mq.</i>	<i>Fino a 25 mq 10% l'eccedenza 5%</i>	<i>51,65 mq.</i>
<i>TOTALE (valore arrotondato)</i>			<i>412,00 mq.</i>

D.1.13.2. Criteri di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile oggetto di procedura è il suo valore di mercato. La valutazione, una volta definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere definita o con un procedimento analitico, per capitalizzazione del reddito netto, o con una procedura di tipo sintetico-comparativo. La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone saggi di capitalizzazione e redditi netti abbastanza costanti, ma nella situazione attuale economica e soprattutto di mercato, a parere dello scrivente, non porta a risultati attendibili. Quindi alla luce delle considerazioni sopra esposte, il perito procede per valutazione di tipo sintetico-comparativa, che si ritiene il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato. Basandosi su valori medi di mercato riferiti a beni simili, oggetto di compravendita in epoche recenti in modo da individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura. Questa valutazione tiene debitamente conto della specificità delle caratteristiche generali dell'immobile.

Il procedimento di valutazione sintetico-comparativo, operato della presente perizia sulla stima dell'immobile, deve tenere in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla determinazione economica del bene, e in particolare: la situazione urbanistica nella quale è inserito l'immobile, l'ubicazione all'interno del contesto edilizio circostante, la tipologia della costruzione, la sua esposizione, la superficie complessiva di utilizzo, eventuali spazi esterni di pertinenza, la tipologia degli impianti presenti e il loro stato di manutenzione, le finiture e i materiali utilizzati per la realizzazione ed infine la sua vetustà ed il complessivo stato di manutenzione e conservazione.

D.1.13.3. Stima

Nella ricerca del valore di mercato si è preso in considerazione il più probabile valore unitario a metro quadro, in riferimento agli attuali valori di mercato e alle considerazioni sopra descritte. Tale valore verrà applicato alle superfici commerciali lorde degli immobili oggetto di stima, compreso muri esterni e la mezzeria dei muri di confine. Attraverso il rilevamento presso alcuni operatori economici della zona, la consultazione di pubblicazioni e siti internet recanti annunci immobiliari, è stata condotta una rilevazione dei valori di mercato per residenze simili a quella dell'oggetto di stima.

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), in data 01/2022, il prezzo al mq per un edificio residenziale destinato a ville e villini situato a Sorgà in zona centrale/Capoluogo, Frazione di Pontepossero come rappresentato nell'immagine sottostante, varia da un valore minimo di 920€ ad un valore massimo di 1100€.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	570	850	L			
Ville e Villini	NORMALE	920	1100	L			

Nella valutazione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare si è tenuto in considerazione dello stato generale in cui si trovano, delle loro relative dotazioni impiantistiche e di eventuali problematiche non riscontrabili durante le operazioni di

sopralluogo. Pertanto, il valore di mercato che verrà indentificato, sarà frutto delle valutazioni sopra descritte e verrà considerato come valore di mercato ai fini della vendita coatta giudiziaria, come base di vendita dell'asta competitiva.

Nella tabella sottostante vengono rappresentati i valori comparabili di mercato.

N°	TIPOLOGIA	IMP. VENDITA	MQ	€/MQ.	FONTE
1	Villa bifamiliare	250.000 €	258	1032	lequattromura.it
2	Villa bifamiliare	210.000 €	220	954	tecnorete.it
3	Villa bifamiliare	125.000 €	110	1136	lequattromura.it
4	Villa bifamiliare	108.000 €	150	720	lequattromura.it
Prezzo medio abitazione €/mq				960	

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Descrizione	Superficie commerciale (mq)	Valore al €/mq	Valore complessivo
Villa bifamiliare con giardino	412,00	1050	€ 432.600,00

DEPREZZAMENTO	Valore del deprezzamento
Detrazione per spese tecniche per pratica Docfa per aggiornamento catastale.	-€1.500,00
Detrazione per presentazione pratica edilizia in sanatoria.	-€4.000,00
Sanzione da corrispondere al Comune di Sorgà.	-€1.000,00
Detrazione per verifica e presentazione di idoneità statica.	-€1.500,00
Detrazione per rimozione e ripristino delle aree interessate	-€45.000,00

TOTALE DEPREZZAMENTO	- € 53.000,00
----------------------	---------------

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni € 380.000,00

D.2. LOTTO 2 – TERRENI SITI NEL COMUNE DI SORGA' (VR)

D.2.1. Proprietà

I beni oggetto di perizia, situati nel Comune di Sorgà, secondo le opportune ricerche, risultano attualmente intestati per l'intera quota di 1/1 al sig. Gecchele Renato nato a Bigarello (MN) il 23/08/1949 – c.f. GCCRNT49M23A866H

I beni sono pervenuti al sig. Gecchele Renato per la rispettiva quota di 1/1 secondo atto di compravendita del 23/02/1990 – repertorio n° 20554/2082 – Pubblico Ufficiale Dott. Lucio Lombardi e trascritto a Verona in data 06/03/1990 al n. 996.

I precedenti proprietari risultano essere:

- RONCONI Bruno nato a Isola della Scala (VR) il 21/03/1938 – Proprietà fino al 23/02/1990

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

In seguito alle opportune ricerche e alla richiesta del Certificato contestuale di Residenza, di nascita e l'estratto di matrimonio presso l'anagrafe dei Comuni di riferimento si riportano i seguenti dati:

COMUNE DI SAN GIORGIO BIGARELLO – CERTIFICATO DI NASCITA

Cognome: GECHELE Nome: RENATO

Sesso: MASCHILE

Paternità: GECHELE VITTORIO Maternità: LORA LIDIA

Risulta nato il 23/08/1949 a Bigarello (MN) Atto n. 24 P. 1 S. A anno 1949 Bigarello (MN)

COMUNE DI ERBE' – CERTIFICATO DI RESIDENZA

Cognome: GECHELE Nome: RENATO

Risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta:

Cognome: GECHELE Nome: RENATO nato il 23/08/1949 in BIGARELLO (MN)

Atto N. 24 parte I serie A - anno 1949 - Comune di BIGARELLO (MN)

(C.F. GCCRNT49M23A866H)

Risulta iscritto all'indirizzo:

VIA GALEAZZI DR. ORESTE N. 9 Comune ERBÈ (VR).

Si allega alla presente perizia estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio.

D.2.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

A - Terreno:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 12/06/2023 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto terreni del Comune di Sorgà (VR):

FOGLIO 3 – PARTICELLA 424 – seminativo 2 – Superficie ha are ca 38 66 – Deduz BQB – Reddito Dominicale 37,14 € agrario 18,97€.

Storia catastale:

- FRAZIONAMENTO del 23/04/1999 Pratica n. 123498 in atti dal 06/05/2002 MOD.8 78074/1999 (n. 2170.1/1999)
FOGLIO 3 – PARTICELLA 424 – seminativo 2 – Superficie ha are ca 38 66 – Deduz BQB – Reddito Dominicale 37,14 € agrario 18,97€.
- FRAZIONAMENTO in atti dal 18/10/1990 (n. 14980)
FOGLIO 3 – PARTICELLA 301 – seminativo 2 – Superficie ha are ca 46 46 – Deduz BQB – Reddito Dominicale 44,63 € L. 86.416 agrario 22,79€ L.44.137.
- Impianto meccanografico del 20/10/1987
FOGLIO 3 – PARTICELLA 301 – seminativo 2 – Superficie ha are ca 58 16 – Deduz BQB – Reddito Dominicale L. 108.178 agrario L. 55.252.

B - Terreno:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 12/06/2023 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto terreni del Comune di Sorgà (VR):

FOGLIO 3 – PARTICELLA 425 – seminativo 2 – Superficie ha are ca 07 80 – Deduz BQB – Reddito Dominicale 7,49 € agrario 3,83€.

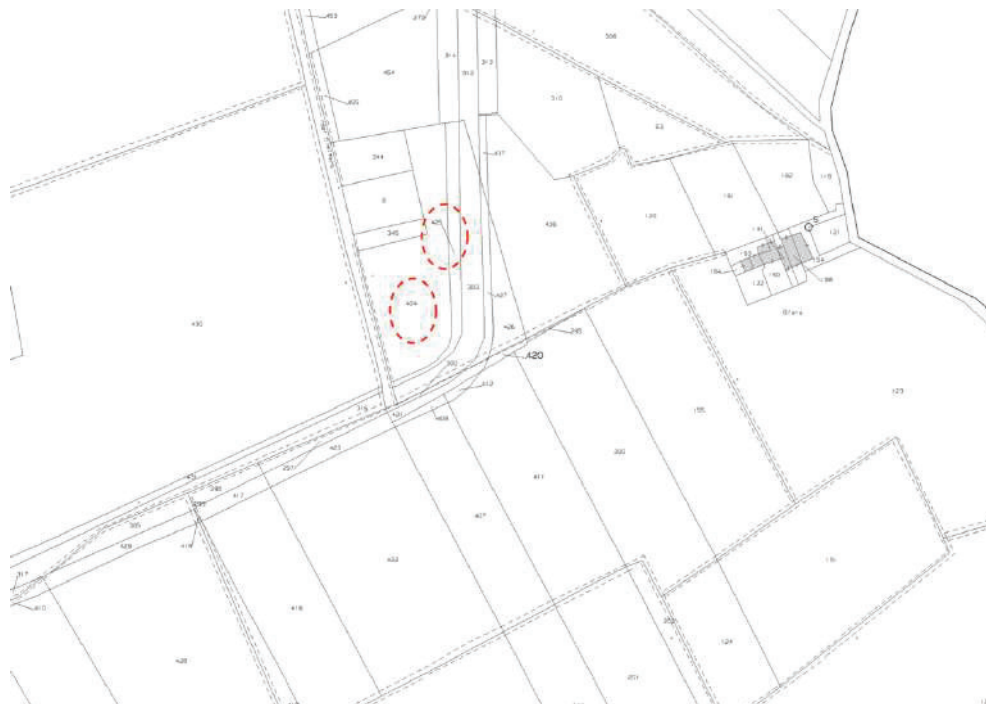
Storia catastale:

- **FRAZIONAMENTO** del 23/04/1999 Pratica n. 123498 in atti dal 06/05/2002 MOD.8 78074/1999 (n. 2170.1/1999)
FOGLIO 3 – PARTICELLA 425 – seminativo 2 – Superficie ha are ca 07 80 – Deduz BQB – Reddito Dominicale 7,49€ agrario 3,83€.

- **FRAZIONAMENTO** in atti dal 18/10/1990 (n. 14980)
FOGLIO 3 – PARTICELLA 301 – seminativo 2 – Superficie ha are ca 46 46 – Deduz BQB – Reddito Dominicale 44,63 € L. 86.416 agrario 22,79€ L.44.137.

- **Impianto meccanografico del 20/10/1987**
FOGLIO 3 – PARTICELLA 301 – seminativo 2 – Superficie ha are ca 58 16 – Deduz BQB – Reddito Dominicale L. 108.178 agrario L. 55.252.

I terreni confinano a nord con i mappali 314-454, a sud con il mappale 303, a est con il mappale 303 e ad ovest con la via della Giara e con i mappali 345-344-0.



Estratto di mappa

I terreni oggetto di esecuzione immobiliare si trovano nel Comune di Sorgà (VR) in via della Giara.

D.2.3. Descrizione dei beni

D.2.3.1. Contesto

Il lotto di vendita, collocato all'interno del Comune di Sorgà, si trova in un territorio prevalentemente pianeggiante ed è circondato da terreni agricoli di analoga fattura. Risulta collocato tra il paese di Sorgà e la frazione di Pontepossero ed è facilmente raggiungibile attraverso la strada denominata via della Giara.

I principali collegamenti pubblici sono:

- Autostrada casello di Nogarole Rocca distante circa 10 km
- Aeroporto di Verona Valerio Catullo distante 25 km
- Stazione ferroviaria di Castel D'ario distante 6 km



[Google maps](#)

D.2.3.2. Descrizione del terreno

I beni appartenenti al lotto n°2 si individuano in due terreni adiacenti collocati tra la frazione di Pontepossero ed il centro del paese di Sorgà. Il bene confina ad ovest con la strada e con il cimitero comunale, a nord con altri terreni e a sud - est con un canale. I terreni sono accessibili attraverso la strada, denominata via della Giara, che conduce al cimitero comunale e prosegue sterrata nei campi coltivati. Si evidenzia, inoltre, una seconda strada sterrata che collega via della Giara con via Molino che si sviluppa lungo l'argine del canale passando sul confine dei lotti interessati. Questa, come indicato dalla **Sig.ra Monia Gecchele, figlia dell'esecutore**, in fase di sopralluogo avvenuto il 20/03/2023, risulta attualmente chiusa. Infine, si evidenzia come i terreni, al momento del sopralluogo, risultano in uno stato incolto e privi di piantagioni, ma che in precedenza come indicato **dalla Sig.ra Monia Gecchele**, erano coltivati e ospitavano platani.



Vista da via della Giara



Vista da via della Giara



Vista terreno



Vista terreno

Calcolo superfici LOTTO 2

Destinazione	Sup. Commerciale	Coefficiente	Sup. ragguagliata
Terreno – mappale 424	3.866,00 mq.	1	3.866,00 mq.
Terreno – mappale 425	780,00 mq.	1	780,00 mq.
TOTALE mq.			4646,00 mq.

Si evidenzia che la superficie utilizzata corrisponde a quella riportata nelle visure catastali. Tale superficie è da ritenersi nominale e non reale, ovvero non verificata con rilievo strumentale, pertanto suscettibile di eventuale errore rispetto all'effettiva consistenza.

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

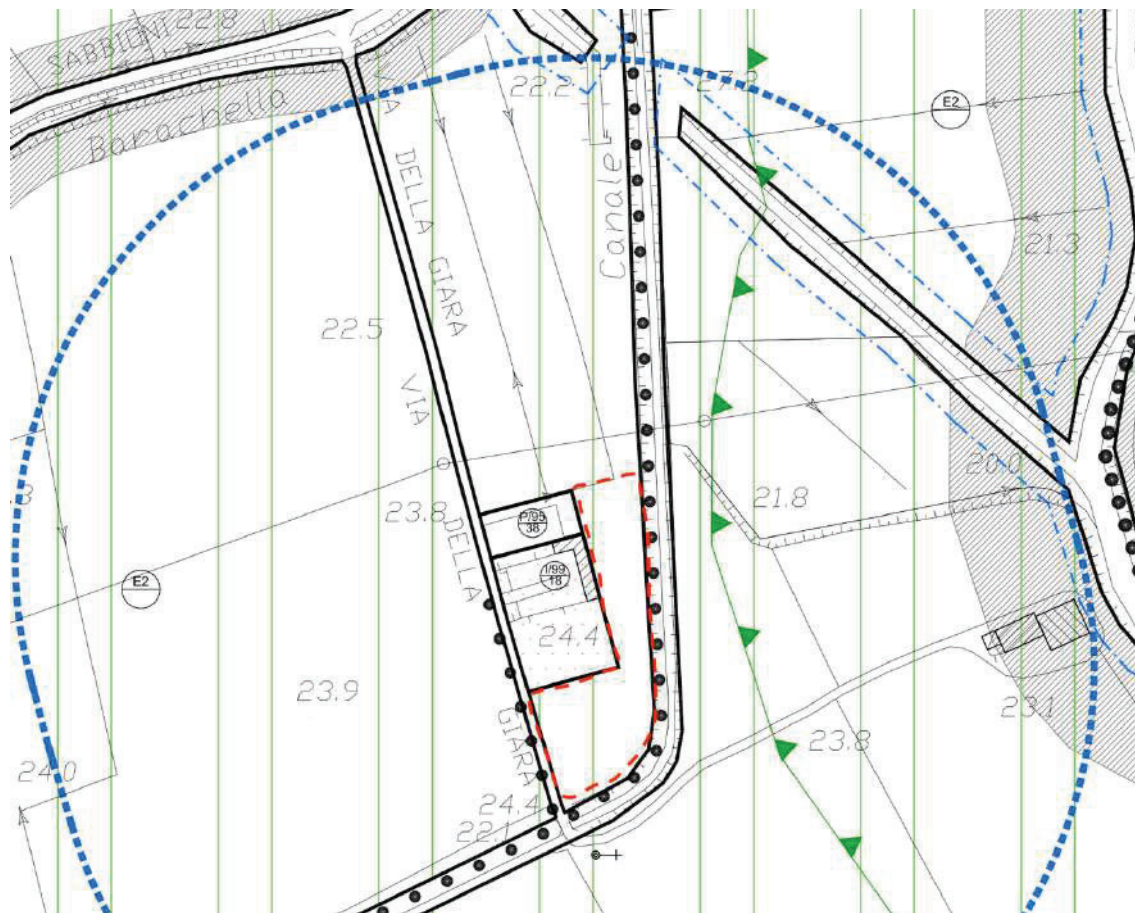
Per i beni oggetto di perizia, trattandosi di due terreni, non risultano essere presenti beni e pertinenze condominiali.

D.2.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi al terreno

L'accesso al bene avviene dalla strada comunale di uso pubblico denominata via della Giara.

D.2.4 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto di esecuzione, secondo quanto riportato negli elaborati del Comune di Sorgà, risultano essere interessati dai seguenti vincoli e previsioni urbanistiche.



Piano regolatore generale:

- Fog. 3 – part. n. 424 ricade in “ZTO E2 - Agricola” e parte in “ZTO F b) – aree per attrezzature di interesse comune”, interessata da fascia di rispetto cimiteriale, come da NTA elaborati allegati al vigente Piano regolatore Generale;
- Fog. 3 – part. n. 425 ricade in “ZTO E2 - Agricola”, interessata da fascia di rispetto cimiteriale, come da NTA elaborati allegati al vigente Piano regolatore Generale;

D.2.5. Situazione catastale del terreno

Il sopralluogo effettuato in data 20/03/2023 non ha evidenziato difformità catastali.

D.2.6 Situazione edilizia del terreno

In seguito alla richiesta, al Comune di Sorgà, del certificato di destinazione urbanistica è emerso che il terreno è posto in una zona agricola con una piccola porzione collocata in zona F e che tutto il terreno è sottoposto a vincolo cimiteriale.

NOTA: Si sottolinea che l'analisi dei documenti svolta dal sottoscritto è stata sviluppata sulla base dei documenti che è stata fornita dal P.A. I documenti forniti vengono ricercati dall'Ufficio Tecnico preposto e forniti al Perito senza che lo stesso possa accedere direttamente all'archivio, e quindi non è possibile sapere se vi siano eventuali ulteriori documenti.

D.2.7 Stato di occupazione del terreno

D.2.7.1. Stato di occupazione del terreno ed identificazione degli occupanti

Il bene oggetto di esecuzione risulta incolto e privo di coltivazioni.

D.2.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione del terreno

Sono state effettuate le opportune verifiche presso l'Agenzia delle entrate e non sono stati individuati contratti di locazione.

D.2.8. Vincoli ed oneri giuridici

ISCRIZIONE del 19/04/2013 - Registro Particolare 1619 Registro Generale 14192
Atto giudiziario – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Tribunale di Treviso sez. dist. di Montebelluna con sede a Montebelluna (TV) – repertorio n. 501/2013 a favore di VENETO BANCA S.C.P.A. con sede a Montebelluna (TV) – c.f. 00208740266
contro Gecchele Renato nato a Bigarello il 23/08/1949 – c.f. GCCRNT49M23A866H.

Documenti successivi correlati:

- Annotazione di restrizione di beni n.7350 del 18/10/2016
- Annotazione di restrizione di beni n. 6153 del 08/09/2017

ISCRIZIONE del 07/08/2019 - Registro Particolare 5629 Registro Generale 33089
Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione; ruolo e avviso di addebito esecutivo – Agenzia delle entrate-riscossione con sede a Roma (RM) – repertorio n. 2835/12219 a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede a Roma (RM) – c.f. 13756881002 contro Gecchele Renato nato a Bigarello il 23/08/1949 – c.f. GCCRNT49M23A866H.

ISCRIZIONE del 08/08/2019 - Registro Particolare 5721 Registro Generale 33545
Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione – Agenzia delle entrate-riscossione con sede a Roma (RM) – repertorio n. 2843/12219 a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede a Roma (RM) – c.f. 13756881002 contro Gecchele Renato nato a Bigarello il 23/08/1949 – c.f. GCCRNT49M23A866H.

TRASCRIZIONE del 14/12/2022 - Registro Particolare 38535 Registro Generale 53082
Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili – Ufficiale giudiziario con sede a Verona (VR) – repertorio n. 7781/2022 a favore di FINO 1 SECURITISATION S.R.L. con sede a Milano (MI) – c.f. 09966380967 contro Gecchele Renato nato a Bigarello il 23/08/1949 – c.f. GCCRNT49M23A866H e Boninsegna Ivana nata a Roverbella (MN) il 07/03/1951 – c.f. BNNVNI51C47H604X.

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

ISCRIZIONE del 19/04/2013 - Registro Particolare 1619 Registro Generale 14192
Atto giudiziario – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Tribunale di Treviso sez. dist. di Montebelluna con sede a Montebelluna (TV) – repertorio n. 501/2013 a favore di VENETO BANCA S.C.P.A. con sede a Montebelluna (TV) – c.f. 00208740266 contro Gecchele Renato nato a Bigarello il 23/08/1949 – c.f. GCCRNT49M23A866H.

Documenti successivi correlati:

- Annotazione di restrizione di beni n.7350 del 18/10/2016
- Annotazione di restrizione di beni n. 6153 del 08/09/2017

ISCRIZIONE del 07/08/2019 - Registro Particolare 5629 Registro Generale 33089

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione; ruolo e avviso di addebito esecutivo – Agenzia delle entrate-riscossione con sede a Roma (RM) – repertorio n. 2835/12219 a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede a Roma (RM) – c.f. 13756881002 contro Gecchele Renato nato a Bigarello il 23/08/1949 – c.f. GCCRNT49M23A866H.

ISCRIZIONE del 08/08/2019 - Registro Particolare 5721 Registro Generale 33545
Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione – Agenzia delle entrate-riscossione con sede a Roma (RM) – repertorio n. 2843/12219 a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede a Roma (RM) – c.f. 13756881002 contro Gecchele Renato nato a Bigarello il 23/08/1949 – c.f. GCCRNT49M23A866H.

TRASCRIZIONE del 14/12/2022 - Registro Particolare 38535 Registro Generale 53082
Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili – Ufficiale giudiziario con sede a Verona (VR) – repertorio n. 7781/2022 a favore di FINO 1 SECURITISATION S.R.L. con sede a Milano (MI) – c.f. 09966380967 contro Gecchele Renato nato a Bigarello il 23/08/1949 – c.f. GCCRNT49M23A866H e Boninsegna Ivana nata a Roverbella (MN) il 07/03/1951 – c.f. BNNVNI51C47H604X.

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

Nessuno

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

Nessuno

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

Nessuno

D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Per i beni oggetto di perizia, trattandosi di terreni, non risultano spese condominiali.

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

Il bene risulta essere adibito a terreno agricolo.

D.2.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Trattandosi di un terreno non si evidenziano situazioni di edilizia convenzionata pubblica, di sovvenzioni o finanziamenti pubblici.

D.2.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Si ritiene opportuno la formazione dell'intero lotto per una più conveniente collocazione sul mercato immobiliare.

D.2.13. Valutazione del lotto

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

D.2.13.1. Consistenza

Destinazione	Sup. Commerciale	Coefficiente	Sup. raggugliata
Terreno – mappale 424	3.866,00 mq.	1	3.866,00 mq.
Terreno – mappale 425	780,00 mq.	1	780,00 mq.
TOTALE mq.			4.646,00 mq.

Si evidenzia che la superficie utilizzata corrisponde a quella riportata nelle visure catastali. Tale superficie è da ritenersi nominale e non reale, ovvero non verificata con rilievo strumentale, pertanto suscettibile di eventuale errore rispetto all'effettiva consistenza.

D.2.13.2. Criteri di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile oggetto di procedura è il suo valore di mercato. La valutazione, una volta definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere definita o con un procedimento

analitico, per capitalizzazione del reddito netto, o con una procedura di tipo sintetico-comparativo. La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone saggi di capitalizzazione e redditi netti abbastanza costanti, ma nella situazione attuale economica e soprattutto di mercato, a parere dello scrivente, non porta a risultati attendibili. Quindi alla luce delle considerazioni sopra esposte, il perito procede per valutazione di tipo sintetico-comparativa, che si ritiene il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato. Basandosi su valori medi di mercato riferiti a beni simili, oggetto di compravendita in epoche recenti in modo da individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura. Questa valutazione tiene debitamente conto della specificità delle caratteristiche generali dell'immobile.

Il procedimento di valutazione sintetico-comparativo, operato della presente perizia sulla stima dell'immobile, deve tenere in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla determinazione economica del bene, e in particolare: la situazione urbanistica nella quale è inserito l'immobile, l'ubicazione all'interno del contesto edilizio circostante, la tipologia della costruzione, la sua esposizione, la superficie complessiva di utilizzo, eventuali spazi esterni di pertinenza, la tipologia degli impianti presenti e il loro stato di manutenzione, le finiture e i materiali utilizzati per la realizzazione ed infine la sua vetustà ed il complessivo stato di manutenzione e conservazione.

D.2.13.3. Stima

Nella ricerca del valore di mercato si è preso in considerazione il più probabile valore unitario a metro quadro, in riferimento agli attuali valori di mercato e alle considerazioni sopra descritte. Tale valore verrà applicato alle superfici commerciali lorde degli immobili oggetto di stima, compreso muri esterni e la mezzeria dei muri di confine. Attraverso il rilevamento presso alcuni operatori economici della zona, la consultazione di pubblicazioni e siti internet recanti annunci immobiliari, è stata condotta una rilevazione dei valori di mercato per residenze simili a quella dell'oggetto di stima.

Nella tabella sottostante vengono rappresentati i valori comparabili di mercato.

N°	TIPOLOGIA	IMP. VENDITA	MQ	€/MQ.	FONTE
1	Terreno agricolo	500.000 €	100.000	5,00	immobiliare.it
2	Terreno agricolo	25.000 €	6.000	4,16	immobiliare.it
3	Terreno agricolo	245.000 €	30.180	8,16	lequattromura.it
4	Terreno agricolo	95.000 €	29.000	3,27	immobiliare.it
5	Terreno agricolo	23.000 €	6.285	3,65	lequattromura.it
Prezzo medio terreno €/mq				4,85	

Nella valutazione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare si è tenuto in considerazione dello stato generale in cui si trovano, delle loro relative dotazioni e di eventuali problematiche non riscontrabili durante le operazioni di sopralluogo. Pertanto, il valore di mercato che verrà indentificato, sarà frutto delle valutazioni sopra descritte e verrà considerato come valore di mercato ai fini della vendita coatta giudiziaria, come base di vendita dell'asta competitiva.

D.2.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Descrizione	Superficie comm. (mq)	Valore al €/mq	Valore (arrotondato)
Terreno agricolo	4.646,00	5,00	€ 23.000,00

D.2.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 23.000,00

D.3. LOTTO 3 – TERRENI SITI NEL COMUNE DI SORGA' (VR)

D.3.1. Proprietà

I beni oggetto di perizia, situati nel Comune di Sorgà, secondo le opportune ricerche, risultano attualmente intestati per l'intera quota di 1/1 al sig. Gecchele Renato nato a Bigarello (MN) il 23/08/1949 – c.f. GCCRNT49M23A866H.

I beni, identificati catastalmente con foglio 3 particella 420 - 421 - 426 - 427 sono pervenuti al sig. Gecchele Renato per la rispettiva quota di 1/1 secondo atto di compravendita del 23/02/1990 – repertorio n° 20554/2082 – Pubblico Ufficiale Dott. Lucio Lombardi e trascritto a Verona in data 06/06/1990 al n. 996.

I precedenti proprietari risultano essere:

- RONCONI Bruno nato a Isola della Scala (VR) il 21/03/1938 – Proprietà fino al 23/02/1990

Il precedente atto di compravendita è stato poi rettificato con il successivo atto del 02/10/1997 – repertorio n° 51044/8018 – Pubblico Ufficiale Dott. Lucio Lombardi e trascritto a Verona in data 13/10/1997 al n. 5454.

I beni, identificati catastalmente con foglio 3 particella 436 – 437 sono pervenuti al sig. Gecchele Renato per la rispettiva quota di 1/1 secondo atto di compravendita del 18/01/1991 – repertorio n° 26028 – Pubblico Ufficiale Dott. Lucio Lombardi e trascritto a Verona in data 04/02/1991 al n. 878.

I precedenti proprietari risultano essere:

- BONATO Angela nata a Lugo di Vicenza (VI) il 13/06/1932 – Proprietà fino al 02/10/1997
- DE GUIDI Luigi nato a Sorgà (VR) il 11/04/1922 – Proprietà fino al 02/10/1997

Il precedente atto di compravendita è stato poi rettificato con il successivo atto del 02/10/1997 – repertorio n° 51044/8018 – Pubblico Ufficiale Dott. Lucio Lombardi e trascritto a Verona in data 13/10/1997 al n. 5454.

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

In seguito alle opportune ricerche e alla richiesta del Certificato contestuale di Residenza, di nascita e l'estratto di matrimonio presso l'anagrafe dei Comuni di riferimento si riportano i seguenti dati:

COMUNE DI SAN GIORGIO BIGARELLO – CERTIFICATO DI NASCITA

Cognome: GECHELE Nome: RENATO

Sesso: MASCHILE

Paternità: GECHELE VITTORIO Maternità: LORA LIDIA

Risulta nato il 23/08/1949 a Bigarello (MN) Atto n. 24 P. 1 S. A anno 1949 Bigarello (MN)

COMUNE DI ERBE' – CERTIFICATO DI RESIDENZA

Cognome: GECHELE Nome: RENATO

Risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta:

Cognome: GECHELE Nome: RENATO nato il 23/08/1949 in BIGARELLO (MN)

Atto N. 24 parte I serie A - anno 1949 - Comune di BIGARELLO (MN)

(C.F. GCCRNT49M23A866H)

Risulta iscritto all'indirizzo:

VIA GALEAZZI DR. ORESTE N. 9 Comune ERBE' (VR)

Si allega alla presente perizia estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio.

D.3.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

A - Terreno:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 30/05/2023 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto terreni del Comune di Sorgà (VR):

FOGLIO 3 – PARTICELLA 420 – FRUTTETO U – Superficie ha are ca 00 96 – Deduz BQB – Reddito Dominicale 1,84 € agrario 0,99€.

Storia catastale:

- FRAZIONAMENTO del 23/04/2002 Pratica n. 123549 in atti dal 06/05/2002 (n. 2170.1/2002)
FOGLIO 3 – PARTICELLA 420 – frutteto U – Superficie ha are ca 00 96 – Deduz BQB – Reddito Dominicale 1,84€ agrario 0,99€.
- Impianto meccanografico del 20/10/1987
FOGLIO 3 – PARTICELLA 294 – frutteto U – Superficie ha are ca 02 90 – Deduz BQB – Reddito Dominicale 5,56€ L. 10.759 agrario 3,00€ L. 5.800.

B - Terreno:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 12/06/2023 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto terreni del Comune di Sorgà (VR):

FOGLIO 3 – PARTICELLA 421 – FRUTTETO U – Superficie ha are ca 01 94 – Deduz BQB – Reddito Dominicale 3,72€ agrario 2,00€.

Storia catastale:

- FRAZIONAMENTO del 23/04/2002 Pratica n. 123549 in atti dal 06/05/2002 (n. 2170.1/1999)
FOGLIO 3 – PARTICELLA 421 – frutteto U – Superficie ha are ca 01 94 – Deduz BQB – Reddito Dominicale 3,72€ agrario 2,00€.
- Impianto meccanografico del 20/10/1987
FOGLIO 3 – PARTICELLA 294 – frutteto U – Superficie ha are ca 02 90 – Deduz BQB – Reddito Dominicale 5,56€ L. 10.759 agrario 3,00€ L. 5.800.

C - Terreno:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 12/06/2023 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto terreni del Comune di Sorgà (VR):

FOGLIO 3 – PARTICELLA 426 – Seminativo 2 – Superficie ha are ca 06 90 – Deduz BQB – Reddito Dominicale 6,63€ agrario 3,39€.

Storia catastale:

- FRAZIONAMENTO del 23/04/1999 Pratica n. 123558 in atti dal 06/05/2002 (n. 2170.1/1999)
FOGLIO 3 – PARTICELLA 426 – Seminativo 2 – Superficie ha are ca 06 90 – Deduz BQB – Reddito Dominicale 6,63€ agrario 3,39€.

- Impianto meccanografico del 20/10/1987
FOGLIO 3 – PARTICELLA 302 – Seminativo 2 – Superficie ha are ca 10 72 – Deduz BQB – Reddito Dominicale 10,30€ L. 19.939 agrario 5,26€ L. 10.184.

D - Terreno:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 12/06/2023 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto terreni del Comune di Sorgà (VR):

FOGLIO 3 – PARTICELLA 427 – Seminativo 2 – Superficie ha are ca 03 82 – Deduz BQB – Reddito Dominicale 3,67€ agrario 1,87€.

Storia catastale:

- FRAZIONAMENTO del 23/04/1999 Pratica n. 123558 in atti dal 06/05/2002 (n. 2170.1/1999)
FOGLIO 3 – PARTICELLA 427 – Seminativo 2 – Superficie ha are ca 03 82 – Deduz BQB – Reddito Dominicale 3,67€ agrario 1,87€.

- Impianto meccanografico del 20/10/1987
FOGLIO 3 – PARTICELLA 302 – Seminativo 2 – Superficie ha are ca 10 72 – Deduz BQB – Reddito Dominicale 10,30€ L. 19.939 agrario 5,26€ L. 10.184.

E - Terreno:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 12/06/2023 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto terreni del Comune di Sorgà (VR):

FOGLIO 3 – PARTICELLA 436 – PRATO MARC U – Superficie ha are ca 43 21 – Deduz I3A; BQB – Reddito Dominicale 36,82€ agrario 27,90€.

Storia catastale:

- FRAZIONAMENTO del 23/04/1999 Pratica n. 123566 in atti dal 06/05/2002 (n. 2170.1/1999)
FOGLIO 3 – PARTICELLA 436 – prato marc U – Superficie ha are ca 43 21 – Deduz I3A; BQB – Reddito Dominicale 36,82€ agrario 27,90€.
- FRAZIONAMENTO del 03/04/1979 in atti dal 03/11/1992 G.801 (n. 864.1/1979)
FOGLIO 3 – PARTICELLA 352 – prato marc U – Superficie ha are ca 45 29 – Deduz I3A; BQB – Reddito Dominicale 38,59€ L. 74.729 agrario 29,24€ L56.613.
- Impianto meccanografico del 20/10/1987
FOGLIO 3 – PARTICELLA 310 – prato marc U – Superficie ha are ca 76 05 – Deduz I3A; BQB – Reddito Dominicale L 125.483 agrario L. 95.063.

F - Terreno:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 12/06/2023 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto terreni del Comune di Sorgà (VR):

FOGLIO 3 – PARTICELLA 437 – PRATO MARC U – Superficie ha are ca 02 08 – Deduz I3A; BQB – Reddito Dominicale 1,77€ agrario 1,34€.

Storia catastale:

- FRAZIONAMENTO del 23/04/1999 Pratica n. 123566 in atti dal 06/05/2002 (n. 2170.1/1999)
FOGLIO 3 – PARTICELLA 437 – prato marc U – Superficie ha are ca 02 08 – Deduz I3A; BQB – Reddito Dominicale 1,77€ agrario 1,34€.
- FRAZIONAMENTO del 03/04/1979 in atti dal 03/11/1992 G.801 (n. 864.1/1979)

FOGLIO 3 – PARTICELLA 352 – prato marc U – Superficie ha are ca 45 29 – Deduz I3A; BQB – Reddito Dominicale 38,59€ L. 74.729 agrario 29,24€ L56.613.

- **Impianto meccanografico del 20/10/1987**

FOGLIO 3 – PARTICELLA 310 – prato marc U – Superficie ha are ca 76 05 – Deduz I3A; BQB – Reddito Dominicale L 125.483 agrario L. 95.063.

I terreni confinano a nord – ovest con i mappali 300-303-313-310-423, a sud con i mappali 408-411-412-200-295, a sud- est con i mappali 155-120.



Estratto di mappa

I terreni oggetto di esecuzione immobiliare si trovano nel Comune di Sorgà (VR) accessibili da via della Giara.

D.3.3. Descrizione dei beni

D.3.3.1. Contesto

Il lotto di vendita, collocato all'interno del Comune di Sorgà, si trova in un territorio prevalentemente pianeggiante ed è circondato da terreni agricoli di analoga fattura. Risulta collocato tra il paese di Sorgà e la frazione di Pontepossero ed è facilmente raggiungibile attraverso la strada denominata via della Giara.

I principali collegamenti pubblici sono:

- Autostrada casello di Nogarole Rocca distante circa 10 km
- Aeroporto di Verona Valerio Catullo distante 25 km
- Stazione ferroviaria di Castel D'ario distante 6 km



[Google maps](#)

D.3.3.2. Descrizione del terreno

I beni appartenenti al lotto n°3 si individuano in sei terreni adiacenti collocati tra la frazione di Pontepossero ed il centro del paese di Sorgà. Il bene confina a nord-ovest con un canale e con altri terreni, a sud-est con terreni agricoli e con la strada sterrata, denominata via della Giara, che consente l'accesso al lotto. Infine, si evidenzia come i

terreni, al momento del sopralluogo avvenuto il 20/03/2023, risultano in uno stato incolto e privi di piantagioni coltivate.



Vista del terreno



Vista del terreno

Calcolo superfici LOTTO 3

Destinazione	Sup. Commerciale	Coefficiente	Sup. raggugliata
Terreno – mappale 420	96,00 mq.	1	96,00 mq.
Terreno – mappale 421	194,00 mq.	1	194,00 mq.
Terreno – mappale 426	690,00 mq.	1	690,00 mq.
Terreno – mappale 427	382,00 mq.	1	382,00 mq.
Terreno – mappale 436	4.321,00 mq.	1	4.321,00 mq.
Terreno – mappale 437	208,00 mq.	1	208,00 mq.
TOTALE mq.			5.891,00 mq.

Si evidenzia che la superficie utilizzata corrisponde a quella riportata nelle visure catastali. Tale superficie è da ritenersi nominale e non reale, ovvero non verificata con rilievo strumentale, pertanto suscettibile di eventuale errore rispetto all'effettiva consistenza.

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

Per i beni oggetto di perizia, trattandosi di terreni, non risultano essere presenti beni e pertinenze condominiali.

D.3.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi al terreno

L'accesso al bene avviene dalla strada comunale di uso pubblico denominata via della Giara.

D.3.4 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto di esecuzione, secondo quanto riportato negli elaborati del Comune di Sorgà, risultano essere interessati dai seguenti vincoli e previsioni urbanistiche.



Piano regolatore generale:

- Fog. 3 – partt. n. 420 – 421 – 426 – 427 – 437 ricadono in “ZTO E2 - Agricola”, interessata da fascia di rispetto cimiteriale, come da NTA elaborati allegati al vigente Piano regolatore Generale;
- Fog. 3 – part. n. 436 ricade in “ZTO E2 - Agricola”, interessata da fascia di rispetto cimiteriale, parte da vincolo paesaggistico ai sensi della L.S. 431/85, come da NTA elaborati allegati al vigente Piano regolatore Generale;

D.3.5. Situazione catastale del terreno

Il sopralluogo effettuato in data 20/03/2023 NON ha evidenziato difformità catastali.

D.3.6 Situazione edilizia del terreno

In seguito alla richiesta, al Comune di Sorgà, del certificato di destinazione urbanistica è emerso che il terreno è collocato in zona agricola ed è sottoposto a vincolo cimiteriale e a vincolo paesaggistico.

NOTA: Si sottolinea che l'analisi dei documenti svolta dal sottoscritto è stata sviluppata sulla base dei documenti che è stata fornita dal P.A. I documenti forniti vengono ricercati dall'Ufficio Tecnico preposto e forniti al Perito senza che lo stesso possa accedere direttamente all'archivio, e quindi non è possibile sapere se vi siano eventuali ulteriori documenti.

D.3.7 Stato di occupazione del terreno

D.3.7.1. Stato di occupazione del terreno ed identificazione degli occupanti

Il bene oggetto di esecuzione risulta incolto e privo di alberature.

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

Sono state effettuate le opportune verifiche presso l'Agenzia delle entrate e non sono stati individuati contratti di locazione.

D.3.8. Vincoli ed oneri giuridici

ISCRIZIONE del 19/04/2013 - Registro Particolare 1619 Registro Generale 14192
Atto giudiziario – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Tribunale di Treviso sez. dist. di Montebelluna con sede a Montebelluna (TV) – repertorio n. 501/2013 a favore di VENETO BANCA S.C.P.A. con sede a Montebelluna (TV) – c.f. 00208740266
contro Gecchele Renato nato a Bigarello il 23/08/1949 – c.f. GCCRNT49M23A866H.

Documenti successivi correlati:

- Annotazione di restrizione di beni n.7350 del 18/10/2016
- Annotazione di restrizione di beni n. 6153 del 08/09/2017

ISCRIZIONE del 07/08/2019 - Registro Particolare 5629 Registro Generale 33089
Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione; ruolo e avviso di addebito esecutivo – Agenzia delle entrate-riscossione con sede a Roma (RM) – repertorio n. 2835/12219 a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede a Roma (RM) – c.f. 13756881002 contro Gecchele Renato nato a Bigarello il 23/08/1949 – c.f. GCCRNT49M23A866H.

ISCRIZIONE del 08/08/2019 - Registro Particolare 5721 Registro Generale 33545
Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione – Agenzia delle entrate-riscossione con sede a Roma (RM) – repertorio n. 2843/12219 a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede a Roma (RM) – c.f. 13756881002 contro Gecchele Renato nato a Bigarello il 23/08/1949 – c.f. GCCRNT49M23A866H.

TRASCRIZIONE del 14/12/2022 - Registro Particolare 38535 Registro Generale 53082
Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili – Ufficiale giudiziario con sede a Verona (VR) – repertorio n. 7781/2022 a favore di FINO 1 SECURITISATION S.R.L. con sede a Milano (MI) – c.f. 09966380967 contro Gecchele Renato nato a Bigarello il 23/08/1949 – c.f. GCCRNT49M23A866H e Boninsegna Ivana nata a Roverbella (MN) il 07/03/1951 – c.f. BNNVNI51C47H604X.

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

ISCRIZIONE del 19/04/2013 - Registro Particolare 1619 Registro Generale 14192
Atto giudiziario – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Tribunale di Treviso sez. dist. di Montebelluna con sede a Montebelluna (TV) – repertorio n. 501/2013 a favore di VENETO BANCA S.C.P.A. con sede a Montebelluna (TV) – c.f. 00208740266 contro Gecchele Renato nato a Bigarello il 23/08/1949 – c.f. GCCRNT49M23A866H.

Documenti successivi correlati:

- Annotazione di restrizione di beni n.7350 del 18/10/2016
- Annotazione di restrizione di beni n. 6153 del 08/09/2017

ISCRIZIONE del 07/08/2019 - Registro Particolare 5629 Registro Generale 33089

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione; ruolo e avviso di addebito esecutivo – Agenzia delle entrate-riscossione con sede a Roma (RM) – repertorio n. 2835/12219 a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede a Roma (RM) – c.f. 13756881002 contro Gecchele Renato nato a Bigarello il 23/08/1949 – c.f. GCCRNT49M23A866H.

ISCRIZIONE del 08/08/2019 - Registro Particolare 5721 Registro Generale 33545
Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione – Agenzia delle entrate-riscossione con sede a Roma (RM) – repertorio n. 2843/12219 a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede a Roma (RM) – c.f. 13756881002 contro Gecchele Renato nato a Bigarello il 23/08/1949 – c.f. GCCRNT49M23A866H.

TRASCRIZIONE del 14/12/2022 - Registro Particolare 38535 Registro Generale 53082
Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili – Ufficiale giudiziario con sede a Verona (VR) – repertorio n. 7781/2022 a favore di FINO 1 SECURITISATION S.R.L. con sede a Milano (MI) – c.f. 09966380967 contro Gecchele Renato nato a Bigarello il 23/08/1949 – c.f. GCCRNT49M23A866H e Boninsegna Ivana nata a Roverbella (MN) il 07/03/1951 – c.f. BNNVNI51C47H604X.

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

Nessuno

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

Nessuno

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

Nessuno

D.3.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Per i beni oggetto di perizia, trattandosi di terreni, non risultano spese condominiali.

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

Il bene risulta essere adibito a terreno agricolo.

D.3.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Trattandosi di un terreno non si evidenziano situazioni di edilizia convenzionata pubblica, di sovvenzioni o finanziamenti pubblici.

D.3.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Si ritiene opportuno la formazione dell'intero lotto per una più conveniente collocazione sul mercato immobiliare.

D.3.13. Valutazione del lotto

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

D.3.13.1. Consistenza

Destinazione	Sup. Commerciale	Coefficiente	Sup. raggugliata
Terreno – mappale 420	96,00 mq.	1	96,00 mq.
Terreno – mappale 421	194,00 mq.	1	194,00 mq.
Terreno – mappale 426	690,00 mq.	1	690,00 mq.
Terreno – mappale 427	382,00 mq.	1	382,00 mq.
Terreno – mappale 436	4.321,00 mq.	1	4.321,00 mq.
Terreno – mappale 437	208,00 mq.	1	208,00 mq.
TOTALE mq.			5.891,00 mq.

D.3.13.2. Criteri di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile oggetto di procedura è il suo valore di mercato. La valutazione, una volta definite le

caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere definita o con un procedimento analitico, per capitalizzazione del reddito netto, o con una procedura di tipo sintetico-comparativo. La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone saggi di capitalizzazione e redditi netti abbastanza costanti, ma nella situazione attuale economica e soprattutto di mercato, a parere dello scrivente, non porta a risultati attendibili. Quindi alla luce delle considerazioni sopra esposte, il perito procede per valutazione di tipo sintetico-comparativa, che si ritiene il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato. Basandosi su valori medi di mercato riferiti a beni simili, oggetto di compravendita in epoche recenti in modo da individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura. Questa valutazione tiene debitamente conto della specificità delle caratteristiche generali dell'immobile.

Il procedimento di valutazione sintetico-comparativo, operato della presente perizia sulla stima dell'immobile, deve tenere in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla determinazione economica del bene, e in particolare: la situazione urbanistica nella quale è inserito l'immobile, l'ubicazione all'interno del contesto edilizio circostante, la tipologia della costruzione, la sua esposizione, la superficie complessiva di utilizzo, eventuali spazi esterni di pertinenza, la tipologia degli impianti presenti e il loro stato di manutenzione, le finiture e i materiali utilizzati per la realizzazione ed infine la sua vetustà ed il complessivo stato di manutenzione e conservazione.

D.3.13.3. Stima

Nella ricerca del valore di mercato si è preso in considerazione il più probabile valore unitario a metro quadro, in riferimento agli attuali valori di mercato e alle considerazioni sopra descritte. Tale valore verrà applicato alle superfici commerciali lorde degli immobili oggetto di stima, compreso muri esterni e la mezzeria dei muri di confine. Attraverso il rilevamento presso alcuni operatori economici della zona, la consultazione di pubblicazioni e siti internet recanti annunci immobiliari, è stata condotta una rilevazione dei valori di mercato per residenze simili a quella dell'oggetto di stima.

Nella tabella sottostante vengono rappresentati i valori comparabili di mercato.

N°	TIPOLOGIA	IMP. VENDITA	MQ	€/MQ.	FONTE
1	Terreno agricolo	500.000 €	100.000	5,00	immobiliare.it
2	Terreno agricolo	25.000 €	6.000	4,16	immobiliare.it
3	Terreno agricolo	245.000 €	30.180	8,16	lequattromura.it
4	Terreno agricolo	95.000 €	29.000	3,27	immobiliare.it
5	Terreno agricolo	23.000 €	6.285	3,65	lequattromura.it
Prezzo medio abitazione €/mq				4,85	

Nella valutazione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare si è tenuto in considerazione dello stato generale in cui si trovano, delle loro relative dotazioni e di eventuali problematiche non riscontrabili durante le operazioni di sopralluogo. Pertanto, il valore di mercato che verrà indentificato, sarà frutto delle valutazioni sopra descritte e verrà considerato come valore di mercato ai fini della vendita coatta giudiziaria, come base di vendita dell'asta competitiva.

D.3.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Descrizione	Superficie comm. (mq)	Valore al €/mq	Valore (arrotondato)
Terreno agricolo	5.891,00	5,00	€ 29.000,00

D.3.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 29.000,00

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

Verona, 20/11/2023

Il perito estimatore arch. Andrea Zenaretti



E. allegati generali

E.1.1. Documentazione fotografica

F. allegati singoli lotti

F.1. Lotto 1 – Immobile sito nel **Comune di Sorgà (VR)**

F.1.1 Documentazione catastale;

F.1.2 Documentazione Comune;

F.1.3 Documentazione conservatoria;

F.2. Lotto 2 – Immobile sito nel **Comune di Sorgà (VR)**

F.2.1 Documentazione catastale;

F.2.2 Documentazione Comune;

F.2.3 Documentazione conservatoria;

F.3. Lotto 3 – Immobile sito nel **Comune di Sorgà (VR)**

F.3.1 Documentazione catastale;

F.3.2 Documentazione Comune;

F.3.3 Documentazione conservatoria;

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTE DA 1 A 3

Esecuzione Immobiliare	329/2022 R.G.E.
Giudice	Dott. Paola Salmaso
Creditore procedente	FINO 1 SECURITISATION SRL
Parte eseguita	GECHELE RENATO

Esperto Stimatore

Arch. ANDREA ZENARETTI - studio@andreazenarettiarchitetto.it – 045 2242561

Custode Giudiziario

Avv. ALESSANDRA VIANELLO – alessandra@studiolegalevianello.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1

PARTI COMUNI



Vista ingresso carrabile e pedonale



Vista cortile d'ingresso



Vista cortile sul fronte nord



Vista cortile sul fronte nord



Portico lato ovest



*Portico con scala di
accesso al piano superiore*

APPARTAMENTO – SUB. 1



Vista esterna portico



Vista interna portico



Bagno del portico



Cantina del portico



Stanza del portico



Portico lato nord



Portico lato nord



Soggiorno



Cucina



Soggiorno (identificato catastalmente come cantina del sub.2)



Ingresso



Bagno



Camera da letto



Camera da letto



Rustico



Rustico

APPARTAMENTO – SUB. 2



Vista esterna portico



Vista interna portico



Vista esterna casa



Terrazzo



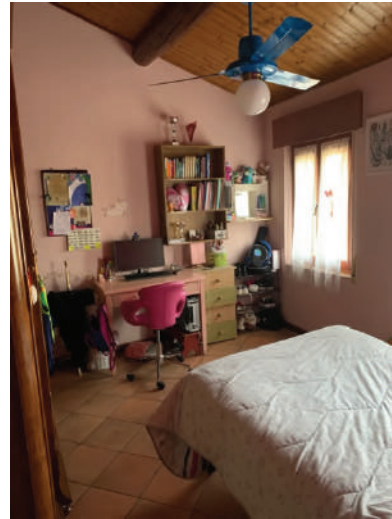
Soggiorno



Cucina



Camera da letto



Camera da letto



Camera da letto



Bagno

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 2



Vista da via della Giara



Vista da via della Giara



Vista terreno



Vista terreno con strada secondaria e canale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 3



Vista da via della Giara



Vista da via della Giara

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

DOCUMENTAZIONE

LOTTI DA 1 A 3

Esecuzione Immobiliare	329/2022 R.G.E.
Giudice	Dott. Paola Salmaso
Creditore procedente	FINO 1 SECURITISATION SRL
Parte eseguita	GECHELE RENATO

Esperto Stimatore

Arch. ANDREA ZENARETTI - studio@andreazenarettiarchitetto.it – 045 2242561

Custode Giudiziario

Avv. ALESSANDRA VIANELLO – alessandra@studiolegalevianello.it

Rep.n. 19236

Racc.n. 1967

VENDITA

Repubblica Italiana

L'anno millenovecento ottantasei, il giorno duotto del mese di dicembre, in Isola della Scala, via Cavour n. 9.

(18/12/1985)

Innanzi a me dottor LUCIO LOMBARDI notaio in Isola della scala, iscritto al Collegio notarile di Verona

SONO PRESENTI

i signori

[Redacted names and details of the parties present]

domiciliato a Trevenzuolo Via N. Sauro, 36

I comparsi, della cui personale identità io notaio sono certo, fanno rinuncia tra loro d'accordo e con il mio consenso all'assistenza di testimoni e mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale dichiarano, convengono e stipulano quanto segue:

Art.1°)

[Redacted] congiunatamente cedono e



Vertical text and stamps on the right margin, including 'Reg. Trib. Verona', 'N. 5150', 'Estate lire 13.081.00', and 'IL PRIMO RIFUGENTE'.



_____ che accetta ed acquista il

seguente immobile: _____

in Comune di Sorgà-frazione Pontepossero- Sez. B foglio 4

(foglio 3 del Catasto meccanizzato, in via Molino: _____

-FABBRICATI-N.C.E.U. _____

-casa unifamiliare di vecchia costruzione composta da cucina, tre camere, servizi, pollai, portico, rustici, barchessa al piano terra, con quattro camere, servizi e vani uso legnaie al piano primo, già in parte censita al N.C.E.U. alla Part.n.121 con i m.n. 47/1-2-3 in cat.A/3 RCL. 432, ora variata con mod.di variazione tipo 44/N n.9794 del 15.11.1988, per ampliamento e collegamento con porzioni già al rurale e ivi identificata con il m.n. _____

47/4- via Molino -PT1 _____

Insiste sull'area coperta e scoperta di pertinenza m.n. 47 di are 11.52 (are undici, ca.cinquantadue), E.U. in mappa al C.T.

-TERRENI-N.C.T. _____

-area cortiva annessa, descritta al N.C.T. alla Partita n.2354 con il m.n. _____

42 di are 2.97 RDL. 2.896 _____

(are due, ca.novantasette). _____

Il tutto formante un unico corpo tra confini: _____

Maggiotto, De Guidi, Trade Piovane, conete _____

Gli immobili sono pervenuti alla parte venditrice per successione di Dall'Oca Carlo apertasi il 17.3.1965 con Den.

*Dall'Oca Carlo
Pontepossero*

Francesco

Succ.ne presentata a Isola della Scala al N. 53 vol. 119.

_____ Art.2°) _____

Per i disposti della L.28 febbraio 1985 n. 47 ,la parte
venditrice ,da me notaio ammonita a norme dall'art.4 e 26

della L.4.1.1989 n. 15 dichiara ed attesta che il fabbricato
di cui all'oggetto é stato in gran parte edificato in data

anteriore al primo settembre millenovecentosessantasette

(1.9.1967) in parte parzialmente ristrutturato con lavori

eseguiti in assenza di autorizzazione amministrativa ma,per

detti ,é stata presentata istanza di condono con domanda al

Comune di Sorgà in data 22.3.1986 n. 1268 che in copia

conforme unitamente alla prova dell'avvenuto pagamento

dell'oblazione,si allega al presente atto sotto la lettera A)

avutane dalle parti dispensa alla sua lettura. _____

_____ Art.3°) _____

La vendita si fa a corpo nello stato di fatto e di diritto

in cui l'immobile si trova ,con ogni

pertinenza,accessione,accessorio,servitù attive e passive.

_____ Art.4°) _____

L'immissione nel possesso avviene da oggi. _____

_____ Art. 5°) _____

La parte venditrice garantisce la proprietà,la piena

disponibilità e la libertà di quanto venduto, da

pesi,vincoli,iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e da

ogni altro onere. _____



TRASCRITTO

Verona
il 27-DIC-1988
n. 33704 RP - 24378 RP

Art. 6°)

La vendita si fa per il convenuto prezzo di Lire

90.000.000. (lire novantamilioni)

che la parte venditrice dichiara di avere già avuto prima d'ora e pertanto, con la sottoscrizione all'atto, rilascia ampia e liberatoria quietanza a saldo.

Art. 7°)

Si fa rinunzia a iscrizioni d'Ufficio

Art. 8°)

Tasse e spese come per legge.

Ai fini del Registro le parti dichiarano che tra di loro non corre parentela in linea retta né che tale possa essere considerata ai fini della legge sulle successioni e donazioni.

Ai fini della legge 19.5.1975 n. 151, i venditori

L'acquirente dichiara di essere coniugato in regime di separazione patrimoniale dei beni.

Ai fini della L.118/85 le parti chiedono le agevolazioni ivi contenute essendo stata qui acquistata la prima casa;

al riguardo rendono le seguenti dichiarazioni:

tutti dichiarano che la casa é non di lusso e che nel presente atto non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione.

l' acquirente dichiara: _____

-di essere residente nel Comune ove é sito l'immobile; _____

-di non possedere altro fabbricato o porzione di fabbricato
adibito ad abitazione nel Comune di residenza; _____

-di voler adibire l'oggetto dell'acquisto a propria
residenza; _____

-di non avere usufruito delle agevolazioni in oggetto. _____

A sua volta i venditori chiedono le agevolazioni INVIM
spettanti dalla predetta norma. _____

Con riferimento alla norma di cui all'art.46 della L.47/85,le
parti dichiarano di essere state edotte dal notaio rogante
circa gli adempimenti da compiere presso l'ufficio del
registro,in mancanza della concessione definitiva in
sanatoria; _____

Ai sensi dei disposti del D.L. 26 .11.1989 n. 383,la parte
venditrice da me notaio ammonita a norma degli art.4 e 26
della L.4.1.1968 n. 15,con riferimento al fabbricato oggetto
del presente atto,dichiara ed attesta sotto la propria
responsabilità che il relativo reddito fondiario è stato
dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale
alla data odierna é scaduto il termine di presentazione, _____

Il venditore _____ dichiara di essere
intestasto in alcuni atti anche con il secondo nome di

Amadio.

Le parti mi hanno esonerato dalla lettura dell'allegato.

1) Si cancellino le sette parole da "domiciliato" a "Volino" e si aggiunga

"domiciliati a Bovolone, Via Nenin, 26,"; 2) Si cancellino le centoquarantanove

parole da "A1" a "sanatoria";

due fogli approvati

Richiesto al Notaio ho ricevuto il presente atto scritto in parte di mia pugno ed in parte e macchina da scrivere di mia fiducia in sei fasci di due fogli e come letto e corretto. Che lo approvava con me lo sottoscrivano.

SPECIFICA

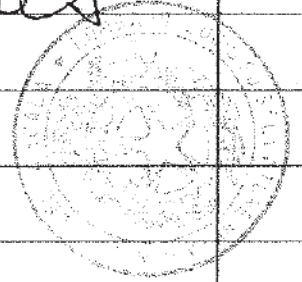
Carta bolli	L.	10000
Scrittura	"	6000
Repertorio	"	500
Onorario	"	27708
Cassa Notariato	"	7279
Tasse Archivio	"	35000
Copia Registro	"	20000
Copia Voltura	"	24000

[Redacted area]

TOTALE I

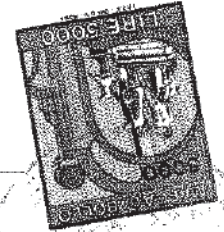
[Signature]

[Signature]



Rep.n. 20554

Racc.n. 2082



VENDITA

Il giorno 23 febbraio 1980

Con il presente atto da conservarsi tra gli originali del notaio che autentica le sottoscrizioni, tra le parti, Signori:

[Redacted names of the parties]

domiciliato a Trevenzuolo in via N. Sauro n. 36.

Le parti dichiarano, convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1°)

Il Signor [Redacted] cede e vende al Signor Gecchele

Renato che accetta ed acquista, il seguente immobile:

in Comune di Sorga' - foglio 3 - terreno agrario senza fabbricati, descritto al N.C.T. alla part.n. 2764 con i m.n.

301 (ex 145/a) di Ha 0.58.16 RDL. 108.177

302 (ex 145/b) " 0.19.39 " 10.184

in Totale Ha 0.77.55 TDL. 128.361

(Ettari zero, are settantasette, ca. cinquantacinque)

In due corpi tra confini: strada comunale, con le consorziate, proprietà equamente.

Quanto venduto é pervenuto per atto acquisto notaio Dalla

Vertical text on the right side containing registration details: Registrato a Verona il 6 MAR 1980, al N. 998, Esatto lire 3.555.000, and a signature.



Costa di Verona in data 26.7.1973 rep.n.60784, registrato ivi
il 9.8.1973 al n. 4864 Pu.

Art. 2°)

Ai sensi della L.28.2.1985 n. 47, la parte venditrice ha
prodotto il prescritto certificato di destinazione
urbanistica rilasciato dal Comune di Sorgà in data 24.11.1989
che in originale si allega al presente atto sotto la
lettera A).

La parte venditrice dichiara inoltre che dalla data di
rilascio del predetto certificato ad oggi, non sono
intervenuti mutamenti nello strumento urbanistico riguardanti
il terreno in oggetto.

Art. 3°)

La vendita si fa a *l'uso* nello stato di fatto e di
diritto in cui l'immobile si trova, con ogni
diritto, pertinenza, accessione, accessorio, servitù attive e
passive.

Art. 4°)

L'immissione nel possesso avviene da oggi.

Art. 5°)

La parte venditrice garantisce la proprietà e la libera
disponibilità di quanto venduto e la sua libertà da
pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e da
ogni altro onere, *relvo quanto in appenso.*

Art. 6°)

000656

La vendita si fa per il convenuto prezzo di lire

15.000.000. (lire quindicimilioni)

che la parte venditrice dichiara di avere già ricevuto prima d'ora e pertanto, con la sottoscrizione all'atto, rilascia ampia e finale quietanza a saldo, con rinuncia a iscrizioni d'Ufficio.

Art 7°)

Tasse e spese come per legge.

Le parti dichiarano che tra di loro non corre parentela in linea retta né che tale é raffigurabile ai sensi della legge sulle successioni e donazioni.

Ai sensi della L.19.5.1975 n. 151 l'acquirente dichiara di essere coniugato in separazione patrimoniale dei beni;

il venditore *dichiaro di essere coniugato in comunione legale*

Le parti si danno atto che sui mappali compravenduti grava vincolo "non aedificandi" ai sensi delle Leggi regionali, trascritto alla Conservatoria di Verona in favore del Comune di Sorgà in data 23.3.1980 n. 7425 RG./5536 RP.

Una possibile opposizione



TRASCRITTO

a *Verona*

il *4-2-90*

n. *6111 RP ex 477 RP*

[Redacted signature]
[Redacted signature]


N.rep. 20554/2082

AUTENTICA DI FIRME

Certifico io sottoscritto dott. LUCIO LOMBARDI, Notaio in Isola della Scala,
iscritto al Collegio Notarile di Verona, che senza l'assistenza dei testimoni,
per espressa rinuncia fattavi dalle parti, di comune accordo e con il mio con-
senso, i signori:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
cui identità personale io Notaio sono certo hanno qui sopra, nonché al margine
dell'altro foglio, apposto la loro firma in mia presenza.

Isola della Scala li ventitre febbraio millenovecentonovanta.

[Handwritten Signature]


SPECIFICA	
Carta bolli s	L. 15000
Partecipazione	4000
Impianto	500
Impianto	181243
Costo Impianto	28757
Costo Impianto	16000
Costo Impianto	20000
Costo Impianto	20000
TOTALE L.	

[Handwritten Signature]

Rep. n. 51044

Racc. n. 8018

-----ATTO DI RETTIFICA AD ATTI DI COMPRAVENDITA-----

-----Repubblica Italiana-----

L'anno millenovecentonovantasette, il giorno due del mese di ottobre, in Isola della Scala, nel mio studio, in via Mazzini n. 6.

-----Il 2 ottobre 1997-----

Innanzi a me Dottor LUCIO LOMBARDI, Notaio in Isola della Scala, con studio alla via Mazzini n. 6, iscritto al Collegio Notarile di Verona,

-----SONO PRESENTI I SIGNORI:-----

[redacted]
[redacted]
[redacted] il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni.

[redacted]
[redacted] il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni.

[redacted]
[redacted] la quale dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni.

[redacted]
[redacted] il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione patrimoniale dei beni.

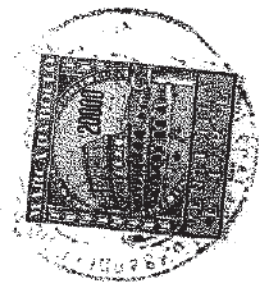
I comparso delle cui identità personali, io Notaio sono certo, fanno rinuncia, tra loro d'accordo e con il mio consenso, all'assistenza dei testimoni e mi chiedono di ricevere il presente atto al quale premettono quanto segue:-----

-----Premessa A)-----

-- che per atto da me Notaio autentificato in data 23 febbraio 1990 rep.n. 20554, registrato a Verona il 6 marzo 1990 al n. 996 A.Priv., il [redacted] a venduto al signor [redacted] immobile sito in Comune di Sorgà e costituito da nudi terreni distinti al Fg. 3 con i m.n. 301 (ex m.n. 145/a) di are 58.16 e m.n. 302 (ex m.n. 145/b) di are 19.39, per una superficie complessiva pari ad are 77.55 (are settantasette, ca. cinquantacinque);-----

-- che per mero errore materiale sono state errate le superfici dei mappali, pur essendo esatto il numero identificativo ed il Foglio degli stessi, ed era stato ommesso il m.n. 294 derivante dal m.n. 302 sopra menzionato in seguito a Frazionamento;-----

-- che pertanto si rende necessario procedere alla relativa-----



10 OTT. 1997

Region: Verona
as N: 5454
Stato: Italia
Firma: Lucio Lombardi

Rep: 51044
Tis: /
Cat: 50000
T.S. 10000
RUBR: /
AL CANTIERE

precisazione catastale;

-----Premessa B)-----

-- che per atto da me Notaio ricevuto in data 18 gennaio-
1991 rep.n. 26028, registrato a Verona il 4 febbraio 1991 al-
n. 878 A.Pubb., i coniugi [redacted]
hanno ceduto al s [redacted] immobile sito in-
Comune di Sorgà e costituito da nudi terreni distinti al-
N.C.T. al Fg. 3 con i m.n. 171 di are 12.19, m.n. 172 di are-
31.61, m.n. 173 di are 8.80, m.n. 222 di are 4.55, m.n. 221-
di are 0.63 e m.n. 342 di are 45.29 per una superficie com-
plessiva pari ad Ha 1.03.07 (ettari uno, are tre, ca. set-
te);

-- che per un mero errore di battitura è stato sbagliato, -
pur essendo esatta la superficie, l'identificativo mappale-
del terreno n. 342 che è allibrato in Partita catastale con-
l'esatto m.n. 352 di are 45.29;

-- che, inoltre, nel predetto atto da me Notaio ricevuto in-
data 18 gennaio 1991 rep.n. 26028, il signor DE GUIDI LUIGI-
viene a volte erroneamente nominato come signor DE GIUDI-
LUIGI;

-- che pertanto si rende necessario procedere alla relativa-
rettifica catastale.

Tutto ciò premesso e confermato, le parti convengono e sti-
pulano quanto segue:

-----ART. 1-----

La premessa è patto.

-----ART. 2-----

RETTIFICA PRIMA

(In riferimento alla vendita di cui alla premessa A)

[redacted] di comune accordo-
tra di loro, procedono a rettificare, come in effetti retti-
ficano, l'atto da me Notaio autentificato in data 23 febbraio-
1990 rep.n. 20554, registrato a Verona il 6 marzo 1990 al n.-
996 A.Priv. e dichiarano che le superfici esatte dei terreni-
in ivi acquistate sono le seguenti:

N.C.T.

Comune di: Sorgà

Fg. 3

m.n. 301 Ha 0.46.26 RDL 86.415 RAL 44.137

m.n. 302 Ha 0.10.72 RDL 19.939 RAL 10.184

m.n. 294 Ha 0.02.90 RDL 10.759 RAL 5.800

Totale Ha 0.59.88

(ettari zero, are cinquantanove, ca. ottantotto)

In due corpi Fra confini: Strada Comunale, canale consorzia-
le, proprietà signor Gecchele Renato. Salvo altri e più pre-
cisi.

RETTIFICA SECONDA

(In riferimento alla vendita di cui alla premessa B)

[redacted] ed il signor [redacted]
[redacted] comune accordo tra di loro, procedono a ret-

TRASCritto

a Verona

il 20 GEN 1991

n. RG 31992922192

RG 31992922193

tificare, come in effetti rettificano, l'atto da me Notaio-
ricevuto in data 18 gennaio 1991 rep.n. 26028 registrato a-
Verona il 4 febbraio 1991 al n. 878 A.Pubb. Serie 1^V, e di-
chiarano che l'esatto mappale ivi acquistato, assieme ad al-
tra consistenza, è il seguente:-----

N.C.T.-----

Comune di: Sorgà-----

Fg. 3-----

m.n. 352 Ha 0.45.29 RDL 74.728 RAL 56.612-----

(ettari zero, are quarantacinque, ca. ventinove)-----

Pertanto, oltre al predetto mappale, si conferma che gli im-
mobili trasferiti al signor GECHELE RENATO con il medesimo,--
sono i seguenti:-----

Comune di: Sorgà-----

Fg. 3-----

m.n. 171 Ha 0.12.19 RDL 18.406 RAL 6.095-----

m.n. 172 Ha 0.31.61 RDL 60.375 RAL 30.029-----

m.n. 173 Ha 0.08.80 RDL 352 RAL 440-----

m.n. 222 Ha 0.04.55 RDL 8.690 RAL 4.322-----

m.n. 221 Ha 0.00.63 RDL 951 RAL 315-----

per una superficie complessiva pari ad Ha 1.03.07 (ettari u--
no, are tre, ca. sette)-----

Fra confini:-----

Fossa Gamandone, proprietà signor Gecchele Renato, proprietà-
Adami. Salvo altri e più precisi.-----

-----ART. 3-----

Le parti inoltre confermano che pur essendo menzionato come-
sign ██████████ il cognome esatto è ██████████ co-
me in premessa precisato.-----

-----ART. 4-----

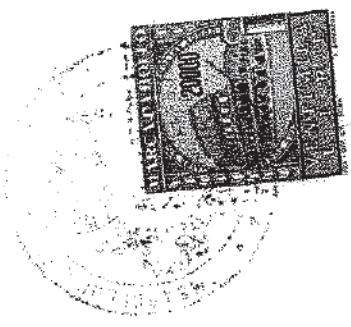
Ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n.47, il signor ██████████
██████████ ha prodotto il certificato di destinazione ur-
banistica rilasciato dal Sindaco del Comune di Sorgà in data-
25 agosto 1997 con protocollo n. 5111 che in originale si-
allega al presente atto sotto la lettera A); la parte di-
chiara che dalla data di rilascio ad oggi non sono avvenuti-
mutamenti nello strumento urbanistico riguardanti i beni in-
oggetto.-----

-----ART. 5-----

All'uopo viene concessa ogni necessaria facoltà all'U.T.E.-
di Verona per la esecuzione della esatta voltura in Catasto,--
in rettifica di quella erronea.-----

-----ART. 6-----

Le parti precisano che le presenti rettifiche sono fatte ai-
soli effetti del Catasto e della certezza e che, pertanto,--
non deve per nulla alterare i patti contenuti nelle interve-
nute compravendite; patti che debbono tutti rimanere integri-
tanto nei confronti della parte acquirente quanto in quelli-
della parte venditrice anche e specialmente per ciò che con-
cerne le restanti indicazioni, clausole e condizioni.-----



000167

ART. 7

Il presente atto verrà trascritto a reciproco favore e carico delle parti, con espresso esonero per il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Verona da ogni iscrizione di ufficio e da ogni e qualsiasi sua responsabilità.

Le parti mi hanno esonerato dalla lettura dell' allegato.

1) Si cancelli la parola [redacted] e si aggiunga [redacted]

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto scritto in parte di mio pugno ed in parte a macchina da persona di mia fiducia su *quattro* facciate di *due* fogli e da me letto ai costituiti che lo approvano e con me lo sottoscrivono.

[Large redacted signature area]

Populini



SPECIFICA	
Carta bollata	L. 40.000
Scritturato	" 4.000
Repertorio	" 500
Onerario	" 64.000
Cassa Notariato	" 16.000
Tassa Archivio	" 8.000
Copia Registro	" 16.000
Copia Voltura	" 16.000
TOTALE L.	

Populini



44026

N. 135784 Repertorio.

N. 10072 Progressivo.

V E N D I T A

---0o0---

Repubblica Italiana

L'anno millenovecentottantacinque - _____

il giorno dieci - _____

del mese di luglio - _____

10 luglio 1985

in Verona e nel mio studio, alla Piazza Bra, civico numero 26.

---0o0---

Avanti a me, Dr. Prof. EDUARDO PALADINI, Notaio in Verona, con lo studio alla Piazza Bra civico numero 26, iscritto presso il Collegio Notarile di Verona, senza l'assistenza dei testimoni per espressa volontà delle Parti, di accordo tra di loro e con il mio consenso - _____

si sono costituiti _____

- da una parte, i signori: _____

[Redacted names and details]

- dall'altra, il signor: _____

[Redacted name and details]

---0o0---

Io Notaio sono certo della identità personale delle Parti le quali mi richiedono di ricevere il presente atto, in forza del quale stipulano e convengono quanto segue. _____

---0o0---

REGIME PATRIMONIALE DI FAMIGLIA.

Per gli effetti della Legge 19 maggio 1975 n.ro 151, i signori

[Redacted names]

dichiarano di essere tutti in regime di separazione di beni per essere stata manifestata volontà contraria alla comunione legale dei beni tra coniugi. _____

---0o0---

CONSENSO - OGGETTO.

[Redacted] - congiuntamente tra di loro per la intera piena proprietà - _____

VENDONO _____

al signor [Redacted] - acquirente di buona fede che accetta ed acquista in regime di separazione di beni - _____

la seguente consistenza immobiliare sita nel COMUNE di ERBE': -
= appezzamento di terreno, parte in zona agricola e parte in



REGISTRATO A VERONA
ai N. 6304
Esatto lire 99.730,00
IL DIRETTORE GENERALE
IL CASIERO GENERALE

zona edificabile nel P.d.F. del Comune suddetto, della superficie complessiva di mq. 4830 (quattromilaottocentotrenta), così distinta al C.T.: _____

Partite 1757-1495-2019-392 - Sezione A - Foglio 5°: _____

M.N. 297/a - are 2.21 _____
M.N. 298 - are 28.10 _____
M.N. 299 - are 4.13 _____
M.N. 300 - are 3.13 _____
M.N. 304/a - are 1.19 _____
M.N. 305/f - are 0.06 _____
M.N. 310/a - are 6.80 _____
M.N. 1355 - are 2.68 _____
Totale . . . are 48.30. _____

Confini: a nord proprietà Padovani e Fondazione Cav. Luigi Bertoli; ad est Fondazione Cav. Luigi Bertoli e proprietà Fratelli Cantarella; a sud strada e proprietà Balestra; ad ovest Fiume Tione. _____

MODALITA'. _____

Il terreno compravenduto viene dedotto in contratto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, unitamente a tutte le accessioni, dipendenze, pertinenze, diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. _____

A favore del terreno compravenduto viene qui costituita ed accettata tra le Parti idonea servitù di passaggio pedonale e carraio, nel senso più ampio, sulla strada di proprietà della Parte venditrice, larga metri otto, che parte da via Basilicà e che insiste sul mappale n.ro 1707 (ex 310/r) del Foglio 5°, Sezione A, di are 7.98. _____

La strada, che è al servizio anche di altre proprietà, potrà divenire di uso pubblico e ceduta al Comune. _____

Gli oneri di manutenzione della strada, della rete fognaria e della linea di illuminazione pubblica sono a carico di tutti gli utenti in proporzione all'uso che ciascuno ne fa. _____

Il completamento delle opere pubbliche (strada, fogne e illuminazione) per il tratto a "nord" non ancora eseguito rimane a carico della Parte acquirente. _____

-----0o0-----

Per gli effetti dell'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n.ro 47 sull'abusivismo edilizio, la Parte venditrice dichiara e garantisce: _____

- che il terreno di cui all'oggetto ha le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco del Comune di Erbè in data 27 maggio 1985 prot. n.ro 2010, che in originale qui si allega sub "A", dispensandomi le Parti dal darne lettura; _____

- che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici del Comune suddetto relativamente al terreno in parola; _____

- che non è stata fino ad oggi trascritta nei RR.II. alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata. _____

*Spartaco Stella
Spartaco Stella
Spartaco Stella*

*Luigi Bertoli
Luigi Bertoli*

Attilio Bertoli



44027

-000-

PRECISAZIONI CATASTALI.

Le indicazioni catastali come sopra riportate trovano evidenza nei certificati delle indicate Partite, che, rilasciati dall'UTE di Verona in tempo utile, verranno allegati alla domanda di voltura del presente atto.

In particolare:

A) l'indicato mappale n.ro 310/a trova evidenza nel tipo di frazionamento Mod. 51, prot. n.ro 829, a firma dell'ing. Amelio Sandrini di Isola della Scala, approvato dall'UTE di Verona in data 3 giugno 1985.

Detto frazionamento, esaminato e riscontrato esatto dalle Parti e dalle stesse e da me Notaio firmato, qui si allega in originale sub "B".

B) gli indicati mappali n.ri 305/f - 297/a - 304/a trovano evidenza nel tipo di frazionamento Mod. 51, n.ro 1897, approvato in data 3 agosto 1983, che in originale è stato allegato all'atto 23 novembre 1983, Repertorio n.ro 2373, a rogito del Notaio Silverio Grassi di Isola della Scala.

C) l'indicato mappale n.ro 1355 trova evidenza nel tipo di frazionamento Mod. 51, n.ro 2256, approvato in data 9 giugno 1984, che in originale è stato allegato all'atto 29 giugno 1984, Repertorio n.ro 3405, a rogito del Notaio Silverio Grassi di Isola della Scala.

PROVENIENZA IMMOBILIARE.

La Parte venditrice dichiara che la proprietà di cui fa parte il terreno venduto è ad essa pervenuta per acquisto fattone

giusta atto 26 giugno 1970, Repertorio n.ro 31419, a rogito del Notaio Mario Alberti di Cologna Veneta, registrato a Cologna Veneta addì 15 luglio 1970 al n.ro 388 vol. 67 Atti Pubblici, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Verona in data 13 luglio 1970 sub n.ri 13447 RG. 10398 RP..

GARANZIE.

La Parte venditrice garantisce la piena proprietà, l'assoluta disponibilità, la ineccepibile, legittima provenienza della consistenza immobiliare venduta, e la libertà della stessa da vincoli, canoni, censi, pesi, privilegi, anche di natura fiscale, da diritti reali parziari a terzi spettanti, da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

Promette, pertanto, tutte le garanzie di legge per ogni caso di molestia o evizione anche parziale.

PRELAZIONE AGRARIA.

Le Parti si danno reciprocamente atto e dichiarano che, in ordine alla compravendita intervenuta, non sussistono cause legittime di prelazione a mente dell'art. 8 della Legge 26 maggio 1965 n.ro 590 e dell'art. 7 della Legge 14 agosto 1971 n.ro 817.

PREZZO - QUIETANZA - IPOTECA LEGALE - RINUNZIA.

Il prezzo della vendita viene dalle Parti a me dichiarato in complessive Lire 55.000.000 (cinquantacinquemilioni), di

Eseguite formalità

di Tramissione
a VERONA
H 17.7.85
N. 13654 R.G.
N. 9958 R/I
Esatta L. 10.000

SPECIFICA

cui: _____

Carta
lep.
onnt.

- L. 6.000 Lire 40.000.000 (quarantamiloni) per la vendita del terreno edificabile (mq. 2718); _____
- » 500 _____
- » 4.000 Lire 15.00.000 (quindicimiloni) per la vendita del terreno agricolo (mq. 2112). _____
- » 129.446 _____
- » 28.757 La Parte venditrice dichiara di aver già ricevuto prima d'ora dalla Parte acquirente l'intero prezzo della vendita. _____
- » 1.737 _____
- » 16.000 Pertanto, con il presente atto, ne accusa ricevuta e ne rilascia quietanza, con dichiarazione di non aversi altro a pretendere e con espressa rinuncia all'ipoteca legale. _____
- » 6.553.000 _____
- » 22.000 _____
- » 22.000 _____
- » 6.783.500 POSSESSO - EFFETTI. _____

Not.
Arat.
Reg.
Reg.
vot.
TOTALE

Gli effetti giuridici ed economici del presente atto ed il possesso hanno decorrenza immediata per tutte le conseguenze utili ed onerose a rispettivo profitto e carico della Parte acquirente. _____

SPESE - INVIM. _____

Le spese del presente atto e consequenziali cedono a carico della Parte acquirente. _____

Quelle relative al pagamento dell'imposta INVIM, e di cui alla dichiarazione che qui all'atto viene a me consegnata, restano a carico della Parte venditrice come per legge. _____


REGISTRO. _____

Da ultimo viene a me dichiarato che tra le Parti non corrono rapporti di parentela. _____

---000---

E richiesto, ricevo questo atto scritto a macchina personalmente da me Notaio in pagine quattro di due mezzi fogli e da me letto alle Parti, che, a seguito di mia interpellanza, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà, lo approvano e con me Notaio lo sottoscrivono in fine e nel margine del primo mezzo foglio. _____

[Redacted signatures]

[Handwritten signature]


TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

LOTTI 1

Esecuzione Immobiliare	329/2022 R.G.E.
Giudice	Dott. Paola Salmaso
Creditore procedente	FINO 1 SECURITISATION SRL
Parte eseguita	GECHELE RENATO

Esperto Stimatore

Arch. ANDREA ZENARETTI - studio@andreazenarettiarchitetto.it – 045 2242561

Custode Giudiziario

Avv. ALESSANDRA VIANELLO – alessandra@studiolegalevianello.it



13-Mar-2023 16:29:31
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 584.000 x 378.000 metritocollo pratica T398036/2023
Comune: (VR) SORGA
Foglio: 3
I Particella: 420

UFFICIO TECNICO ERARIALE DI VERONA NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Comune di **SORGA'**

Partita

Denuncia Tipo Mappale n°

192715

del 1992

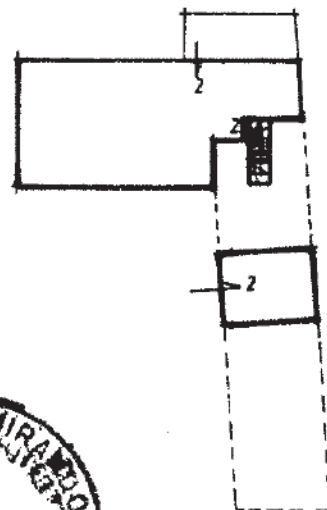
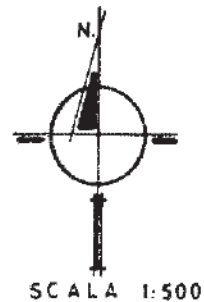
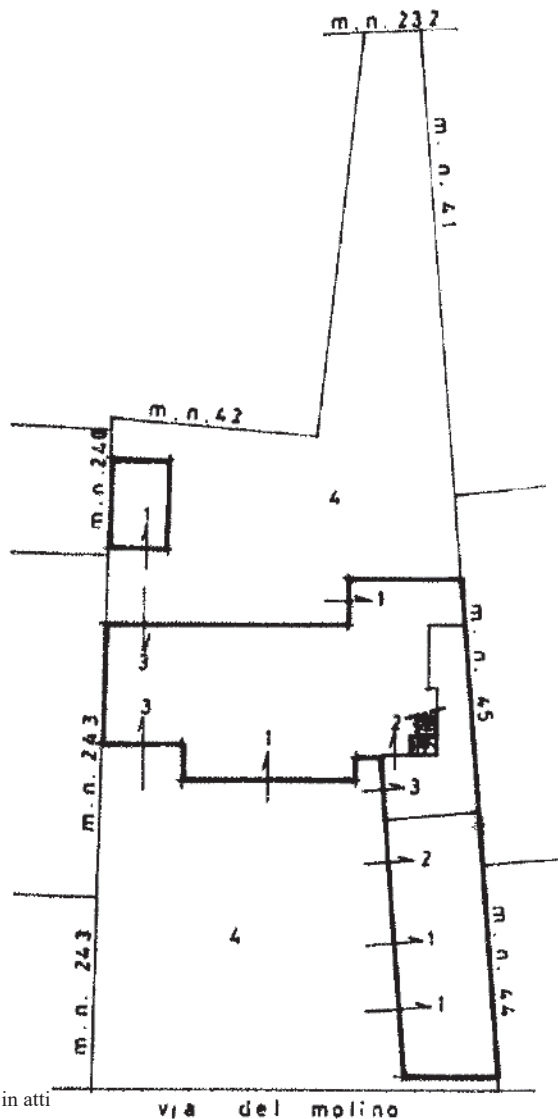
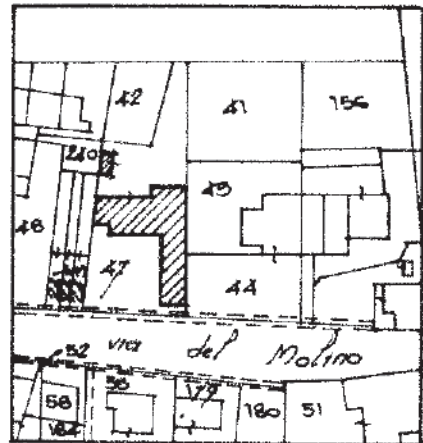
ELABORATO PLANIMETRICO

N.C.T.	N.C.E.U.
Foglio mapp.	Foglio Mapp.
3 47	3 47

Estratto N.C.T. scala 1:2000

ELENCO DEI SUBALTERNI

- Sub 1 : Abitazione (p.T)
- Sub 2 : Abitazione (p.T, 1°)
- Sub 3 : Portico e c.t comune ai sub 1 e 2 (bene comune non censibile)
- Sub 4 : Bene comune non censibile ai sub1-2 (area cortiva)



Ultima planimetria in atti

Prot. 1422 del 12.2.93

MOD. AN (CEU)
LIRE
400

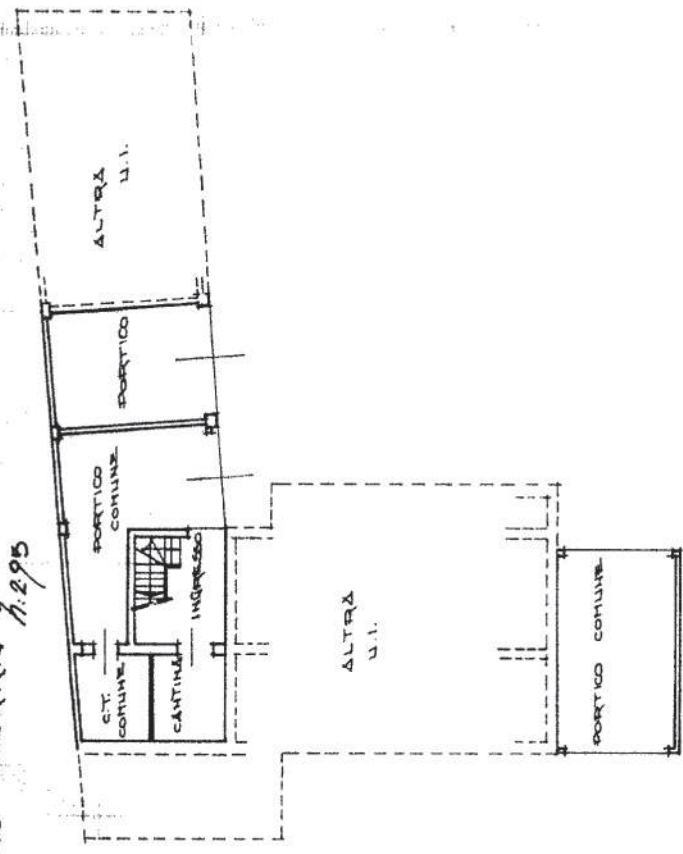
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TTEE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)



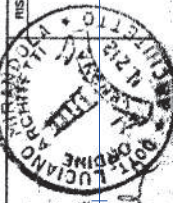
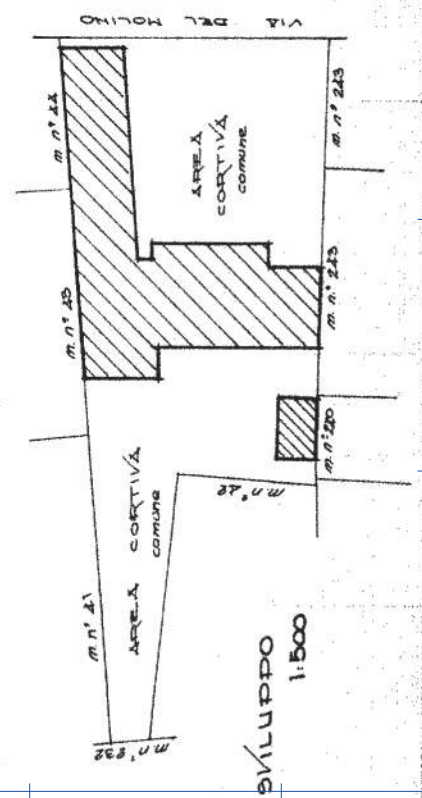
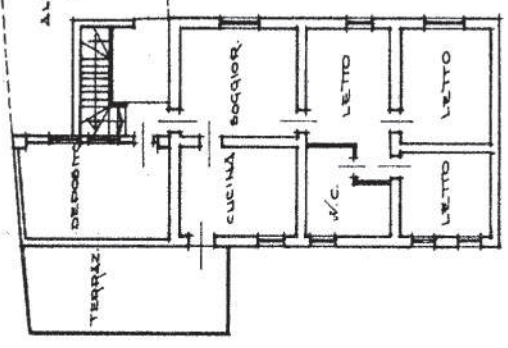
Planimetria di u.i.u. in Comune di SORGA, via MOLINO... PONTE POSSERO CIV.

MODULINO
n. 107, mod. 400

PIANO TERRA
1:295



PIANO PRIMO
1:270



Completata dall'ARCHITETTO
MIRANDOLA LUCIANO
iscritto all'albo degli ARCHITETTI
della provincia di VERONA n. 212
date

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazioni
Identificativi catastali
n. 47 sub. 2 (manu)
date

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

DOCUMENTAZIONE COMUNE

LOTTI 1

Esecuzione Immobiliare	329/2022 R.G.E.
Giudice	Dott. Paola Salmaso
Creditore procedente	FINO 1 SECURITISATION SRL
Parte eseguita	GECHELE RENATO

Esperto Stimatore

Arch. ANDREA ZENARETTI - studio@andreazenarettiarchitetto.it – 045 2242561

Custode Giudiziario

Avv. ALESSANDRA VIANELLO – alessandra@studiolegalevianello.it



COMUNE DI SORGA'

(Provincia di Verona)

AREA TECNICA

P.zza Gen. Murari Brà, 1 – 37060 Sorga' Tel. 045/7370000 – Fax 045/7370165
E.mail: lavori.pubblici@comune.sorga.vr.it http: www.comune.sorga.vr.it
E.mail: edilizia.privata@comune.sorga.vr.it http: www.comune.sorga.vr.it
PEC: protocollo.informatico@pec.comune.sorga.vr.it

imposta di bollo assolta mediante
marca del valore di € 16,00 con
identificativo numero seriale
01211131580599 del 14/03/2023

Prot. come da marcatura

Sorgà, 12/04/2023

OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica.

LA RESPONSABILE AREA TECNICA

Vista la richiesta prodotta dall'Arch. Andrea Zenaretti, in qualità di CTU, professionista delegato nominato dal Tribunale di Verona in esecuzione immobiliare, Rif. Prat. Suap: ZNRNDR87T21L781D-14032023-1508 del 14/03/2023, assunta al prot. del comune in data 14/03/2023 al n. 2099, tendente ad ottenere il rilascio di certificato di destinazione urbanistica; con studio in Verona - Viale A. Palladio n. 49, tendente ad ottenere il rilascio di certificato di destinazione urbanistica;

Visto il vigente strumento urbanistico comunale;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001, n°380 (ex art. 18 della Legge 28/02/1985, n.47);

Vista la successiva comunicazione Rif. Prat. Suap: ZNRNDR87T21L781D-20032023-1657 del 03/04/2023 con la quale si trasmetteva Decreto di nomina del Tribunale di Verona all'arch. Andrea Zenaretti come CTU, assunta al protocollo generale al n. 2657 in data 04/04/2023;

CERTIFICA

che i terreni di seguito sotto elencati hanno destinazione urbanistica:

Comune di Sorgà (N.C.T.):

- **Fog. 3 – partt. n. 420-421-425-426-427-437** ricadono in “**ZTO E2 - Agricola**”, interessata da fascia di rispetto cimiteriale, come da NTA elaborati allegati al vigente Piano regolatore Generale;
- **Fog. 3 – part. n. 436** ricade in “**ZTO E2 - Agricola**”, interessata da fascia di rispetto cimiteriale, parte da vincolo paesaggistico ai sensi della L.S. 431/85, come da NTA elaborati allegati al vigente Piano regolatore Generale;
- **Fog. 3 – part. n. 424** ricade parte in “**ZTO E2 - Agricola**” e parte in “**ZTO F b) – aree per attrezzature di interesse comune**”, interessata da fascia di rispetto cimiteriale, come da NTA elaborati allegati al vigente Piano regolatore Generale;
- **Fog. 3 – partt. n. 42 – 47** ricadono in “**ZTO Ba**”, interessati da vincolo paesaggistico ai sensi della L.S. 431/85 come da NTA elaborati allegati al vigente Piano regolatore Generale;

La cartografia e le norme relative agli strumenti urbanistici vigenti sono consultabili sul sito istituzionale del Comune di Sorgà all'indirizzo <http://www.comune.sorga.vr.it>.

Si precisa che il presente certificato conserva la validità di un anno dalla data del suo rilascio, salvo non intervengano modificazioni dello strumento urbanistico vigente, si informa inoltre che lo stesso non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi ai sensi dell'art. 15 delle Legge n. 183 del 12.11.2011 - direttiva n. 14/2011 della Presidenza del Consiglio dei Ministri.

ISTRUTTORE TECNICO

(f.to ing. Filippo Perina)

*Il presente documento è firmato digitalmente
ai sensi del D.Lgs. 07.03.2005 n. 82 e s.m. e i.*

LA RESPONSABILE AREA TECNICA

(f.to geom. Rita Milani)

*Il presente documento è firmato digitalmente
ai sensi del D.Lgs. 07.03.2005 n. 82 e s.m. e i.*

Figure 1: A map of the study area showing the location of the study sites (A-F) and the distance between them. The map is oriented with North at the top. The sites are marked with red dashed circles and labeled A through F. A scale bar indicates a distance of 1000 meters. The map also shows a road network and a river.

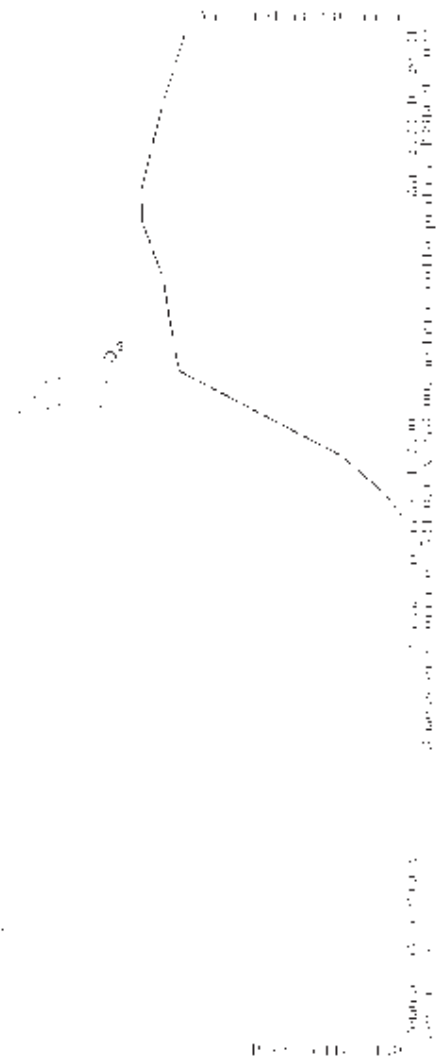
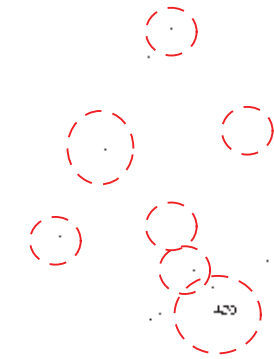


Figure 1: Physical and Chemical Parameters from Physical Data Base (DDB) (1991)

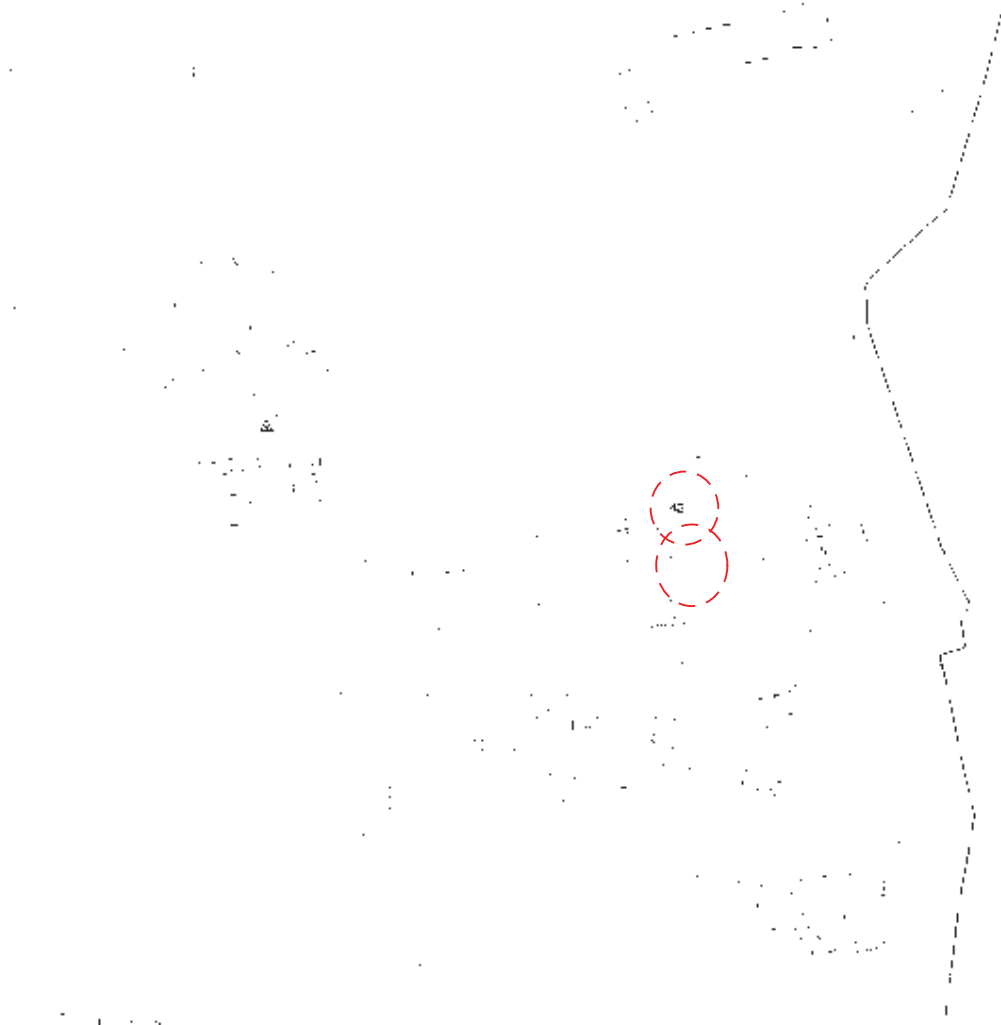


Figure 2: Physical and Chemical Parameters from the DDB (1991)





COMUNE DI S O R G À

N. 61
li 25/8/1973

LICENZA DI COSTRUZIONE

IL SINDACO

- 1 — Vista la domanda presentata il 8/8/1973
- 2 — Visti gli elaborati tecnici allegati alla domanda;
- 3 — Visti i pareri della Commissione Comunale Edilizia e dell'Ufficiale Sanitario;
- 4 — Visti il T.U. delle Leggi Sanitarie e la Legge Urbanistica;
- 5 — Visti i Regolamenti Comunali;

CONCEDE LICENZA

a DALL'OCA OTTOBRINO

per il restauro di una casa di civile abitazione

località Montepossaro - Via Volino N. _____
(Via, Piazza ecc.)

Mappali N. 47

Sezione 0 Foglio 170 del Comune di Sorgà

- LA PRESENTE LICENZA HA LA VALIDITA' DI UN ANNO DA OGGI. In caso di scadenza se ne dovrà richiedere il rinnovo nei modi e forme prescritte dal vigente «Regolamento Edilizio».
- COPIA DELLA PRESENTE DEVE ESSERE TENUTA A DISPOSIZIONE DELL'AUTORITA' SUL LUOGO DEI LAVORI.
- La licenza si intende in tutti i casi accordata e subordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi, all'osservanza da parte del concessionario che si obbliga di accettarle, delle «NORME e CONDIZIONI» a retro segnate e della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 così come integrata e modificata dalla Legge 6 agosto 1967 n. 765, con il rispetto delle quali la presente viene concessa.



IL SINDACO

[Handwritten signature]

— Estratto legge 17 agosto 1942 n. 1150 - art. 41 (sostituito con l'art. 13 della legge 5 agosto 1967 n. 765).

SANZIONI PENALI

salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie, per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene, si applica:

a) l'ammenda fino a lire un milione per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste nell'art. 32 primo comma;

b) l'arresto fino a sei mesi e l'ammenda fino a lire due milioni nei casi di inizio dei lavori senza licenza o di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o di inosservanza del disposto dell'art. 28.

Qualora non sia possibile procedere alla restituzione in pristino ovvero alla demolizione delle opere eseguite senza la licenza di costruzione o in contrasto con questa, si applica in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio tecnico erariale.

La disposizione di cui al precedente comma trova applicazione anche nel caso di annullamento della licenza.

I proventi delle sanzioni pecuniarie previste dal presente articolo sono riscossi dal Comune e destinati al finanziamento delle opere di urbanizzazione, ovvero dello Stato, rispettivamente nelle ipotesi di cui al secondo e terzo comma.

NORME E CONDIZIONI

— Nella esecuzione dei lavori il concessionario dovrà attenersi a tutte le norme che il Comune crederà di suggerire nell'interesse del transito ed a salvaguardia della sua proprietà.

— L'opera dovrà essere eseguita con tutte le cautele atte ad impedire ogni eventuale danno alla strada comunale, il concessionario dovrà riparare a proprie spese qualunque guasto potesse derivare al corpo stradale per effetto od in conseguenza totale o parziale della presente licenza. Sulla necessità entità ed urgenza delle riparazioni che si rendessero necessarie per effetto od in causa totale o parziale della presente licenza, giudicherà **esclusivamente** l'Amministrazione Comunale.

— La licenza si ritiene e resta a tutto pericolo del concessionario sui successori od aventi causa. Il Comune non sarà mai, nè verso di lui nè verso altri, in alcun modo responsabile per fatti o danni derivabili a chicchessia in dipendenza o per effetto totale o parziale dell'opera eseguita.

— Tutte le spese, tasse, diritti di Segreteria, spese di sopraluogo dell'Ufficio Tecnico ecc.; sono a totale carico del concessionario che dichiara espressamente di accettarne l'onere.

Letto, confermato e sottoscritto

li _____

IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI S O R G A'

del 8 agosto 1973

LA COMMISSIONE COMUNALE IGIENICO EDILIZIA

presa visione del progetto tecnico e degli elaborati allegati redatti dal Sig.
Ing. Ivano Vesentini

per ~~la~~ il restauro di una casa di civile abitazione

da parte del Sig. DALL'OCA OTTORINO
di

da costruirsi sul mappale N. 47 Sez. B Foglio IV° Località Pontepossaro

- VISTO il Testo Unico delle leggi Sanitarie;
- VISTI la Legge Urbanistica ed il Regolamento Comunale di Polizia edilizia;

CON VOTO CONCORDE ESPRIME PARERE FAVOREVOLE
~~CONTRARIO~~

alle esecuzioni del progetto del Tecnico Ing. Ivano Vesentini
per ~~la costruzione~~ di il restauro di una casa di civile abitazione
di proprietà del Sig. Dall'Oca Ottorino

su terreno precisato nelle premesse

in quanto detto progetto RISPONDE
~~NON RISPONDE~~ a tutte le norme regolamentari di Polizia Edilizia e
perchè l'esecuzione della costruzione sia subordinata alle seguenti norme o prescrizioni:

Letto, confermato e sottoscritto.

LA COMMISSIONE

conf. Savarini
Vesentini
De Simone

IL PRESIDENTE

[Signature]

IL SEGRETARIO

COMUNE DI _____

Rilasciata licenza di costruzione in conformità ai pareri espressi dalla Commissione

Comunale Igienico - Edilizia

IL SINDACO

ESTRATTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Art. 4

Entro 60 giorni dalla domanda, il Sindaco, sentito il parere della Commissione edilizia di cui al successivo articolo 7, farà conoscere al richiedente le proprie determinazioni. Quando il progetto non sia ritenuto meritevole di approvazione, esso verrà restituito indicandone i motivi; quando invece sia riconosciuto regolare, verrà rilasciata la licenza di costruzione con una copia del progetto, debitamente vistata dall'Autorità comunale, copia che dovrà essere tenuta a disposizione dell'Autorità nel luogo dei lavori.

La licenza è valida per un anno dalla data di rilascio; in caso di scadenza, se ne deve richiedere il rinnovo negli stessi modi e forme prescritti nei precedenti articoli.

Essa viene emessa nei confronti del richiedente che ne sarà considerato l'esclusivo beneficiario e responsabile del suo buon uso, e s'intende, sempre concessa sotto riserva dei diritti dei terzi, nell'intesa che essa non impegna il Comune all'infuori del presente regolamento.

Art. 5

Prima di iniziare costruzioni che sorgano a confine di vie od altri spazi pubblici, si dovrà chiedere all'Autorità Comunale la determinazione e la fissazione sul terreno degli allineamenti e delle quote di livello cui le medesime vanno riferite e adeguate. L'interessato potrà essere richiesto di fornire personale e mezzi per tale operazione, che sarà fatta a totali sue spese.

I lavori dovranno essere condotti regolarmente in modo da arrecare il minimo disturbo alla cittadinanza. In caso di interruzioni stradali dovrà essere fatta denuncia al Sindaco che ha facoltà di obbligare l'interessato a prendere particolari provvedimenti necessari per assicurare l'incolumità pubblica ed il decoro cittadino.

La vigilanza sulle costruzioni che si eseguono sul territorio del Comune spetta al Sindaco che la esercita a mezzo dell'Ufficiale Tecnico Comunale ed in conformità di quanto dispone l'articolo 32 della Legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150.

Art. 6

Al termine dei lavori dovrà denunciarsi al Sindaco l'avvenuto compimento della costruzione e se ne dovrà chiedere il permesso di utilizzazione.

Il permesso verrà concesso previo accertamento da parte dell'Autorità comunale della rispondenza delle opere compiute a quelle autorizzate in base al progetto. Nel caso di abitazioni verrà rilasciata la licenza di abitabilità.

Art. 7 (ultimo comma)

I membri della Commissione Edilizia possono — anche singolarmente — accedere liberamente nelle località e nei cantieri ove si eseguono le opere di costruzione di qualsiasi specie. Nessuno potrà impedirne l'accesso.

N. 48-X-cat.

COMUNE DI Sorgà
PROVINCIA DI Verona

Il 14-7-73

Oggetto: **DOMANDA DI CONCESSIONE DI LICENZA PER OPERE EDILIZIE DA ESEGUIRSI SU EDIFICIO PREESISTENTE.**

Al Signor Sindaco del Comune di Sorgà

Il sottoscritto [redacted] di o fu [redacted] abitante in [redacted] N. [redacted], nell'interesse ⁽¹⁾ proprio avendo intenzione di ⁽²⁾ sistemare il fabbricato sito in questo Comune Via Molino di Ponteposero N. [redacted]

d o m a n d a

Il rilascio dell'apposita licenza.

- Fa presente quanto segue:
- Opere edilizie che si intendono eseguire; ⁽³⁾ 1) costruzione di un bagno d'acqua
2) Apertura di porte e finestre al posto di altre esistenti
3) Sistemazione generale - tintinacci - coperte
 - Proprietario del fabbricato da ⁽⁴⁾ sistemare: Signor Dall'oca Ottavio di o fu [redacted] abitante in Via Molino N. [redacted]
 - Progettista dei lavori: Signor Sup. Vesentini Edono con studio in Sorgà Via Roma N. [redacted]
 - Esecutore dei lavori: Ditta [redacted] con sede in [redacted] Via [redacted] N. [redacted]
 - Allegati: ⁽⁵⁾ 10 2 copie progetto delle sistemazioni

Si dichiara che le opere che si intendono eseguire non contrastano con alcuna norma di legge o di Regolamento e non ledono i diritti dei terzi.

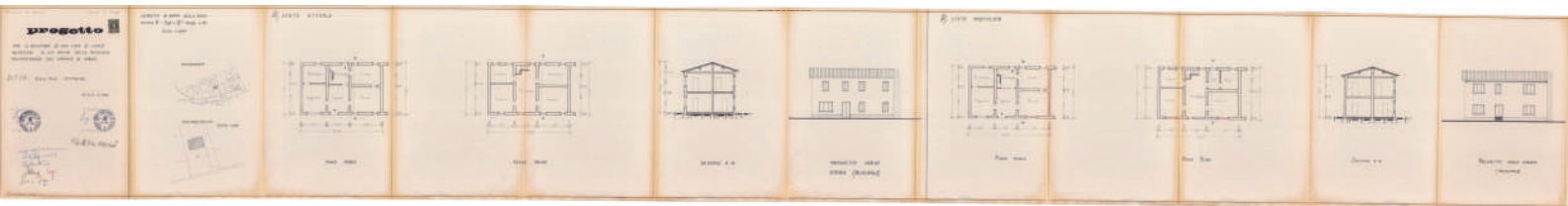
Il Richiedente: [redacted]
Il progettista: ⁽⁶⁾ Sup. Vesentini
L'esecutore dei lavori: ⁽⁶⁾ [redacted]

(1) Propria, oppure di
(2) Ampliare, modificare, sistemare.
(3) Descriverle sommarariamente.
(4) Se richiesti dal regolamento edilizio, si dovranno unire i prescritti elaborati tecnici.
(5) Se richiesti dal regolamento edilizio.

ANNOTAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE:

Lined area for technical office annotations, currently blank.

Blank area on the right side of the page, possibly for a drawing or additional notes.



Marca
da
bolloCOMUNE DI **SORGA'**

La presente concessione è stata affissa per estratto all'albo pretorio in data (*) - **6 LUG. 1990** - e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.

Addì - **6 LUG. 1990**

IL SEGRETARIO COMUNALE

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di aver oggi notificato la presente concessione, ai sensi dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, mediante consegna di copia a mano *dello stesso*

Addì **9-7-1990**

IL MESSO COMUNALE

(*) Primo giorno festivo successivo alla data del rilascio della licenza.

COMUNE DI **SORGA'**Prot. n. **6168/89**li **3/7/1990**Concessione
N. **2**Oggetto: **Concessione edilizia.**

IL SINDACO

- Vista la domanda del **Giuseppe Renato** (cod. fisc. n. **0000010031**), domiciliato in **Trevenzuolo**, Via **N. Sauro** n. **36**, presentata in data **12/10/1989**, intesa ad ottenere la concessione di eseguire: **parziale ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso fabbricato di abitazione.**
- destinato ad uso **residenziale**, su terreno di proprietà dello stesso, censito in Catasto:
- Comune di **Sorgà**
- Sez. **====**, Foglio **5**, Mapp. n. **47-42**, di mq. **1449**, sito in località **Pontepossero** secondo progetto a firma **Mirandola arch. Luciano WRNLON48D14I850V**
- Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario in data **13/2/1990**;
- Visto il parere della Commissione Edilizia, espresso in seduta **9/2/1990**;
- Accertato che le opere progettate non sono difformi dalle prescrizioni del vigente **P. R. G.** e che vengono osservate le norme del regolamento edilizio;
- Ritenuto che nulla osti al rilascio della chiesta concessione;
- Viste le leggi 17-8-1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni e 28-1-1977, n. 10;
- Vista la L.R. 27.6.1985 N. 61;

E' ASSENTITA

al Signor **[redacted]**
 residente in **Trevenzuolo**
 Via **N. Sauro** n. **36**
 la concessione per la realizzazione delle opere sopraindicate, secondo il progetto a firma **Mirandola arch. Luciano** salvi i diritti di terzi e i poteri spettanti ad altre autorità, alle seguenti, inderogabili condizioni:

1 - Le opere debbono essere realizzate conformemente al progetto presentato, che viene allegato al presente atto, vistato dal Sindaco e bollato in ogni pagina;
 2 - ⁽¹⁾ **Trattandosi dell'esecuzione di opere previste dal 1° comma, lett. d, art. 9, Legge 28/1/1977, n. 10, non è dovuto alcun contributo.**

3 - Il cantiere dovrà essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e spazi pubblici, richiedendo il preventivo permesso comunale per l'eventuale occupazione di suolo pubblico. Agli assiti od altri ripari dovranno essere apposti, durante la notte, opportuni segnali luminosi in modo da rendere visibile l'ingombro.
 4 - La data di inizio dei lavori dovrà essere preventivamente segnalata al competente ufficio municipale. Prima dell'inizio dei lavori, il concessionario dovrà provvedere ai seguenti adempimenti:
 4 bis - Predisporre in Cantiere un cartello indicante l'oggetto dei lavori, il Progettista, il Direttore dei lavori, l'Impresa, il Titolare e gli estremi della concessione edilizia.

— Comunicare al Sindaco il nominativo del Direttore dei lavori e dell'Impresa esecutrice;

(1) Annotare, a seconda del caso:
 Il predetto ha assunto impegno di realizzare le seguenti opere di urbanizzazione a scoppio totale / parziale del contributo dovuto per le dette opere ed ha prestato idonee garanzie:
 ovvero:
 Il predetto ha dimostrato di avere versato presso la tesoreria comunale la somma di L. _____ a titolo di contributo per le opere di urbanizzazione;
 ovvero:
 Avendo il predetto prestato le opportune garanzie, la quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, dovuta in complessive L. _____ è ratealizzata in quattro rate semestrali, di cui la prima da versare all'atto del rilascio della presente concessione (4° comma art. 91 L.R. n. 40/1980);
 Lo stesso si è impegnato a versare il contributo sul costo di costruzione, dovuto in L. _____ alle seguenti scadenze:
 ovvero:
 Avendo il predetto assunto con il Comune l'obbligo a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo, di cui all'art. 6 della L. 28-1-1977, n. 10, è esentato dal pagamento della quota di contributo per il costo di costruzione;
 ovvero:
 Trattandosi dell'esecuzione di opere previste dal 1° comma, lett. _____ l. art. 9, Legge

- Denuncia delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica all'Ufficio del Genio Civile, conservandone in cantiere la copia vistata;
- Richiedere al Comune la visita del tecnico per la determinazione degli allineamenti e delle quote;
- 5 - I lavori dovranno essere iniziati, a pena di decadenza, entro un anno dalla data di notifica della presente;
- 6 - Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori, senza la preventiva concessione sindacale;
- 7 - Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme contenute nella legge 5 novembre 1971, n. 1086, per la esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso o a struttura metallica;
- 8 - Dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 20 mc. di costruzione;
- 9 - L'impianto di riscaldamento dovrà essere progettato ed eseguito in conformità alle norme della legge 30 aprile 1976, n. 373, e relativo regolamento;
- 10 - La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- 11 - Le opere per lo smaltimento delle acque luride debbono essere realizzate conformemente al progetto e, per l'immissione degli scarichi nelle fognature, il concessionario è tenuto ad osservare le prescrizioni contenute nella legge 10-5-1976, n. 319 e quelle contenute nell'apposito regolamento comunale;
- 12 - Il fabbricato non potrà essere abitato senza la preventiva autorizzazione dal Sindaco da rilasciarsi ai sensi dell'art. 221 T.U. 27-7-1934, n. 1265;
- 13 - I lavori dovranno essere ultimati, in modo che l'opera sia abitabile / scaduta entro il termine di tre anni dal loro inizio e il concessionario deve darne immediata comunicazione al Sindaco;
- 14 - La ditta dovrà ottemperare a quanto previsto dall'art. 3 del D.P.R. 10.09.1982, n. 915.

In fase di realizzazione il fabbricato dovrà essere adattabile alla Legge n. 13/89.

Dal Municipio, addì **3/7/1990**



L. SINDACO

[Handwritten signature]

Nogara
P. Umberto I°, 36
Tel. 0442/88581

Nogara, li 02/10/1989

LUCIANO MIRANDOLA
ARCHITETTO

Verona
V. Fratini, 3
Tel. 045/8000381

Allegato alla richiesta di C.E. per la ristrutturazione parziale ed il cambio d'uso relativi all'immobile sito in Pontepossero, Via Molino e di proprietà del Sig. XXXXXXXXXX

- RELAZIONE TECNICA -

La richiesta di C.E. in oggetto è relativa alla ristrutturazione e cambio d'uso parziali, con conseguente formazione di due unità immobiliari, una al P.T. e una al P.P., dell'immobile sito in Pontepossero, Via Molino e di proprietà del Sig. XXXXXXXXXX.

L'intervento consiste principalmente nella demolizione dell'esistente vano scala, trasferito ora nella zona est del portico esistente, così da permettere al P.P. la formazione di una nuova unità abitativa. ①

Sono previste nuove aperture e ricostruzioni di aperture esistenti al fine di ottenere percorsi facilmente accessibili ai locali e per una distribuzione funzionale di quest'ultimi.

L'attuale C.T. al P.T., pur mantenendo invariata la sua ubicazione, diventa ora ad uso delle due nuove unità abitative, prevedendo l'apertura d'accesso non più da locale interno ma dal portico esistente.

Il rustico ed il portico al P.T. e il deposito con sovrastante soppalco si mantengono del tutto invariati, così come le altezze dei fabbricati, mentre la demolizione dei pollai/legnaia e del WC al P.T., non più idonei alle esigenze della committenza, permettono un accorpamento di superfici e volumi nella costruzione di un porticato sulla facciata sud dell'abit. al P.T. e nella realizzazione di un balcone al P.P. a migliorare l'estetica architettonica dell'edificio.

Si specifica inoltre che l'opera di parziale ristrutturazione non prevede variazioni strutturali e che, come si può constatare dalle tabelle dei dati stereometrici su elaborati grafici allegati, superfici e volumi di progetto rimangono nei limiti di quanto attualmente esiste sul lotto di proprietà.

Distinti saluti

(Arch. Luciano Mirandola)



Arch. Luciano Mirandola

COMUNE DI SORGÀ

PROVINCIA DI VERONA Cod. Fisc. 00010890232

C.A.P. 37050



COPY

Prot. n. 8865

CERTIFICATO DI

ABITABILITÀ PARZIALE

Vista la domanda in data 10.10.93, prodotta da [redacted] tendente ad ottenere il rilascio del CERTIFICATO DI ABITABILITÀ PARZIALE relativa alla ristrutturazione di un fabbricato adibito ad abitazione bifamiliare sito in Via Molino (Fg. 5 Map. nn. 40 e 47) di questo Comune, oggetto delle concessioni edilizie nn. 24/90 e 40/93.

Constatato che i lavori furono iniziati il 25.11.1993 ed ultimati il 05.10.1993

Visto il verbale d'ispezione tecnico-sanitaria datato 25 Novembre 1993;

Visto il Regolamento comunale di edilizia e d'igiene

Visti gli artt. 230 e 221 del T.U.LL.SS. approvato con R.D. 27.7.1931, n. 1265;

Vista la ricevuta del versamento in data 04.10.1993 di Lire 91.700=, comprovante il pagamento della tassa di Concessione Comunale;

preso atto che le opere eseguite a seguito delle suddette concessioni edilizie non sono soggette alle denunce delle opere in conglomerato.

Vista la dichiarazione congiunta sulle caratteristiche di inquinamento termico ai sensi della Legge 373/76 e 10/91.

Visto il nulla osta

Vista la planimetria allegata alla presente che ne costituisce

COMUNE DI SORGA

C.A.P. 37030 PROVINCIA DI VERONA Cod. Fis. 59010630232

una parte integrante, da cui si evidenzia la parte soggetta ad abitabilità.

ATTESTA E CERTIFICA

che l'edificio sopraindicato adibito a abitazione civile di proprietà della Ditta GECHELE RENATO

E' ABITABILE

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO	vani n.	accessori n.
SOTTERRANEO .....	.....	.....
PIANO REALZATO (TERRENO).....	.....4	.....3
PRIMO PIANO .....	.....5	.....4
SECONDO PIANO .....	.....	.....
TERZO PIANO .....	.....	.....
QUARTO PIANO .....	.....	.....
.....
.....
TOTALE VANI ABITABILI .....	.....9	.....7
.....

2 DIC. 1993

Sorgà, 11

IL SINDACO (Dot. Giovanni Venturelli)



Handwritten signature of the Mayor

Luogo: Sorgà

ESCLUSIVO

del 13/09/2023

REDAZIONE

Il sottoscritto, in qualità di ...

ART. 1

Il presente ...

Il sottoscritto

Il sottoscritto

Il sottoscritto

Il sottoscritto

Il sottoscritto

All' Ufficio Tecnico del Comune di SORGA'

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'
Legge 5 Marzo 1990 N.46

IL SOTTOSCRITTO AMBROSI GIANFRANCO

TITOLARE DELLA DITTA AMBROSI GIANFRANCO IMPIANTI ELETTRICI

CON SEDE IN VIA DON GIOVANNI VERONESE, 10 - 37060 ERBE' (VR)

PARTITA IVA N° 00383990231/ C.F. MBR GFR 31T37D419S

ISCRIZIONE C.C.I.A. N° 16773 VERONA

CON RIFERIMENTO AI LAVORI ESEGUITI IN COMUNE DI SORGA'

VIA Molino,18 -Pontepossero- NEL FABBRICATO DI
PROPRIETA' GECHELE RENATO (rif. C.E. n.)

D I C H I A R A

RESPONSABILMENTE CHE L'IMPIANTO ELETTRICO

INSTALLATO - ~~TRASPORTATO~~ AMPLIATO PRESSO IL FABBRICATO DI

ABITAZIONE / AD USO CIVILE XX

E' STATO ESEGUITO A REGOLA D'ARTE, UTILIZZANDO MATERIALI E COMPONENTI REALIZZATI A NORME UNI e CBI CON COLLEGAMENTO DI MESSA A TERRA ED INTERRUTTORE DIFFERENZIATO AD ALTA SENSIBILITA'.

il 03.10.1992

il titolare della Ditta

DITTA
AMBROSI GIANFRANCO
IMPIANTI ELETTRICI
CIVILI E TRASPORTATI
ERBE' - Verona - Tel. 7325087
Ambrosi Gianfranco

Comune di Legnano - Tel. num. 000899 dal 13.09.90

"DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI"

(da rilasciare al committente - art. 9 legge 46/90)

Il sottoscritto CAMPESATO GRAZIANO
nato a ERBE' il 20-08-1958
residente a ERBE' Via OLTRE TIONE 33
codice fiscale CAMPESATO GRAZIANO Titolare o legale rappresentante
Impianti Termosanitari
Via Oltretione, 33 - ☎ 045/7325496
dell'impresa 37060 E.R.E.E. (Verona)
Partita IVA: 01655170239
Partita IVA Cod. F.: CMP GZN 58M20 D419I Iscritta all'Albo delle Imprese
Artigiane presso la CCIAA di CAMERA COMMERCIO al n. 188350
ALBO ARTIGIANI n. 168189

DICHIARA

che il nuovo/la modifica/ampliamento dell'impianto (specificarne la natura) IMPIANTO DI

RISCALDAMENTO E SANITARIO

~~Scala piano, interno~~

Comune, Via, Numero SORGA' VIA MULLINO 18

adibiti ad uso CIVILE

di proprietà di: (nome, cognome, indirizzo) GECCHELE RENATO

VIA MAZZARICO SAURO 36 FARENZANO DI TREVISOLO

è stato eseguito a "regola d'arte" utilizzando materiali e componenti costruiti a regola d'arte (norme UNI e CEI) e nel pieno rispetto delle altre prescrizioni previste dall'articolo 7 della legge 5.3.90 n. 46.

N.B. L'obbligatorietà del rilascio della "dichiarazione di conformità", come precedentemente specificato, è prevista sin dall'entrata in vigore della legge in oggetto cioè dal 13.3.90.

LA BITTA
CAMPESATO GRAZIANO

Impianti Termosanitari
Via Oltretione, 33 - ☎ 045/7325496
37060 E.R.E.E. (Verona)
Partita IVA: 01655170239
Cod. F.: CMP GZN 58M20 D419I



Al Sig. SINDACO del Comune

SORGA

Oggetto: Domanda di concessione edilizia.

Il sottoscritto

domiciliato in TREVENZUOLO, via N. SAURO, n. _____Cod. Fisc. 20863570230nella sua qualità di (1): PROPRIETARIO

chiede la concessione, ai sensi dell'art. 4 della legge 28-1-1977, n. 10 ed in conformità del vigente regolamento edilizio ed alle altre norme vigenti,

per la costruzione delle opere progettate: PER LA VARIANTE FINALE PER LA COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO SITO IN VIA MOLINO, PER CONTO DELLA DITTA GECHELE RENATO.

come dal progetto allegato e per il quale si forniscono le seguenti notizie:

Area prescelta

in località PONTEPOSSERO, di complessivi mq. _____
in catasto: sez. _____ / _____ Foglio n. 50 mappali 42/47

Proprietario o avente titolo ad ottenere la concessione

GECHELE RENATO, domiciliato in TREVENZUOLO, via N. SAURO, n. _____

Cod. Fisc. _____

tel.: 045/ 7350200

Progettista

ARCH. LUCIANO MIRANDOLA, residente in NOGARA, via P.ZZA UMBERTO I°, n. 36Cod. fisc. MRN LCN 48014 1850Viscritto all'albo professionale ARCHITETTI di VERONAtel.: 0442/ 88581

Documenti allegati

- a) relazione sommaria
 b) prospetto statistico
 c) tavole di disegni in 3 copie
 d) _____
 e) _____

Il sottoscritto assume impegno di osservare le condizioni che saranno indicate nell'atto di concessione, in applicazione delle disposizioni contenute nella legge 28-1-1977, n. 10.
 In particolare chiede:

- (*) 1 - di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione al servizio della nuova costruzione, secondo prescrizione del Sindaco, a scempra del contributo per dette opere;
 (*) 2 - di sottoscrivere l'atto d'obbligo previsto dal 4° comma, art. 7, L. n. 10; ovvero: di stipulare la convenzione prevista dagli art. 7 e 8 stessa legge;
 (*) 3 - di pagare il contributo sul costo di costruzione alle seguenti scadenze:
 (*) 4 - di essere esentato dal pagamento dei contributi di cui all'art. 3, trattandosi di opere previste dall'art. 9, 1° comma, lett. _____), L. n. 10.

Con osservanza.

Gecchele Renato
 IL RICHIEDENTE

Bollo:

COMUNE DI SORGA'

Al SIGNOR SINDACO DEL COMUNE

mod. 7

12 OTT 1993		
Prot. n.	Cat.	Cl.
4946	X	

di SORGA'

OGGETTO: DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI E RICHIESTA CERTIFICATO DI ABITABILITA'

Pratica edilizia / Concessione N° 48/93

MANCA COLLAUDO STATICO

Il sottoscritto _____

titolare della concessione edilizia N. 48/93 per la costruzione: di un edificio sito in
Loc. Pontepossero di Sorgà

in questo Comune in Via Molino

Sez. / Foglio 5° Mapp. n. 42/47

DICHIARA

che la suddetta costruzione iniziata in data 02/08/90 è stata parzialmente ultimata
in data 05/10/93 e che le condizioni e prescrizioni contenute nell'atto di concessione
sono state adempiute nei modi e termini in esso previsti;

CHIEDE

il permesso di abitabilità parziale come da disegno allegato per la suddetta costruzione
(*) Edificio sito in Pontepossero -Sorgà-

ALLEGA:

- 1) Ricevuta n. 264 in data 04/10/93 per versamento su c/c n. 18168377
intestato al Comune di SORGA' di L. 91.700
- 2) Bolletta n. 19462 del 04/10/93 comprovante il pagamento di L. 30.000
per diritto fisso visita dell'Ufficiale Sanitario.
- 3) Dichiarazione dei seguenti Enti di nulla-osta:
Impianto elettrico in data _____ n. _____
Impianto idraulico in data _____ n. _____
- 4) Collaudo statico (per eventuali lavori in c.a.) in data _____ a firma del
Sig. _____ iscritto all'Albo
della Provincia di _____ al n. _____
- 5) In data 05/10/93 copia progetto con abitabilità parziale.

Con osservanza:

IL RICHIEDENTE

[Firma]

(*) e lo svincolo delle caranzie previste in esposto all'atto in data _____

COMUNE DI _____
UFFICIO TECNICO COMUNALE

Prot. N. _____ li _____

OGGETTO: **NULLA-OSTA TECNICO PER CERTIFICATO DI ABITABILITA'**

Pratica edilizia / Concessione N. _____

Costruzione: _____

Ditta: _____

Il sottoscritto _____ tecnico comunale;

Vista la concessione edilizia n. _____ /P.E. in data _____

(eventuali modifiche)

Visti tutti gli atti di progetto nonché i verbali di sopralluogo;

Visto che le condizioni e prescrizioni contenute nell'atto di concessione sono state adempiute dalla documentazione in atti;

Previo sopralluogo in data odierna;

RITIENE

nulla-ostare dal punto di vista tecnico al rilascio del certificato di abitabilità (*)

relativo al fabbricato la cui consistenza risulta di:

Totale Abitazioni	VANI DI ABITAZIONE			Locali destinati ad altro uso	Totale generale vani e locali	ABITAZIONI COMPOSITE DI STANZE										
	Stanze	Accessori	TOTALE			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 e oltre	
1	2	3	4 = 2 + 3	5	6 = 4 + 5	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17

Distinta locali destinati ad altro uso:

- Negozi n. _____
- Laboratori n. _____
- Stalle n. _____
- Magazzini n. _____
- Autorimesse n. _____
- Cantine n. _____

OSSERVAZIONI: _____

IL TECNICO COMUNALE

U.L.S.S. N. 28
LEGNAGO

SETTORE IGIENE PUBBLICA

OGGETTO: **ABITABILITA'** ad uso _____

di proprietà del Sig. _____

sita in Comune di _____

via _____

Il sottoscritto Dr. _____ medico delegato del Settore Igiene Pubblica, ha eseguito un sopralluogo al fabbricato in oggetto ed ha constatato che:

— Il fabbricato è conforme al progetto approvato. SI NO
Eventuali difformità rilevate: _____

— I muri sono sufficientemente prosciugati. SI NO

— Esistono altre cause di insalubrità. SI NO
Quali _____

— Approvvigionamento idrico con acquedotto SI NO
Se NO referto di potabilità dell'acqua rilasciato dal Laboratorio Multizonale in data _____

— Sistema di smaltimento rifiuti liquidi in conformità alle norme vigenti. SI NO

Esprime pertanto PARERE FAVOREVOLE in linea igienico-sanitaria, affinché venga rilasciato il permesso di **ABITABILITA'** del fabbricato come da progetto agli atti.

Osservazioni: _____

IL MEDICO DELEGATO DEL SETTORE

SETTORE IGIENE PUBBLICA.-

Sorgà - 11.25.11.1993
Sopralluogo eseguito il 16.11.93

OGGETTO: ABITABILITÀ Parziale
AGIBILITÀ ad uso civile abitazione
di proprietà del Sig. [redacted]
sita in Comune di Sorgà
Via Udolino

Il sottoscritto Dott. Giuseppe Branchi
medico delegato del Settore Igiene Pubblica, ha eseguito un sopralluogo al fabbricato in
oggetto ed ha constatato che:

- Il fabbricato è conforme al progetto approvato SI NO
Eventuali difformità rilevate: _____

- I muri sono sufficientemente prosciugati SI NO
- Esistono altre cause di insalubrità SI NO
Quali _____

- Approvvigionamento idrico con acquedotto SI NO
Se NO referto di potabilità dell'acqua rilasciato
dal Laboratorio Multizonale in data * _____

- Sistema di smaltimento rifiuti liquidi in conformi
tà alle norme vigenti SI NO

Esprime, pertanto PARERE FAVOREVOLE in linea igienico-sanitaria,
PARERE NEGATIVO

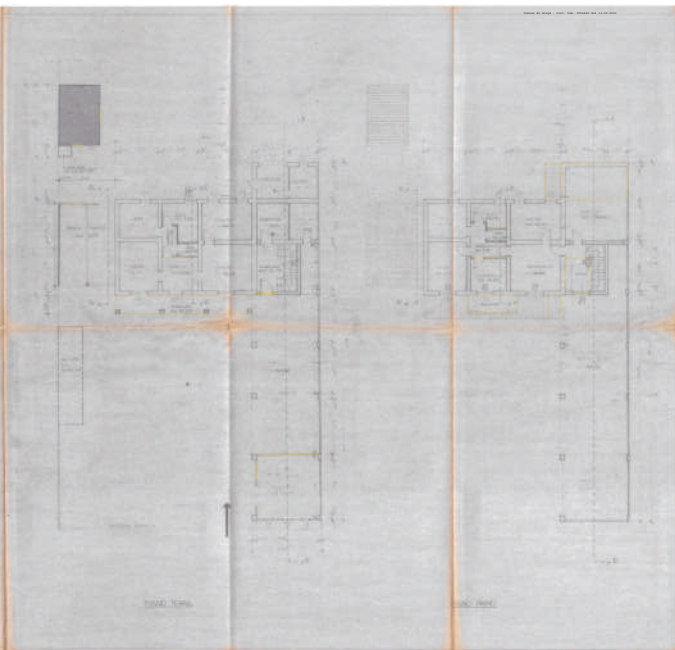
affinché venga rilasciato il permesso di ABITABILITÀ
AGIBILITÀ del fabbricato come da pro
getto agli atti.

Osservazioni : _____
* Trattarsi di ristrutturazione con pozzo esistente

IL MEDICO DELEGATO DEL SETTORE
[Signature]

Architectural drawing header and title block. It includes the text "PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE ATENCIÓN COMUNITARIA" and "ESTUDIO PRELIMINAR". There is a circular stamp on the right side and a table of specifications at the bottom left.

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10



Comune di SORDA
Provincia di VERONA

Arch. Luciano Mendola
1952-1965

VARIANTE FINALE al progetto approvato con C.C. n. 27/00 del 04/07/00 per la costruzione di un edificio sito in Via Adone per conto della Ditta **GEOMETRI EGNAZZO**

FAV. 2/B

SEZIONE

23.01.00

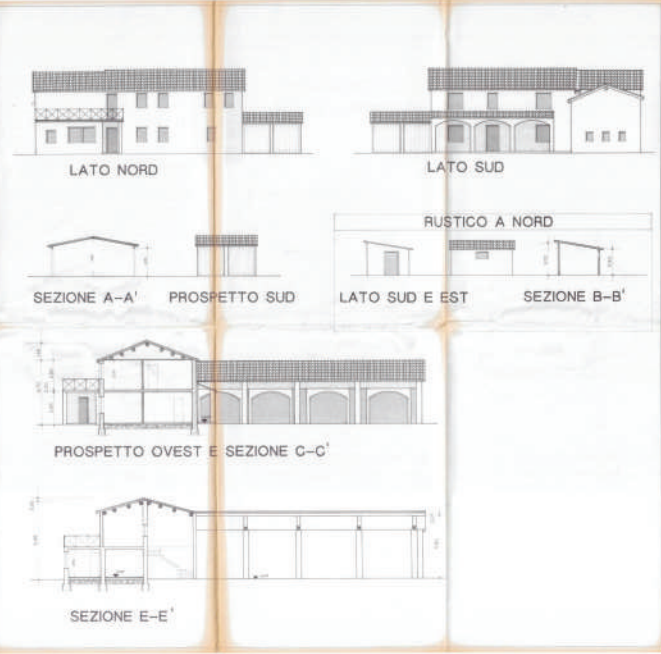
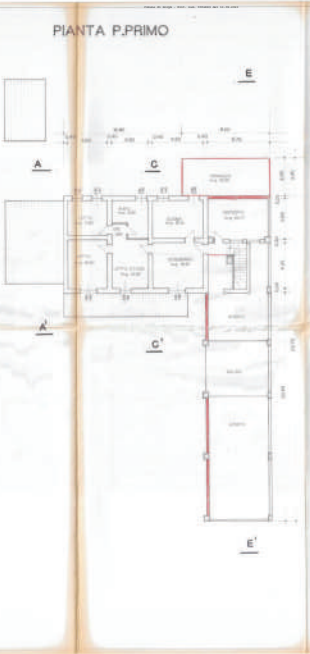
ESTRATTO DI MAPPA sc. 1/2000

SEZ. - FOG. 5' - MAPP. 47/42

ESTRATTO DI P.R.G. sc. 1/2000

DATI STEREOOMETRICI

SUPERFICIE LOTTO	MC. 449
SUPERFICIE COPERTA	MC. 244,08
SUPERFICIE COPERTA DEMOLITA	MC. 20,751132
MC. 218	
VOLUME COMPLESSIVO	MC. 939,60
VOLUME DEMOLITO	MC. 87,6328



SORGA'

COMUNE DI _____

La presente concessione è stata affissa per estratto all' albo pretorio
in data (*) 30 SET. 1993 e vi rimarrà pubblicata per
quindici giorni consecutivi,
il 30 SET. 1993
Addì _____



IL SEGRETARIO COMUNALE

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di aver oggi notificato la
presente concessione, ai sensi dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942,
n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, mediante consegna
di copia a mano di Mirandola Arch. Luciano Teuco (ved. cat.)

Addì 30.09.1993

IL RICEVUTARIO

[Signature]



IL MESSO COMUNALE

[Signature]

COMUNE DI SORGA'

Prot. n. 4880 di 21.09.1993

Oggetto: **Concessione edilizia.**

IL SINDACO

— Vista la domanda del sig. [Redacted]
(cod. fisc. n. 00863570230),
domiciliato in Trevenzuolo, Via N. Sauro,
n. 1, presentata in data 01.10.1992, intesa ad ottenere
la concessione di eseguire: **variante per la costruzione di
un edificio**

destinato ad uso abitazione, su terreno di proprietà
dello stesso, censito in Catasto:

Comune di Sorgà
Sez. 1, Foglio 5°, Mapp. n. 42-47, di mq. _____

sito in località pontepossero
secondo progetto a firma Mirandola arch. Luciano

— Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario in data 11.11.1992

— Visto il parere della Commissione Edilizia, espresso in seduta
08.10.1992

— Accertato che le opere progettate non sono difformi dalle prescrizioni
del vigente P.R.G.

e che vengono osservate le norme del regolamento edilizio;

— Ritenuto che nulla osti al rilascio della chiesta concessione;

— Viste le leggi 17-8-1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni
e 28-1-1977, n. 10;

— Vista la L.R. 27.6.1985 N. 61;

Marca
da
bollo

Pratica Ed. 124/92

Concessione
N. 48

(*) Inno giorno festivo successivo alla data del rilascio della carta.

di Signor [REDACTED]

residente in Trevenzuolo

Via N.Sauro n. _____

la concessione per la realizzazione delle opere sopraindicate, secondo il progetto a firma Mirandola arch. Luciano salvi i diritti di terzi e i poteri spettanti ad altre autorità, alle seguenti, inderogabili condizioni:

- 1 - Le opere debbono essere realizzate conformemente al progetto presentato, che viene allegato al presente atto, vistato dal Sindaco e bollato in ogni pagina;
- 2 - (1) visto il versamento dei diritti di segreteria di **L. 50.000**
- 3 - Il cantiere dovrà essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e spazi pubblici, richiedendo il preventivo permesso comunale per l'eventuale occupazione di suolo pubblico. Agli assiti od altri ripari dovranno essere apposti, durante la notte, opportuni segnali luminosi in modo da rendere visibile l'ingombro.
- 4 - La data di inizio dei lavori dovrà essere preventivamente segnalata al competente ufficio municipale. Prima dell'inizio dei lavori, il concessionario dovrà provvedere ai seguenti adempimenti:
- 4 bis - Predisporre in Cantiere un cartello indicante l'oggetto dei lavori, il Progettista, il Direttore dei lavori, l'Impresa, il Titolare e gli estremi della concessione edilizia.

— Comunicare al Sindaco il nominativo del Direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice:

(1) Annotare, a seconda dei casi:
 Il progetto ha assunto impegno di realizzare le seguenti opere di urbanizzazione a scemputo totale del contributo dovuto per le dette opere ed ha prestato idonee garanzie:
 ovvero:
 il Credetto ha dimostrato di avere versato presso la tesoreria comunale la somma di L. _____ a titolo di contributo per le opere di urbanizzazione;
 ovvero:
 avendo il progetto prestato le opportune garanzie, la quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, dovuta in complessive L. _____ è rateizzata in quattro rate semestrali, di cui la prima va versare all'atto del rilascio della presente concessione (4° comma art. 31 L.R. n. 30/1980), la stessa si impegna a versare il contributo sul costo di costruzione, dovuto in _____ alle seguenti scadenze:
 ovvero:
 avendo il Credetto assunto dal Comune l'obbligo di praticare prezzi di vendita a _____ (posizione determinata ai sensi della convenzione n. _____) e rateizzata in _____ rate semestrali, di cui la prima va versare all'atto del rilascio della presente concessione (4° comma art. 31 L.R. n. 30/1980), la stessa si impegna a versare il contributo sul costo di costruzione, dovuto in _____ alle seguenti scadenze:

— Denuncia delle opere in cemento armato normale, precompresso o a struttura metallica all'Ufficio del Piano Civile, conservandone in cantiere la copia vistata;

— Richiedere al Comune la visita del tecnico per la determinazione degli allineamenti e delle quote;

- 5 - I lavori dovranno essere iniziati, a pena di decadenza, entro un anno dalla data di notifica della presente;
- 6 - Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori, senza la preventiva concessione sindacale;
- 7 - Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme contenute nella legge 5 novembre 1971, n. 1086, per la esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso o a struttura metallica;
- 8 - Dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 20 mc. di costruzione;
- 9 - L'impianto di riscaldamento dovrà essere progettato ed eseguito in conformità alle norme della legge 30 aprile 1976, n. 373, e relativo regolamento;
- 10 - La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- 11 - Le opere per lo smaltimento delle acque luride debbono essere realizzate conformemente al progetto e, per l'immissione degli scarichi nelle fognature, il concessionario è tenuto ad osservare le prescrizioni contenute nella legge 10-5-1976, n. 319 e quelle contenute nell'apposito regolamento comunale;
- 12 - Il fabbricato non potrà essere abitato senza la preventiva autorizzazione del Sindaco, da rilasciarsi ai sensi dell'art. 221 T.U. 27-7-1934, n. 1265;
- 13 - I lavori dovranno essere ultimati, in modo che l'opera sia abitabile agibile entro il termine di tre anni dal loro inizio e il concessionario deve darne immediata comunicazione al Sindaco;
- 14 - La ditta dovrà ottemperare a quanto previsto dall'art. 3 del D.P.R. 10.09.1982, n. 915.

27 SET. 1983



Handwritten signature



COMUNE DI SORGA'
 PROVINCIA DI VERONA

N. 7421 Prot.

Li. 7-12-1989

PRATICA CONDONO EDILIZIO N. 66

Oggetto: **Richiesta di sanatoria ai sensi Legge 28.02.1985 n. 47**

Raccomandata

Al Sig.

DALLOCA OTTORIO
via P. NEMMI 26
BOVOLONE

Al fine del rilascio della concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 28 Febbraio 1985 n. 47 relativa alla domanda di condono edilizio presentata il 22-3-1986 prot. n° 1262 si invita la S.V. a produrre entro **30 giorni dal ricevimento della presente** le ricevute dei seguenti versamenti limitatamente allo spazio barrato:

- Integrazione versamento oblazione da effettuarsi su bollettino di conto corrente postale n. 255000 intestato a «Amministrazione P.T. Oblazione Abusivismo Edilizio».

L. _____

Versamento oneri di Urbanizzazione e contributo commisurato al costo di costruzione da effettuarsi a favore della Tesoreria Comunale presso la Cassa di Risparmio di VR-VI-BL Agenzia di **E r b e'** (VR) e precisamente:

Oneri di urbanizzazione primaria

L. 23.455

Oneri di urbanizzazione secondaria

L. 25.150

TOTALE

L. 48.605

} 277.875

Contributo commisurato al Costo di costruzione

L. 229.270

Si avverte che la presente, ai sensi del IX° comma dell'art. 35 della Legge 47/85, sospende il termine di cui al successivo XII° comma.

Distinti saluti

Per IL SINDACO

CHIEFFI TECNICO COMUNALE



[Signature]

COMUNE DI SORGA'

PROVINCIA DI VERONA

Prot. n° 1268 (n° 66) del 22/03/1986

CONDONO

L.S. 28-2-85 N.47

PROGETTO in SANATORIA

DITTA DALL'OCA Otterino

LOCALITA' PONTEPOSSERO, VIA MOLINO

IL TECNICO



IL PROPRIETARIO

Dall'Oca Otterino

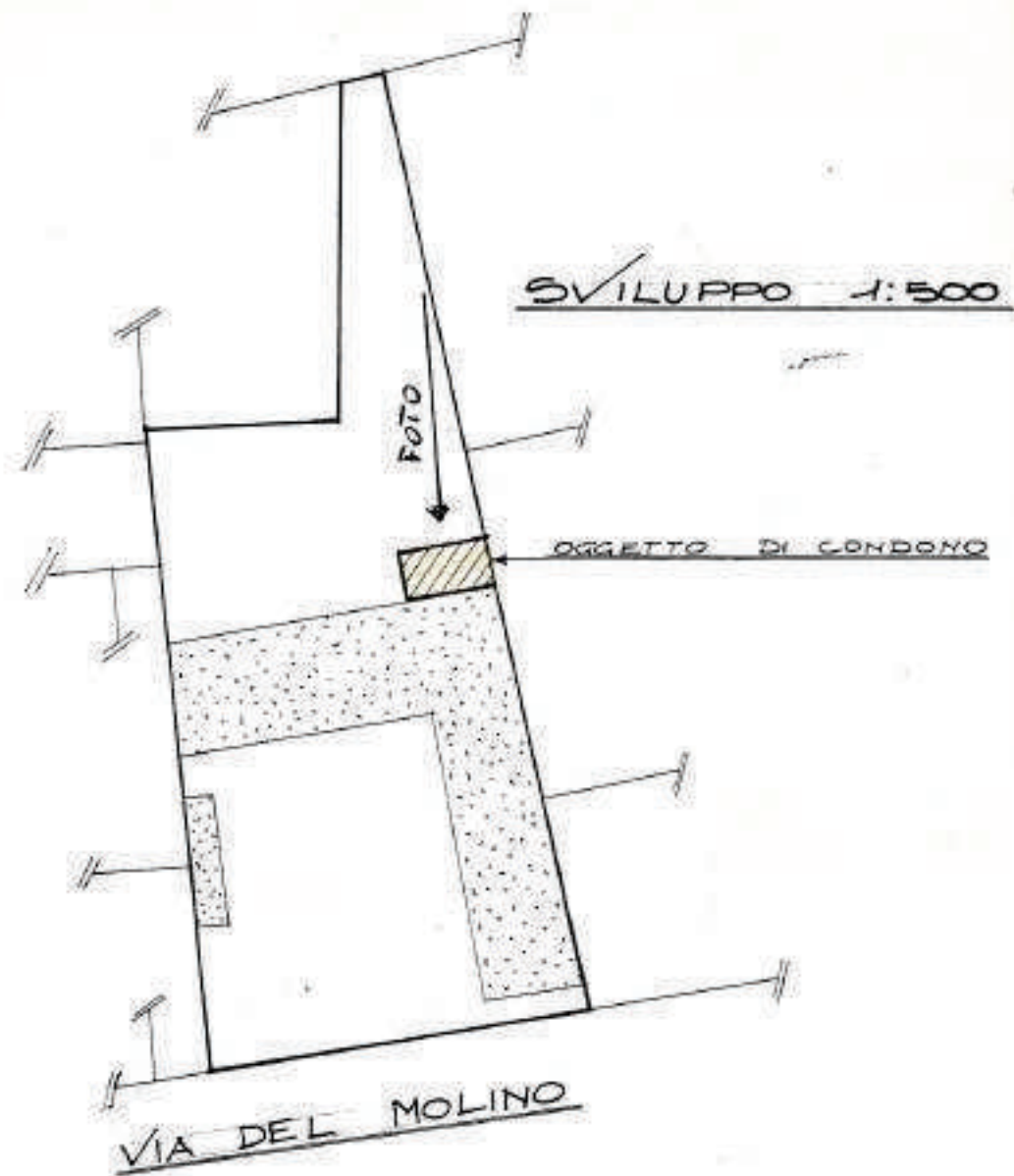


Estratto di mappa SCALA 1:2000

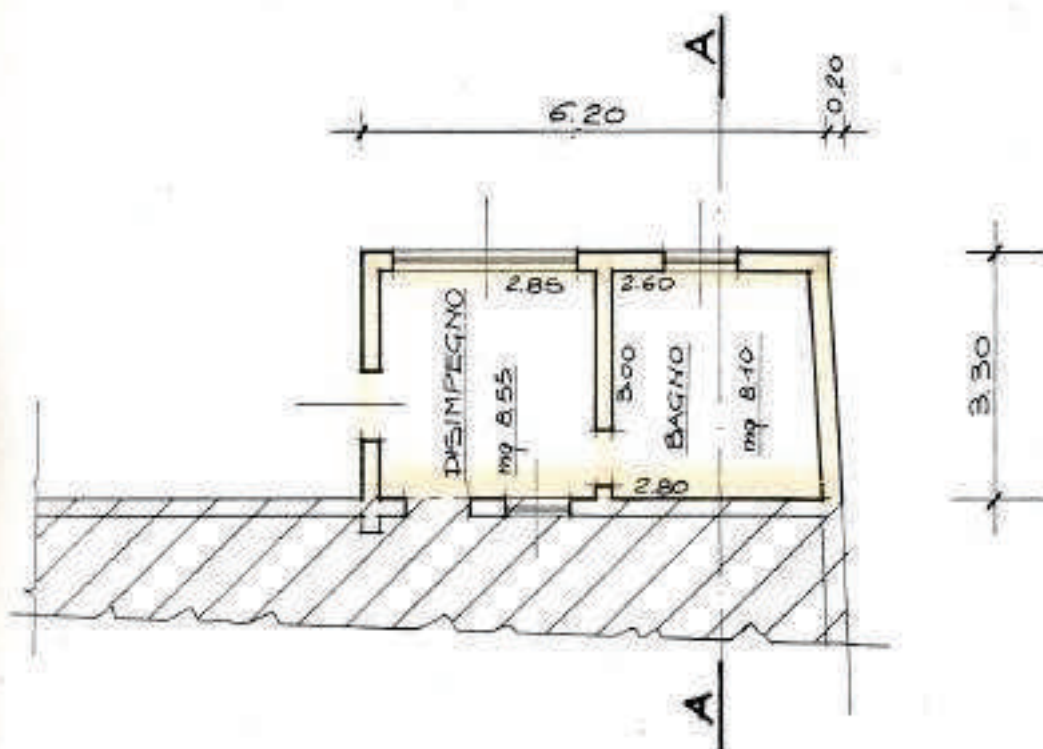
Comune di SORGA¹

Foglio 3 (ex B/4)

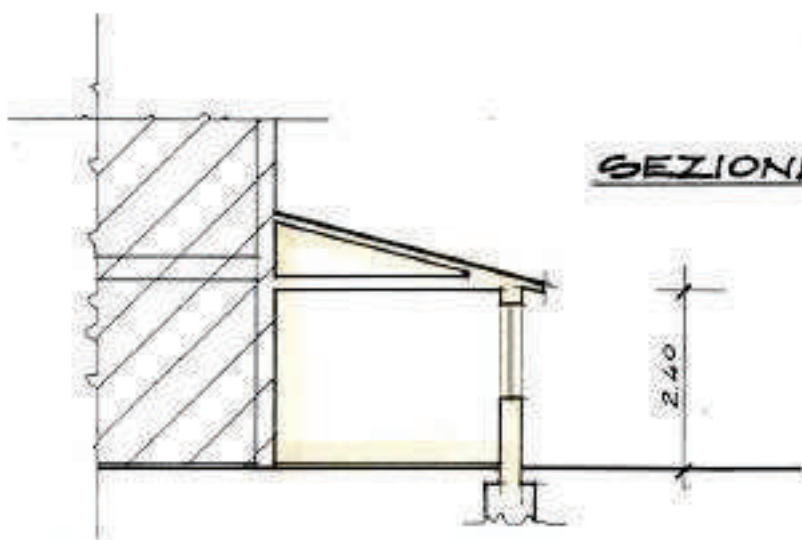
Mappali n° 42; 47.



ZONA "B" SEMIESTENSIVA	SUP. INT.	SUP. EST.	VOLUME
Mod. D - Tipologia 3 - Anno 1980			
DISIMPEGNO + BAGNO			
$(6.20+6.40)/2 \times 3.30 \times h= 2.40$	16.65 mq	20.79 mq	49.90 mc



PIANTA SC. 1:100



SEZIONE A-A

Comune di SORGA¹

Provincia di VERONA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA relativa al PROGETTO IN
SANATORIA Prot. n° 1268 (N°66) del 22.03.86

Citta: DALL'OCA OTTORINO - Via Molino - Pontepossero





COMUNE DI SORGA'

Provincia di Verona

P.zza Gen. Murari Brà, 1 - 37060 Sorga'
Tel. 045/7370000/12 - Fax 045/7370165

Prot. n. 1888

li, **18 MAR. 2004**
e.mail info@comune.sorga.vr.it
http : www.comune.sorga.vr.it

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (Legge n.47/85)

Pratica di Condono Edilizio n.66/86

Concess. Edilizia in Sanatoria n.66/04

IL RESPONSABILE UFFICIO TECNICO - EDILIZIA PRIVATA

Vista la domanda di Condono Edilizio presentata dal Sig. **DALL'OCA OTTORINO**, nato a Erb. (VR) il 19/07/1918 e residente in Sorgà in via Molino - Cod. Fisc. DLL TRN 18L19 D419D, in data 22/03/1986 - prot. n. 1268, intesa ad ottenere la Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 35 della Legge 28/02/1985, n.47, per costruzione di fabbricati accessori dell'abitazione ad uso disimpegno - bagno, sull'area censita in Catasto Terreni del Comune di Sorgà al Fog. 3 - mapp. n.47, posto in via Molino della fraz. Pontepossero;

Vista la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (autocertificazione), prodotta in data 12/03/2004 dal sig. **GECHELE RENATO**, con la quale dichiara di essere legittimo proprietario degli immobili (ex Dall'Oca Ottorino) e di avere, pertanto, titolo al rilascio della concessione richiesta;

Vista la documentazione allegata alla domanda, ai sensi della Legge n. 47/85, nonché gli elaborati tecnici redatti dal **geom. Toso Ennio**;

Visto che il concessionario ha dimostrato di aver versato l'intera somma di £ 112.500 dovuta a titolo di oblazione, mediante versamento su c.c.p. n. 255000;

Accertato che il concessionario ha dimostrato di aver assolto agli obblighi inerenti al versamento degli oneri concessori mediante pagamento della somma di € 149,22 con bolletta n.15 in data 21/01/2004 del Banco Popolare di Verona e Nogara - Agenzia di Bonferraro;

Vista la ricevuta del versamento di € 103,29 per diritti di segreteria;

Viste le Leggi n.47 del 28/02/1985 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la Legge n. 127 del 15/05/1997 ed il vigente P.R.G.;

Ritenuto che nulla osti al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, richiesta;

RILASCIA

Al sig. **GECHELE RENATO** Concessione Edilizia in Sanatoria per le opere sopraindicate, secondo elaborato grafico a firma del tecnico **geom. Toso Ennio**, fatti salvi i diritti di terzi ed i poteri spettanti ad altra autorità.

Allegata alla presente n. 1 tavola di progetto.



IL RESPONS. U.T.C. EDILIZIA PRIVATA

(Geom. *Carpepe Anselmo*)

COMUNE DI SORGA'

La presente concessione è stata affissa per estratto all'Albo Pretorio in data 18 MAR 2004 vi
Rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.

Addi, 18 MAR 2004



Il Segretario Comunale
(Mazzaglia dr. Antonio)

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di aver oggi notificato la presente concessione, ai sensi
dell'art.31 della Legge 17 Agosto 1942, n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni,
mediante consegna di copia a mano di [REDACTED]

Addi, 21/04/2004

Il Ricevente

Il Messo Comunale



TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

DOCUMENTAZIONE CATASTO

LOTTI 2

Esecuzione Immobiliare	329/2022 R.G.E.
Giudice	Dott. Paola Salmaso
Creditore procedente	FINO 1 SECURITISATION SRL
Parte eseguita	GECHELE RENATO

Esperto Stimatore

Arch. ANDREA ZENARETTI - studio@andreazenarettiarchitetto.it – 045 2242561

Custode Giudiziario

Avv. ALESSANDRA VIANELLO – alessandra@studiolegalevianello.it



Comune: (VR) SORGA'
Foglio: 3
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 584.000 x 378.000 metritocollo pratica T398036/2023
13-Mar-2023 16:29:31

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

DOCUMENTAZIONE COMUNE

LOTTI 2

Esecuzione Immobiliare	329/2022 R.G.E.
Giudice	Dott. Paola Salmaso
Creditore procedente	FINO 1 SECURITISATION SRL
Parte eseguita	GECHELE RENATO

Esperto Stimatore

Arch. ANDREA ZENARETTI - studio@andreazenarettiarchitetto.it – 045 2242561

Custode Giudiziario

Avv. ALESSANDRA VIANELLO – alessandra@studiolegalevianello.it



COMUNE DI SORGA'

(Provincia di Verona)

AREA TECNICA

P.zza Gen. Murari Brà, 1 – 37060 Sorga' Tel. 045/7370000 – Fax 045/7370165
E.mail: lavori.pubblici@comune.sorga.vr.it http: www.comune.sorga.vr.it
E.mail: edilizia.privata@comune.sorga.vr.it http: www.comune.sorga.vr.it
PEC: protocollo.informatico@pec.comune.sorga.vr.it

imposta di bollo assolta mediante
marca del valore di € 16,00 con
identificativo numero seriale
01211131580599 del 14/03/2023

Prot. come da marcatura

Sorgà, 12/04/2023

OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica.

LA RESPONSABILE AREA TECNICA

Vista la richiesta prodotta dall'Arch. Andrea Zenaretti, in qualità di CTU, professionista delegato nominato dal Tribunale di Verona in esecuzione immobiliare, Rif. Prat. Suap: ZNRNDR87T21L781D-14032023-1508 del 14/03/2023, assunta al prot. del comune in data 14/03/2023 al n. 2099, tendente ad ottenere il rilascio di certificato di destinazione urbanistica; con studio in Verona - Viale A. Palladio n. 49, tendente ad ottenere il rilascio di certificato di destinazione urbanistica;

Visto il vigente strumento urbanistico comunale;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001, n°380 (ex art. 18 della Legge 28/02/1985, n.47);

Vista la successiva comunicazione Rif. Prat. Suap: ZNRNDR87T21L781D-20032023-1657 del 03/04/2023 con la quale si trasmetteva Decreto di nomina del Tribunale di Verona all'arch. Andrea Zenaretti come CTU, assunta al protocollo generale al n. 2657 in data 04/04/2023;

CERTIFICA

che i terreni di seguito sotto elencati hanno destinazione urbanistica:

Comune di Sorgà (N.C.T.):

- **Fog. 3 – partt. n. 420-421-425-426-427-437** ricadono in “**ZTO E2 - Agricola**”, interessata da fascia di rispetto cimiteriale, come da NTA elaborati allegati al vigente Piano regolatore Generale;
- **Fog. 3 – part. n. 436** ricade in “**ZTO E2 - Agricola**”, interessata da fascia di rispetto cimiteriale, parte da vincolo paesaggistico ai sensi della L.S. 431/85, come da NTA elaborati allegati al vigente Piano regolatore Generale;
- **Fog. 3 – part. n. 424** ricade parte in “**ZTO E2 - Agricola**” e parte in “**ZTO F b) – aree per attrezzature di interesse comune**”, interessata da fascia di rispetto cimiteriale, come da NTA elaborati allegati al vigente Piano regolatore Generale;
- **Fog. 3 – partt. n. 42 – 47** ricadono in “**ZTO Ba**”, interessati da vincolo paesaggistico ai sensi della L.S. 431/85 come da NTA elaborati allegati al vigente Piano regolatore Generale;

La cartografia e le norme relative agli strumenti urbanistici vigenti sono consultabili sul sito istituzionale del Comune di Sorgà all'indirizzo <http://www.comune.sorga.vr.it>.

Si precisa che il presente certificato conserva la validità di un anno dalla data del suo rilascio, salvo non intervengano modificazioni dello strumento urbanistico vigente, si informa inoltre che lo stesso non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi ai sensi dell'art. 15 delle Legge n. 183 del 12.11.2011 - direttiva n. 14/2011 della Presidenza del Consiglio dei Ministri.

ISTRUTTORE TECNICO

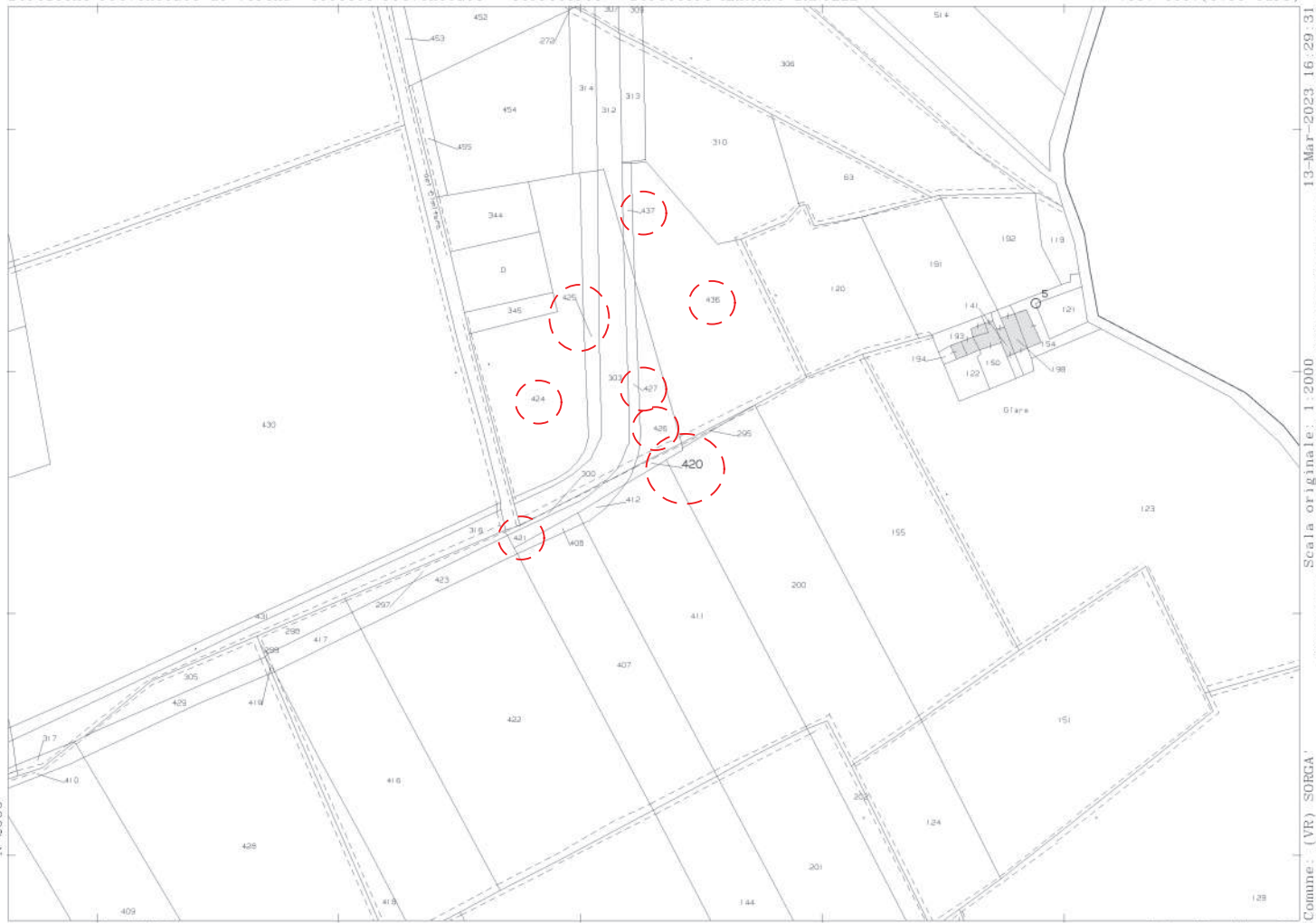
(f.to ing. Filippo Perina)

*Il presente documento è firmato digitalmente
ai sensi del D.Lgs. 07.03.2005 n. 82 e s.m. e i.*

LA RESPONSABILE AREA TECNICA

(f.to geom. Rita Milani)

*Il presente documento è firmato digitalmente
ai sensi del D.Lgs. 07.03.2005 n. 82 e s.m. e i.*



N=2900

E=-19300

I Particella: 420

13-Mar-2024 16:29:31
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 584.000 x 378.000 metritocollo pratica T398036/2023
Comune: (VR) SORGA
Foglio: 3



N=3400

E=-19200

1 Particella: 42

Comune: (VR) SORGA' - Scala originale: 1:2000 - 13-Mar-2023 16:27:10
Fog 110: 3 - Dimensione cornice: 584.000 x 378.000 met/foiocollo pratica T396277/2023

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

LOTTI 3

Esecuzione Immobiliare	329/2022 R.G.E.
Giudice	Dott. Paola Salmaso
Creditore procedente	FINO 1 SECURITISATION SRL
Parte eseguita	GECHELE RENATO

Esperto Stimatore

Arch. ANDREA ZENARETTI - studio@andreazenarettiarchitetto.it – 045 2242561

Custode Giudiziario

Avv. ALESSANDRA VIANELLO – alessandra@studiolegalevianello.it



N=2900

E=-19300

I Particella: 420

13-Mar-2023 16:29:31
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 584.000 x 378.000 metritocollo pratica T398036/2023
Comune: (VR) SORGA
Foglio: 3

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

DOCUMENTAZIONE COMUNE

LOTTI 3

Esecuzione Immobiliare	329/2022 R.G.E.
Giudice	Dott. Paola Salmaso
Creditore procedente	FINO 1 SECURITISATION SRL
Parte eseguita	GECHELE RENATO

Esperto Stimatore

Arch. ANDREA ZENARETTI - studio@andreazenarettiarchitetto.it – 045 2242561

Custode Giudiziario

Avv. ALESSANDRA VIANELLO – alessandra@studiolegalevianello.it



COMUNE DI SORGA'

(Provincia di Verona)

AREA TECNICA

P.zza Gen. Murari Brà, 1 – 37060 Sorga' Tel. 045/7370000 – Fax 045/7370165
E.mail: lavori.pubblici@comune.sorga.vr.it http: www.comune.sorga.vr.it
E.mail: edilizia.privata@comune.sorga.vr.it http: www.comune.sorga.vr.it
PEC: protocollo.informatico@pec.comune.sorga.vr.it

imposta di bollo assolta mediante
marca del valore di € 16,00 con
identificativo numero seriale
01211131580599 del 14/03/2023

Prot. come da marcatura

Sorgà, 12/04/2023

OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica.

LA RESPONSABILE AREA TECNICA

Vista la richiesta prodotta dall'Arch. Andrea Zenaretti, in qualità di CTU, professionista delegato nominato dal Tribunale di Verona in esecuzione immobiliare, Rif. Prat. Suap: ZNRNDR87T21L781D-14032023-1508 del 14/03/2023, assunta al prot. del comune in data 14/03/2023 al n. 2099, tendente ad ottenere il rilascio di certificato di destinazione urbanistica; con studio in Verona - Viale A. Palladio n. 49, tendente ad ottenere il rilascio di certificato di destinazione urbanistica;

Visto il vigente strumento urbanistico comunale;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001, n°380 (ex art. 18 della Legge 28/02/1985, n.47);

Vista la successiva comunicazione Rif. Prat. Suap: ZNRNDR87T21L781D-20032023-1657 del 03/04/2023 con la quale si trasmetteva Decreto di nomina del Tribunale di Verona all'arch. Andrea Zenaretti come CTU, assunta al protocollo generale al n. 2657 in data 04/04/2023;

CERTIFICA

che i terreni di seguito sotto elencati hanno destinazione urbanistica:

Comune di Sorgà (N.C.T.):

- **Fog. 3 – partt. n. 420-421-425-426-427-437** ricadono in “**ZTO E2 - Agricola**”, interessata da fascia di rispetto cimiteriale, come da NTA elaborati allegati al vigente Piano regolatore Generale;
- **Fog. 3 – part. n. 436** ricade in “**ZTO E2 - Agricola**”, interessata da fascia di rispetto cimiteriale, parte da vincolo paesaggistico ai sensi della L.S. 431/85, come da NTA elaborati allegati al vigente Piano regolatore Generale;
- **Fog. 3 – part. n. 424** ricade parte in “**ZTO E2 - Agricola**” e parte in “**ZTO F b) – aree per attrezzature di interesse comune**”, interessata da fascia di rispetto cimiteriale, come da NTA elaborati allegati al vigente Piano regolatore Generale;
- **Fog. 3 – partt. n. 42 – 47** ricadono in “**ZTO Ba**”, interessati da vincolo paesaggistico ai sensi della L.S. 431/85 come da NTA elaborati allegati al vigente Piano regolatore Generale;

La cartografia e le norme relative agli strumenti urbanistici vigenti sono consultabili sul sito istituzionale del Comune di Sorgà all'indirizzo <http://www.comune.sorga.vr.it>.

Si precisa che il presente certificato conserva la validità di un anno dalla data del suo rilascio, salvo non intervengano modificazioni dello strumento urbanistico vigente, si informa inoltre che lo stesso non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi ai sensi dell'art. 15 delle Legge n. 183 del 12.11.2011 - direttiva n. 14/2011 della Presidenza del Consiglio dei Ministri.

ISTRUTTORE TECNICO

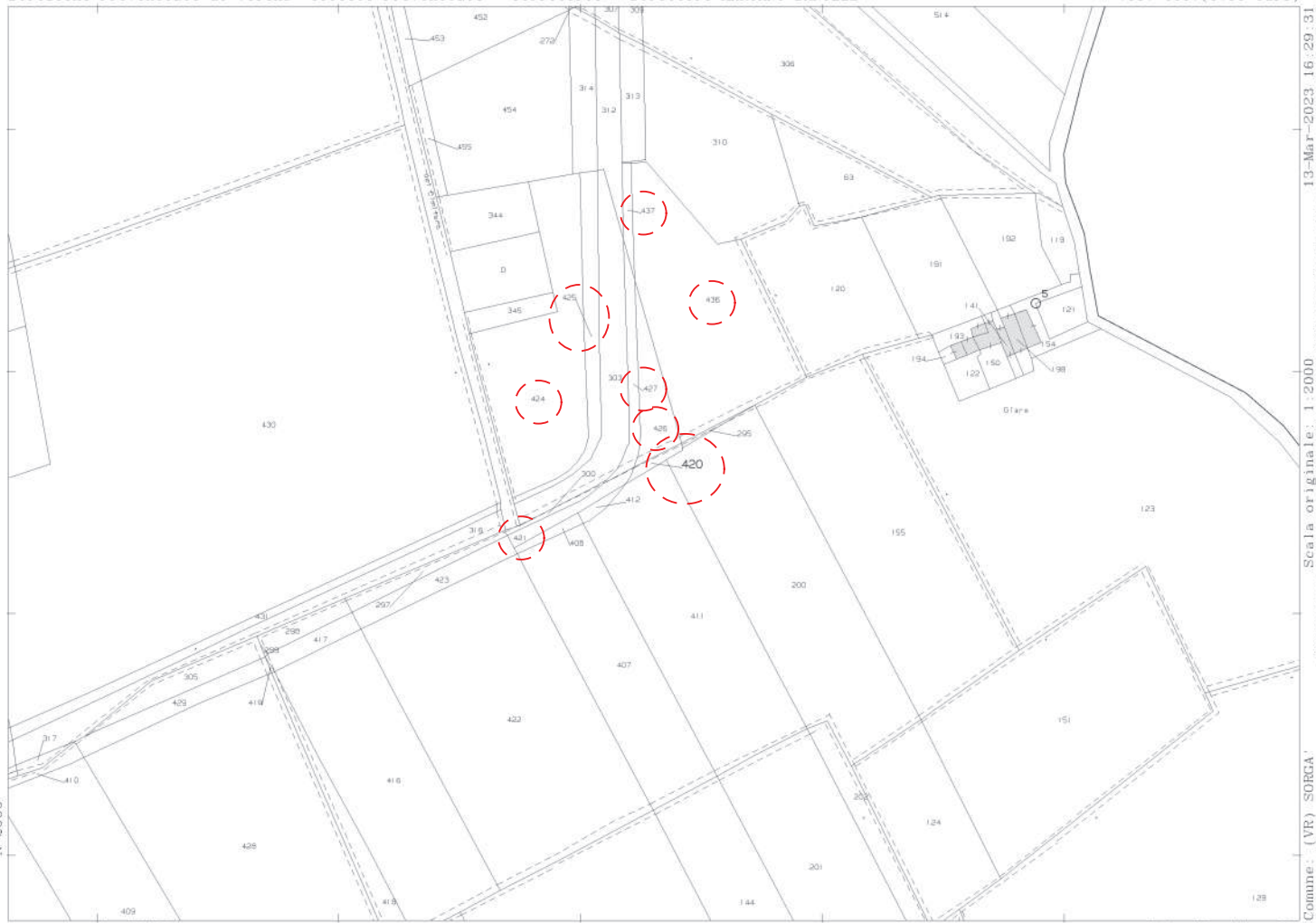
(f.to ing. Filippo Perina)

*Il presente documento è firmato digitalmente
ai sensi del D.Lgs. 07.03.2005 n. 82 e s.m. e i.*

LA RESPONSABILE AREA TECNICA

(f.to geom. Rita Milani)

*Il presente documento è firmato digitalmente
ai sensi del D.Lgs. 07.03.2005 n. 82 e s.m. e i.*



13-Mar-2024 16:29:31
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 584.000 x 378.000 metritocollo pratica T398036/2023
Comune: (VR) SORGA
Foglio: 3



N=3400

E=-19200

I Particella: 42

Comune: (VR) SORGA' 13-Mar-2023 16:27:10
Scala originale: 1:2000 Dimensione cornice: 584.000 x 378.000 met/foiocollo pratica T396277/2023
Fog 110: 3