

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 esecutata	GECHELE RENATO

Esperto Stimatore

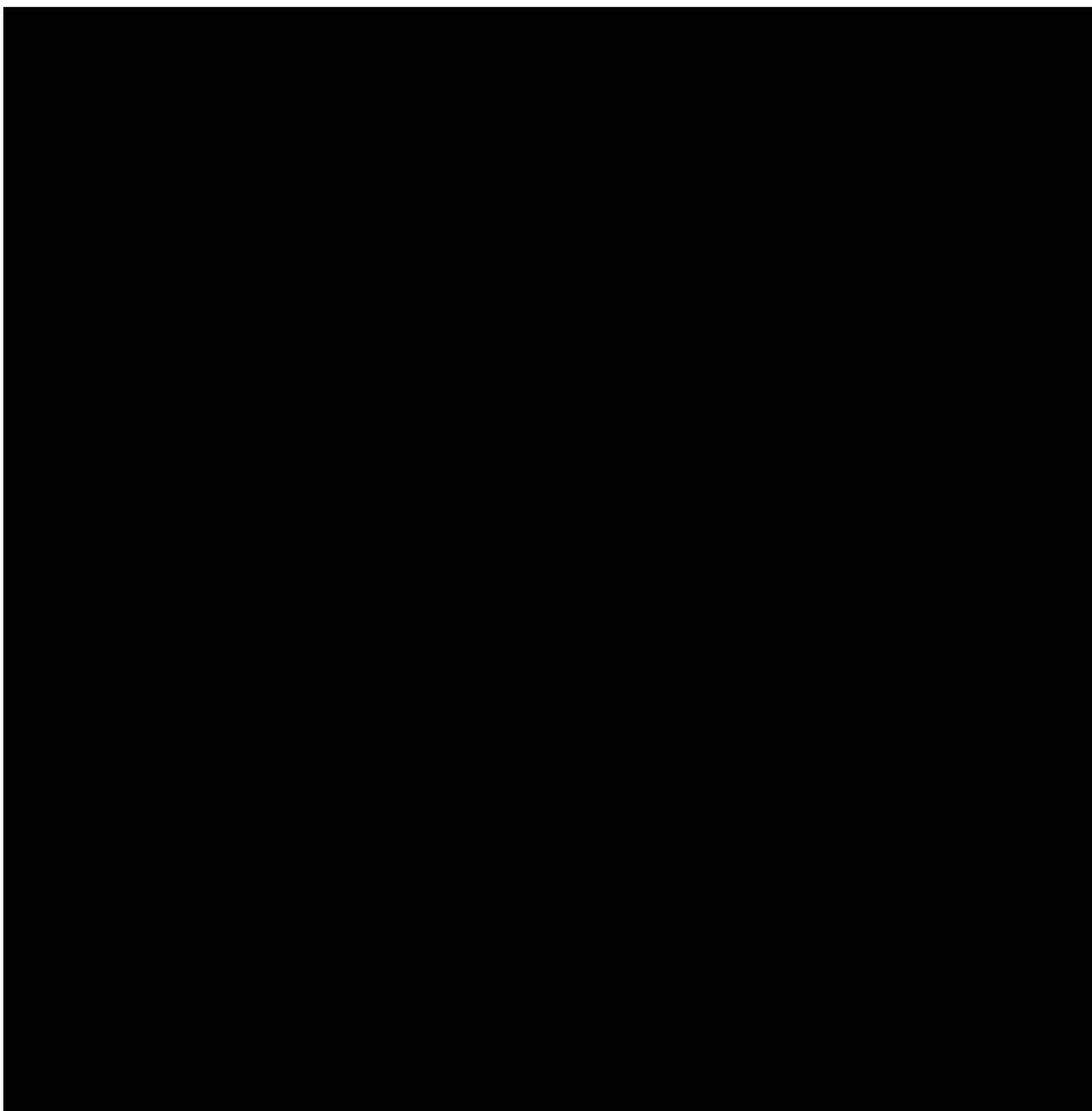
Arch. ANDREA ZENARETTI - studio@andreazenarettiarchitetto.it – 045 2242561

Custode Giudiziario

Avv. ALESSANDRA VIANELLO – alessandra@studiolegalevianello.it

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO	5
A.1.	[REDACTED]	5
A.2.	SCHEDE SINTETICHE LOTTO 2	6
A.3.	SCHEDE SINTETICHE LOTTO 3	7
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	8
C.	DIVISIONI IN LOTTI	8
D.	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	10



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

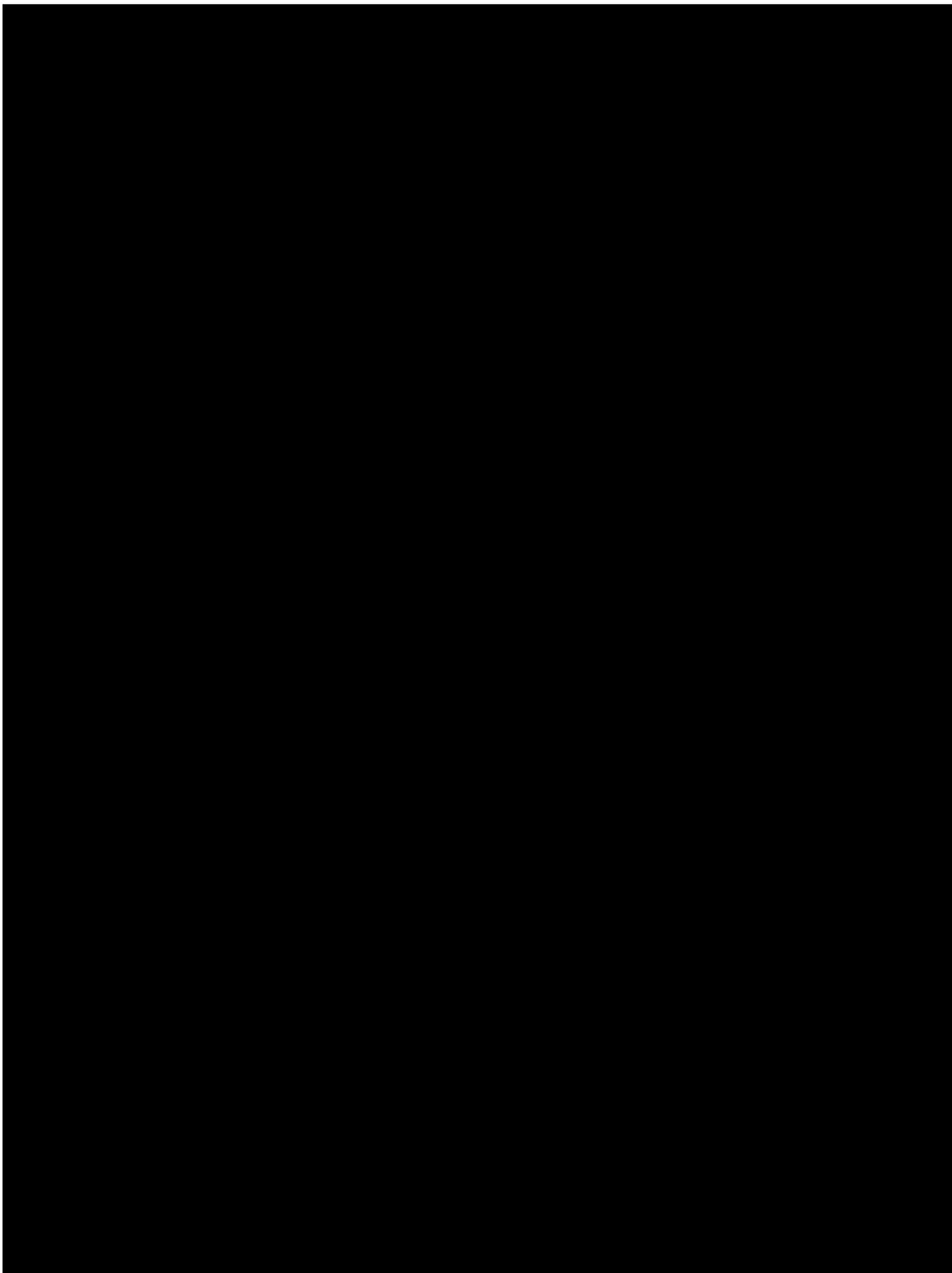
Tribunale di Verona E.I. n. 329/22 R.G.E.

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.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.

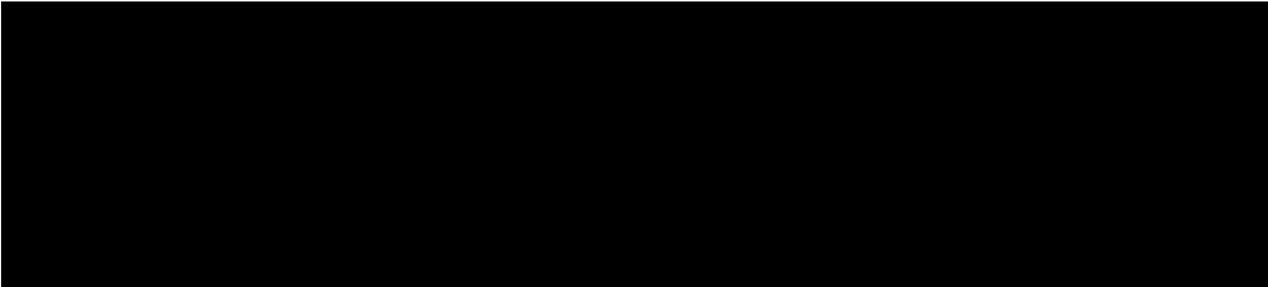
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

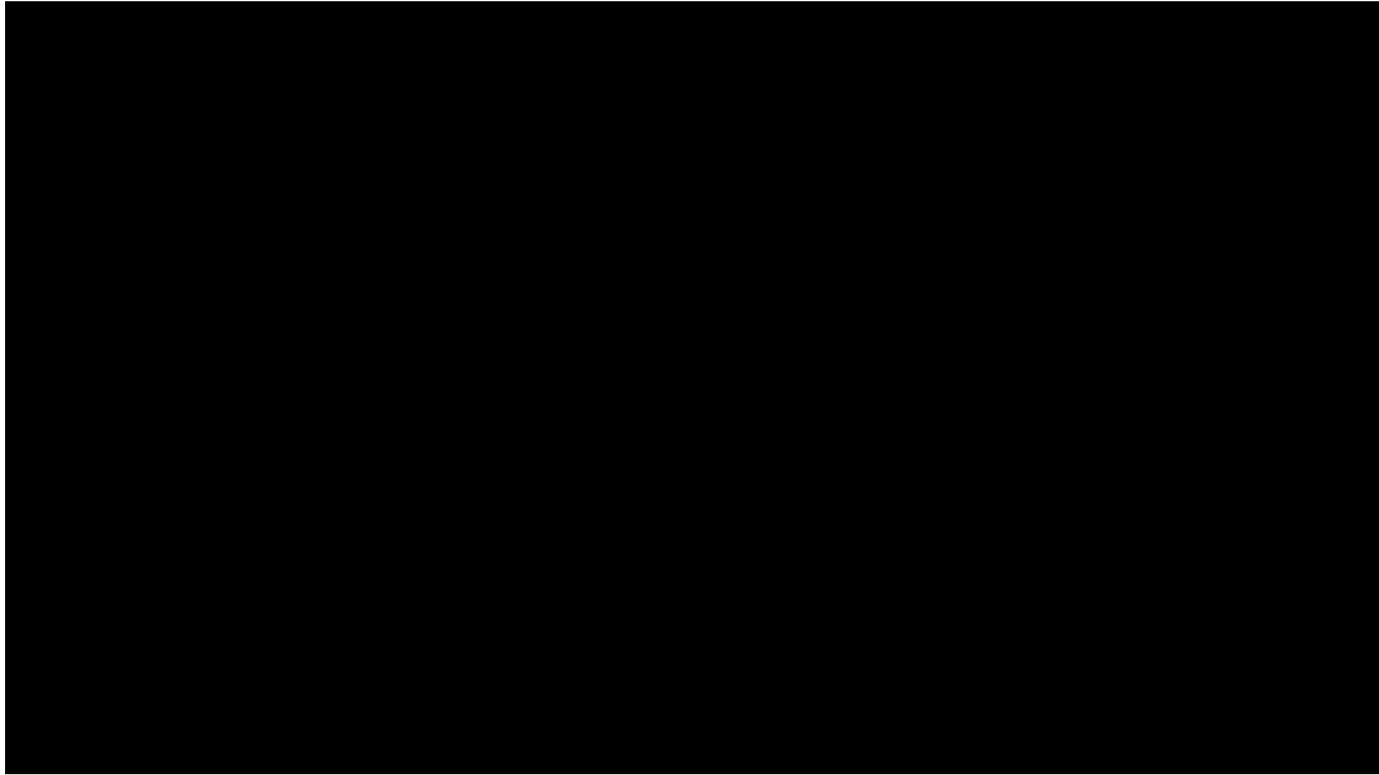
I beni oggetto di perizia situati nel Comune di Sorgà, secondo le opportune ricerche, risultano attualmente intestati per l'intera quota di 1/1 al sig. Gecchele Renato nato a  Sigarello (MN) [MI] 23/08/1949 – c.T. GOCRNT49M23A866H

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

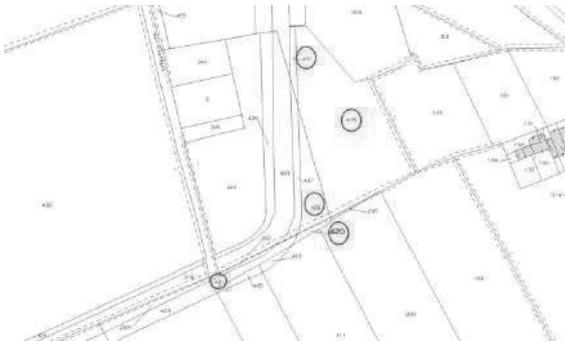


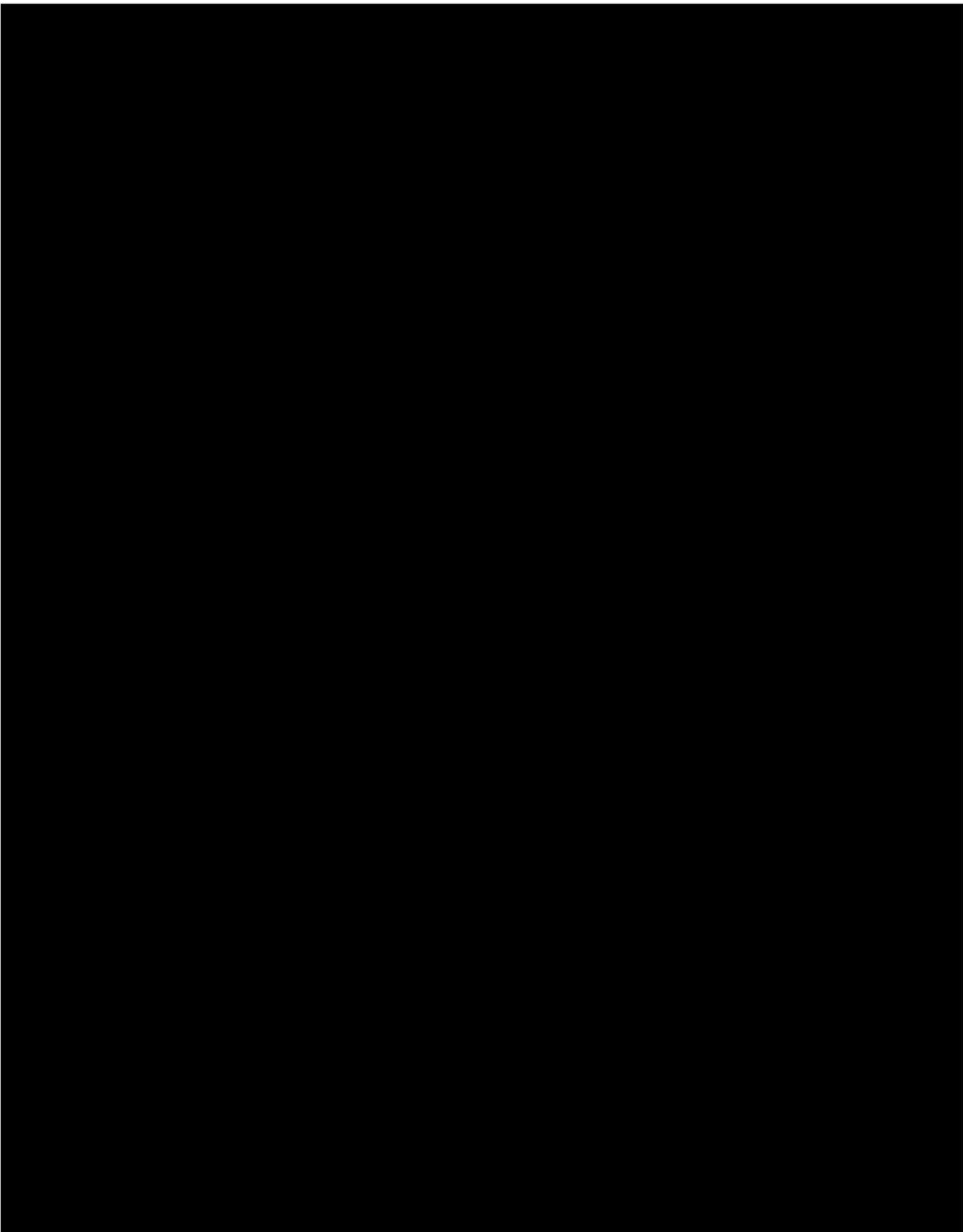


LOTTO 2: foglio 3 – particella 424 – 425

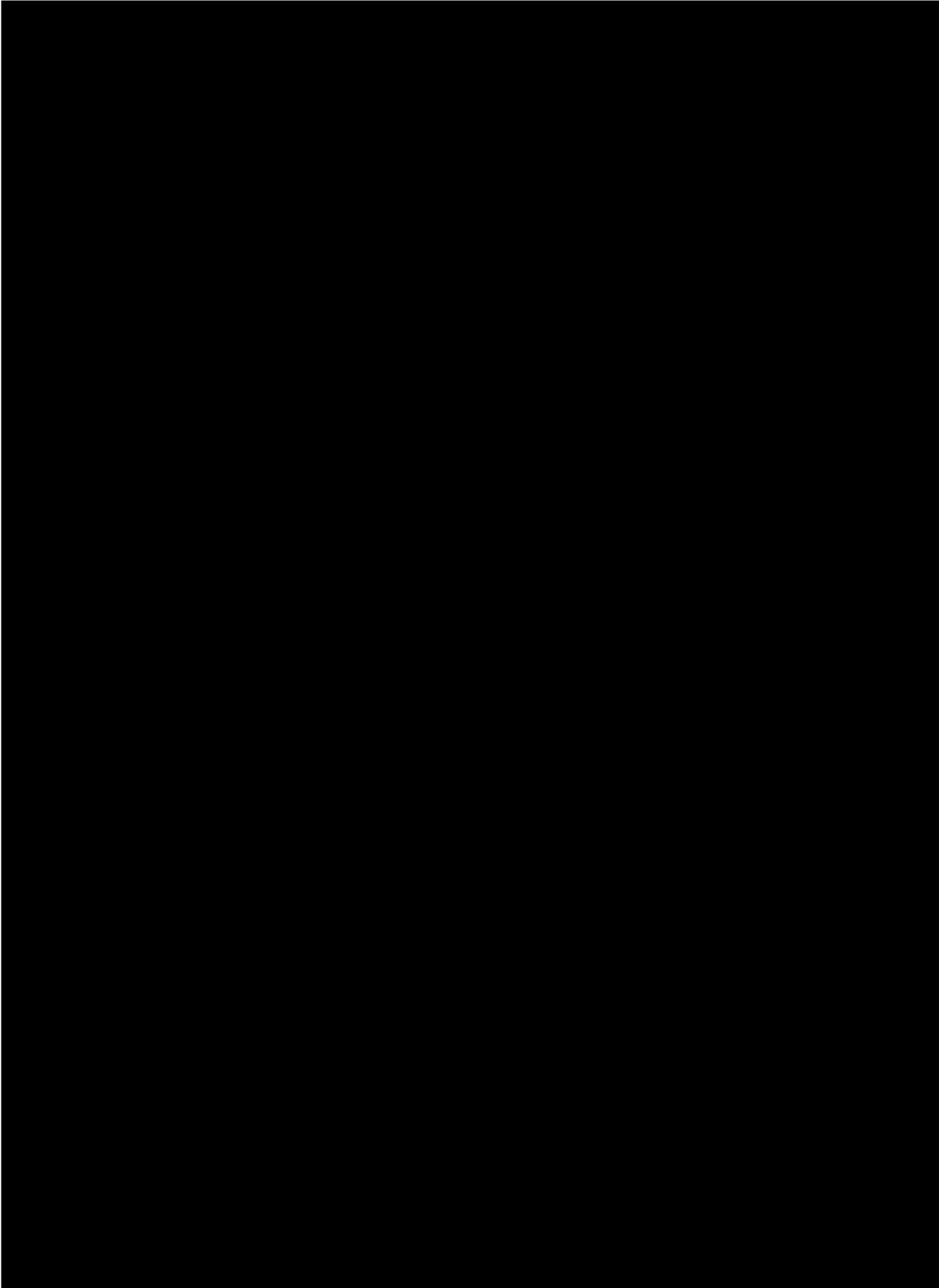


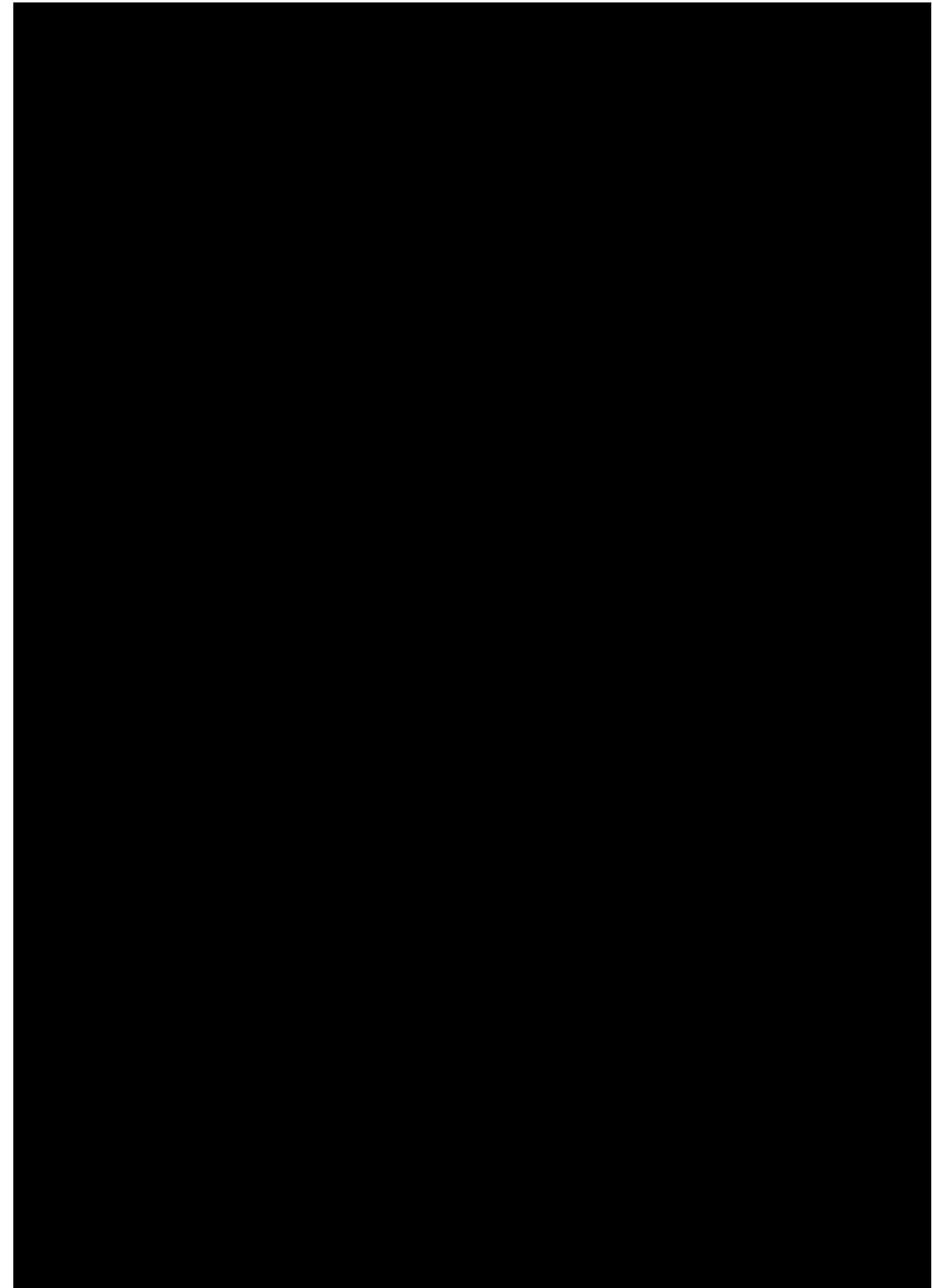
LOTTO 3: foglio 3 – particella 420 – 421 – 426 – 427 – 436 – 437

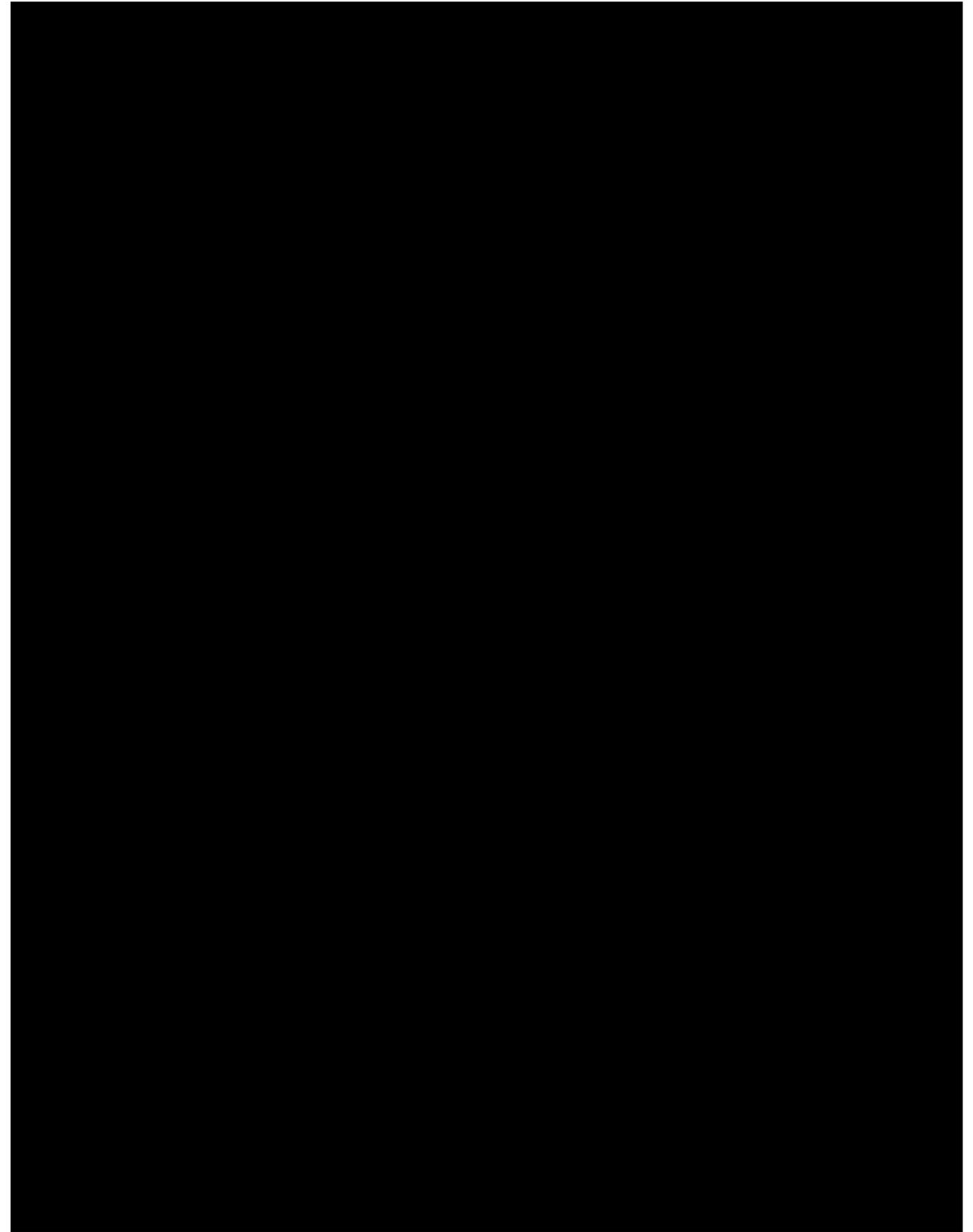




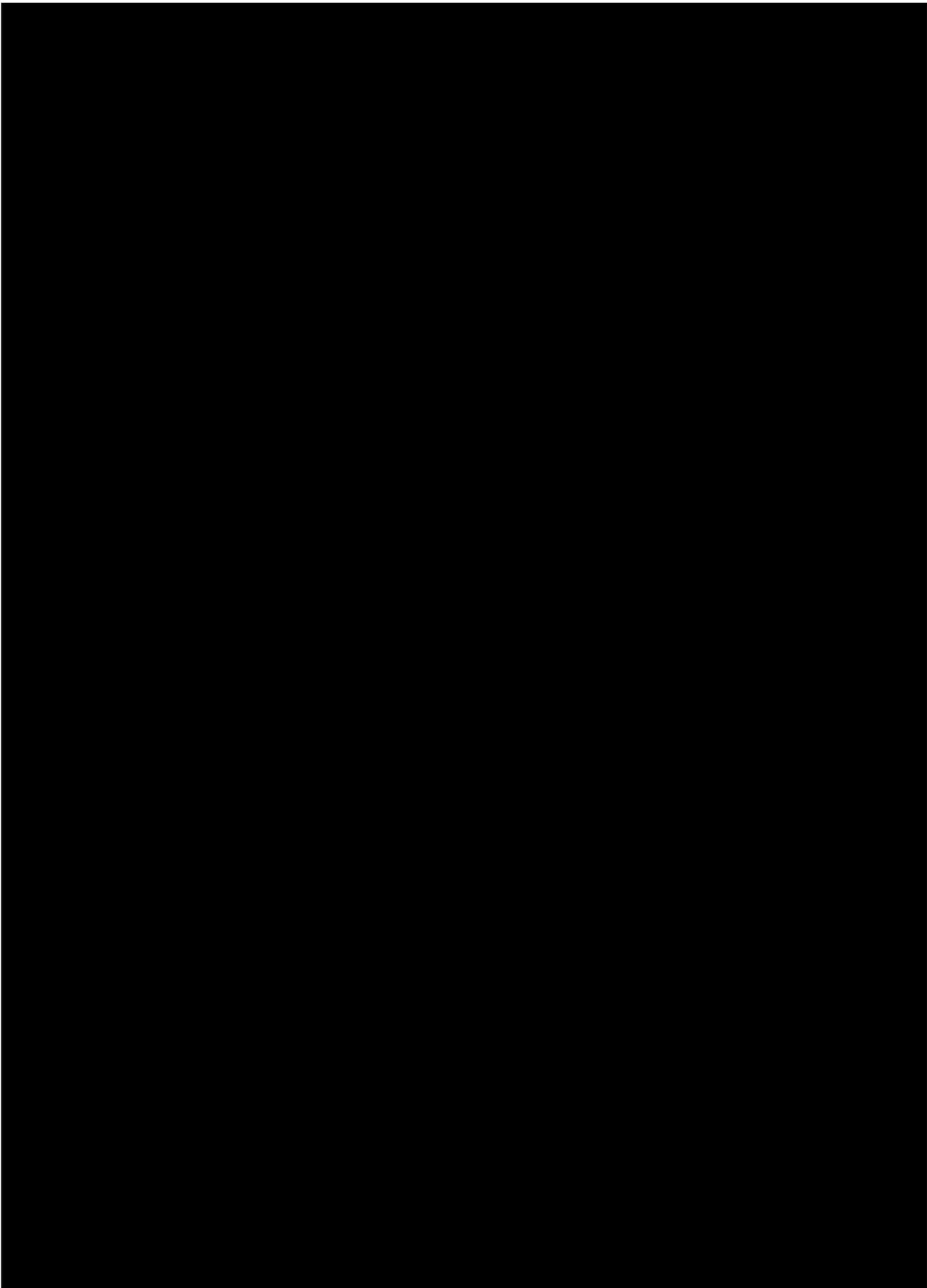
Tribunale di Verona E.I. n. 329/22 R.G.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti
Custode: avv. Alessandra Vianello

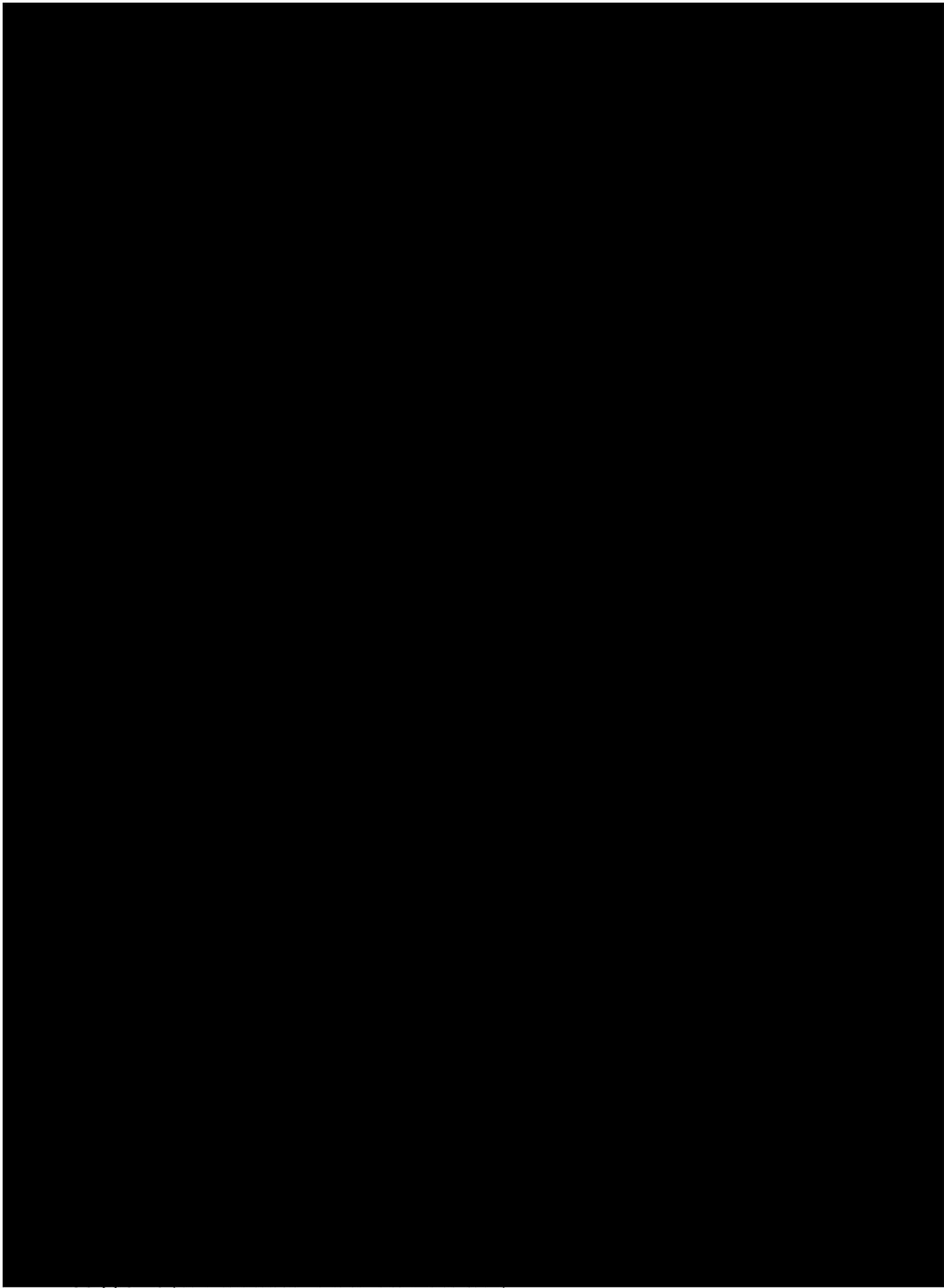


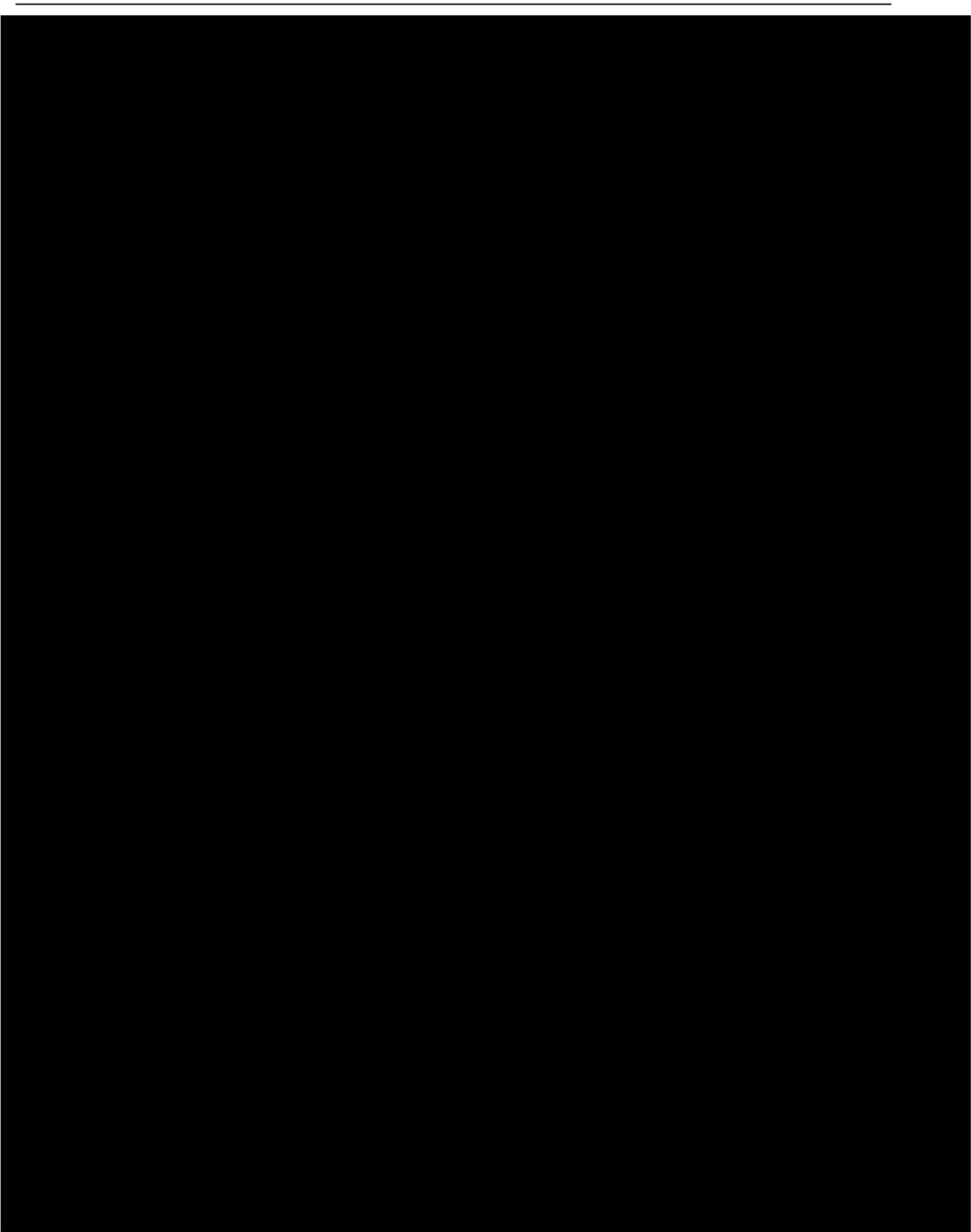


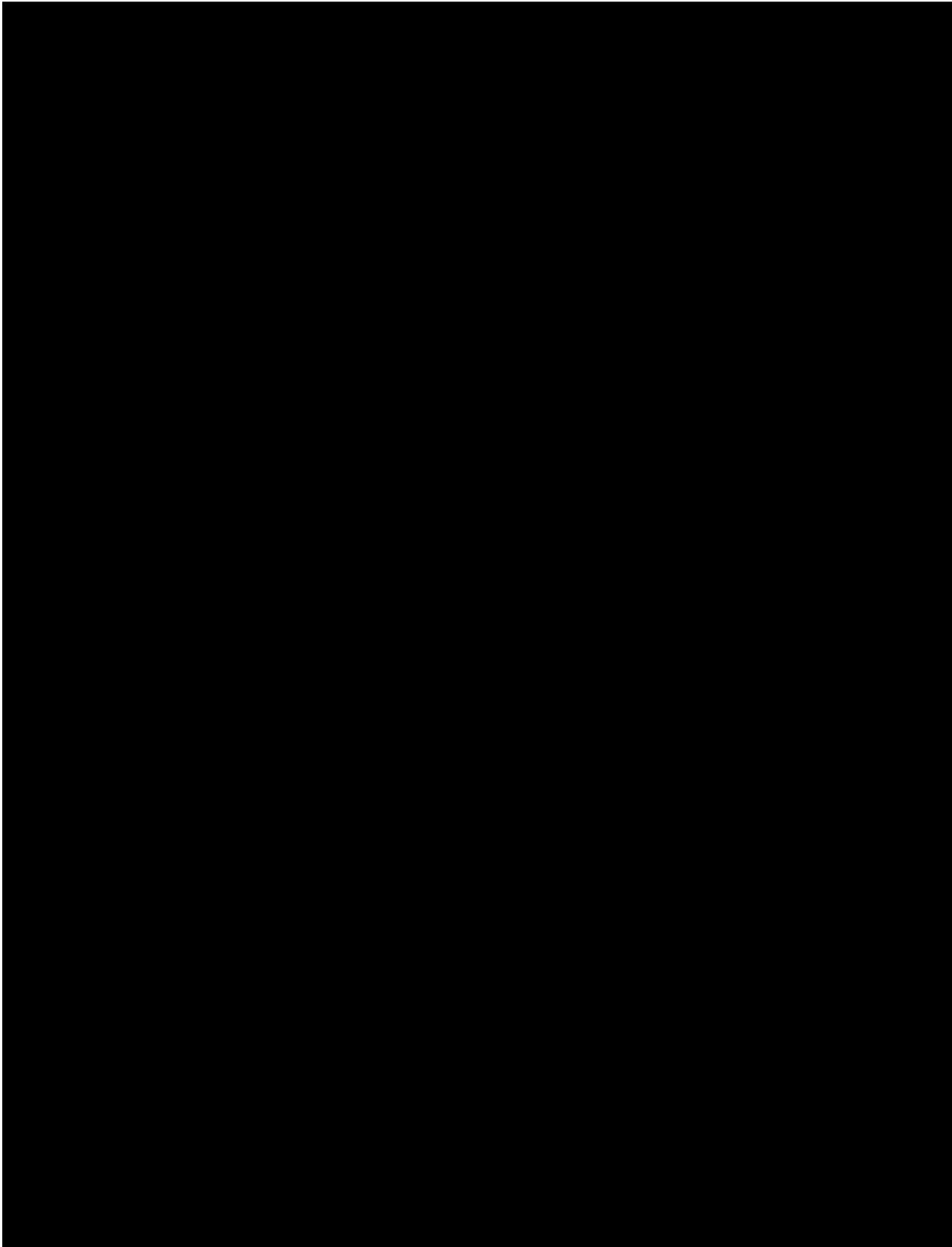


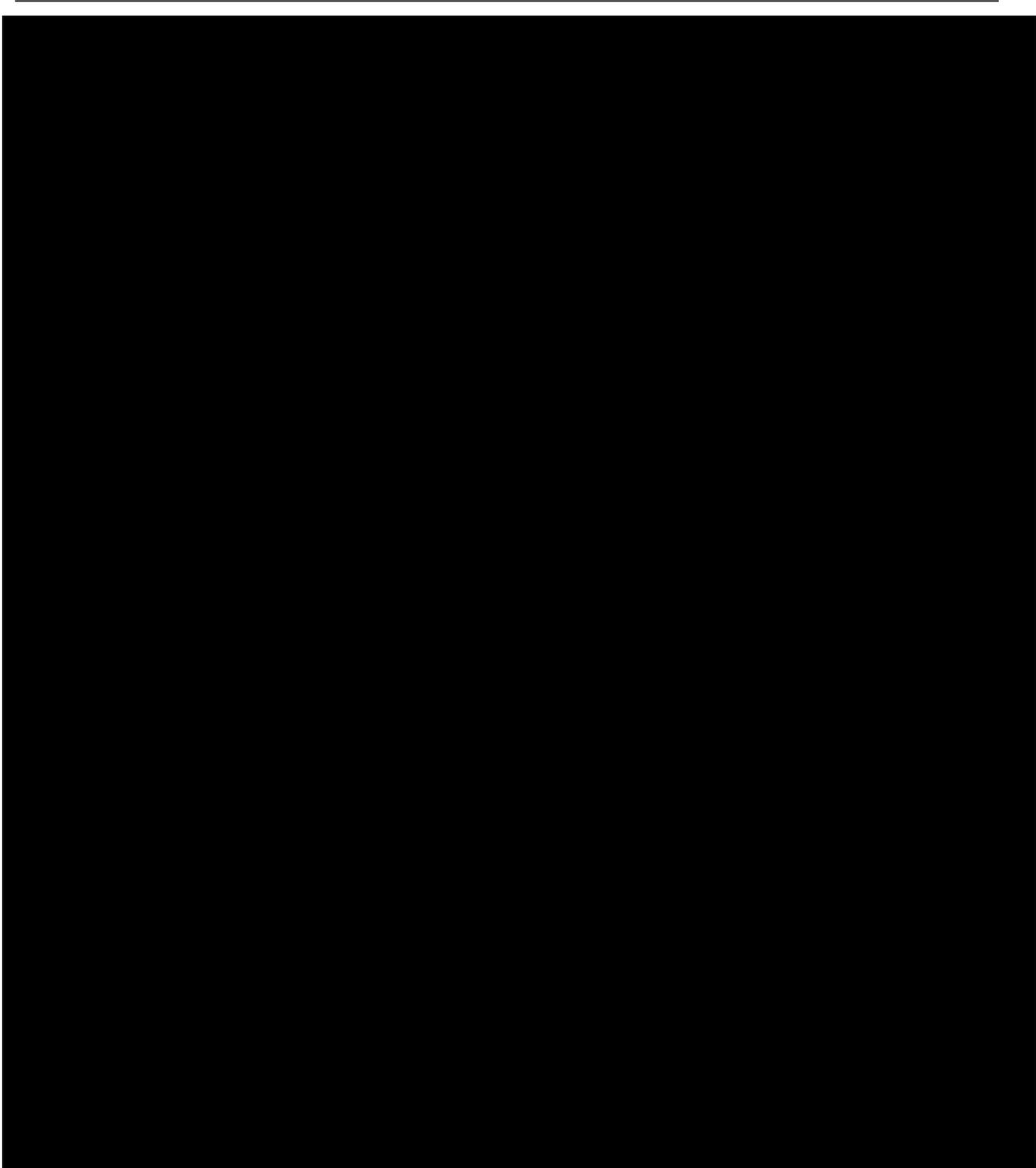
Tribunale di Verona E.I. n. 329/22 R.G.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti
Custode: avv. Alessandra Vianello

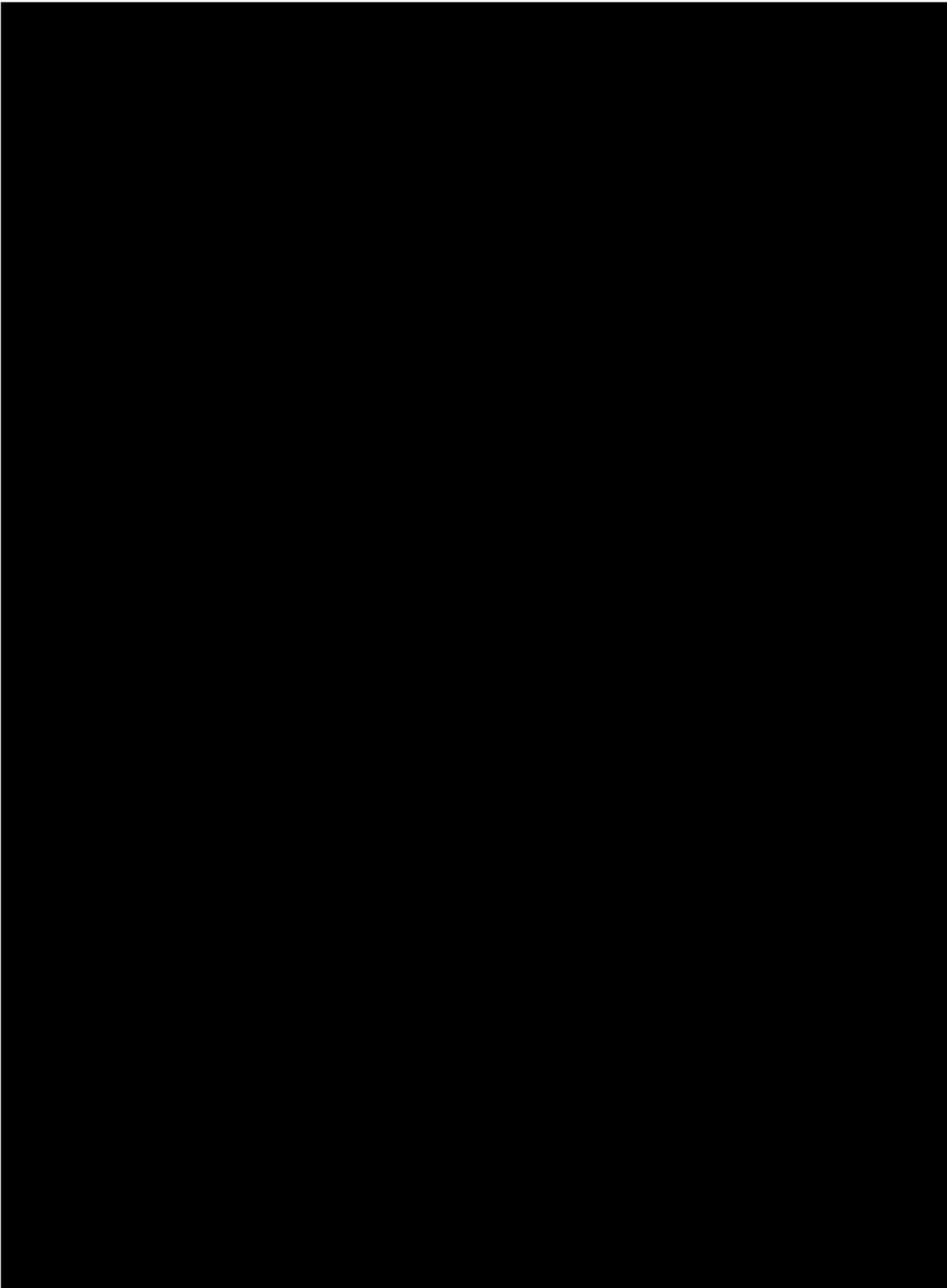


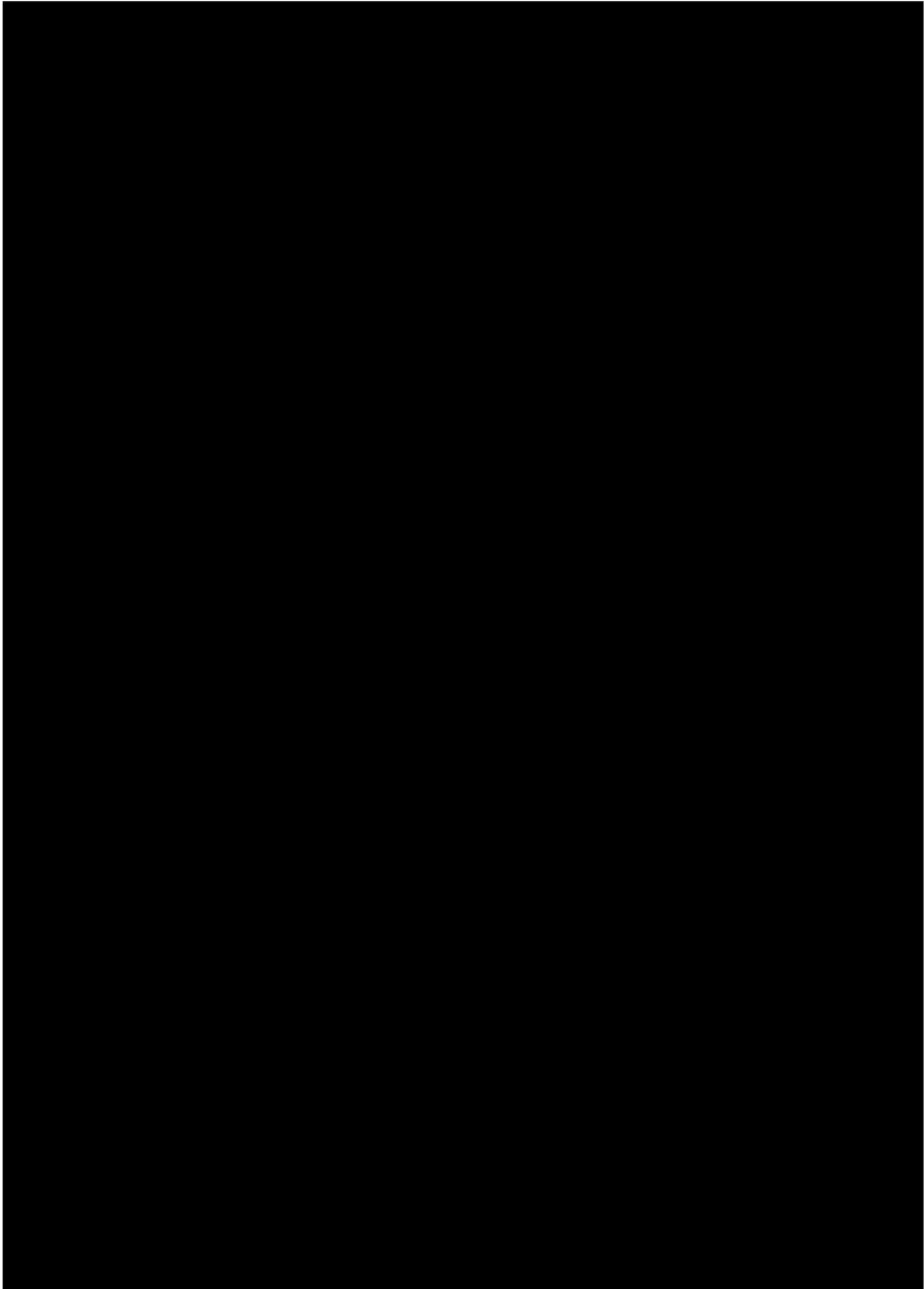


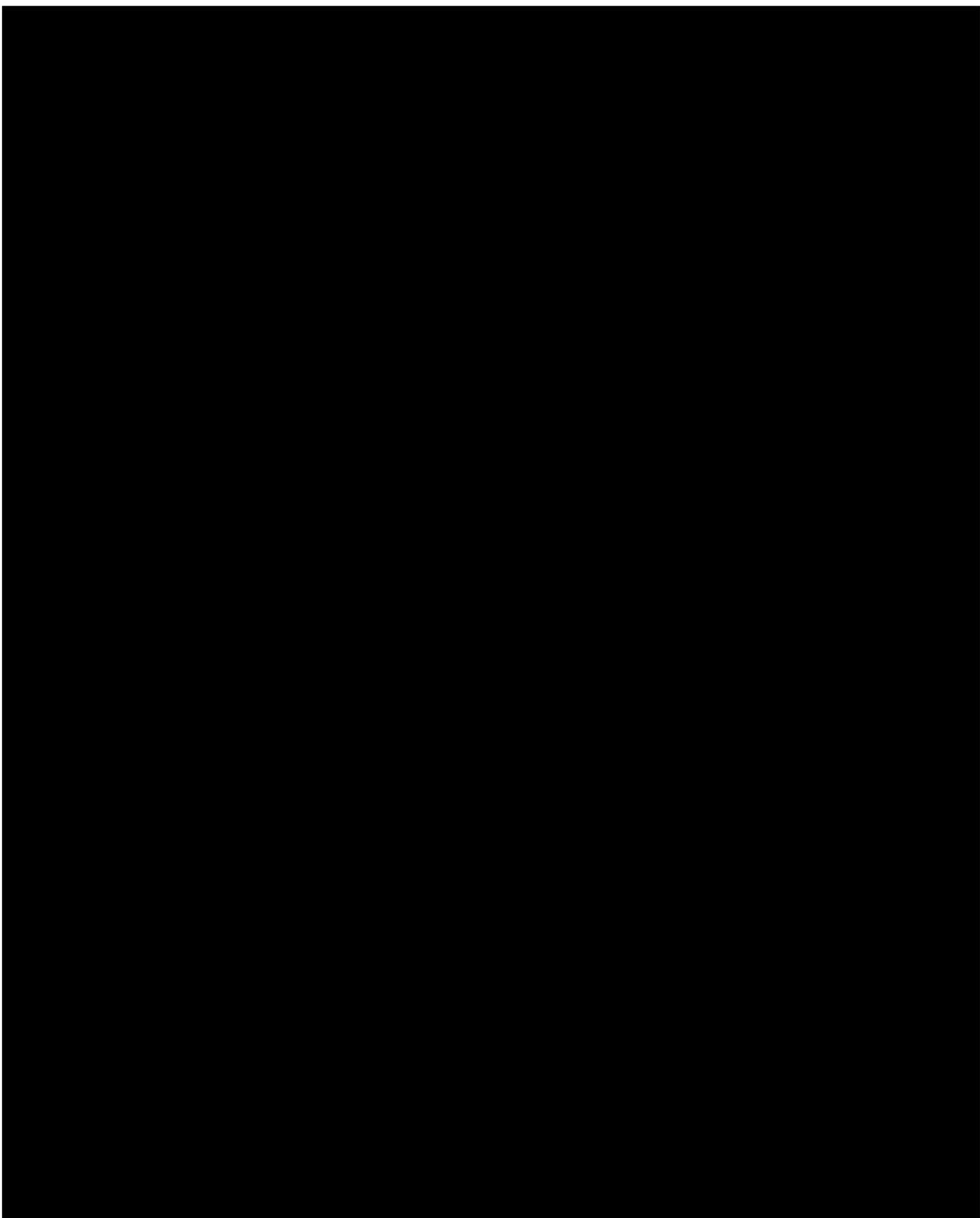


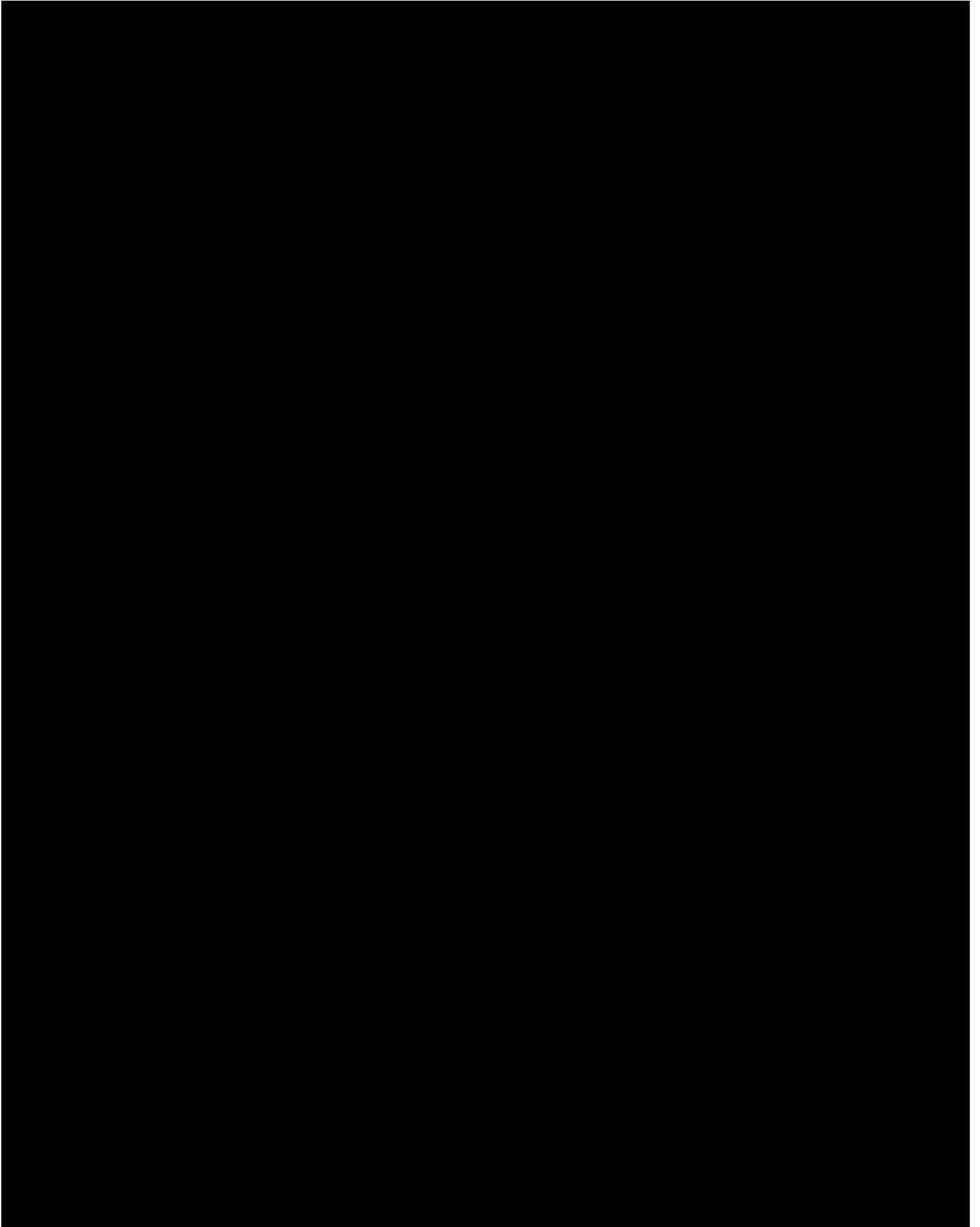


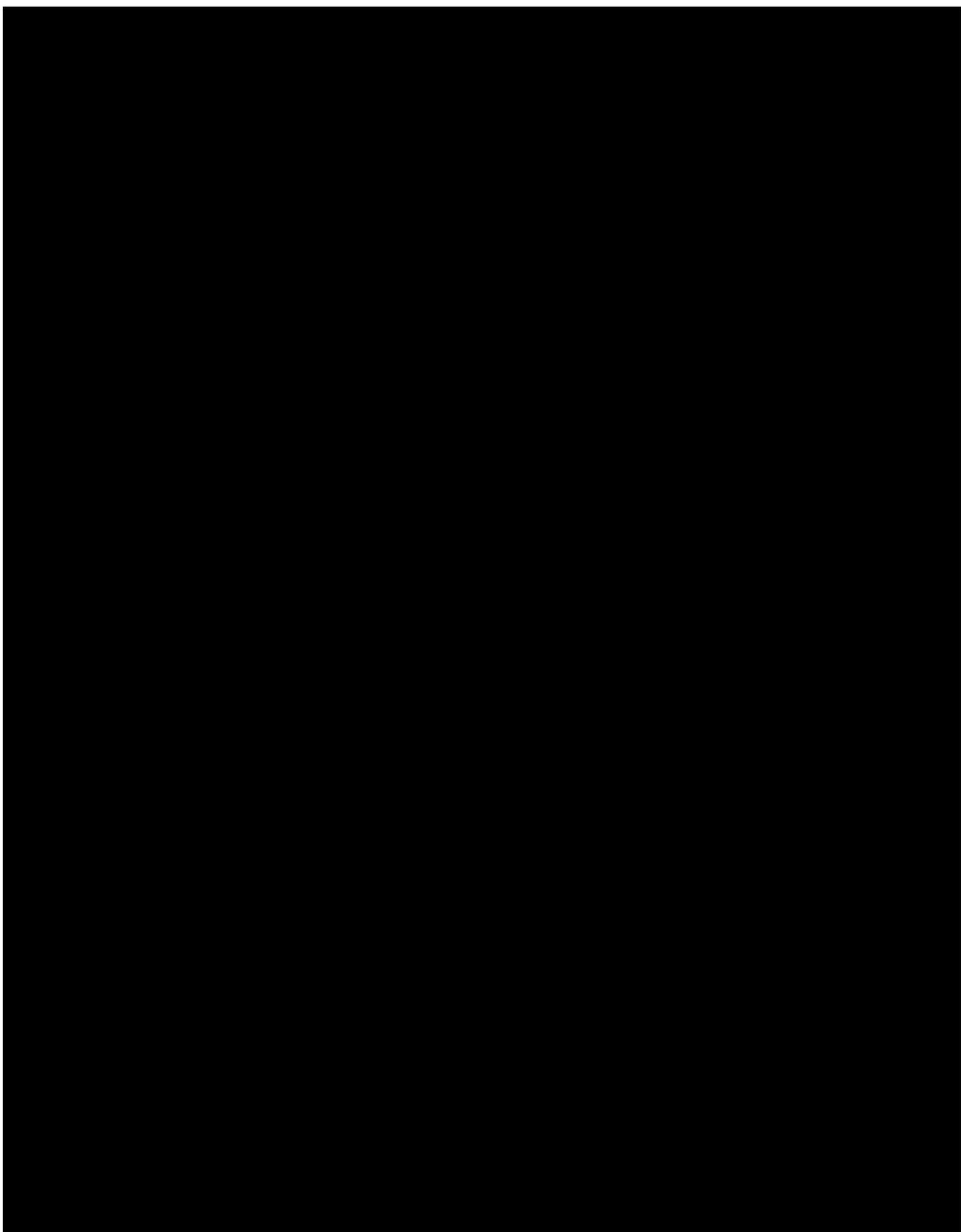


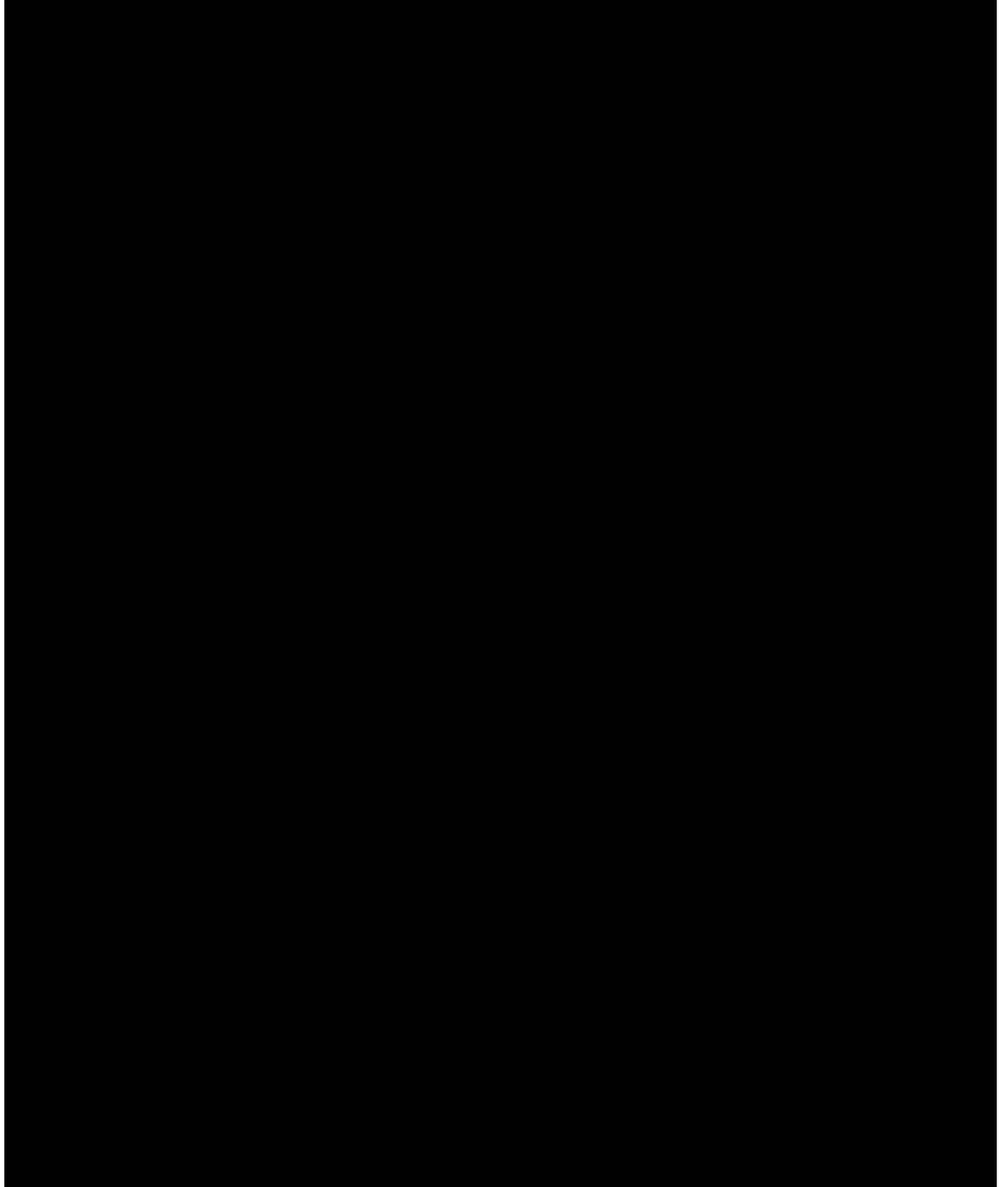












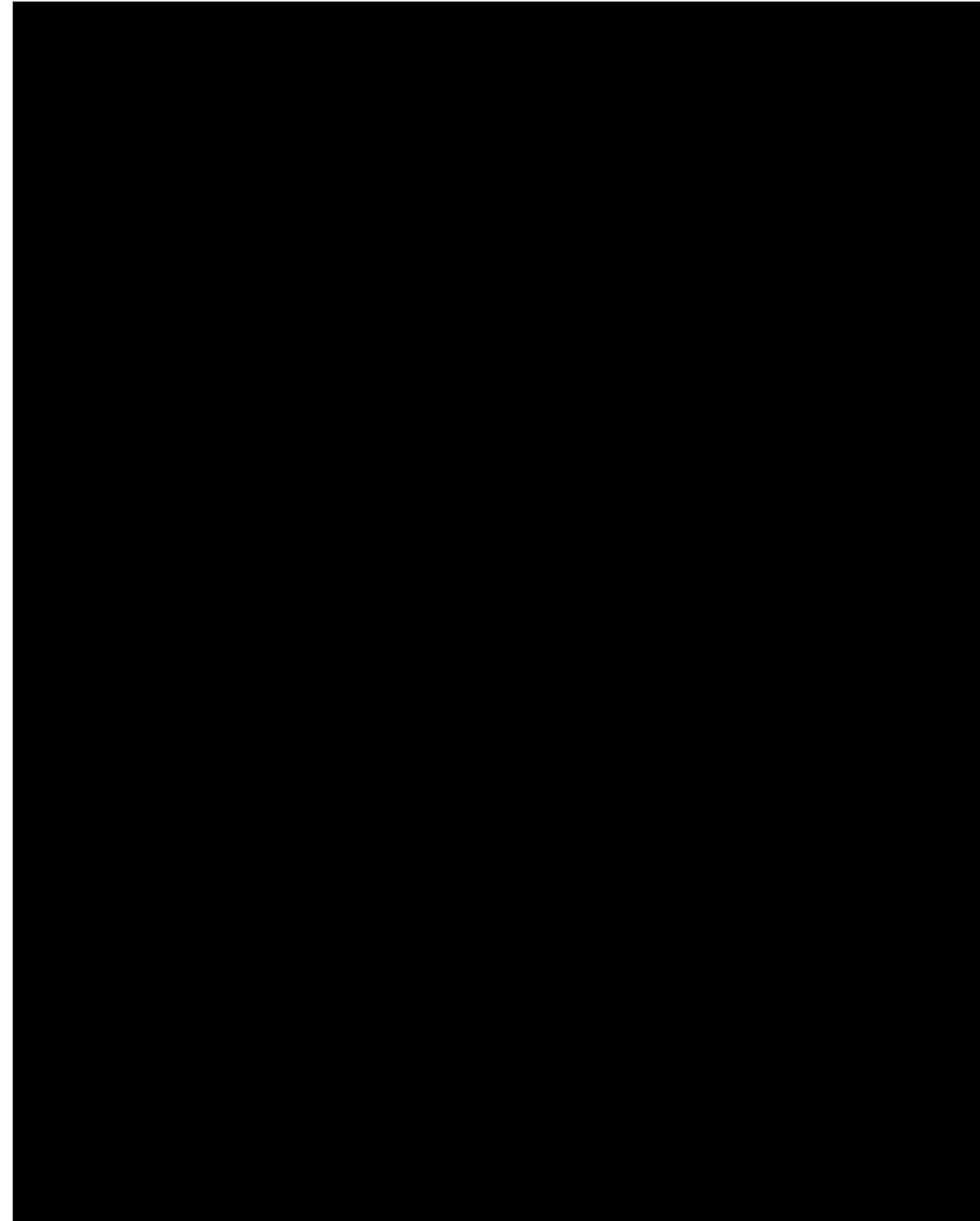
sub. I, mediante l'apertura di una porta sulla muratura di confine.

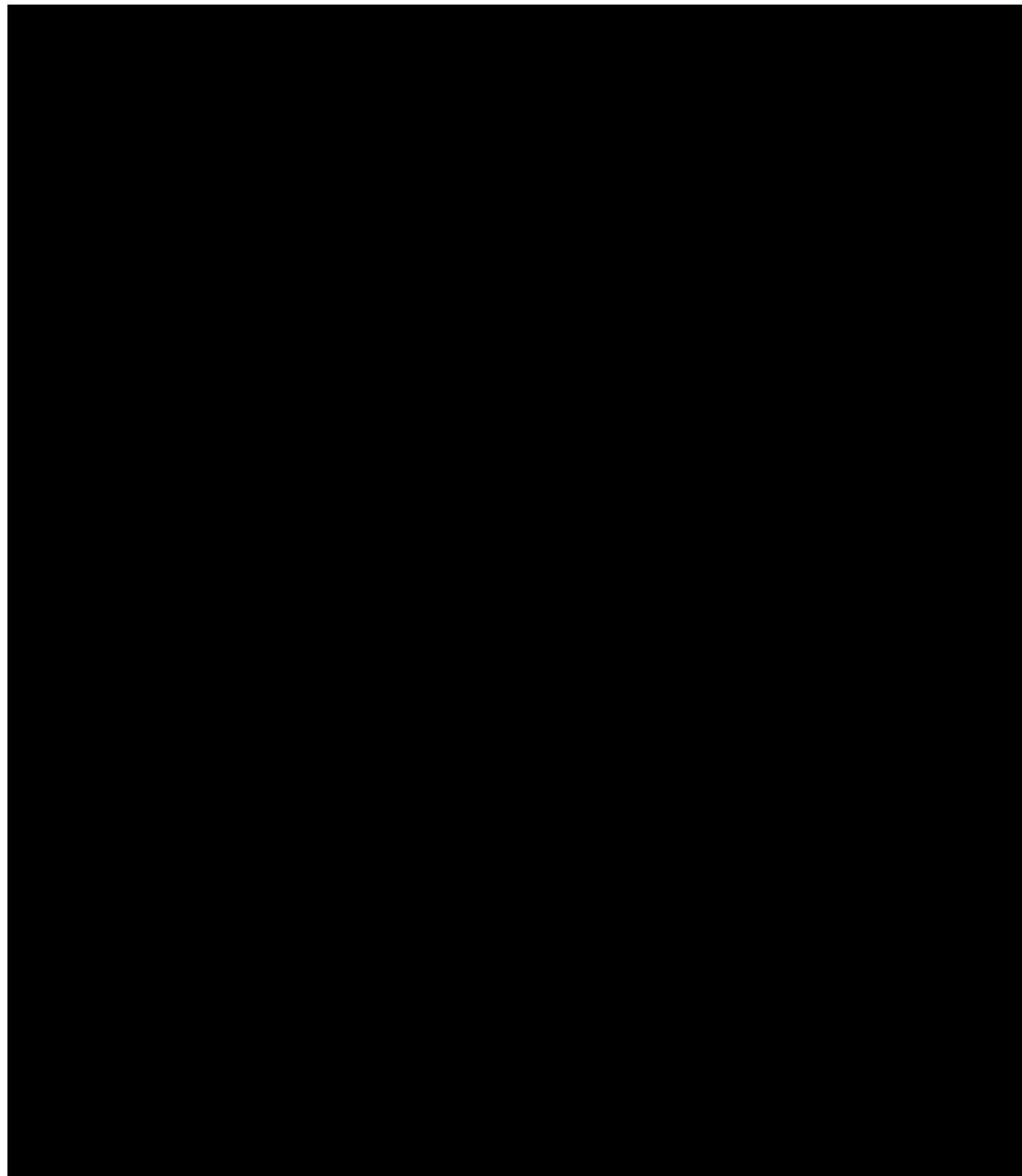
Tribunale di Verona E.I. n. 329/22 R.G.E.

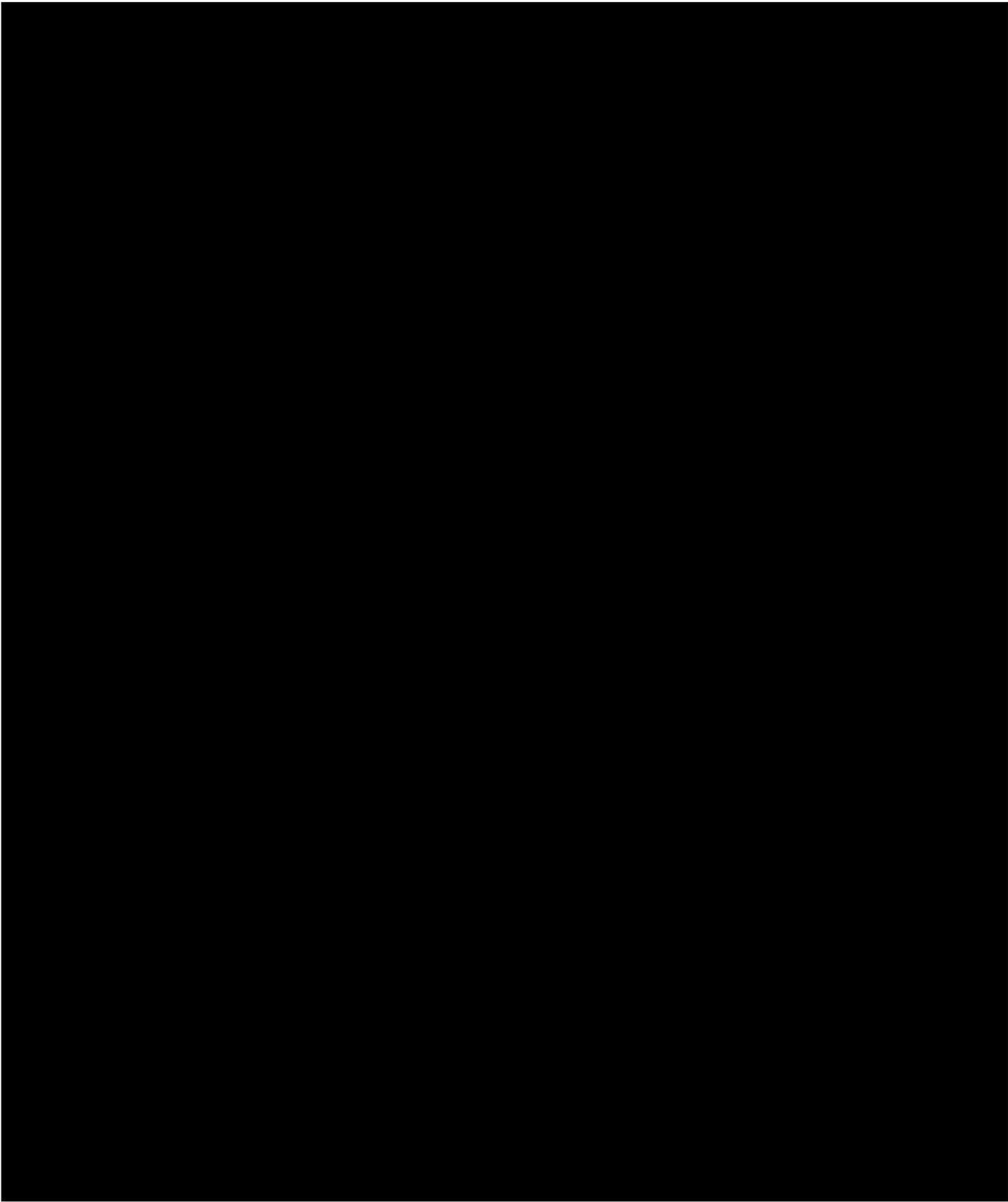
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

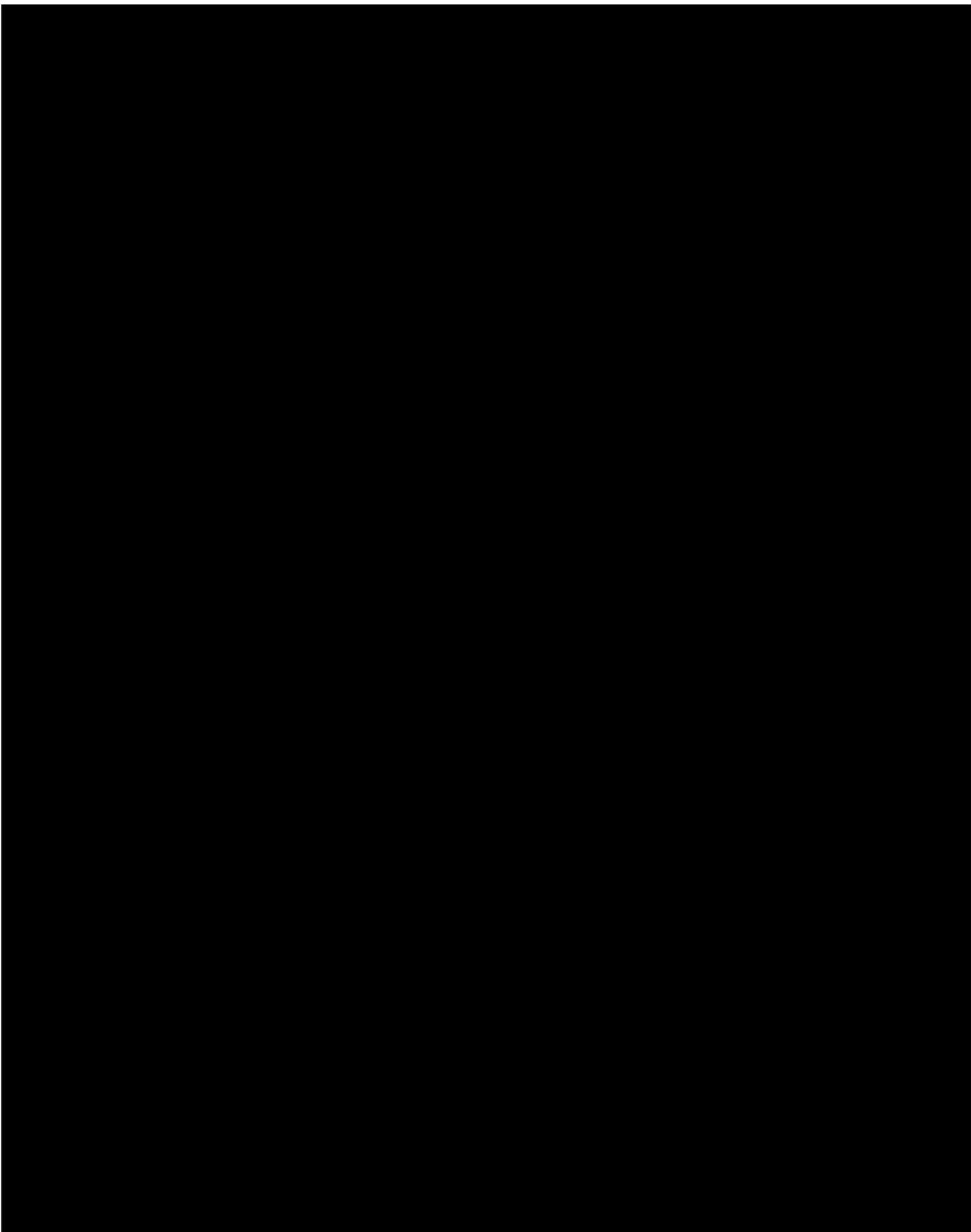
Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

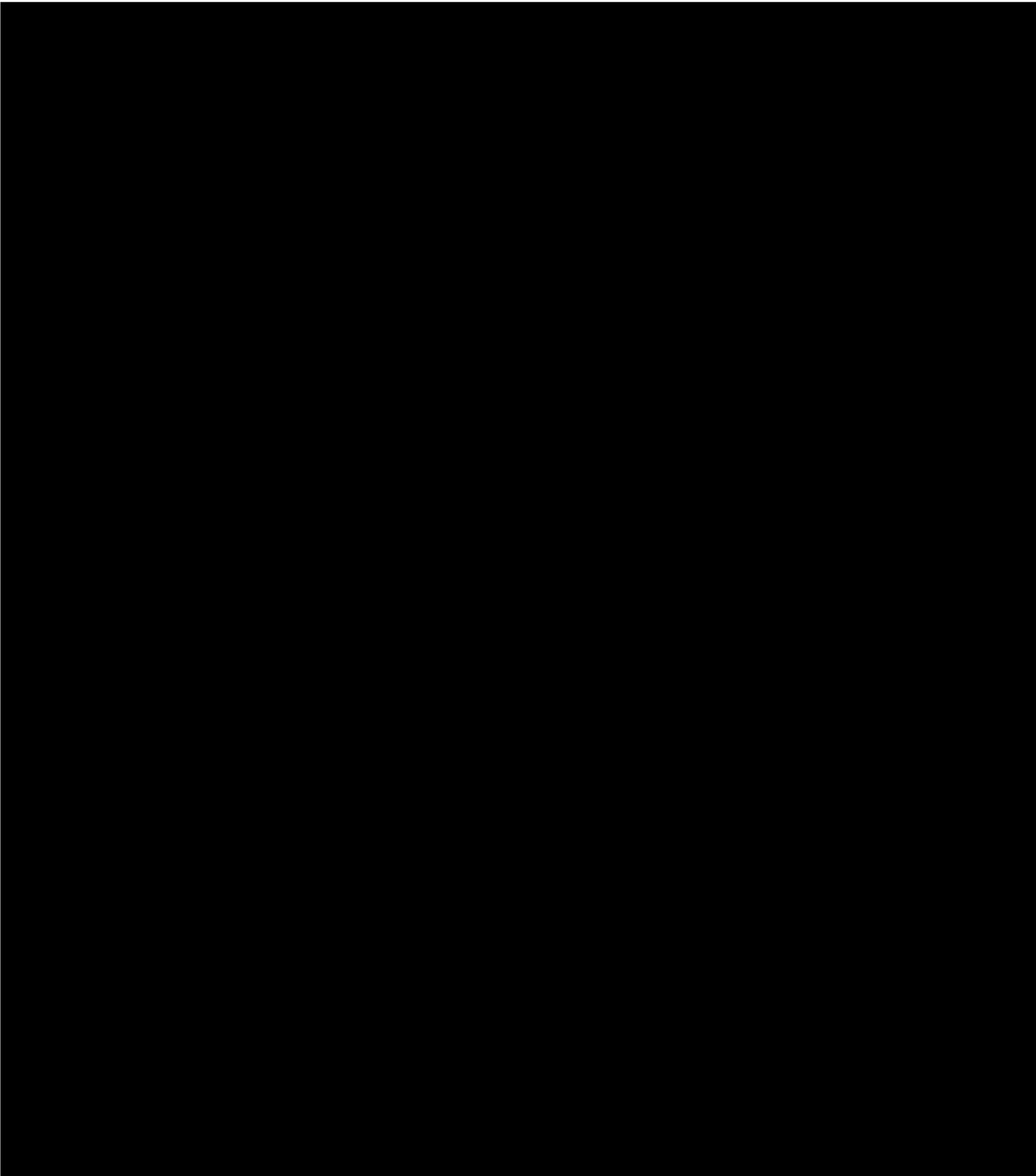
Custode: avv. Alessandra Vianello

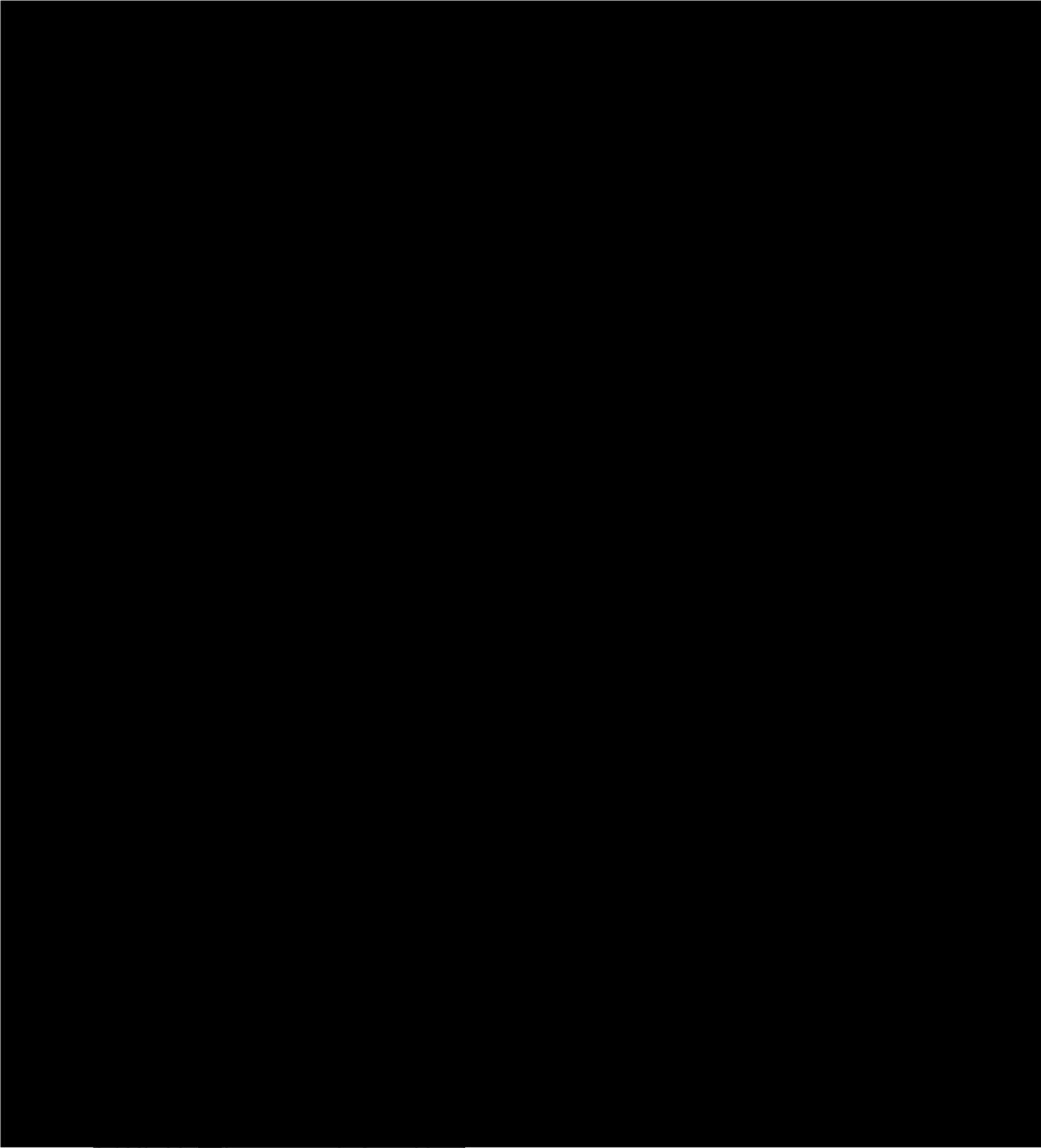


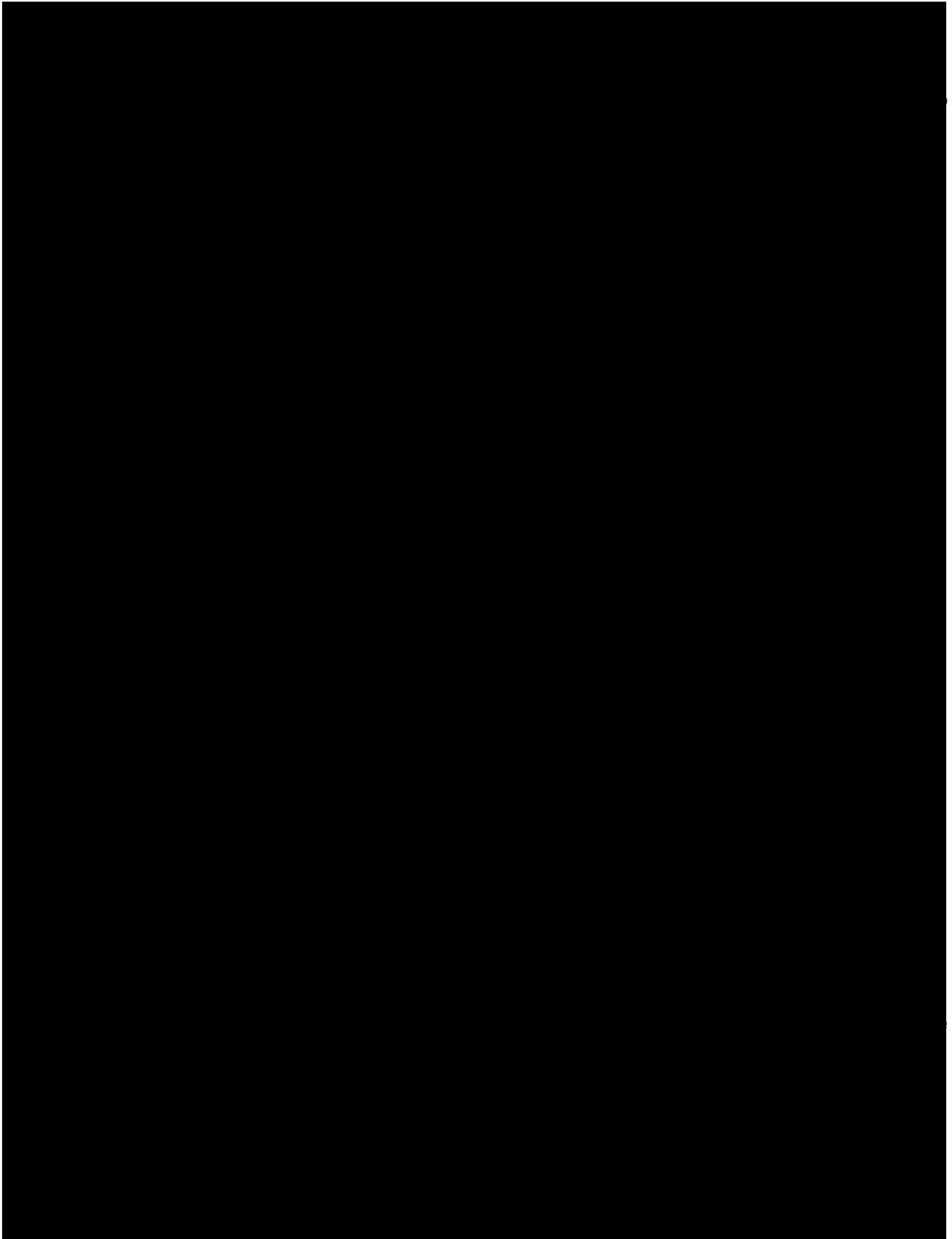


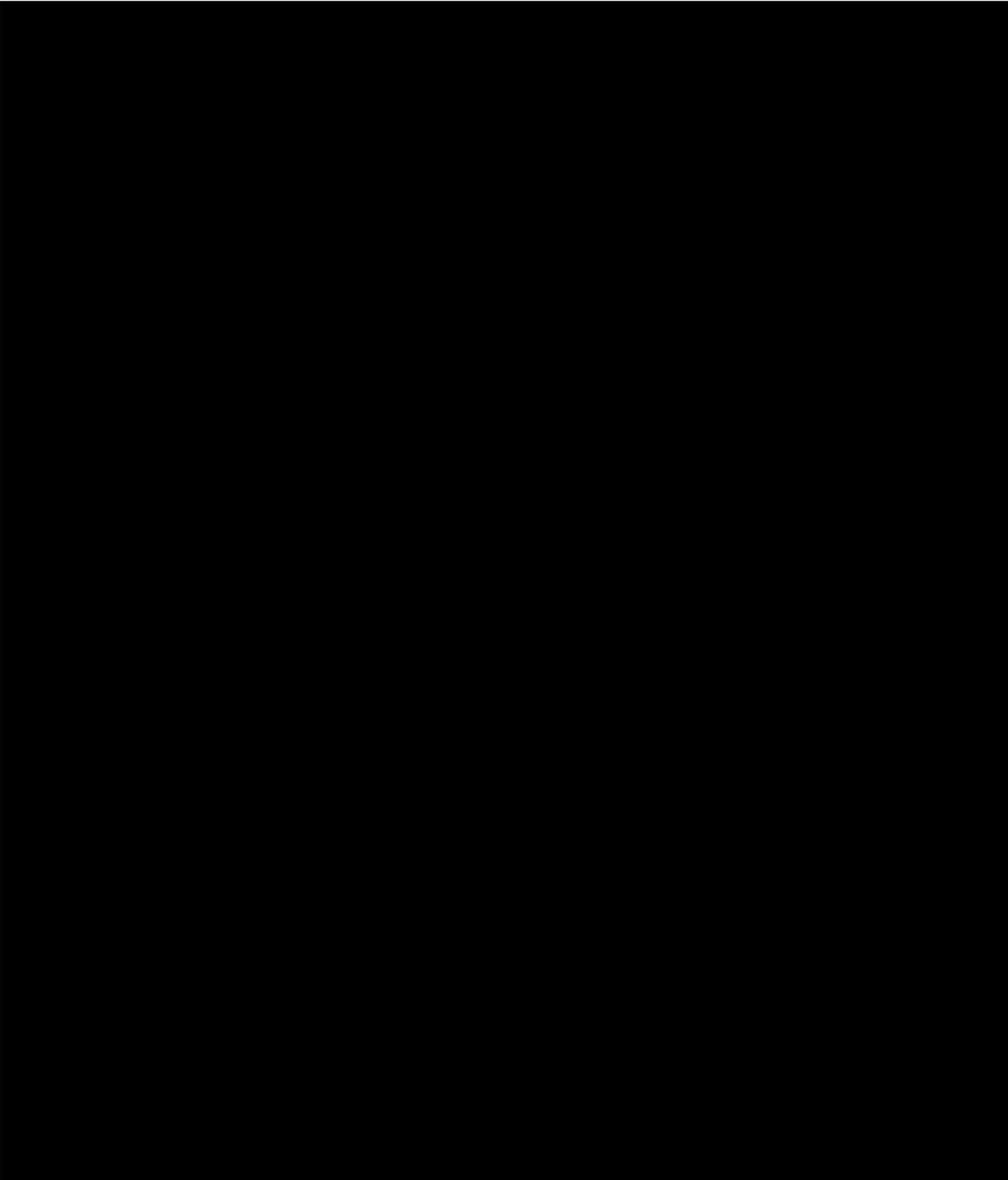






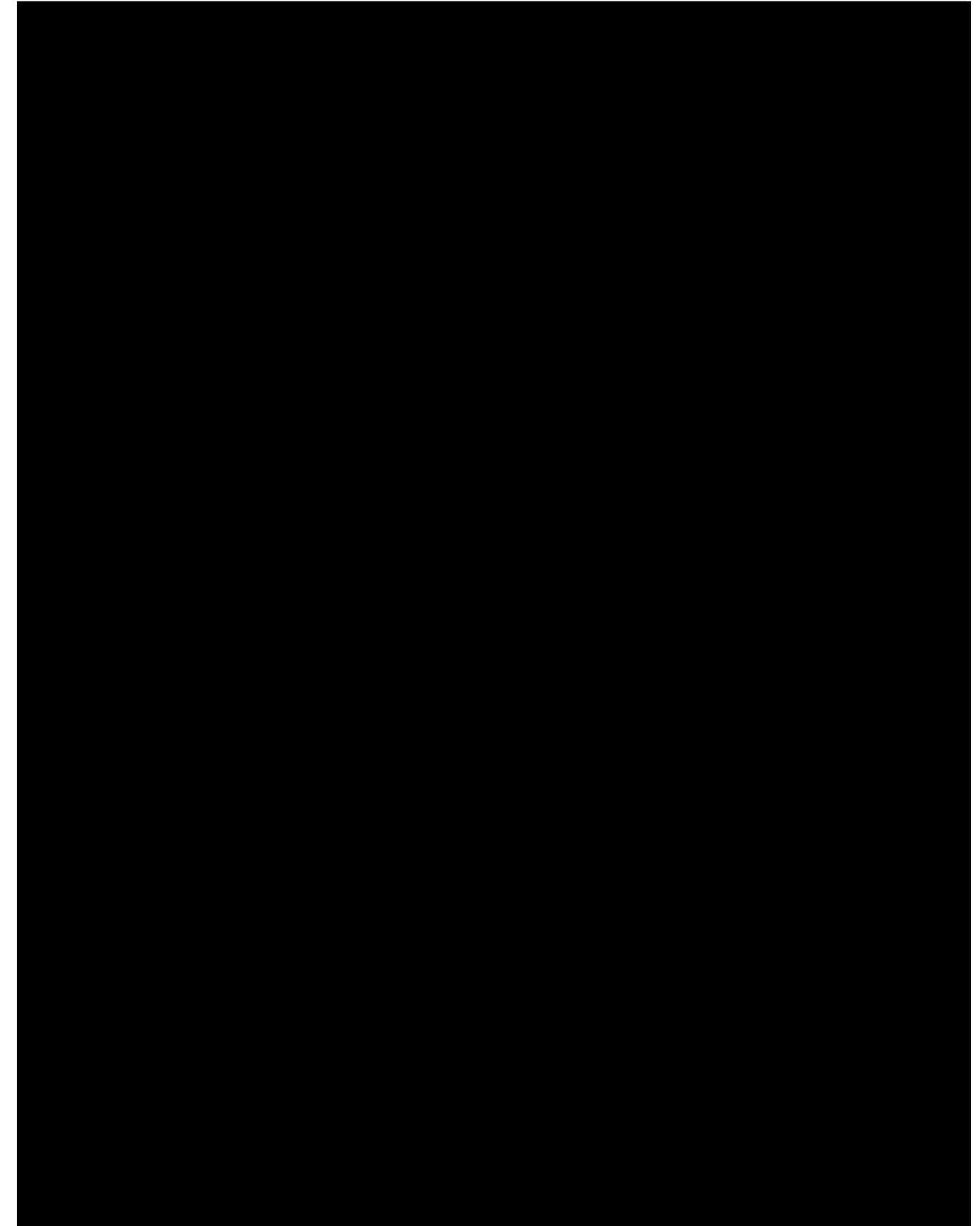


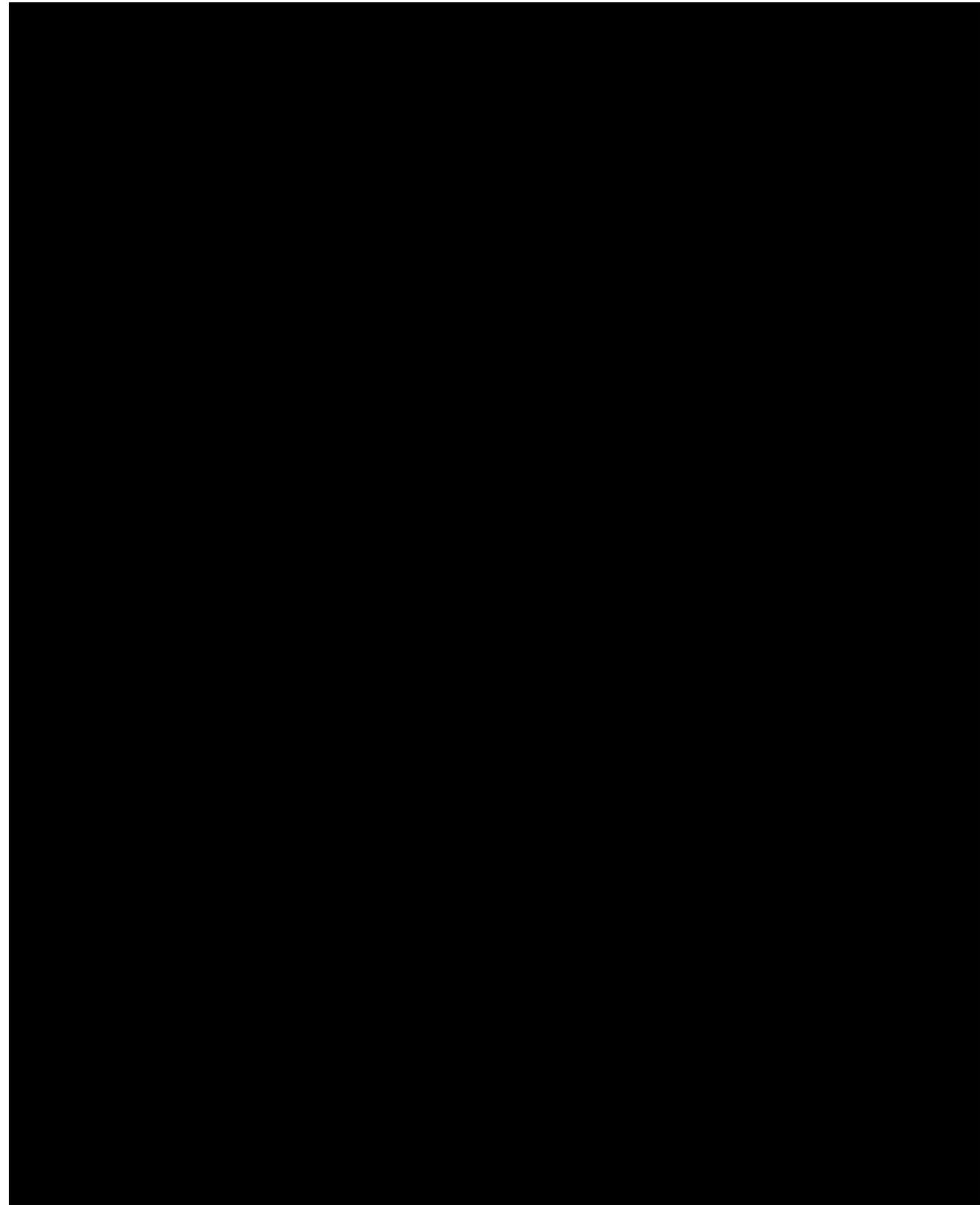


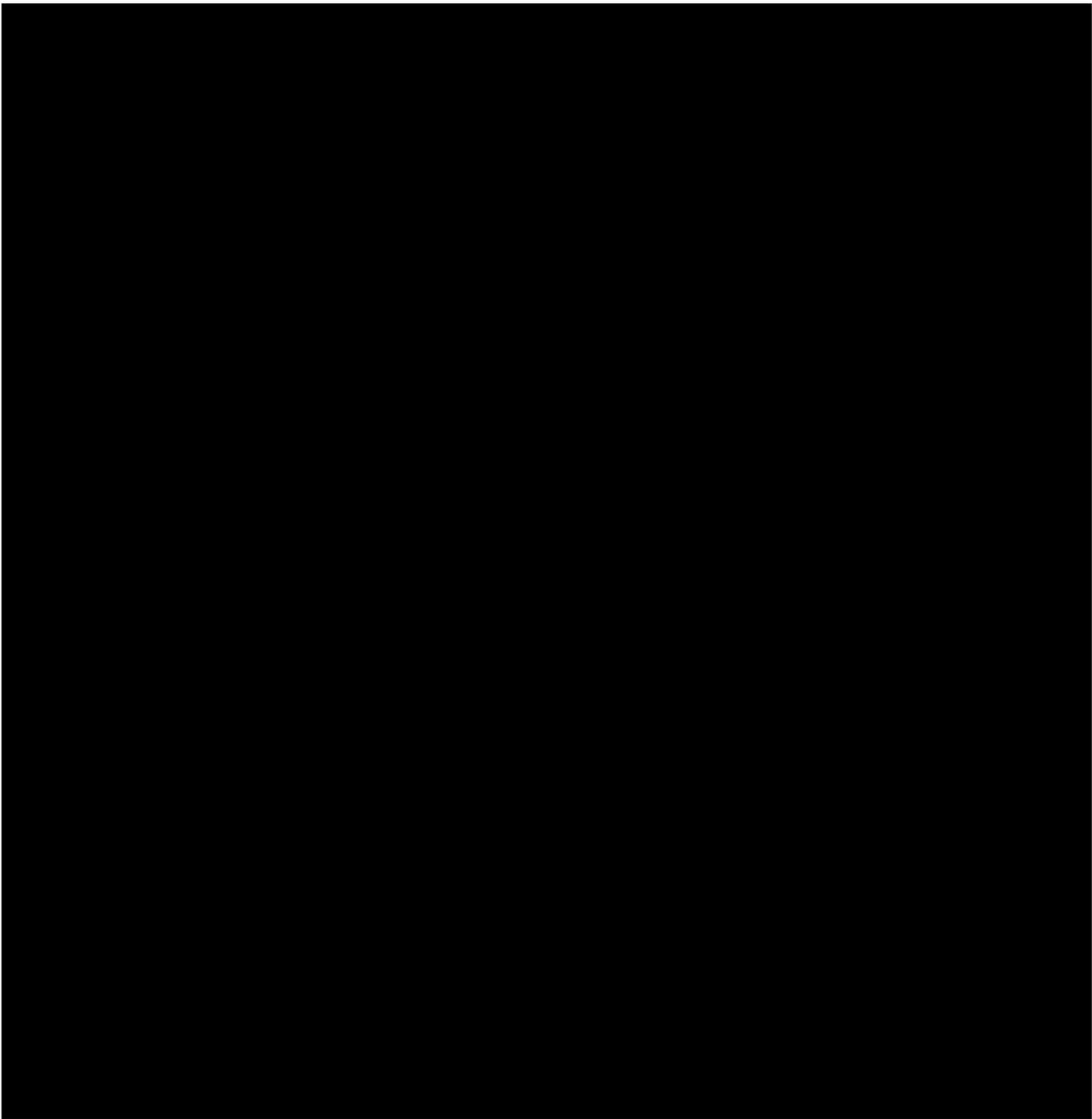


Renato nato a Bigarello il 23/08/1949 – c.f. GCCRNT49M23A866H e Boninsegna Ivana
nata a Roverbella (MN) il 07/03/1951 – c.f. BNNVNI51C47H604X.

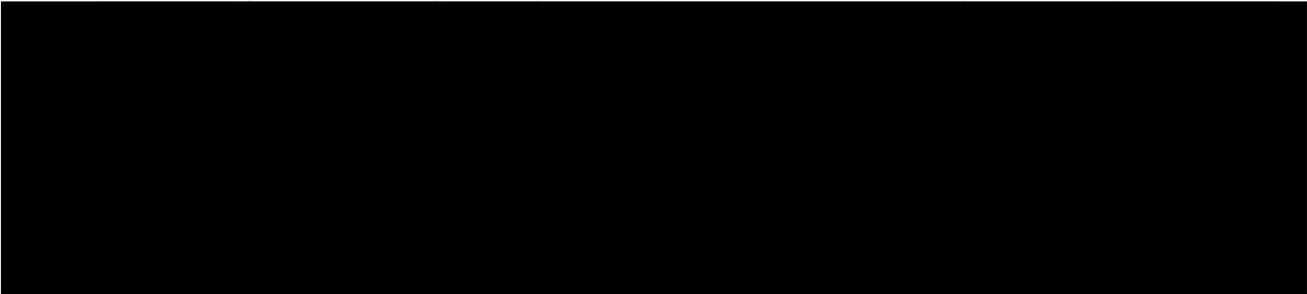




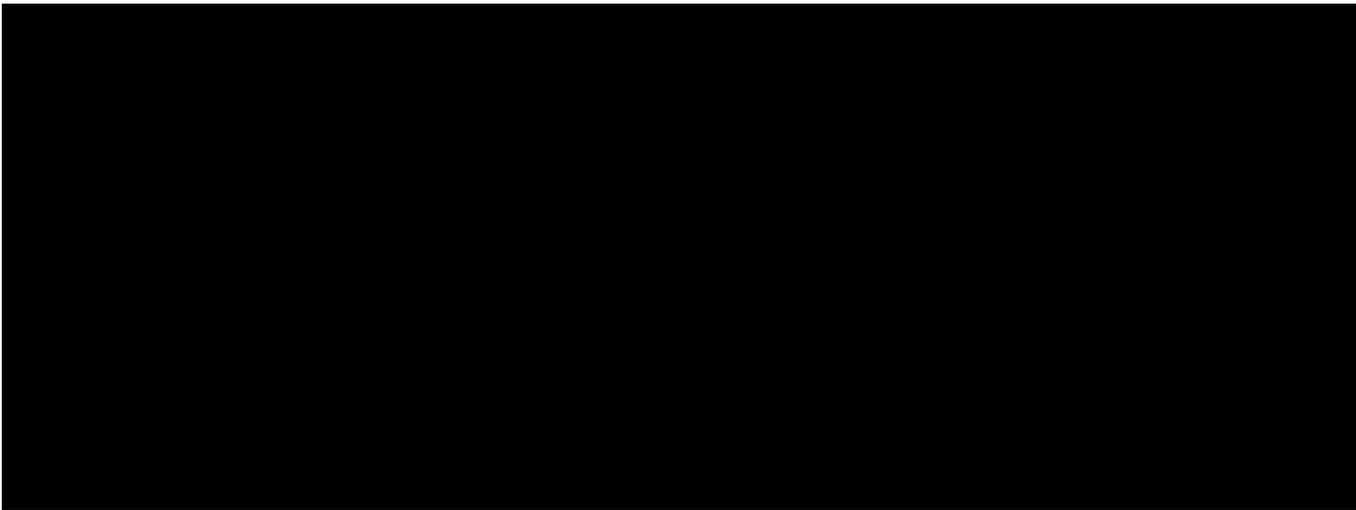




Ville e Villini	NORMALE	920	1100	L			
-----------------	---------	-----	------	---	--	--	--



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.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 [redacted] Bigarello (MN) il 23/08/1949 – C.I. GCCRN149M23A866H

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:

- [redacted] RONCONI Bruno nato a Isola della Scala (VR) il 21/03/1938 – Proprietà fino al [redacted] 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. 124 P. T. 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€.

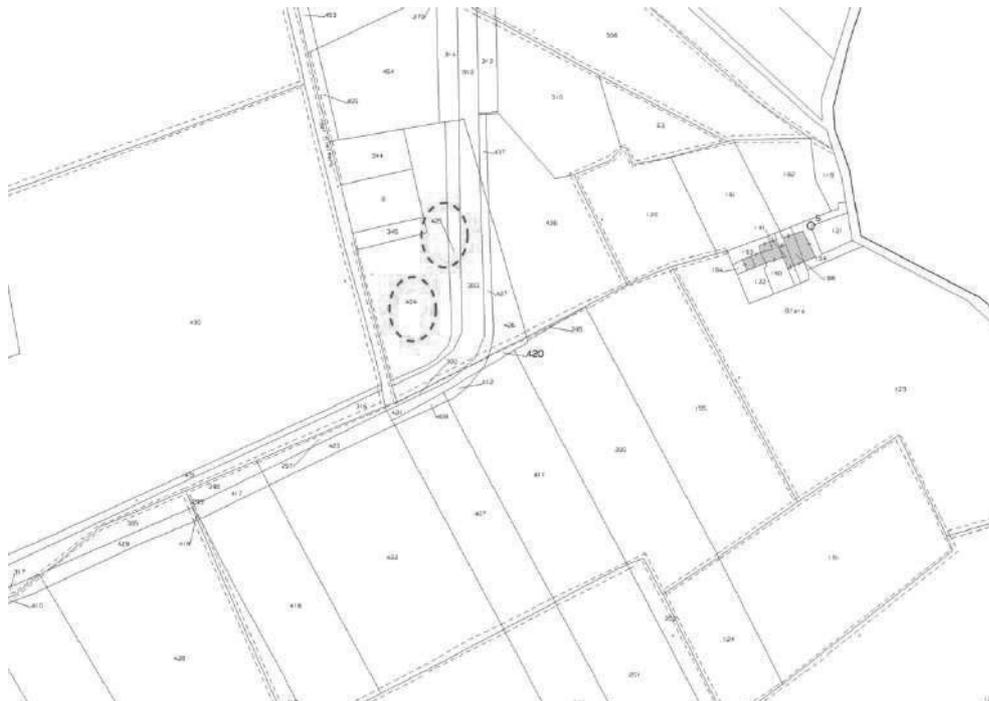
Storia catastale:

- 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**, Tigla 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

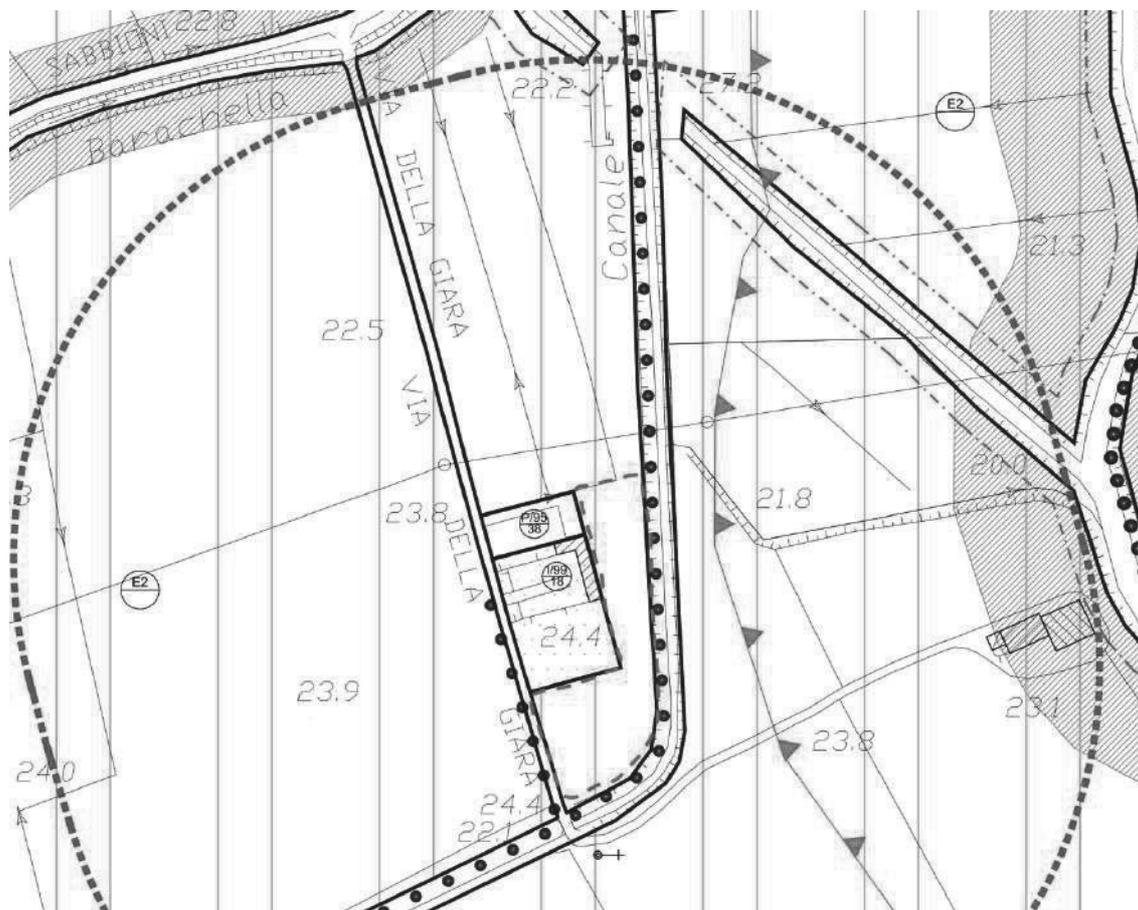
Per i beni oggetto di perizia, trattandosi di due terreni, non risultano essere presenti beni e pertinenze condominiali.

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 **Geccole 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 [REDACTED]
[REDACTED] 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] 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. BNNVN151C47H604X.

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 [REDACTED] 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 [redacted]
[redacted] 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 [redacted] 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 [redacted] 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 [REDACTED] [REDACTED] (MN) il 23/08/1949 – C.I. GCCRN149M23A866H.**

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:

- **[REDACTED] RONCONI Bruno nato a Isola della Scala (VR) il 21/03/1935 – Proprietà fino al [REDACTED] 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:

- **[REDACTED] RONATO Angela nata a Lugo di Vicenza (VI) il 13/06/1932 – Proprietà fino al [REDACTED] 02/10/1997**
- **[REDACTED] 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:

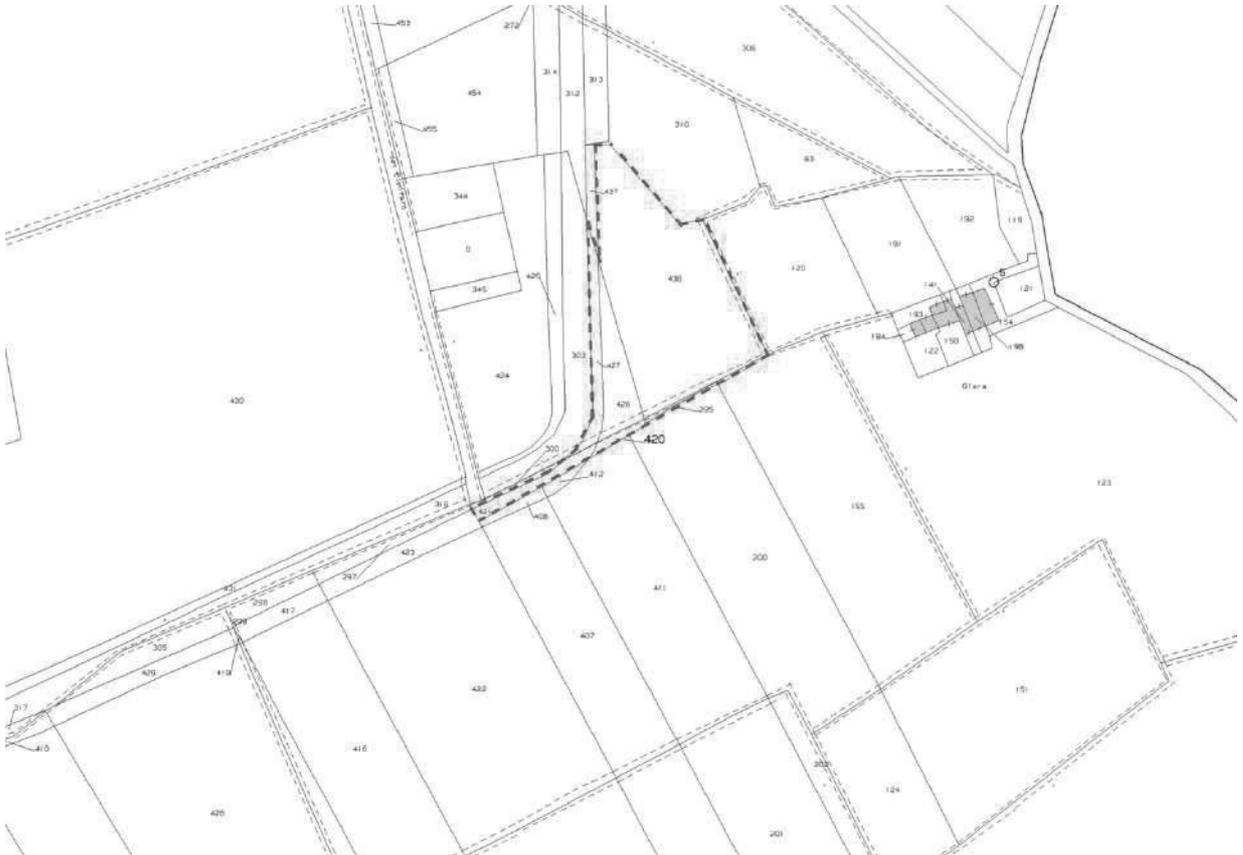
- FRAZIONAMENTO del 23/04/1999 Pratica n. 123566 in atti dal 06/05/2002 (n. 2170.1/1999)
FOGLIO 3 – PARTICELLA 437 – prato marc U – Superficie ha are ca 02 08 – Deduz I3A; BQB – Reddito Dominicale 1,77€ agrario 1,34€.
- FRAZIONAMENTO del 03/04/1979 in atti dal 03/11/1992 G.801 (n. 864.1/1979)

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. ragguagliata
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

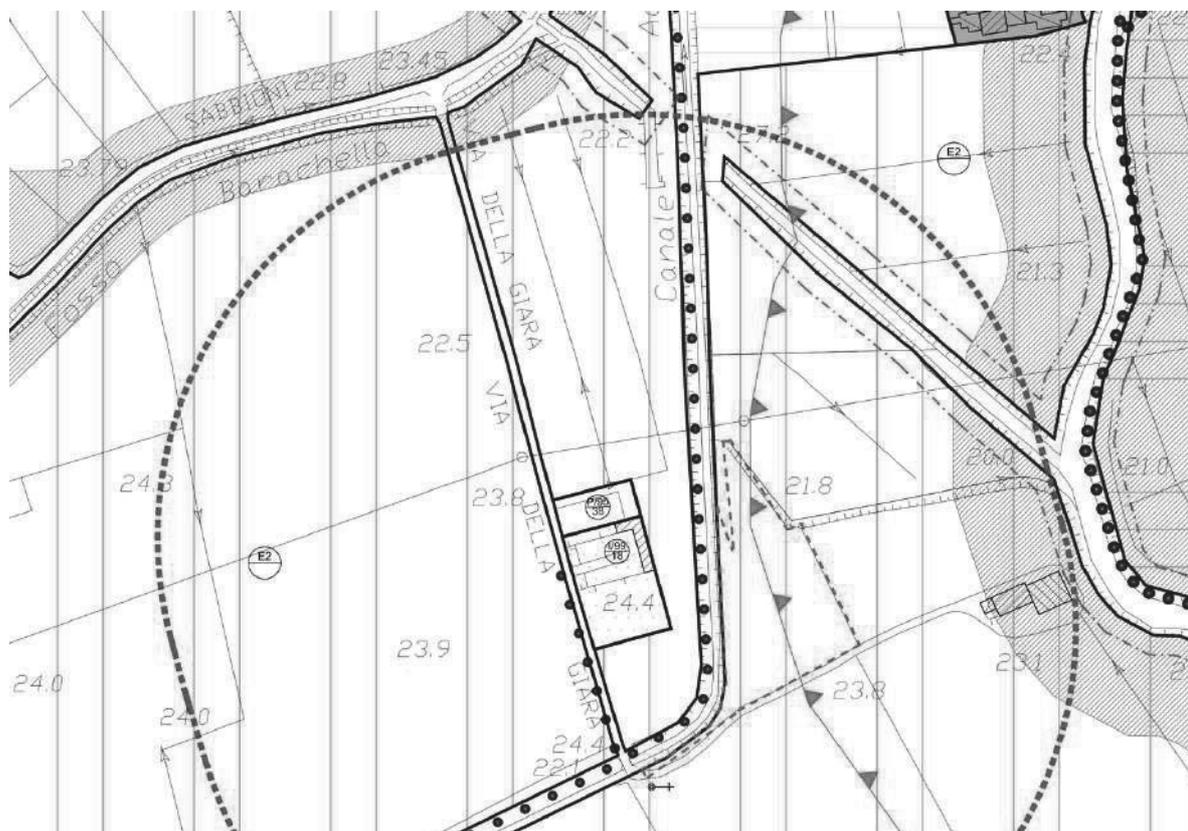
Per i beni oggetto di perizia, trattandosi di terreni, non risultano essere presenti beni e pertinenze condominiali.

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 **Geccole 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 [REDACTED]
[REDACTED] Cecchele 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 [REDACTED] Cecchele 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 [REDACTED] Cecchele Renato nato a Bigarello il 23/08/1949 – c.f. GCCRNT49M23A866H e Boninsegna Ivana nata a Roverbella (MN) il 07/03/1951 – c.f. BNNVN151C47H604X.

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 [REDACTED] Cecchele 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 [REDACTED] 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;