

---

**Tribunale di Venezia**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Siena NPL 2018 S.r.l.**

contro: ..

N° Gen. Rep. **367/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-01-2020 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SARA PITINARI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Perizia di stima immobiliare**

**Lotto 001 \_terreno agricolo**  
**Lotto 002 \_terreno agricolo**  
**Lotto 003 \_terreno agricolo**

**Esperto alla stima:** arch. Marco Visentin  
**Codice fiscale:** VSNMRC64M15L736L  
**Studio in:** Via bennati 18 - 30038 Spinea  
**Telefono:** 041 5084026  
**Fax:** 0415412130  
**Email:** marco.visentin@brvarchitetti.it

## Riassunto Perizia

### Lotto 001

Bene: Fiesso D'artico (VE) – 30032 \_via Giuseppe Garibaldi

Descrizione generica: terreno agricolo

Identificativo Lotto: 001 - terreno agricolo

Corpo A —terreno agricolo [fg. 2; mapp. 839]

#### Quota e tipologia del diritto

½ di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Residenza: ██████████

Stato Civile: ██████████

Regime Patrimoniale

ii

Data Matrimonio: ██████████

e

½ di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Residenza: via ██████████

Stato Civile: ██████████

1 — Regime Patrimoniale: s

Data Matrimonio: ██████████

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Gravami e Oneri

\_Pignoramento a favore di Unicredit Spa con sede in Roma, c.f. 00348170101, contro derivante da verbale di pignoramento immobiliare; a rogito di Ufficiali Giudiziari di Padova in data 11/11/2011 rep. n. 5894/2011 trascritto a Venezia in data 23/12/2011 ai nn. 41319/27069; gravante per 2/9 sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

\_domanda giudiziale —esecuzione in forma specifica a favore di Unicredit Spa; Banca Antonveneta Spa; Cassa di Risparmio di Venezia Spa contro ██████████  
a; derivante da domanda giudiziale; a rogito di Tribunale di Venezia in data 17/06/2013 rep. n. 4876/2013 trascritto a Venezia in data 08/07/2013 ai nn. 18993/12961;

\_domanda giudiziale —esecuzione in forma specifica a favore di ██████████  
; derivante da Ordinanza divisionale; a rogito di Tribunale di Venezia in data 27/12/2016 ai nn. 76/2017 trascritto a Venezia in data 26/07/2017 rep. n. 24915/16453; gravante, tra altri, sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

\_pignoramento a favore di Siena NPL 2018 S.r.l. contro ██████████); derivante da verbale di pignoramento immobiliare; a rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Venezia in data 26/07/2018 rep. n. 5278 trascritto a Venezia in data 03/08/2018 ai nn. 27006/18553;

\_ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Antonveneta Spa con sede in Padova, c.f. 04300140284 contro ██████████ derivante da Mutuo Fondiario; importo ipoteca: € 320.000,00; importo capitale: € 160.000,00; a rogito di Notaio Giardina Michele in data 23/09/2009 rep. n. 116704/12578; trascritto a Venezia in data 06/10/2009 ai nn. 34140/7431; note: gravante sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

\_ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit Corporate Banking Spa con sede in Verona, c.f. ██████████

03656170960, contro \_\_\_\_\_ ; derivante da Decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 100.000,00; importo capitale: € 100.000,00; a rogito di Tribunale di Padova in data 26/10/2010 rep. n. 10380/2010; trascritto a Venezia in data 04/11/2010 ai nn. 36059/8132; note: gravante per 2/9 sugli immobili oggetto di procedura esecutiva;

\_ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit Corporate Banking Spa con sede in Verona, c.f. 03656170960, contro \_\_\_\_\_ derivante da Decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 150.000,00; importo capitale: € 145.200,09; a rogito di Tribunale di Padova in data 02/11/2010 rep. n. 10770/2010; trascritto a Venezia in data 04/11/2010 ai nn. 36060/8133; note: gravante per 2/9 sugli immobili oggetto di procedura esecutiva;

\_ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Ravenna Spa con sede in Ravenna, c.f. 00070300397, contro \_\_\_\_\_ ; derivante da Decreto Ingiuntivo; importo ipoteca: € 25.000,00; importo capitale: € 16.861,78; a rogito di Tribunale di Ravenna in data 06/12/2010 rep. n. 1488/2010; trascritto a Venezia in data 10/12/2010 ai nn. 40464/9088; note: gravante per 2/9 sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

\_ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Venezia Spa con sede in Venezia, c.f. 02089921205, contro \_\_\_\_\_ derivante da Decreto Ingiuntivo; importo ipoteca: € 200.000,00; importo capitale: € 513.163,01; a rogito di Tribunale di Padova in data 01/04/2011 rep. n. 3166/2011; trascritto a Venezia in data 08/04/2011 ai nn. 11596/2270; note: gravante per 2/9 sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

\_ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Antonveneta Spa con sede in Padova, c.f. 04300140284 contro \_\_\_\_\_ derivante da Mutuo Fondiario; importo ipoteca: € 320.000,00; importo capitale: € 160.000,00; a rogito di Notaio Giardina Michele in data 23/09/2009 rep. n. 116704/12578; trascritto a Venezia in data 11/07/2011 ai nn. 23043/4604; note: gravante sugli immobili oggetto della procedura esecutiva. La presente è nota in rettifica dell'iscrizione sopracitata, in quanto nella stessa venne erroneamente indicata la quota di 1/4 per ciascun debitore ipotecario anziché la quota di 3/9 per la signora \_\_\_\_\_ e la quota di 2/9 per ciascun altro debitore ipotecario;

\_ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit Spa con sede in Roma, c.f.00348170101 contro \_\_\_\_\_ Ingiuntivo; importo ipoteca: € 46.000,00; importo capitale: € 38.883,06; a rogito di Tribunale di Padova in data 02/12/2013 rep. n. 5522; trascritto a Venezia in data 24/10/2014 ai nn. 26400/3997; note: gravante per 4/9 sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

\_ipoteca giudiziale attiva a favore di Veneto Banca s.c.p.a. con sede in Montebelluna, c.f.00208740266 contro \_\_\_\_\_ derivante da Decreto Ingiuntivo; importo ipoteca: € 100.000,00; importo capitale: € 93.567,67; a rogito di Tribunale di Treviso in data 12/02/2015 rep. n. 722/2015; trascritto a Venezia in data 27/02/2015 ai nn. 5152/688; note: gravante per 7/9 sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

\_ipoteca giudiziale attiva a favore di \_\_\_\_\_ ; derivante da Ordinanza divisionale; importo ipoteca: € 1.405,53; importo capitale: € 1.401,33; a rogito di Tribunale di Venezia in data 27/12/2016 rep. n. 76/2017; trascritto a Venezia in data 26/07/2017 ai nn. 24916/4278; note: gravante, tra altri, sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 14.735,00**

## Lotto 002

Bene: Fiesso D'artico (VE) – 30032 \_ zona via Giuseppe Garibaldi

Descrizione generica: terreno agricolo

Identificativo Lotto: 002 - terreno agricolo

Corpo B —terreno agricolo [fg. 2; mapp. 1243]

### Quota e tipologia del diritto

½ di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Residenza: v [redacted]

Stato Civile: [redacted]

Regime Patrimoniale:

Data Matrimonio:

e

½ di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Residenza: v [redacted]

Stato Civile: [redacted]

Data Matrimonio: [redacted]

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Gravami e Oneri

\_Pignoramento a favore di Unicredit Spa con sede in Roma, c.f. 00348170101, contro derivante da verbale di pignoramento immobiliare; a rogito di Ufficiali Giudiziari di Padova in data 11/11/2011 rep. n. 5894/2011 trascritto a Venezia in data 23/12/2011 ai nn. 41319/27069; gravante per 2/9 sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

\_domanda giudiziale —esecuzione in forma specifica a favore di Unicredit Spa; Banca Antonveneta Spa; Cassa di Risparmio di Venezia Spa contro

a; derivante da domanda giudiziale; a rogito di Tribunale di Venezia in data 17/06/2013 rep. n. 4876/2013 trascritto a Venezia in data 08/07/2013 ai nn. 18993/12961;

\_domanda giudiziale —esecuzione in forma specifica a favore di [redacted]

[redacted] derivante da Ordinanza divisionale; a rogito di Tribunale di Venezia in data 27/12/2016 ai nn. 76/2017 trascritto a Venezia in data 26/07/2017 rep. n. 24915/16453; gravante, tra altri, sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

\_pignoramento a favore di Siena NPL 2018 S.r.l. contro [redacted] derivante da verbale di pignoramento immobiliare; a rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Venezia in data 26/07/2018 rep. n. 5278 trascritto a Venezia in data 03/08/2018 ai nn. 27006/18553;

\_ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Antonveneta Spa con sede in Padova, c.f. 04300140284 contro [redacted]; derivante da Mutuo Fondiario; importo ipoteca: € 320.000,00; importo capitale: € 160.000,00; a rogito di Notaio Giardina Michele in data 23/09/2009 rep. n. 116704/12578; trascritto a Venezia in data 06/10/2009 ai nn. 34140/7431; note: gravante sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

\_ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit Corporate Banking Spa con sede in Verona, c.f. [redacted]

03656170960, contro [redacted] derivante da Decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 100.000,00; importo capitale: € 100.000,00; a rogito di Tribunale di Padova in data 26/10/2010 rep. n. 10380/2010; trascritto a Venezia in data 04/11/2010 ai nn. 36059/8132; note: gravante per 2/9 sugli immobili oggetto di procedura esecutiva;

\_ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit Corporate Banking Spa con sede in Verona, c.f. 03656170960, contro [redacted] derivante da Decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 150.000,00; importo capitale: € 145.200,09; a rogito di Tribunale di Padova in data 02/11/2010 rep. n. 10770/2010; trascritto a Venezia in data 04/11/2010 ai nn. 36060/8133; note: gravante per 2/9 sugli immobili oggetto di procedura esecutiva;

\_ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Ravenna Spa con sede in Ravenna, c.f. 00070300397, contro [redacted]; derivante da Decreto Ingiuntivo; importo ipoteca: € 25.000,00; importo capitale: € 16.861,78; a rogito di Tribunale di Ravenna in data 06/12/2010 rep. n. 1488/2010; trascritto a Venezia in data 10/12/2010 ai nn. 40464/9088; note: gravante per 2/9 sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

\_ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Venezia Spa con sede in Venezia, c.f. 02089921205, contro [redacted] derivante da Decreto Ingiuntivo; importo ipoteca: € 200.000,00; importo capitale: € 513.163,01; a rogito di Tribunale di Padova in data 01/04/2011 rep. n. 3166/2011; trascritto a Venezia in data 08/04/2011 ai nn. 11596/2270; note: gravante per 2/9 sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

\_ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Antonveneta Spa con sede in Padova, c.f. 04300140284 contro [redacted]; derivante da Mutuo Fondiario; importo ipoteca: € 320.000,00; importo capitale: € 160.000,00; a rogito di Notaio Giardina Michele in data 23/09/2009 rep. n. 116704/12578; trascritto a Venezia in data 11/07/2011 ai nn. 23043/4604; note: gravante sugli immobili oggetto della procedura esecutiva. La presente è nota in rettifica dell'iscrizione sopracitata, in quanto nella stessa venne erroneamente indicata la quota di 1/4 per ciascun debitore ipotecario anziché la quota di 3/9 per la signora [redacted] e la quota di 2/9 per ciascun altro debitore ipotecario;

\_ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit Spa con sede in Roma, c.f. 00348170101 contro [redacted] derivante da Decreto Ingiuntivo; importo ipoteca: € 46.000,00; importo capitale: € 38.883,06; a rogito di Tribunale di Padova in data 02/12/2013 rep. n. 5522; trascritto a Venezia in data 24/10/2014 ai nn. 26400/3997; note: gravante per 4/9 sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

\_ipoteca giudiziale attiva a favore di Veneto Banca s.c.p.a. con sede in Montebelluna, c.f. 00208740266 contro [redacted] derivante da Decreto Ingiuntivo; importo ipoteca: € 100.000,00; importo capitale: € 93.567,67; a rogito di Tribunale di Treviso in data 12/02/2015 rep. n. 722/2015; trascritto a Venezia in data 27/02/2015 ai nn. 5152/688; note: gravante per 7/9 sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

\_ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da Ordinanza divisionale; importo ipoteca: € 1.405,53; importo capitale: € 1.401,33; a rogito di Tribunale di Venezia in data 27/12/2016 rep. n. 76/2017; trascritto a Venezia in data 26/07/2017 ai nn. 24916/4278; note: gravante, tra altri, sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 6.588,40**

## Lotto 003

Bene: Fiesso D'artico (VE) – 30032 \_ via Baldana

Descrizione generica: terreno agricolo

Identificativo Lotto: 003 - terreno agricolo

Corpo C —terreno agricolo [fg. 4; mapp. 20]

### Quota e tipologia del diritto

½ di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: via [redacted]

Stato Civile:

Data Matrimonio:

e

½ di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale

Residenza: \

Stato Civile:

Data Matrimonio:

Regime Patrimoniale: [redacted] eni

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Gravami e Oneri

\_Pignoramento a favore di Unicredit Spa con sede in Roma, c.f. 00348170101, contro [redacted]; derivante da verbale di pignoramento immobiliare; a rogito di Ufficiali Giudiziari di Padova in data 11/11/2011 rep. n. 5894/2011 trascritto a Venezia in data 23/12/2011 ai nn. 41319/27069; gravante per 2/9 sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

\_domanda giudiziale —esecuzione in forma specifica a favore di Unicredit Spa; Banca Antonveneta Spa; Cassa di Risparmio di Venezia Spa contro [redacted]; derivante da domanda giudiziale; a rogito di Tribunale di Venezia in data 17/06/2013 rep. n. 4876/2013 trascritto a Venezia in data 08/07/2013 ai nn. 18993/12961;

\_domanda giudiziale —esecuzione in forma specifica a favore di [redacted]; derivante da Ordinanza divisionale; a rogito di Tribunale di Venezia in data 27/12/2016 ai nn. 76/2017 trascritto a Venezia in data 26/07/2017 rep. n. 24915/16453; gravante, tra altri, sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

\_pignoramento a favore di Siena NPL 2018 S.r.l. contro [redacted] derivante da verbale di pignoramento immobiliare; a rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Venezia in data 26/07/2018 rep. n. 5278 trascritto a Venezia in data 03/08/2018 ai nn. 27006/18553;

\_ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Antonveneta Spa con sede in Padova, c.f. 04300140284 contro [redacted] derivante da Mutuo Fondiario; importo ipoteca: € 320.000,00; importo capitale: € 160.000,00; a rogito di Notaio Giardina Michele in data 23/09/2009 rep. n. 116704/12578; trascritto a Venezia in data 06/10/2009 ai nn. 34140/7431; note: gravante sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

\_ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit Corporate Banking Spa con sede in Verona, c.f.

03656170960, contro \_\_\_\_\_; derivante da Decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 100.000,00; importo capitale: € 100.000,00; a rogito di Tribunale di Padova in data 26/10/2010 rep. n. 10380/2010; trascritto a Venezia in data 04/11/2010 ai nn. 36059/8132; note: gravante per 2/9 sugli immobili oggetto di procedura esecutiva;

\_ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit Corporate Banking Spa con sede in Verona, c.f. 03656170960, contro \_\_\_\_\_ derivante da Decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 150.000,00; importo capitale: € 145.200,09; a rogito di Tribunale di Padova in data 02/11/2010 rep. n. 10770/2010; trascritto a Venezia in data 04/11/2010 ai nn. 36060/8133; note: gravante per 2/9 sugli immobili oggetto di procedura esecutiva;

\_ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Ravenna Spa con sede in Ravenna, c.f. 00070300397, contro \_\_\_\_\_ derivante da Decreto Ingiuntivo; importo ipoteca: € 25.000,00; importo capitale: € 16.861,78; a rogito di Tribunale di Ravenna in data 06/12/2010 rep. n. 1488/2010; trascritto a Venezia in data 10/12/2010 ai nn. 40464/9088; note: gravante per 2/9 sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

\_ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Venezia Spa con sede in Venezia, c.f. 02089921205, contro \_\_\_\_\_; derivante da Decreto Ingiuntivo; importo ipoteca: € 200.000,00; importo capitale: € 513.163,01; a rogito di Tribunale di Padova in data 01/04/2011 rep. n. 3166/2011; trascritto a Venezia in data 08/04/2011 ai nn. 11596/2270; note: gravante per 2/9 sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

\_ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Antonveneta Spa con sede in Padova, c.f. 04300140284 contro \_\_\_\_\_; derivante da Mutuo Fondiario; importo ipoteca: € 320.000,00; importo capitale: € 160.000,00; a rogito di Notaio Giardina Michele in data 23/09/2009 rep. n. 116704/12578; trascritto a Venezia in data 11/07/2011 ai nn. 23043/4604; note: gravante sugli immobili oggetto della procedura esecutiva. La presente è nota in rettifica dell'iscrizione sopracitata, in quanto nella stessa venne erroneamente indicata la quota di 1/4 per ciascun debitore ipotecario anziché la quota di 3/9 per la signora \_\_\_\_\_ e la quota di 2/9 per ciascun altro debitore ipotecario;

\_ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit Spa con sede in Roma, c.f.00348170101 contro \_\_\_\_\_; derivante da Decreto Ingiuntivo; importo ipoteca: € 46.000,00; importo capitale: € 38.883,06; a rogito di Tribunale di Padova in data 02/12/2013 rep. n. 5522; trascritto a Venezia in data 24/10/2014 ai nn. 26400/3997; note: gravante per 4/9 sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

\_ipoteca giudiziale attiva a favore di Veneto Banca s.c.p.a. con sede in Montebelluna, c.f.00208740266 contro \_\_\_\_\_; derivante da Decreto Ingiuntivo; importo ipoteca: € 100.000,00; importo capitale: € 93.567,67; a rogito di Tribunale di Treviso in data 12/02/2015 rep. n. 722/2015; trascritto a Venezia in data 27/02/2015 ai nn. 5152/688; note: gravante per 7/9 sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

\_ipoteca giudiziale attiva a favore di \_\_\_\_\_ derivante da Ordinanza divisionale; importo ipoteca: € 1.405,53; importo capitale: € 1.401,33; a rogito di Tribunale di Venezia in data 27/12/2016 rep. n. 76/2017; trascritto a Venezia in data 26/07/2017 ai nn. 24916/4278; note: gravante, tra altri, sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 61.166,00**

## Sommaro Lotto 001

## \_Corpo A

_quesito	1	—pag. 14	_nulla da segnalare;	
_quesito	2	—pag. 14	_gli esecutati sono i sig.ri	
				
				]
_quesito	3	—pag. 14	Piena proprietà ½ ciascuno, _il bene immobiliare è così censito [v. all. ti B—C] <b>Lotto 001: Corpo A</b> _terreno agricolo Fiesso d'Artico (Ve), via Garibaldi <u>Dati identificativi catastali:</u> Comune di <b>Fiesso d'Artico</b> , foglio <b>2</b> , particella <b>839</b> , qualità <b>SEMIN-ARBOR</b> , classe <b>3</b> , superficie catastale <b>2290</b> , reddito dominicale: <b>€ 15,21</b> , reddito agrario: <b>€ 10,64</b>	
_quesito	4	—pag. 16	_il bene risulta urbanisticamente conforme;	
_quesito	5	—pag. 18	_il bene oggetto della presente procedura risulta, alla data del sopralluogo, libero (il terreno viene coltivato da persona terza, con accordo verbale con gli esecutati, senza nessun tipo di contratto);	
_quesito	6	—pag. 19	_le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontano a <b>€ 2.598,00</b> ;	
_quesito	7	—pag. 21	_non vi è costituzione di condominio;	
_quesito	8	—pag. 22	_terreno agricolo — <b>€ 14.735,00</b> ;	
_quesito	9	—pag. 24	_il bene è pignorato per l'intero —100% della proprietà;	
_quesito	10	—pag. 24	_si vedano gli allegati dell'elaborato peritale;	
_quesito	11	—pag. 24	_la vendita è soggetta ad imposta di registro;	
_quesito	12	—pag. 24	_schema identificativo dei beni.	

## Sommaro Lotto 002

## \_Corpo B

_quesito	1	—pag. 25	_nulla da segnalare;
_quesito	2	—pag. 25	_gli esegutati sono i sig.ri
			
			C. T.:
_quesito	3	—pag. 25	Piena proprietà ½ ciascuno, _il bene immobiliare è così censito [v. all. ti B—C] <b>Lotto 002: Corpo B</b> _terreno agricolo Fiesso d'Artico (Ve), via Garibaldi <u>Dati identificativi catastali:</u> Comune di <b>Fiesso d'Artico</b> , foglio <b>2</b> , particella <b>1243</b> , qualità <b>AA:</b> <b>SEMIN —AB: SEMIN-ARBOR</b> , classe <b>3</b> , superficie catastale <b>AA:</b> <b>1000 AB: 232</b> , reddito dominicale: <b>AA € 6,64 _AB € 1,54</b> , reddito agrario: <b>€ AA 4,65 _AB € 1,08</b>
_quesito	4	—pag. 27	_il bene risulta urbanisticamente conforme;
_quesito	5	—pag. 29	_il bene oggetto della presente procedura risulta, alla data del sopralluogo, libero (il terreno viene coltivato da persona terza, con accordo verbale con gli esegutati, senza nessun tipo di contratto);
_quesito	6	—pag. 30	_le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontano a <b>€ 2.598,00</b> ;
_quesito	7	—pag. 32	_non vi è costituzione di condominio;
_quesito	8	—pag. 32	_terreno agricolo — <b>€ 6.588,40</b> ;
_quesito	9	—pag. 34	_il bene è pignorato per l'intero —100% della proprietà;
_quesito	10	—pag. 35	_si vedano gli allegati dell'elaborato peritale;
_quesito	11	—pag. 35	_la vendita è soggetta ad imposta di registro;
_quesito	12	—pag. 35	_schema identificativo dei beni.

## Sommaro Lotto 003

## \_Corpo C

_quesito	1	—pag. 36	_nulla da segnalare;
_quesito	2	—pag. 36	_gli esecutati sono i sig. 
			c. f.:  all. ti A]
_quesito	3	—pag. 36	Piena proprietà ½ ciascuno, _il bene immobiliare è così censito [v. all. ti B—C] <b>Lotto 003: Corpo C</b> _terreno agricolo Fiesso d'Artico (Ve), via Baldana <u>Dati identificativi catastali:</u> Comune di <b>Fiesso d'Artico</b> , foglio <b>4</b> , particella <b>20</b> , qualità <b>SEMINATIVO</b> , classe <b>2</b> , superficie catastale <b>8320</b> , reddito dominicale: <b>€ 68,02</b> , reddito agrario: <b>€ 47,27</b>
_quesito	4	—pag. 38	_il bene risulta urbanisticamente conforme;
_quesito	5	—pag. 40	_il bene oggetto della presente procedura risulta, alla data del sopralluogo, libero (il terreno viene coltivato da persona terza, con accordo verbale con gli esecutati, senza nessun tipo di contratto);
_quesito	6	—pag. 41	_le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontano a <b>€ 2.598,00</b> ;
_quesito	7	—pag. 43	_non vi è costituzione di condominio;
_quesito	8	—pag. 43	_terreno agricolo — <b>€ 61.166,00</b> ;
_quesito	9	—pag. 45	_il bene è pignorato per l'intero —100% della proprietà;
_quesito	10	—pag. 45	_si vedano gli allegati dell'elaborato peritale;
_quesito	11	—pag. 46	_la vendita è soggetta ad imposta di registro;
_quesito	12	—pag. 46	_schema identificativo dei beni.

**Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.**

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

**Quesiti**

I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni pignorati sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
  1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
    - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
    - atti di asservimento urbanistici
    - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
    - altri pesi e limiti d'uso
  2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
    - iscrizioni
    - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
  1. lotto;
  2. diritto reale staggito
  3. quota di proprietà
  4. identificativo catastale
  5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

**L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.**

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

## Premessa

Il sottoscritto arch. Marco Visentin:

- \_in data 31/01/2019, veniva nominato stimatore dei beni appresi alla E.I. 367/2018;
- \_in data 13/03/2019 effettuava il giuramento di rito;
- \_in data 20/06/2019 effettuava le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate per le verifiche catastali;
- \_in data 19/09/2019 inviava richiesta di certificato di residenza presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di [REDACTED];
- \_in data 19/09/2019 richiedeva il CDU presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Fiesso d'Artico;
- \_in data 24/09/2019 riceveva, a mezzo mailpec, il certificato di residenza dal Comune di [REDACTED];
- \_in data 07/10/2019 inviava richiesta di certificato di residenza presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di [REDACTED];
- \_in data 17/10/2019 riceveva, a mezzo mailpec, il CDU dall'ufficio Urbanistica del Comune di Fiesso d'Artico;
- \_in data 21/10/2019 riceveva, a mezzo posta, il certificato di residenza dal Comune di [REDACTED];
- \_in data 22/10/2019 richiedeva ed in pari data riceveva, a mezzo mailpec, gli estratti per riassunto degli atti di matrimonio degli esecutati dal Comune di [REDACTED];
- \_in data 06/11/2019 effettuava il sopralluogo.

**Beni in Fiesso D'artico (VE)**  
Località/Frazione  
via Giuseppe Garibaldi, via Baldana

**Lotto 001 – Corpo A \_terreno agricolo**

**Risposta al primo punto del quesito**  
**Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**Risposta al secondo punto del quesito**  
**Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale**

**Esecutati:**

Residenza:

Regime Patrimoniale:

Data Matrimonio: 0

e

Residenza: Via

Regime Patrimoniale: :

Data Matrimonio:

**Risposta al terzo punto del quesito**  
**Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari**

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di un appezzamento agricolo sito in Fiesso d'Artico nella zona mista residenziale/agricola situata ad ovest del territorio comunale, su via Giuseppe Garibaldi.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale.

**Area urbanistica:** mista residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** centro sportivo, farmacia, esercizi di vicinato.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e agricole

**Importanti centri limitrofi:** Stra e Dolo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Riviera del Brenta.

**Attrazioni storiche:** Ville lungo la riviera del Brenta.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus linea Padova-Venezia a m 850

Identificativo Corpo A —terreno agricolo [fg. 2; mapp. 839]

Terreno agricolo sito in via Giuseppe Garibaldi

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: [redacted] R

Stato civile: [redacted]

Regime Patrimoniale

Data Matrimoniale

e

1/2 di [redacted] a [redacted]

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza [redacted]

Stato Civile: cc

Regime f [redacted]

Data Matrimonio [redacted]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni :**

Intestazione:

f [redacted] per [redacted]

proprietà per 7/18 bene personale;

proprietà per 4/18 bene personale;

per 7/18 bene personale;

Comune di **Fiesso d'Artico**, foglio **2**, particella **839**, qualità **SEMIN-ARBOR**, classe **3**, superficie catastale **2290**, reddito dominicale: € **15,21**, reddito agrario: € **10,64**

Derivante da:

FRAZIONAMENTO in atti dal 07/11/1985 (n. 2380)

Confini:

il mappale **839** confina, da nord in senso orario, con i mappali 1829, 1828, 1478, 1719, 1390, 1239 e 1238 [v. all. D].

Note:

l'intestazione catastale non è corretta, in quanto non aggiornata con l'atto di Ordinanza divisionale del Tribunale di Venezia del 27/12/2016 rep. 76/2017, trascritto il 26/07/2017 ai nn. 24915/16453 che assegna il succitato bene a [redacted] per la quota di 1/2 della piena proprietà e a [redacted] per la quota 1/2 della piena proprietà.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'intestazione catastale non è corretta, in quanto non aggiornata con l'atto di Ordinanza divisionale del Tribunale di Venezia del 27/12/2016 rep. 76/2017, trascritto il 26/07/2017 ai nn. 24915/16453 che assegna i beni in oggetto a [redacted] per la quota di 1/2 della piena proprietà e a [redacted] per la quota 1/2 della piena proprietà.

Regolarizzabili mediante: Voltura catastale a firma di un tecnico abilitato

Voltura catastale: € 300,00

Oneri Totali: € 300,00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

#### 4.1.1 *Conformità edilizia:*

**Corpo A** —terreno agricolo [fg. 2; mapp. 839]

Nessuna pratica edilizia.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

#### 4.1.2 *Conformità urbanistica:*

**Corpo A** —terreno agricolo [fg. 2; mapp. 839]

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	<p>_D.C.C. n. 21 del 25.06.2018 di approvazione del vigente P.R.G.;</p> <p>_D.G.R.V. n. 713 del 21.05.2018 di ratifica, ai sensi dell'art. 15 co.6 della L.R. 23.04.2004 n. 11, del verbale della Conferenza dei Servizi del 12.04.2018 con cui è stato approvato il PATI — Piano di Assetto del Territorio Intercomunale dei Comuni di Dolo e Fiesso d'Artico, efficace a far data dal 13.06.2018;</p> <p>_Decreto del Sindaco del Comune di Campagna Lupia - comune capofila - n. 32 del 27.06.2018 con cui si nomina di Responsabile del Settore Edilizia Privata — Urbanistica — Ambiente dell'Ufficio Tecnico Unico tra i Comuni di Fiesso d'Artico e Campagna Lupia</p>
<b>Zona omogenea:</b>	la maggior parte in E3 ed una porzione in C2
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	<p>il PRG vigente assegna la seguente destinazione urbanistica al lotto sito in comune di Fiesso d'Artico catastalmente identificato al fg. 2; mapp. 839:</p> <p>—art.18 -Edificabilità nelle sottozone agricole E3;</p> <p>—art. 42 -Prescrizioni generali e comuni;</p> <p>—art. 28 -Fasce di rispetto;</p> <p>—art. 33 -Zona residenziale C2.</p> <p>Il lotto in argomento non ricade in zona soggetta a vincolo ambientale/paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004.</p> <p>Inoltre, l'area succitata risulta così individuata nel PATI (Piano di Assetto Intercomunale Dolo e Fiesso d'Artico):</p> <p>—art. 20 -Viabilità e ferrovia;</p>

	<p>—art. 26 -Invarianti di natura geomorfologica;  —art. 32 -Compatibilità geologica;  —art. 33 -Norme idrauliche per l'edificazione;  —art. 47 -Area agricola;  —art. 56- A.T.O. 1 - Asse storico della Riviera del Brenta.</p> <p>Si precisa che ai sensi dell'art. 3 delle Norme Tecniche del PATI le indicazioni strategiche fornite non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al P.I. (Piano degli Interventi), fatti salvi prescrizioni e vincoli come individuati nei rispettivi articoli indicati.</p>
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

**Note sulla conformità:**

il Certificato di Destinazione Urbanistica (v. all. D), certifica che una parte del terreno in oggetto ricade all'interno della ZTO C2. Dal momento che tale zona omogenea si trova a sud dell'appezzamento, oltre la sede stradale di via Garibaldi, si ritiene che la porzione ricadente nella succitata ZTO C2 sia quella corrispondente alla piccola propaggine dell'appezzamento in oggetto presente presso l'angolo sud—est ed evidenziata nell'estratto di mappa catastale (v. all. C/1).

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Descrizione: Corpo A —terreno agricolo [fg. 2; mapp. 839]**

Trattasi di un terreno agricolo avente estensione catastale di 2.290 mq, sito nella zona nord-ovest del Comune di Fiesso d'Artico, in una zona mista agricola/residenziale, raggiungibile direttamente da via Garibaldi.

Si precisa che nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (v. all. D), si certifica che una parte del terreno un oggetto ricade all'interno della ZTO C2; dal momento che tale zona omogenea si trova oltre la sede stradale di via Garibaldi, posta a sud dell'appezzamento, si evince che la porzione sud del terreno è occupata dal succitato asse viario con conseguente riduzione dell'area coltivabile.

Si precisa altresì che lungo il ciglio nord di via Garibaldi, è presente un fossato, che per le considerazioni sopra esposte, grava anch'esso nell'area in oggetto.

Il lotto possiede una forma regolare ed orografia pianeggiante ed è in continuità con l'appezzamento, di altra proprietà, posto ad est. Alla data del sopralluogo il bene risulta nella piena disponibilità degli esecutati che lo danno in uso gratuito, per essere coltivato, ad una persona terza senza nessun tipo di contratto.

Superficie catastale complessiva di circa mq **2.290,00**.

Il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante.

Sistemi irrigui presenti: sono presenti due fossati rispettivamente lungo il lato sud e nord dell'area coltivabile.

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: l'appezzamento viene coltivato (ultima coltivazione soia) annualmente ed è caratterizzato da una buona giacitura, una buona esposizione ed un buon accesso.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza è stata considerata l'estensione indicata nelle visure catastali.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Mappale 839 (Semin—Arbor)	Sup. lorda di pavimento	0	2.290,00	1,00	2.290,00	€ 7,70
			<b>2.290,00</b>		<b>2.290,00</b>	

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Dati precedenti relativi al Corpo A —terreno agricolo [fg. 2; mapp. 839]**

**Proprietario:**

**dal 19/04/1971 al 03/12/1985.**

In forza di atto di compravendita -a rogito di Notaio Candiani Giovanni, in data 19/04/1971, rep. n. 39218; trascritto a Venezia, in data 12/05/1971, ai nn. 6569/5687.

Note: la suddetta formalità si riferisce al fg. 2, mapp. 839

**Proprietario:**

**dal 03/12/1985 al 02/05/2005.**

In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Tessiore Alberto, in data 03/12/1985, rep. n. 34165/18647; trascritto a Venezia, in data 20/12/1985, ai nn. 20591/15637.

Note: la suddetta formalità si riferisce al fg. 2, mapp. 839

**Proprietario:**

**dal 02/05/2005 al 29/12/2014.**

In forza di denuncia di successione - nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a [redacted] trascritto a [redacted]

**Proprietario:**

**dal 29/12/2014 ad oggi (attuali proprietari).**

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a [redacted] trascritto a [redacted]

Note: nell'atto di successione è stata omessa la quota di proprietà legittima spettante a nato a [redacted]

**Proprietario:**

[REDACTED]  
 dai 27/12/2016 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di atto di divisione - a rogito di Tribunale di Venezia, in data 27/12/2016, ai nn. 76/2017; trascritto a Venezia, in data 26/07/2017, ai nn. 24915/16453.

**Identificativo Corpo A —terreno agricolo [fg. 2; mapp. 839]**

Terreno agricolo sito in Fiesso d'Artico\_Ve, via Garibaldi —Libero

**Note:**

il terreno viene coltivato da persona terza, in accordo con gli esecutati, senza nessun tipo di contratto.

**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:****6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:****Corpo A —terreno agricolo [fg. 2; mapp. 839]**

\_Pignoramento a favore di Unicredit Spa con sede in Roma, c.f. 00348170101, contro derivante da verbale di pignoramento immobiliare; a rogito di Ufficiali Giudiziari di Padova in data 11/11/2011, rep. n. 5894/2011 trascritto a Venezia in data 23/12/2011 ai nn. 41319/27069; gravante per 2/9 sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

\_domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica a favore di Unicredit Spa; Banca Antonveneta Spa; Cassa di Risparmio di Venezia Spa contro [REDACTED] derivante da domanda giudiziale; a rogito di Tribunale di Venezia in data 17/06/2013, rep. n. 4876/2013 trascritto a Venezia in data 08/07/2013 ai nn. 18993/12961;

\_domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica a favore di [REDACTED] derivante da Ordinanza divisionale; a rogito di Tribunale di Venezia in data 27/12/2016, ai nn. 76/2017 trascritto a Venezia in data 26/07/2017 rep. n. 24915/16453; gravante, tra altri, sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

\_pignoramento a favore di Siena NPL 2018 S.r.l. contro [REDACTED]; derivante da verbale di pignoramento immobiliare; a rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Venezia in data 26/07/2018, rep. n. 5278 trascritto a Venezia in data 03/08/2018 ai nn. 27006/18553

**6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**6.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**

**6.2.1 Iscrizioni:**

**Corpo A** — terreno agricolo [fg. 2; mapp. 839]

\_ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Antonveneta Spa con sede in Padova, c.f. 04300140284 contro derivante da Mutuo Fondiario; importo ipoteca: € 320.000,00; importo capitale: € 160.000,00; a rogito di Notaio Giardina Michele in data 23/09/2009, rep. n. 116704/12578; trascritto a Venezia in data 06/10/2009 ai nn. 34140/7431; note: gravante sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

\_ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit Corporate Banking Spa con sede in Verona, c.f. 03656170960, contro derivante da Decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 100.000,00; importo capitale: € 100.000,00; a rogito di Tribunale di Padova in data 26/10/2010, rep. n. 10380/2010; trascritto a Venezia in data 04/11/2010 ai nn. 36059/8132; note: gravante per 2/9 sugli immobili oggetto di procedura esecutiva;

\_ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit Corporate Banking Spa con sede in Verona, c.f. 03656170960, contro derivante da Decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 150.000,00; importo capitale: € 145.200,09; a rogito di Tribunale di Padova in data 02/11/2010, rep. n. 10770/2010; trascritto a Venezia in data 04/11/2010 ai nn. 36060/8133; note: gravante per 2/9 sugli immobili oggetto di procedura esecutiva;

\_ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Ravenna Spa con sede in Ravenna, c.f. 00070300397, contro derivante da Decreto Ingiuntivo; importo ipoteca: € 25.000,00; importo capitale: € 16.861,78; a rogito di Tribunale di Ravenna in data 06/12/2010, rep. n. 1488/2010; trascritto a Venezia in data 10/12/2010 ai nn. 40464/9088; note: gravante per 2/9 sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

\_ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Venezia Spa con sede in Venezia, c.f. 02089921205, contro derivante da Decreto Ingiuntivo; importo ipoteca: € 200.000,00; importo capitale: € 513.163,01; a rogito di Tribunale di Padova in data 01/04/2011, rep. n. 3166/2011; trascritto a Venezia in data 08/04/2011 ai nn. 11596/2270; note: gravante per 2/9 sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

\_ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Antonveneta Spa con sede in Padova, c.f. 04300140284 contro derivante da Mutuo Fondiario; importo ipoteca: € 320.000,00; importo capitale: € 160.000,00; a rogito di Notaio Giardina Michele in data 23/09/2009, rep. n. 116704/12578; trascritto a Venezia in data 11/07/2011 ai nn. 23043/4604; note: gravante sugli immobili oggetto della procedura esecutiva. La presente è nota in rettifica dell'iscrizione sopracitata, in quanto nella stessa venne erroneamente indicata la

quota di 1/4 per ciascun debitore ipotecario anziché la quota di 3/9 per la quota di 2/9 per ciascun altro debitore ipotecario;

\_ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit Spa con sede in Roma, c.f. 00348170101 contro l \_\_\_\_\_ ivante da Decreto Ingiuntivo; importo ipoteca: € 46.000,00; importo capitale: € 38.883,06; a rogito di Tribunale di Padova in data 02/12/2013, rep. n. 5522; trascritto a Venezia in data 24/10/2014 ai nn. 26400/3997; note: gravante per 4/9 sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

\_ipoteca giudiziale attiva a favore di Veneto Banca s.c.p.a. con sede in Montebelluna, c.f. 00208740266 contro l \_\_\_\_\_ ; derivante da Decreto Ingiuntivo; importo ipoteca: € 100.000,00; importo capitale: € 93.567,67; a rogito di Tribunale di Treviso in data 12/02/2015, rep. n. 722/2015; trascritto a Venezia in data 27/02/2015 ai nn. 5152/688; note: gravante per 7/9 sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

\_ipoteca giudiziale attiva a favore di \_\_\_\_\_ ) contro \_\_\_\_\_ rivante da Ordinanza divisionale; importo ipoteca: € 1.405,53; importo capitale: € 1.401,33; a rogito di Tribunale di Venezia in data 27/12/2016, rep. n. 76/2017; trascritto a Venezia in data 26/07/2017 ai nn. 24916/4278; note: gravante, tra altri, sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

**6.2.2 Pignoramenti:**

Nessuna.

**6.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.3 Misure Penali**

Nessuna.

### Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

**Spese di gestione condominiale: /**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà: /**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /**

**Avvertenze ulteriori: /**

## Risposta all'ottavo punto del quesito

### Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

#### 8.1. Criterio di stima:

In considerazione delle notizie esposte, del rapporto rispetto a valori di beni analoghi in zona, in relazione allo stato di alienabilità dei beni immobiliari esaminati, dell'attuale situazione del mercato immobiliare ed in considerazione delle descritte condizioni dei beni, delle peculiarità e caratteristiche del terreno, oltre che della mancanza di garanzie per vizi occulti, si ritiene di esporre il seguente valore commerciale di stima

#### 8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Fiesso d'Artico;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;  
 Uffici del registro di Venezia;  
 Ufficio tecnico di Fiesso d'Artico;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fiesso d'Artico;

#### Parametri medi di zona per destinazione principale (€/ha):

Valori Agricoli Medi della Provincia di Venezia  
 annualità 2019  
 Regione Agraria n. 4  
 Comune Fiesso d'Artico  
 Seminativo-arborato €/ha 77.000,00  
 Seminativo €/ha 77.000,00  
 Altre fonti di informazione: riviste specializzate di settore.

#### 8.3. Valutazione corpi:

**Corpo A** — terreno agricolo [fg. 2; mapp. 839]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 17.633,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Mappale 839 (Semin-Arbor)	2.290,00	€ 7,70	€ 17.633,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 17.633,00
Valore corpo			€ 17.633,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.633,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.633,00
Valore di stima			€ 0,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie catastale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Corpo A — terreno agricolo [fg. 2; mapp. 839]	agricolo	2.290,00	€ 17.633,00	€ 17.633,00

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**Corpo A****€ 300,00**Costi di cancellazione oneri e formalità:**Corpo A —terreno agricolo [fig. 2; mapp. 839]**

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 324,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 594,00
Trascrizione pregiudizievole - Domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

**Corpo A \_totale costi di cancellazione: € 2.598,00**

Il costo di cancellazione delle formalità su esposto riguarda tutti i lotti di vendita.

Nel caso in cui i lotti di vendita venissero aggiudicati separatamente, essendo colpiti dalle stesse ipoteche (trattasi di una restrizione), tali costi dovranno essere calcolati ai sensi dell'art. 3, comma 3, D.P.R. 347/1990, il quale dispone che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro"

**8.5.5 Prezzo base d'asta dei lotti:****Corpo A**\_Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 14.735,00****8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo Corpo A —terreno agricolo [fig. 2; mapp. 839]****Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità:

il complesso dei beni immobili pignorati è stato suddiviso in 3 lotti di vendita.

Il presente Lotto 001 \_Corpo A costituisce uno dei lotti di vendita.

### Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

#### Allegati

- \_certificati di residenza ed Estratti per Riassunto Atto di Matrimonio [vedi all. A];
- \_documentazione catastale [vedi all.ti B—C];
- \_documentazione urbanistica —CDU ed estratti P.R.G.[vedi all.ti D—E];
- \_atto di provenienza —certificato di denunciata successione trascritto il 23/02/2016 ai nn. 5203/3564 [vedi all. F];
- \_trascrizione atto di Ordinanza divisionale del Tribunale di Venezia del 27/12/2016 rep.76/2017, trascritto il 26/07/2017 ai nn. 24915/16453 [vedi all. G;]
- \_documentazione fotografica composta di n. 27 immagini con i relativi con visuali.

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

**Regime fiscale della vendita:** la vendita del bene è sottoposta ad Imposta di Registro.

### Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	Lotto 001 _ terreno agricolo
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A —terreno agricolo [fg. 2; mapp. 839]: ½ di [redacted] la proprietà e ½ di [redacted] piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A —terreno agricolo [fg. 2; mapp. 839]: <u>Identificato al catasto Terreni:</u>  r [redacted] bene personale; [redacted] proprietà per 4/18 bene personale; [redacted] 7/18 bene personale; Comune di <b>Fiesso d'Artico</b> , foglio <b>2</b> , particella <b>839</b> , qualità <b>SEMIN-ARBOR</b> , classe <b>3</b> , superficie catastale <b>2290</b> , reddito dominicale: <b>€ 15,21</b> , reddito agrario: <b>€ 10,64</b>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>€ 14.735,00</b>

**Beni in Fiesso D'artico (VE)**  
Località/Frazione  
via Giuseppe Garibaldi, via Baldana

**Lotto 002 – Corpo B \_terreno agricolo**

**Risposta al primo punto del quesito**  
**Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**Risposta al secondo punto del quesito**  
**Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale**

Residenza: Via [REDACTED]

Regime Patrimoniale: s.

Data Matrimonio.

e

Residenza: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: s.

Data Matrimonio:

**Risposta al terzo punto del quesito**  
**Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari**

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di un appezzamento agricolo sito in Fiesso d'Artico ubicato nella zona mista residenziale/agricola situata ad ovest del territorio comunale, su via Giuseppe.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale.

**Area urbanistica:** mista residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** centro sportivo, farmacia, esercizi di vicinato.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e agricole

**Importanti centri limitrofi:** Stra e Dolo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Riviera del Brenta.

**Attrazioni storiche:** Ville lungo la riviera del Brenta.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus linea Padova-Venezia a m 850 rispetto ai terreni in via Garibaldi

**Identificativo Corpo B** —terreno agricolo [fg. 2; mapp. 1243]

Terreno agricolo sito in via Giuseppe Garibaldi

**Quota e tipologia del diritto**

$\frac{1}{2}$  di piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: v

Stato Civile: c

Regime Patrimoniale: s

Data Matrimonio:

e

$\frac{1}{2}$  di

Cod. Fiscale:

Residenza: via

Stato Civile: c

Regime Patrimoniale

Data Matrimonio:

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni :**

Intestazione:

pr -

proprietà per 4/18 bene personale;

proprietà per 7/18 bene personale;

Comune di **Fiesso d'Artico**, foglio 2, particella **1243**, qualità **AA: SEMIN — AB: SEMIN-ARBOR**, classe **3**, superficie catastale **AA: 1000 \_AB: 232**, reddito dominicale: **AA € 6,64 \_AB € 1,54**, reddito agrario: **€ AA 4,65 \_ AB € 1,08**

Derivante da:

Tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. VE0065522 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 8692.1/2007)

Confini:

Il mappale 1243 confina, da nord in senso orario, con i mappali 1242, 1659, 1478 [v. all. D].

Note:

L'intestazione catastale non è corretta, in quanto non aggiornata con l'atto di Ordinanza divisionale del Tribunale di Venezia del 27/12/2016 rep. 76/2017, trascritto il 26/07/2017 ai nn. 24915/16453 che assegna il succitato bene a [redacted] la quota di 1/2 della piena proprietà e a Francese Alberto per la quota 1/2 della piena proprietà.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'intestazione catastale non è corretta, in quanto non aggiornata con l'atto di Ordinanza divisionale del Tribunale di Venezia del 27/12/2016 rep. 76/2017, trascritto il 26/07/2017 ai nn. 24915/16453 che assegna i beni in oggetto a [redacted] per la quota di 1/2 della piena proprietà e a [redacted] per la quota 1/2 della piena proprietà.

Regolarizzabili mediante: Voltura catastale a firma di un tecnico abilitato

Voltura catastale: € 300,00

Oneri Totali: € 300,00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

#### 4.1.1 *Conformità edilizia:*

**Corpo B** —terreno agricolo [fg. 2; mapp. 1243]

Nessuna pratica edilizia.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

#### 4.1.2 *Conformità urbanistica:*

**Corpo B** —terreno agricolo [fg. 2; mapp. 1243]

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	<p>_D.C.C. n. 21 del 25.06.2018 di approvazione del vigente P.R.G.;</p> <p>_D.G.R.V. n. 713 del 21.05.2018 di ratifica, ai sensi dell'art. 15 co.6 della L.R. 23.04.2004 n. 11, del verbale della Conferenza dei Servizi del 12.04.2018 con cui è stato approvato il PATI — Piano di Assetto del Territorio Intercomunale dei Comuni di Dolo e Fiesso d'Artico, efficace a far data dal 13.06.2018;</p> <p>_Decreto del Sindaco del Comune di Campagna Lupia - comune capofila - n. 32 del 27.06.2018 con cui si nomina di Responsabile del Settore Edilizia Privata — Urbanistica — Ambiente dell'Ufficio Tecnico Unico tra i Comuni di Fiesso d'Artico e Campagna Lupia</p>
<b>Zona omogenea:</b>	E3
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	<p>il PRG vigente assegna la seguente destinazione urbanistica al lotto sito in comune di Fiesso d'Artico catastalmente identificato al fg. 2; mapp. 1243:</p> <p>—art.18 -Edificabilità nelle sottozone agricole E3;</p> <p>—art. 28 -Fasce di rispetto.</p> <p>Il lotto in argomento non ricade in zona soggetta a vincolo ambientale/paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004.</p> <p>Inoltre, l'area succitata, risulta così individuata nel PATI (Piano di Assetto Intercomunale Dolo e Fiesso d'Artico):</p> <p>—art. 20 -Viabilità e ferrovia;</p> <p>—art. 26 -Invarianti di natura geomorfologica;</p>

	—art. 32 -Compatibilità geologica; —art. 33 -Norme idrauliche per l'edificazione; —art. 47 -Area agricola; —art. 56- A.T.O. 1 -Asse storico della Riviera del Brenta. Si precisa che ai sensi dell'art. 3 delle Norme Tecniche del PATI le indicazioni strategiche fornite non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al P.I. (Piano degli Interventi), fatti salvi prescrizioni e vincoli come individuati nei rispettivi articoli indicati.
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Descrizione: Corpo B —terreno agricolo [fg. 2; mapp. 1243]**

Trattasi di un terreno agricolo avente estensione catastale di mq 1.000, sito nella zona nord-ovest del Comune di Fiesso d'Artico, in una zona mista agricola/residenziale, con accesso da nord direttamente da via Garibaldi.

I confini nord ed ovest sono caratterizzati dalla presenza di fossati, mentre il confine est è definito da una recinzione costituita da muretta in cls. con soprastante rete metallica plastificata su paletti metallici.

Il lotto possiede una forma regolare ed orografia pianeggiante ed è in contiguità con l'appezzamento, di altra proprietà, posto a sud. Alla data del sopralluogo il bene risulta nella piena disponibilità degli esecutari che lo danno in uso gratuito, per essere coltivato, ad una persona terza senza nessun tipo di contratto.

Superficie catastale complessiva di circa mq **1.232,00**.

Il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: l'appezzamento viene coltivato annualmente (ultima coltivazione soia) ed è caratterizzato da una buona giacitura, una buona esposizione ed un buon accesso.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza è stata considerata l'estensione indicata nelle visure catastali.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Mappale 1243 (AA_Semin, AB_Semin. Arbor)	sup lorda di pavimento	0	1.232,00	1,00	1.232,00	€ 7,70
			<b>1.232,00</b>		<b>1.232,00</b>	

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Dati precedenti relativi al Corpo B —terreno agricolo [fg. 2; mapp. 1243]****Proprietario:**

[REDACTED]

**dal 10/01/1997 al 04/11/1997.**

In forza di denuncia di successione - nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

Si precisa che, successivamente alla successione, gli eredi hanno stipulato un atto di divisione che comporta implicitamente l'accettazione di [REDACTED] in data [REDACTED], giusta denuncia registrata a [REDACTED] ai [REDACTED]

Note: la suddetta formalità si riferisce al fg. 2, mapp. 1243

**Proprietario:****dal 04/11/1997 al 02/05/2005.**

In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Tessiore, in data 04/11/1997, ai nn. 65972; trascritto a Venezia, in data 10/11/1997, ai nn. 26640/18521.

Note: la suddetta formalità si riferisce al fg. 2, mapp. 1243

**Proprietario:**

[REDACTED]

**dal 02/05/2005 al 29/12/2014.**

In forza di denuncia di successione - nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a [REDACTED] trascritto a [REDACTED]

**Proprietario:****dal 29/12/2014 ad oggi (attuali proprietari).**

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a [REDACTED] trascritto a [REDACTED]

Note: nell'atto di successione è stata omessa la quota di proprietà legittima spettante a nato a [REDACTED]

**Proprietario:**

[REDACTED]

**dal 27/12/2016 ad oggi (attuali proprietari).**

In forza di atto di divisione - a rogito di Tribunale di Venezia, in data 27/12/2016, rep. n. 76/2017; trascritto a Venezia, in data 26/07/2017, ai nn. 24915/16453.

**Identificativo Corpo B —terreno agricolo [fg. 2; mapp. 1243]**

Terreno agricolo sito in Fiesso d'Artico \_Ve, via Garibaldi —Libero

**Note:**

il terreno viene coltivato da persona terza, in accordo con gli esecutati, senza nessun tipo di contratto.

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

#### 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

**Corpo B —terreno agricolo [fg. 2; mapp. 1243]**

\_Pignoramento a favore di Unicredit Spa con sede in Roma, c.f. 00348170101, contro \_\_\_\_\_ derivante da verbale di pignoramento immobiliare; a rogito di Ufficiali Giudiziari di Padova in data 11/11/2011, rep. n. 5894/2011 trascritto a Venezia in data 23/12/2011 ai nn. 41319/27069; gravante per 2/9 sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

\_domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica a favore di Unicredit Spa; Banca Antonveneta Spa; Cassa di Risparmio di Venezia Spa contro \_\_\_\_\_ vante da domanda giudiziale; a rogito di Tribunale di Venezia in data 17/06/2013, rep. n. 4876/2013 trascritto a Venezia in data 08/07/2013 ai nn. 18993/12961;

\_domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ ; derivante da Ordinanza divisionale; a rogito di Tribunale di Venezia in data 27/12/2016 ai nn. 76/2017 trascritto a Venezia in data 26/07/2017, rep. n. 24915/16453; gravante, tra altri, sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

\_pignoramento a favore di Siena NPL 2018 S.r.l. contro \_\_\_\_\_ ; derivante da verbale di pignoramento immobiliare; a rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Venezia in data 26/07/2018, rep. n. 5278 trascritto a Venezia in data 03/08/2018 ai nn. 27006/18553

#### 6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

**6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:****6.2.1 Iscrizioni:****Corpo B** —terreno agricolo [fg. 2; mapp. 1243]

\_ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Antonveneta Spa con sede in Padova, c.f. 04300140284 contro \_\_\_\_\_ ; derivante da Mutuo Fondiario; importo ipoteca: € 320.000,00; importo capitale: € 160.000,00; a rogito di Notaio Giardina Michele in data 23/09/2009, rep. n. 116704/12578; trascritto a Venezia in data 06/10/2009 ai nn. 34140/7431; note: gravante sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

\_ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit Corporate Banking Spa con sede in Verona, c.f. 03656170960, contro \_\_\_\_\_ ; derivante da Decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 100.000,00; importo capitale: € 100.000,00; a rogito di Tribunale di Padova in data 26/10/2010, rep. n. 10380/2010; trascritto a Venezia in data 04/11/2010 ai nn. 36059/8132; note: gravante per 2/9 sugli immobili oggetto di procedura esecutiva;

\_ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit Corporate Banking Spa con sede in Verona, c.f. 03656170960, contro \_\_\_\_\_ erivante da Decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 150.000,00; importo capitale: € 145.200,09; a rogito di Tribunale di Padova in data 02/11/2010, rep. n. 10770/2010; trascritto a Venezia in data 04/11/2010 ai nn. 36060/8133; note: gravante per 2/9 sugli immobili oggetto di procedura esecutiva;

\_ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Ravenna Spa con sede in Ravenna, c.f. 00070300397, contro \_\_\_\_\_ derivante da Decreto Ingiuntivo; importo ipoteca: € 25.000,00; importo capitale: € 16.861,78; a rogito di Tribunale di Ravenna in data 06/12/2010, rep. n. 1488/2010; trascritto a Venezia in data 10/12/2010 ai nn. 40464/9088; note: gravante per 2/9 sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

\_ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Venezia Spa con sede in Venezia, c.f. 02089921205, contro \_\_\_\_\_ derivante da Decreto Ingiuntivo; importo ipoteca: € 200.000,00; importo capitale: € 513.163,01; a rogito di Tribunale di Padova in data 01/04/2011, rep. n. 3166/2011; trascritto a Venezia in data 08/04/2011 ai nn. 11596/2270; note: gravante per 2/9 sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

\_ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Antonveneta Spa con sede in Padova, c.f. 04300140284 contro \_\_\_\_\_ , derivante da Mutuo Fondiario; importo ipoteca: € 320.000,00; importo capitale: € 160.000,00; a rogito di Notaio Giardina Michele in data 23/09/2009, rep. n. 116704/12578; trascritto a Venezia in data 11/07/2011 ai nn. 23043/4604; note: gravante sugli immobili oggetto della procedura esecutiva. La presente è nota in rettifica dell'iscrizione sopracitata, in quanto nella stessa venne erroneamente indicata la quota di 1/4 per ciascun debitore ipotecario anziché la quota di 3/9 per la \_\_\_\_\_ e la quota di 2/9 per ciascun altro debitore ipotecario;

\_ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit Spa con sede in Roma, c.f.00348170101 contro \_\_\_\_\_ da Decreto Ingiuntivo; importo ipoteca: € 46.000,00; importo capitale: € 38.883,06; a rogito di Tribunale di Padova in data \_\_\_\_\_

02/12/2013, rep. n. 5522; trascritto a Venezia in data 24/10/2014 ai nn. 26400/3997; note: gravante per 4/9 sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

\_ipoteca giudiziale attiva a favore di Veneto Banca s.p.a. con sede in Montebelluna, c.f.00208740266 contro \_\_\_\_\_, derivante da Decreto Ingiuntivo; importo ipoteca: € 100.000,00; importo capitale: € 93.567,67; a rogito di Tribunale di Treviso in data 12/02/2015, rep. n. 722/2015; trascritto a Venezia in data 27/02/2015 ai nn. 5152/688; note: gravante per 7/9 sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

\_ipoteca giudiziale attiva a favore di \_\_\_\_\_ derivante da Ordinanza divisionale; importo ipoteca: € 1.405,53; importo capitale: € 1.401,33; a rogito di Tribunale di Venezia in data 27/12/2016, rep. n. 76/2017; trascritto a Venezia in data 26/07/2017 ai nn. 24916/4278; note: gravante, tra altri, sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

**6.2.2 Pignoramenti:**

Nessuna.

**6.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.3 Misure Penali**

Nessuna.

**Risposta al punto settimo del quesito**

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

**Spese di gestione condominiale: /**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà: /**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /**

**Avvertenze ulteriori: /**

**Risposta all'ottavo punto del quesito**

**Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati**

**8.1. Criterio di stima:**

In considerazione delle notizie esposte, del rapporto rispetto a valori di beni analoghi in zona, in

relazione allo stato di alienabilità dei beni immobiliari esaminati, dell'attuale situazione del mercato immobiliare ed in considerazione delle descritte condizioni dei beni, delle peculiarità e caratteristiche del terreno, oltre che della mancanza di garanzie per vizi occulti, si ritiene di esporre il seguente valore commerciale di stima

### 8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Fiesso d'Artico;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;  
 Uffici del registro di Venezia;  
 Ufficio tecnico di Fiesso d'Artico;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fiesso d'Artico;

#### Parametri medi di zona per destinazione principale (€/ha):

Valori Agricoli Medi della Provincia di Venezia  
 annualità 2019  
 Regione Agraria n. 4  
 Comune Fiesso d'Artico  
 Seminativo-arborato €/ha 77.000,00  
 Seminativo €/ha 77.000,00  
 Altre fonti di informazione: Riviste specializzate di settore.

### 8.3. Valutazione corpi:

**Corpo B** —terreno agricolo [fig. 2; mapp. 1243]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.486,40

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Mappale 1243 (AA_Semin, AB_Semin. Arbor)	1.232,00	€ 7,70	€ 9.486,40

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 9.486,40
Valore corpo	€ 9.486,40
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 9.486,40
Valore complessivo diritto e quota	€ 9.486,40
Valore di stima	€ 0,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superfici e catastale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Corpo B —terreno agricolo [fig. 2; mapp. 1243]	agricolo	1.232,00	€ 9.486,40	€ 9.486,40

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**Corpo B** € 300,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**Corpo B** —terreno agricolo [fg. 2; mapp. 1243]

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 324,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 594,00
Trascrizione pregiudizievole - Domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

**Corpo A \_totale costi di cancellazione: € 2.598,00**

Il costo di cancellazione delle formalità su esposto riguarda tutti i lotti di vendita.

Nel caso in cui i lotti di vendita venissero aggiudicati separatamente, essendo colpiti dalle stesse ipoteche (trattasi di una restrizione), tali costi dovranno essere calcolati ai sensi dell'art. 3, comma 3, D.P.R. 347/1990, il quale dispone che *"L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro"*

**8.5. Prezzo base d'asta dei lotti:**

**Corpo B** \_Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 6.588,40**

**8bis Classamento energetico dell'immobile:**

**Identificativo Corpo B** —terreno agricolo [fg. 2; mapp. 1243]

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

**Giudizio di comoda divisibilità:**

il complesso dei beni immobili pignorati è stato suddiviso in 3 lotti di vendita.

Il presente Lotto 002 \_Corpo B costituisce uno dei lotti di vendita.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

**Allegati**

- \_certificati di residenza ed Estratti per Riassunto Atto di Matrimonio [vedi all. A];
- \_documentazione catastale [vedi all.ti B—C];
- \_documentazione urbanistica —CDU ed estratti P.R.G.[vedi all.ti D—E];
- \_atto di provenienza —certificato di denunciata successione trascritto il [redacted] [vedi all. F];
- \_trascrizione atto di Ordinanza divisionale del Tribunale di Venezia del 27/12/2016 rep.76/2017, trascritto il 26/07/2017 ai nn. 24915/16453 [vedi all. G;]
- \_documentazione fotografica composta di n. 27 immagini con i relativi con visuali.

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita: la vendita del bene è sottoposta ad Imposta di Registro.

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	<b>Lotto 002 – terreno agricolo</b>
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo B</b> —terreno agricolo [fg. 2; mapp. 1243]: ½ di - Piena proprietà e ½ di - Piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Corpo B</b> —terreno agricolo [fg. 2; mapp. 1243]: <u>Identificato al catasto Terreni:</u>  nato a proprietà per 7/18 bene personale; f nato a proprietà per 4/18 bene personale;  nato a proprietà per 7/18 bene personale; Comune di <b>Fiesso d'Artico</b> , foglio <b>2</b> , particella <b>1243</b> , qualità <b>AA: SEMIN</b> — <b>AB: SEMIN-ARBOR</b> , classe <b>3</b> , superficie catastale <b>AA: 1000 AB: 232</b> , reddito dominicale: <b>€ AA 6,64 € AB 1,54</b> , reddito agrario: <b>€ AA ,65 € AB 1,08</b>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>€ 6.588,40</b>

**Beni in Fiesso D'artico (VE)**  
Località/Frazione  
via Giuseppe Garibaldi, via Baldana

**Lotto 003 – Corpo C \_terreno agricolo**

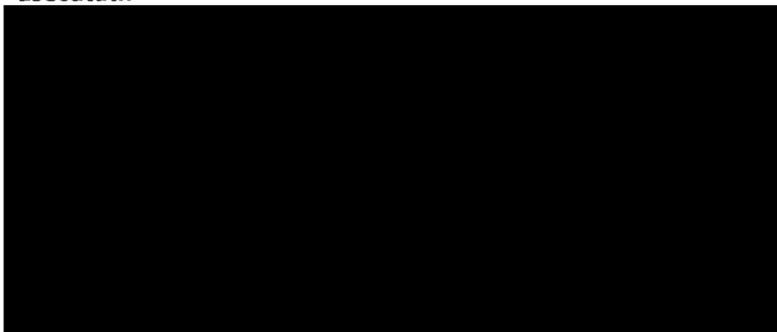
**Risposta al primo punto del quesito**  
**Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**Risposta al secondo punto del quesito**  
**Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale**

Esecutati:



**Risposta al terzo punto del quesito**  
**Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari**

### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un appezzamento agricolo sito in Fiesso d'Artico ubicato in zona agricola, a nord del territorio comunale, lungo via Baldana.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale.

**Area urbanistica:** mista residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** centro sportivo, farmacia, esercizi di vicinato.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e agricole

**Importanti centri limitrofi:** Stra e Dolo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Riviera del Brenta.

**Attrazioni storiche:** Ville lungo la riviera del Brenta.

**Principali collegamenti pubblici:** /

Identificativo Corpo C —terreno agricolo [fg. 4; mapp. 20]

Terreno agricolo sito in via Baldana

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 €

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile:

Regime Patrimoniale:

Data Matrimonio: 0

e

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni :**

Intestazione:

proprietà per 7/18 bene personale;

proprietà per 4/18 bene personale;

proprietà per 7/18 bene personale;

Comune di **Fiesso d'Artico**, foglio **4**, particella **20**, qualità **SEMINATIVO**, classe **2**, superficie catastale **8320**, reddito dominicale: € **68,02**, reddito agrario: € **47,27**

Derivante da:

FRAZIONAMENTO in atti dal 28/04/1989 (n. 1488)

Confini:

il mappale 20 confina, da nord in senso orario, con i mappali 935, 1589, 135, 1445, 1530, via Baldana [v. all. D].

Note:

l'intestazione catastale non è corretta, in quanto non aggiornata con l'atto di Ordinanza divisionale del Tribunale di Venezia del 27/12/2016 rep. 76/2017, trascritto il 26/07/2017 ai nn. 24915/16453 che assegna il succitato bene a [redacted] per la quota di 1/2 della piena proprietà e a [redacted] la quota 1/2 della piena proprietà

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'intestazione catastale non è corretta, in quanto non aggiornata con l'atto di Ordinanza divisionale del Tribunale di Venezia del 27/12/2016 rep. 76/2017, trascritto il 26/07/2017 ai nn. 24915/16453 che assegna i beni in oggetto a [redacted] per la quota di 1/2 della piena proprietà e a [redacted] per la quota 1/2 della piena proprietà.

Regolarizzabili mediante:

Voltura catastale a firma di un tecnico abilitato

Voltura catastale: € 300,00

Oneri Totali: € 300,00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

#### 4.1.1 *Conformità edilizia:*

**Corpo C** —terreno agricolo [fg. 4; mapp. 20]

Nessuna pratica edilizia.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

#### 4.1.2 *Conformità urbanistica:*

**Corpo C** —terreno agricolo [fg. 4; mapp. 20]

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	<p>_D.C.C. n. 21 del 25.06.2018 di approvazione del vigente P.R.G.;</p> <p>_D.G.R.V. n. 713 del 21.05.2018 di ratifica, ai sensi dell'art. 15 co.6 della L.R. 23.04.2004 n. 11, del verbale della Conferenza dei Servizi del 12.04.2018 con cui è stato approvato il PATI — Piano di Assetto del Territorio Intercomunale dei Comuni di Dolo e Fiesso d'Artico, efficace a far data dal 13.06.2018;</p> <p>_Decreto del Sindaco del Comune di Campagna Lupia - comune capofila - n. 32 del 27.06.2018 con cui si nomina di Responsabile del Settore Edilizia Privata — Urbanistica — Ambiente dell'Ufficio Tecnico Unico tra i Comuni di Fiesso d'Artico e Campagna Lupia</p>
<b>Zona omogenea:</b>	E2
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	<p>il PRG vigente assegna la seguente destinazione urbanistica al lotto sito in comune di Fiesso d'Artico catastalmente identificato al fg. 4; mapp. 20:</p> <p>—art.17 -Edificabilità nelle sottozone agricole E2;</p> <p>—art. 28 -Fasce di rispetto.</p> <p>Il lotto in argomento non ricade in zona soggetta a vincolo ambientale/paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004.</p> <p>Inoltre, l'area succitata risulta così individuata nel PATI (Piano di Assetto Intercomunale Dolo e Fiesso d'Artico):</p> <p>—art. 20 -Viabilità e ferrovia;</p> <p>—art.22 -Cimiteri;</p>

	<p>—art. 32 -Compatibilità geologica;  —art. 33 -Norme idrauliche per l'edificazione;  —art. 47 -Area agricola;  —art. 56 -A.T.O. 1 - Asse storico della Riviera del Brenta.</p> <p>Si precisa che ai sensi dell'art. 3 delle Norme Tecniche del PATI le indicazioni strategiche fornite non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al P.I. (Piano degli Interventi), fatti salvi prescrizioni e vincoli come individuati nei rispettivi articoli indicati.</p>
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: Corpo C —terreno agricolo [fg. 4; mapp. 20]**

Trattasi di terreno agricolo avente estensione catastale di mq 8.320, sito nella zona nord del Comune di Fiesso d'Artico, in una zona mista agricola/residenziale, con accesso diretto da via Baldana.

I confini sono caratterizzati dalla presenza di fossati ed il mappale, a nord, confina con un lotto edificato.

L'appezzamento, nella zona nord—ovest, confina anche con un piccolo mappale che ospita una cabina Enel.

Il lotto possiede una forma regolare ed orografia pianeggiante ed è, alla data del sopralluogo, nella piena disponibilità degli esecutari che lo danno in uso gratuito, per essere coltivato, ad una persona terza senza nessun tipo di contratto.

Superficie catastale complessiva di circa mq **8.320,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante.

Sistemi irrigui: tutti i quattro lati dell'appezzamento sono caratterizzati dalla presenza di fossi.

Stato di manutenzione generale: discreto.

Condizioni generali dell'immobile: l'appezzamento viene coltivato annualmente ed è caratterizzato da una buona giacitura, una buona esposizione ed un buon accesso.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza è stata considerata l'estensione indicata nelle visure catastali.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Mappale 20 (Semin.)	sup lorda di pavimento	0	8.320,00	1,00	8.320,00	€ 7,70
			<b>8.320,00</b>		<b>8.320,00</b>	

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Dati precedenti relativi ai Corpo C —terreno agricolo [fg. 4; mapp. 20]****Proprietario:**

[REDACTED]

dal 29/07/1968 al 02/05/2005.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Tessiere, in data 29/07/1968, rep. n. 4219; registrato a Dolo, in data 19/08/1968, ai nn. 835 Vol. 84; trascritto a Venezia, in data 24/08/1968, ai nn. 11838/9716.

Note: la suddetta formalità si riferisce al fg. 4, mapp. 20.

**Proprietario:**

[REDACTED]

dal 02/05/2005 al 29/12/2014.

In forza di denuncia di successione - nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a [REDACTED] trascritto a [REDACTED]

**Proprietario:**

[REDACTED]

dal 29/12/2014 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Venezia, in data 24/12/2015, ai nn. 4817 Vol. 9990; trascritto a Venezia, in data 23/02/2016, ai nn. 5203/3564.

Note: nell'atto di successione è stata omessa la quota di proprietà legittima spettante a [REDACTED] nato a [REDACTED]

**Proprietario:**

[REDACTED]

dal 27/12/2016 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di atto di divisione - a rogito di Tribunale di Venezia, in data 27/12/2016, ai nn. 76/2017; trascritto a Venezia, in data 26/07/2017, ai nn. 24915/16453.

**Identificativo corpo: C —terreno agricolo [fg. 4; mapp. 20]**

Terreno agricolo sito in Fiesso d'Artico\_Ve, via Baldana —Libero

**Note:**

il terreno viene coltivato da persona terza, in accordo con gli esecutati, senza nessun tipo di contratto.

**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:****6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**Corpo C—terreno agricolo [fg. 4; mapp. 20]

\_Pignoramento a favore di Unicredit Spa con sede in Roma, c.f. 00348170101, contro [redacted] derivante da verbale di pignoramento immobiliare; a rogito di Ufficiali Giudiziari di Padova in data 11/11/2011, rep. n. 5894/2011 trascritto a Venezia in data 23/12/2011 ai nn. 41319/27069; gravante per 2/9 sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

\_domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica a favore di Unicredit Spa; Banca Antonveneta Spa; Cassa di Risparmio di Venezia Spa contro [redacted] domanda giudiziale; a rogito di Tribunale di Venezia in data 17/06/2013, rep. n. 4876/2013 trascritto a Venezia in data 08/07/2013 ai nn. 18993/12961;

\_domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica a favore c

derivante da Ordinanza divisionale; a rogito di Tribunale di Venezia in data 27/12/2016 ai nn. 76/2017 trascritto a Venezia in data 26/07/2017, rep. n. 24915/16453; gravante, tra altri, sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

\_pignoramento a favore di Siena NPL 2018 S.r.l. contro [redacted] to; derivante da verbale di pignoramento immobiliare; a rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Venezia in data 26/07/2018, rep. n. 5278 trascritto a Venezia in data 03/08/2018 ai nn. 27006/18553.

**6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**6.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:****6.2.1 Iscrizioni:**Corpo C—terreno agricolo [fg. 4; mapp. 20]

\_ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Antonveneta Spa con sede in Padova, c.f. 04300140284 contro [redacted] derivante da Mutuo Fondiario; importo ipoteca: € 320.000,00; importo capitale: € 160.000,00; a rogito di Notaio Giardina Michele in data 23/09/2009, rep. n. 116704/12578;

trascritto a Venezia in data 06/10/2009 ai nn. 34140/7431; note: gravante sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

\_ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit Corporate Banking Spa con sede in Verona, c.f. 03656170960, contro [redacted] derivante da Decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 100.000,00; importo capitale: € 100.000,00; a rogito di Tribunale di Padova in data 26/10/2010, rep. n. 10380/2010; trascritto a Venezia in data 04/11/2010 ai nn. 36059/8132; note: gravante per 2/9 sugli immobili oggetto di procedura esecutiva;

\_ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit Corporate Banking Spa con sede in Verona, c.f. 03656170960, contro [redacted] derivante da Decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 150.000,00; importo capitale: € 145.200,09; a rogito di Tribunale di Padova in data 02/11/2010, rep. n. 10770/2010; trascritto a Venezia in data 04/11/2010 ai nn. 36060/8133; note: gravante per 2/9 sugli immobili oggetto di procedura esecutiva;

\_ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Ravenna Spa con sede in Ravenna, c.f. 00070300397, contro [redacted]; derivante da Decreto Ingiuntivo; importo ipoteca: € 25.000,00; importo capitale: € 16.861,78; a rogito di Tribunale di Ravenna in data 06/12/2010, rep. n. 1488/2010; trascritto a Venezia in data 10/12/2010 ai nn. 40464/9088; note: gravante per 2/9 sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

\_ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Venezia Spa con sede in Venezia, c.f. 02089921205, contro [redacted] derivante da Decreto Ingiuntivo; importo ipoteca: € 200.000,00; importo capitale: € 513.163,01; a rogito di Tribunale di Padova in data 01/04/2011, rep. n. 3166/2011; trascritto a Venezia in data 08/04/2011 ai nn. 11596/2270; note: gravante per 2/9 sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

\_ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Antonveneta Spa con sede in Padova, c.f. 04300140284 contro [redacted] derivante da Mutuo Fondiario; importo ipoteca: € 320.000,00; importo capitale: € 160.000,00; a rogito di Notaio Giardina Michele in data 23/09/2009, rep. n. 116704/12578; trascritto a Venezia in data 11/07/2011 ai nn. 23043/4604; note: gravante sugli immobili oggetto della procedura esecutiva. La presente è nota in rettifica dell'iscrizione sopracitata, in quanto nella stessa venne erroneamente indicata la quota di 1/4 per ciascun debitore ipotecario anziché la quota di 3/9 per la [redacted] e la quota di 2/9 per ciascun altro debitore ipotecario;

\_ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit Spa con sede in Roma, c.f.00348170101 contro [redacted] nte da Decreto Ingiuntivo; importo ipoteca: € 46.000,00; importo capitale: € 38.883,06; a rogito di Tribunale di Padova in data 02/12/2013, rep. n. 5522; trascritto a Venezia in data 24/10/2014 ai nn. 26400/3997; note: gravante per 4/9 sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

\_ipoteca giudiziale attiva a favore di Veneto Banca s.c.p.a. con sede in Montebelluna, c.f.00208740266 contro [redacted] to Ingiuntivo; importo ipoteca: € 100.000,00; importo capitale: € 93.567,67; a rogito di Tribunale di Treviso in data 12/02/2015, rep. n. 722/2015; trascritto a Venezia in data 27/02/2015 ai nn. 5152/688; note: gravante per 7/9 sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

\_ipoteca giudiziale attiva a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ o; derivante da Ordinanza divisionale; importo ipoteca: € 1.405,53; importo capitale: € 1.401,33; a rogito di Tribunale di Venezia in data 27/12/2016, rep. n. 76/2017; trascritto a Venezia in data 26/07/2017 ai nn. 24916/4278;  
note: gravante, tra altri, sugli immobili oggetto della procedura esecutiva;

**6.2.2 Pignoramenti:**

Nessuna.

**6.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.3 Misure Penali**

Nessuna.

### Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

**Spese di gestione condominiale: /**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà: /**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /**

**Avvertenze ulteriori: /**

### Risposta all'ottavo punto del quesito

#### Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1. Criterio di stima:**

In considerazione delle notizie esposte, del rapporto rispetto a valori di beni analoghi in zona, in relazione allo stato di alienabilità dei beni immobiliari esaminati, dell'attuale situazione del mercato immobiliare ed in considerazione delle descritte condizioni dei beni, delle peculiarità e caratteristiche del terreno, oltre che della mancanza di garanzie per vizi occulti, si ritiene di esporre il seguente valore commerciale di stima

**8.2. Fonti di informazione:**

Catasto di Fiesse d'Artico;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Fiesso d'Artico;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fiesso d'Artico;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/ha):

Valori Agricoli Medi della Provincia di Venezia  
 annualità 2019

Regione Agraria n. 4

Comune Fiesso d'Artico

Seminativo-arborato €/ha 77.000,00

Seminativo €/ha 77.000,00

Altre fonti di informazione: riviste specializzate di settore.

### 8.3. Valutazione corpi:

**Corpo C** —terreno agricolo [fg. 4; mapp. 20]t

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 64.064,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Mappale 20 (Semin.)	8.320,00	€ 7,70	€ 64.064,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 64.064,00
Valore corpo			€ 64.064,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 64.064,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 64.064,00
Valore di stima			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie catastale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Corpo C —terreno agricolo [fg. 4; mapp. 20]	agricolo	8.320,00	€ 64.064,00	€ 64.064,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**Corpo C** € 300,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**Corpo C** —terreno agricolo [fg. 4; mapp. 20]

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Trascrizione pregiudizievole - Domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 324,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 594,00
Trascrizione pregiudizievole - Domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

**Corpo C \_totale costi di cancellazione: € 2.598,00**

Il costo di cancellazione delle formalità su esposto riguarda tutti i lotti di vendita.

Nel caso in cui i lotti di vendita venissero aggiudicati separatamente, essendo colpiti dalle stesse ipoteche (trattasi di una restrizione), tali costi dovranno essere calcolati ai sensi dell'art. 3, comma 3, D.P.R. 347/1990, il quale dispone che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro"

#### 8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

##### Corpo C

\_Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 61.166,00

#### 8bis Classamento energetico dell'immobile:

**Identificativo Corpo C** —terreno agricolo [fg. 4; mapp. 20]

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

#### Giudizio di comoda divisibilità:

il complesso dei beni immobili pignorati è stato suddiviso in 3 lotti di vendita.

Il presente Lotto 003 \_Corpo C costituisce uno dei lotti di vendita.

### Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

#### Allegati

\_certificati di residenza ed Estratti per Riassunto Atto di Matrimonio [vedi all. A];

\_documentazione catastale [vedi all.ti B—C];

\_documentazione urbanistica —CDU ed estratti P.R.G. [vedi all.ti D—E];

\_atto di provenienza —certificato di denunciata successione trascritto il 23/02/2016 ai nn. 5203/3564

