

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA

(Depositata in Tribunale in data 22/03/2022)

promossa da: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA
SOC. COOP.



N° Gen. Rep. 284/2020

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-04-2022

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa Martina Gasparini

Il sottoscritto CTU Dott. Geom. Alessandro Penzo, nominato dal G.E. nella procedura 284/2020, ha ricevuto le seguenti osservazioni al proprio elaborato peritale:

1. note da parte dell'avv. Gavino Spiga per parte procedente;
2. osservazioni da parte dell'avv. Paolo Frascella per parte esecutata;

Il CTU risponde alle note/osservazioni con le proprie integrazioni a corredo ed in allegato alla perizia revisionata.

- 1 Integrazioni a note dell'avv. Gavino Spiga:

Tutti i lotti

Il CTU ha ricevuto ed espletato l'incarico di redazione della propria perizia della procedura 284/2020 prima della richiesta di riunione con la procedura 538/2014, si è quindi limitato alla valutazione dei beni in essa contenuti. Per ogni propria valutazione di riallineamento e/o riduzione della eventuale quota indivisa, si indica alle parti di fare comunque riferimento ai conteggi distintamente riportati in perizia.

Lotto 1

- Confermo i conteggi riportati in perizia per la determinazione dei costi di sanatoria, che rispetto alla quantificazione della CTU nella esecuzione 534/2014 differiscono sia temporalmente che per effetto di diverse quantificazioni degli onorari e procedure quantificate a corpo.

Lotto 2

- Sono stati corretti i refusi indicati.
- Il frazionamento e le relative spese sono state indicate a carico della particella 566 (già nella perizia originaria a pag. 24).
- E' stato integrato il giudizio di divisione ed applicata la riduzione del 10% per il solo bene del corpo A.
- E stato inserito il fondo patrimoniale nella perizia integrata.

Lotto 3

- E' stato indicato il costo a carico della particella orinaria 274 del frazionamento della parte edificabile che è stata inoltre distinta nel Lotto 6 di nuova formazione.
- Si è corretto il refuso della superficie di mq 600 sostituendolo con il calcolo del volume realizzabile. Nulla cambia ai fini della quantificazione.



Lotto 4

- E' stato integrata la particella 465.
- Il frazionamento era già previsto a carico della particella 566.

2 Integrazioni a note dell'avv. Paolo Frascella:

Tutti i lotti

Il CTU nell'indicare le particella non presenti in pignoramento ai terreni ha applicato il principio della accessorieta e cosi: *"L'individuazione dell'ambito di applicazione dell'istituto impone di coordinare l'art. 556 c.p.c. con la previsione di cui all'art. 2912 c.c., a norma del quale il pignoramento si estende ipso iure (oltre che ai frutti) alle pertinenze ed agli accessori della cosa principale senza la necessita che il creditore esprima un'autonoma determinazione volitiva in questa direzione, sicché essa è richiesta solo quando si tratta di stabilire se sono o meno ricompresi nella procedura espropriativa beni mobili che non sono ascrivibili alle suddette due categorie.."*

Lotto 2

- Confermo che la formazione dei lotti di vendita è stata formulata tenendo conto anche dello stato di fatto, nello specifico parte della particella 565 per mq 2320 è occupata dall'esecutato come corte attigua e continua alla villa insistente nella particella 566. Nella valutazione ci si è attenuti all'applicazione del coefficiente dello 0.02 per la quantificazione della superficie a corte, come indicato dalla normativa.
- Si è tenuto conto nella perizia integrativa del coefficiente di svalutazione del 10% per quota indivisa.
- E stato inserito il fondo patrimoniale nella perizia integrata.

Lotto 4

- E' stato integrata la part.lla 465.
- Si è provveduto a stimare la particella 366 allo stato attuale e quindi come terreno inserito nel lotto 4 con tutte le spese per la regolarizzazione catastale del caso.

Per effetto della correzione delle superfici totali del Lotto 4, della creazione del Lotto 6 e delle modifiche come da osservazioni i valori complessivi sono leggermente variati.

La presente è parte integrante della perizia di stima integrata.

L'Esperto alla stima
Geom. Alessandro Penzo



Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOC. COOP.**



N° Gen. Rep. **284/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-04-2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GABRIELLA ZANON**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotti 001 - Capannone produttivo, 002 - Villa Martino, 003 - Villa Rino, 004 - Terreni rurali, 005 - Terreno rurale, 006 - Parte edificabile a nord Lotto 3

Esperto alla stima: Dott.Geom. Alessandro Penzo
Codice fiscale: PNZLSN76C27C638F
Studio in: Via Cavallotti 374 - 30015 chioggia
Telefono: 3337988499
Fax: 0415500298
Email: geometrapenzo@gmail.com
Pec: alessandro.penzo@geopec.it



Sommario

Riassunto di perizia	2-10
Quesiti.....	11-12
Lotto 1	13
Risposta al quesito 1	13
Risposta al quesito 2	13
Risposta al quesito 3	13-14
Risposta al quesito 4	14-17
Risposta al quesito 5	17
Risposta al quesito 6	17-18
Risposta al quesito 7	18-19
Risposta al quesito 8	19-21
Risposta al quesito 9	21
Risposta al quesito 10	21
Risposta al quesito 11	21
Risposta al quesito 12	21
Lotto 2	22
Risposta al quesito 1	22
Risposta al quesito 2	22
Risposta al quesito 3	22-24
Risposta al quesito 4	24-30
Risposta al quesito 5	30-31
Risposta al quesito 6	31-33
Risposta al quesito 7	33-38
Risposta al quesito 8	38-37
Risposta al quesito 9	37
Risposta al quesito 10	37
Risposta al quesito 11	37-38
Risposta al quesito 12	38
Lotto 3	39
Risposta al quesito 1	39
Risposta al quesito 2	39
Risposta al quesito 3	39-40
Risposta al quesito 4	40-44
Risposta al quesito 5	44
Risposta al quesito 6	44-45
Risposta al quesito 7	45
Risposta al quesito 8	45-47
Risposta al quesito 9	47
Risposta al quesito 10	47
Risposta al quesito 11	48



Risposta al quesito 12	48
Lotto 4	48
Risposta al quesito 1	48
Risposta al quesito 2	49
Risposta al quesito 3	49-53
Risposta al quesito 4	53-58
Risposta al quesito 5	58-59
Risposta al quesito 6	59-61
Risposta al quesito 7	61-62
Risposta al quesito 8	62-64
Risposta al quesito 9	65
Risposta al quesito 10	65
Risposta al quesito 11	66
Risposta al quesito 12	66-68
Lotto 5	69
Risposta al quesito 1	69
Risposta al quesito 2	69
Risposta al quesito 3	69
Risposta al quesito 4	70-71
Risposta al quesito 5	71
Risposta al quesito 6	71-72
Risposta al quesito 7	72
Risposta al quesito 8	72-74
Risposta al quesito 9	74
Risposta al quesito 10	74
Risposta al quesito 11	74
Risposta al quesito 12	74-75
Lotto 6	76
Risposta al quesito 1	76
Risposta al quesito 2	76
Risposta al quesito 3	76-77
Risposta al quesito 4	77-81
Risposta al quesito 5	81-82
Risposta al quesito 6	82
Risposta al quesito 7	82-83
Risposta al quesito 8	83-84
Risposta al quesito 9	84-85
Risposta al quesito 10	85
Risposta al quesito 11	85
Risposta al quesito 12	85

Allegati:



- A0 – Schema formazione lotti;
- A1 – Documentazione fotografica;
- A2 – Documentazione ipocatastale;
- A3 – Documentazione edilizia;
- A4 – Verbale di giuramento;

Riassunto Perizia

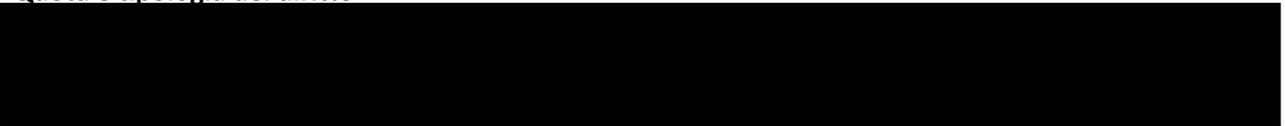
Bene: - Rivale di Pianiga - Pianiga (VE) - 30030

Descrizione generica: Oggetto della presente relazione peritale sono i beni identificati dai Lotti 1,2,3,4,5,6, siti nel comune di Pianiga

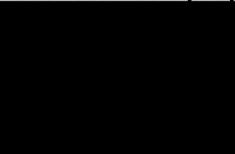
Identificativo Lotto: 001 - Capannone produttivo

Corpo A: Pianiga (VE) CAP: 30030 frazione: Rivale, Via Bosco 12

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:



- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA CENTRALE CASSE RURALI TARENTINE E DELLE BANCHE DI CREDITO COOPERATIVO DEL NORD EST SOCIETA' PER contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 3750000; Importo capitale: € 2500000; A rogito di Alberto Tessiere in data 27/10/2005 ai nn. 79715 in data 03/11/2005 ai nn. 52345/14197; Note: Annotazioni: in data 20-10-2011 ai n. 38633/6592 proroga durata; in data 23/10/2013 ai n. 32394/5207 surroga a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO - SOCIETA' COOPERATIVA

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO-SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 55000; Importo capitale: € 40351,20; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 06/08/2013 ai nn. 6075/2013 in data 08/08/2013 ai nn. 25557/3953

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di CASSA CENTRALE BANCA - CREDITO COOPERATIVO DEL NORD EST S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 2000000,00; Importo capitale: € 1878958,54; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 20/08/2013 ai nn. 3115/2013 in data 04/09/2013 ai nn. 27324/4190; Note: Annotazioni: in data 23-10-2013 ai n. 32395/5208 surroga a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO - SOCIETA' COOPERATIVA

- Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOC. COOP. contro [REDACTED] iscritto/trascritto a PADOVA in data 01/12/2020 ai nn. 419300/27066;

Valore lotto:



Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€740.327,25**
cui si trova:

Identificativo Lotto: 002 - Villa [REDACTED]

- **Corpo A:** Pianiga (VE) CAP: 30030 frazione: Rivale, Via G. Marcora 5 – Villa [REDACTED] e accessori

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Gravami e Oneri

- Descrizione onere: Fondo patrimoniale; A rogito di Livio Penzo in data 28/07/2011 ai nn. 43962; Iscritto/trascritto a Padova in data 09/08/2011 ai nn. 32416/20255; Sezione D nota di trascrizione: "I signori [REDACTED] sono comproprietari, per la quota di 1/2 ciascuno, degli immobili che intendono costituire in fondo patrimoniale, riservandosene la proprietà. I beni costituenti il fondo patrimoniale potranno essere alienati, ipotecati, dati in pegno o comunque vincolati con il consenso di entrambi i coniugi, senz'uopo di autorizzazione giudiziale, mentre qualora esistano figli minori nati dal matrimonio occorrerà la preventiva autorizzazione del Tribunale."..

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO-SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 55000; Importo capitale: € 40351,20; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 06/08/2013 ai nn. 6075/2013 in data 08/08/2013 ai nn. 25557/3953

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di CASSA CENTRALE BANCA - CREDITO COOPERATIVO DEL NORD EST S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 2000000,00; Importo capitale: € 1878958,54; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 20/08/2013 ai nn. 3115/2013 in data 04/09/2013 ai nn. 27324/4190; Note: Annotazioni: in data 23-10-2013 ai n. 32395/5208 surroga a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO - SOCIETA' COOPERATIVA

- Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOC. COOP. contro [REDACTED] iscritto/trascritto a PADOVA in data 01/12/2020 ai nn. 419300/27066;

- **Corpo B:** Pianiga (VE) CAP: 30030 frazione: Rivale, Via G. Marcora 5 – Parte della part.lla 565 di mq 2320

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO-SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 55000; Importo capitale: € 40351,20; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 06/08/2013 ai



nn. 6075/2013 in data 08/08/2013 ai nn. 25557/3953

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di CASSA CENTRALE BANCA - CREDITO COOPERATIVO DEL NORD EST S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 2000000,00; Importo capitale: € 1878958,54; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 20/08/2013 ai nn. 3115/2013 in data 04/09/2013 ai nn. 27324/4190; Note: Annotazioni: in data 23-10-2013 ai n. 32395/5208 surroga a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO - SOCIETA' COOPERATIVA

- Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOC. COOP. contro [REDACTED] iscritto/trascritto a PADOVA in data 01/12/2020 ai nn. 419300/27066;

- **Corpo C:** Pianiga (VE) CAP: 30030 frazione: Rivale, Via G. Marcora 5 – Part.IIa 478, strada.

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO-SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 55000; Importo capitale: € 40351,20; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 06/08/2013 ai nn. 6075/2013 in data 08/08/2013 ai nn. 25557/3953

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di CASSA CENTRALE BANCA - CREDITO COOPERATIVO DEL NORD EST S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 2000000,00; Importo capitale: € 1878958,54; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 20/08/2013 ai nn. 3115/2013 in data 04/09/2013 ai nn. 27324/4190; Note: Annotazioni: in data 23-10-2013 ai n. 32395/5208 surroga a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO - SOCIETA' COOPERATIVA

- Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOC. COOP. contro [REDACTED] iscritto/trascritto a PADOVA in data 01/12/2020 ai nn. 419300/27066;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€238.569,20**
cui si trova:

Identificativo Lotto: 003 - Villa Rino [REDACTED]

- **Corpo A:** Pianiga (VE) CAP: 30030 frazione: Rivale, Via Don S. Ferronato 49

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà



Gravami e Oneri

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO-SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 55000; Importo capitale: € 40351,20; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 06/08/2013 ai nn. 6075/2013 in data 08/08/2013 ai nn. 25557/3953

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di CASSA CENTRALE BANCA - CREDITO COOPERATIVO DEL NORD EST S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 2000000,00; Importo capitale: € 1878958,54; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 20/08/2013 ai nn. 3115/2013 in data 04/09/2013 ai nn. 27324/4190; Note: Annotazioni: in data 23-10-2013 ai n. 32395/5208 surroga a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO - SOCIETA' COOPERATIVA

- Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOC. COOP. contro [REDACTED] iscritto/trascritto a PADOVA in data 01/12/2020 ai nn. 419300/27066;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€130.775,55**
cui si trova:

Identificativo Lotto: 004 - Terreni rurali

- **Corpo A:** Pianiga (VE) CAP: 30030 frazione: Rivale – Blocco terreni rurali

Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO-SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 55000; Importo capitale: € 40351,20; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 06/08/2013 ai nn. 6075/2013 in data 08/08/2013 ai nn. 25557/3953

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di CASSA CENTRALE BANCA - CREDITO COOPERATIVO DEL NORD EST S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 2000000,00; Importo capitale: € 1878958,54; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 20/08/2013 ai nn. 3115/2013 in data 04/09/2013 ai nn. 27324/4190; Note: Annotazioni: in data 23-10-2013 ai n. 32395/5208 surroga a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO - SOCIETA' COOPERATIVA

- Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOC. COOP. contro [REDACTED] iscritto/trascritto a PADOVA in data 01/12/2020 ai nn. 419300/27066;

- **Corpo B:** Pianiga (VE) CAP: 30030 frazione: Rivale, Via Marcora – Part.IIIa 366 (fabbricato demolito)

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO-SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 55000; Importo capitale: € 40351,20; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 06/08/2013 ai nn. 6075/2013 in data 08/08/2013 ai nn. 25557/3953

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di CASSA CENTRALE BANCA - CREDITO COOPERATIVO DEL NORD EST S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 2000000,00; Importo capitale: € 1878958,54; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 20/08/2013 ai nn. 3115/2013 in data 04/09/2013 ai nn. 27324/4190; Note: Annotazioni: in data 23-10-2013 ai n. 32395/5208 surroga a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO - SOCIETA' COOPERATIVA

- Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOC. COOP. contro [REDACTED] iscritto/trascritto a PADOVA in data 01/12/2020 ai nn. 419300/27066;

- **Corpo C:** Pianiga (VE) CAP: 30030 frazione: Rivale, Via Marcora – Part.Illa 565 parte di mq 6650 non occupata dal giardino della villa del Lotto 2.

Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO-SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 55000; Importo capitale: € 40351,20; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 06/08/2013 ai nn. 6075/2013 in data 08/08/2013 ai nn. 25557/3953

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di CASSA CENTRALE BANCA - CREDITO COOPERATIVO DEL NORD EST S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 2000000,00; Importo capitale: € 1878958,54; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 20/08/2013 ai nn. 3115/2013 in data 04/09/2013 ai nn. 27324/4190; Note: Annotazioni: in data 23-10-2013 ai n. 32395/5208 surroga a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO - SOCIETA' COOPERATIVA

- Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOC. COOP. contro [REDACTED] iscritto/trascritto a PADOVA in data 01/12/2020 ai nn. 419300/27066;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€606.477,00**
cui si trova:



Identificativo Lotto: 005 - Terreno rurale fg 21 part.IIa 83

- **Corpo A:** Pianiga (VE) CAP: 30030 frazione: Rivale

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO-SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 55000; Importo capitale: € 40351,20; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 06/08/2013 ai nn. 6075/2013 in data 08/08/2013 ai nn. 25557/3953

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di CASSA CENTRALE BANCA - CREDITO COOPERATIVO DEL NORD EST S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 2000000,00; Importo capitale: € 1878958,54; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 20/08/2013 ai nn. 3115/2013 in data 04/09/2013 ai nn. 27324/4190; Note: Annotazioni: in data 23-10-2013 ai n. 32395/5208 surroga a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO - SOCIETA' COOPERATIVA

- Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOC. COOP. contro [REDACTED] iscritto/trascritto a PADOVA in data 01/12/2020 ai nn. 419300/27066;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€108.037,00** cui si trova:

Identificativo Lotto: 006 - Parte edificabile a nord Lotto 3

- **Corpo A.1:** Pianiga (VE) CAP: 30030 frazione: Rivale, Via Don S. Ferronato – Part.IIa 74 parte di mq 1237

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Gravami e Oneri

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO-SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 55000; Importo capitale: € 40351,20; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 06/08/2013 ai nn. 6075/2013 in data 08/08/2013 ai nn. 25557/3953

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di CASSA CENTRALE BANCA - CREDITO COOPERATIVO DEL NORD EST S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 2000000,00; Importo capitale: € 1878958,54; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 20/08/2013 ai nn. 3115/2013 in data 04/09/2013 ai nn. 27324/4190; Note: Annotazioni: in data 23-10-



2013 ai n. 32395/5208 surroga a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO - SOCIETA' COOPERATIVA

- Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOC. COOP. contro [REDACTED] iscritto/trascritto a PADOVA in data 01/12/2020 ai nn. 419300/27066;

- **Corpo A.2:** Pianiga (VE) CAP: 30030 frazione: Rivale, Via Don S. Ferronato – Part.Ile 313,314,315
Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO-SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 55000; Importo capitale: € 40351,20; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 06/08/2013 ai nn. 6075/2013 in data 08/08/2013 ai nn. 25557/3953

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di CASSA CENTRALE BANCA - CREDITO COOPERATIVO DEL NORD EST S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 2000000,00; Importo capitale: € 1878958,54; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 20/08/2013 ai nn. 3115/2013 in data 04/09/2013 ai nn. 27324/4190; Note: Annotazioni: in data 23-10-2013 ai n. 32395/5208 surroga a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO - SOCIETA' COOPERATIVA

- Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOC. COOP. contro [REDACTED] iscritto/trascritto a PADOVA in data 01/12/2020 ai nn. 419300/27066;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€12.050,00**
cui si trova:

QUESITI

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 insolite, 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 precedenti 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.

Beni in Pianiga (VE)
Località/Frazione Rivale di Pianiga



Lotto: 001 - Capannone produttivo

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:

L'edificio si trova in una zona industriale di completamento nella località di Rivale, frazione del Comune di Pianiga. Il contesto in cui si trova è prevalentemente costituito da edifici industriali costruiti intorno agli anni 70-80, zona artigianale di completamento, adiacente alla zona agricola.

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: S. Maria di Sala, Vigonza, la città di Padova dista circa Km. 15..

Attrazioni paesaggistiche: /

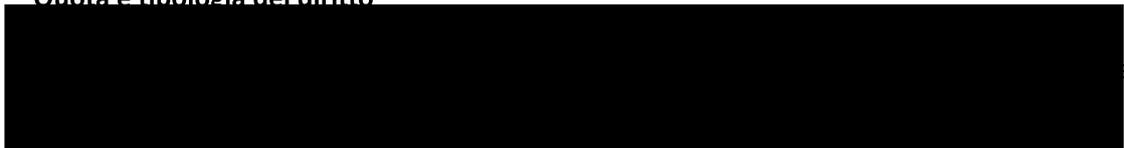
Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: Mezzi pubblici 1,2 Km, Tangenziale di Mestre 2,1 Km

Identificativo corpo: A.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pianiga (VE) CAP: 30030 frazione: Rivale, Via Bosco 12

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:



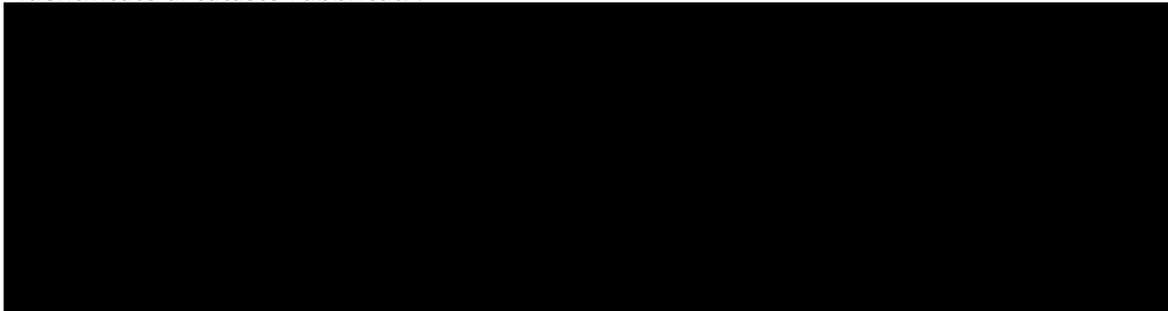
Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà



Identificato al catasto Fabbricati :Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa forometria del corpo A e costituito dal fabbricato produttivo Diversa distribuzione interna dei corpi A e B

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Oneri e prestazioni professionali a corpo: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 4849

Intestazione: [REDAZIONE]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un laboratorio industriale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot. 259

Numero pratica: 2618

Intestazione: [REDAZIONE]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ampliamento stabilimento industriale

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/10/1972 al n. di prot. 2618

Numero pratica: 7263

Intestazione: [REDAZIONE]

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Ampliamento

Oggetto: Variazione

Presentazione in data 15/11/1985 al n. di prot. 1011

Rilascio in data 03/01/1989 al n. di prot. 7263

Abitabilità/agibilità in data 03/01/1989 al n. di prot. 7263

Numero pratica: 2250

Intestazione: [REDAZIONE]

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85



Per lavori: Ampliamento e cambio destinazione d'uso
 Oggetto: Variazione
 Presentazione in data 20/03/1986 al n. di prot. 2250
 Rilascio in data 29/03/1993 al n. di prot.

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A-Variazioni forometriche esterne che interessano prettamente la parte produttiva del fabbricato industriale; B-Variazioni interne generalizzate sia nel corpo uffici sia nella fabbrica (spostamenti di tramezzature interne); C-Costruzione di un manufatto in pannelli sandwich sul lato Sud ed uno in lamiera posto sul lato nord.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia e ambientale

Si prevede un importo complessivo tra oneri ammende e costi professionali pari euro 13.000: € 13.000,00

Demolizione dei due manufatti abusivi, comprensivo di smaltimento e pratica di comunicazione di messa in pristino al comune: € 6.000,00

Oneri Totali: € 19.000,00

Note: I fabbricati essendo demolibili e ricadenti in zona soggetta a vincolo ambientale andranno rimossi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli interventi
In forza della delibera:	D.C.C. N. 17 del 01.02.2018 -approvazione
Zona omogenea:	D1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24: Zone territoriali D1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

L'area ricade all'interno del Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 Corsi d'acqua (art. 142 lett. c)

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto A

Trattasi di fabbricato industriale attualmente adibito alla produzione di reti e materassi, risalente agli anni 60.

Il bene oggetto di esecuzione è costituito da un corpo centrale principale ad unica altezza che costituisce la



parte produttiva e un corpo direzionale di due piani, in cui sono distribuiti gli uffici e la sala mostra. Il capannone principale, è suddiviso in tre campate larghe circa 20 m. ciascuna, per una lunghezza circa di 96 m., con un'altezza interna di circa 6 m. La struttura principale è costituita da travi e pilastri in c.a., con copertura a volte in laterocemento realizzati in opera, e finestre tipo shed sulla copertura tipica delle costruzioni industriali degli anni 60. Le pareti perimetrali esterne sono tamponate in muratura intervallate da finestre e aperture. La zona produttiva è suddivisa in tre aree, più le zone dedicate ai servizi, spogliatoi e sale mensa: L'accesso all'area di carico scarico avviene dal lato nord, tramite un grande cancello carraio, mentre a sud, ci sono altri due cancelli carrai lungo via Bosco e Via Rivale. Il corpo di due piani antistante alla fabbrica, di fronte Via Rivale, corrisponde alla parte dell'ingresso con la reception, gli uffici direzionali e alla sala mostra del prodotto. Il piazzale esterno recintato, tutt'intorno alla fabbrica è asfaltato.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **7.910,00**

E' posto al piano:

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in un discreto stato manutentivo per le zone dedicate alla parte direzionale e sala mostra, normale per la parte prettamente industriale

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo delle superfici è stato effettuato secondo i criteri derivanti dalla seguente normativa: - Norma ISO "9836" "Norme prestazionali in edilizia" – Definizione e calcolo degli indicatori di Superficie e di volume"; - D.p.r. marzo 1998, n. 138 "regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo"; - Norma UNI 10750 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio". Per il calcolo delle superfici si è tenuto conto dei seguenti coefficienti: fabbricato industriale produttivo piano terra coef. 1,0; fabbricato industriale piano primo coef. 0,50 per l'altezza inferiore ai ml 3,00; Fabbricato industriale destinato a uffici coef. 1,00

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Capannone industriale piano terra	sup lorda di pavimento	0	6.660,00	1,00	6.660,00	€ 327,00
Capannone piano primo	sup lorda di pavimento	0	200,00	0,50	100,00	€ 327,00



Depuratore e sala pompe	sup lorda di pavimento	0	195,00	0,50	97,50	€ 327,00
Uffici e mostra piano terra	sup lorda di pavimento	0	535,00	1,00	535,00	€ 327,00
Uffici piano primo	sup lorda di pavimento	0	320,00	1,00	320,00	€ 327,00
			7.910,00		7.712,50	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 27/06/2006**. In forza di atto di assegnazione - a rogito di ROBERTO PAONE, in data 04/08/2005, ai nn. 63110; trascritto a PADOVA, in data 12/08/2005, ai nn. 40851/22143.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] 1/3 dal 27/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - a rogito di ALBERTO TESSIORE, in data 27/06/2006, ai nn. 80891; trascritto a PADOVA, in data 17/07/2006, ai nn. 40076/22278.

Identificativo corpo: A

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pianiga (VE), Via Bosco 12 **Occupato da** [REDACTED] comodato d'uso stipulato in data 28/12/2012
Registrato a Venezia il 28/12/2012 ai nn.10218
Tipologia contratto: 3+3, scadenza 31/12/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

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:

Nessuna.

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:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA CENTRALE CASSE RURALI TARENTINE E DELLE BANCHE DI CREDITO COOPERATIVO DEL NORD EST SOCIETA' PER contro ██████████
██████████ Derivante da: mutuo fondiario;
Importo ipoteca: € 3750000; Importo capitale: € 2500000 ; A rogito di Alberto Tessiere in data 27/10/2005 ai nn. 79715 in data 03/11/2005 ai nn. 52345/14197 ; Note: Annotazioni: in data 20-10-2011 ai n. 38633/6592 proroga durata; in data 23/10/2013 ai n. 32394/5207 surroga a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO - SOCIETA' COOPERATIVA

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO-SOCIETA' COOPERATIVA contro ██████████ Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 55000; Importo capitale: € 40351,20 ; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 06/08/2013 ai nn. 6075/2013 in data 08/08/2013 ai nn. 25557/3953

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di CASSA CENTRALE BANCA - CREDITO COOPERATIVO DEL NORD EST S.P.A. contro ██████████
Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 2000000,00; Importo capitale: € 1878958,54 ; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 20/08/2013 ai nn. 3115/2013 in data 04/09/2013 ai nn. 27324/4190 ; Note: Annotazioni: in data 23-10-2013 ai n. 32395/5208 surroga a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO - SOCIETA' COOPERATIVA

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOC. COOP. contro ██████████
iscritto/trascritto a PADOVA in data 01/12/2020 ai nn. 419300/27066;

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 insolite alla data della perizia: Nessuna in quanto immobile non costituito in condominio



Millesimi di proprietà: /
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
 Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI
 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

8.1.1 Criterio di stima:

Per la valutazione degli immobili ricadenti nella presente relazione, si è deciso di utilizzare i valori OMI della zona opportunamente corretti attraverso un'analisi dei prezzi rilevati da compravendite similari. Si è quindi utilizzato il cosiddetto metodo estimativo sintetico-comparativo.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;
 Ufficio tecnico di Pianiga;
 Altre fonti di informazione: Compravendite recenti limitrofe.

8.3.3 Valutazione corpi:

A. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.521.987,50.

Per la valutazione di stima inerente al compendio immobiliare sopra descritto, si è fatto riferimento al metodo estimativo sintetico-comparativo che tiene conto dei valori unitari praticati dal mercato immobiliare a livello locale in recenti contrattazioni riguardanti immobili similari per categoria e ubicazione. Per ottenere il valore di riferimento sono stati inoltre interpellati operatori immobiliari del settore in zona. Nella stima si è tenuto conto anche delle caratteristiche estrinseche del bene (buona ubicazione, facilità di accesso, ottima esposizione, vicinanza alla strada regionale (SR 515) che collega Padova a Treviso ed intrinseche (stato di conservazione e manutenzione, superficie di utilizzo dell'attività produttiva, uso dello scoperto, epoca di costruzione). Dopo una serie di valutazioni, considerato che il valore di mercato di immobili simili in questo particolare momento di crisi economica, per i fabbricati artigianali oscilla tra 580 e 730 euro/mq, (comprensivo delle aree esterne pertinenziali). Viste le caratteristiche estrinseche si assumen un valore al mq pari a € 655 al quale vee applicato un coefficiente pari a 0,50 viste le caratteristiche intrinseche e quindi un valore base al mq pari a € 327,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Capannone industriale piano terra	6.660,00	€ 327,00	€ 2.177.820,00
Capannone piano primo	100,00	€ 327,00	€ 32.700,00
Depuratore e sala pompe	97,50	€ 327,00	€ 31.882,50
Uffici e mostra piano terra	535,00	€ 327,00	€ 174.945,00
Uffici piano primo	320,00	€ 327,00	€ 104.640,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.521.987,50
Valore corpo			€ 2.521.987,50



Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.521.987,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 840.662,50
Valore di stima	€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	7.712,50	€ 2.521.987,50	€ 840.662,50

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 252.198,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 19.500,00
Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile.	
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

A

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 18.844,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 369,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 10.094,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 29.601,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 740.327,25
---	---------------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Si prevede un costo pari € 500,00 per la redazione dell'Ape.



Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
A	840.662,50

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Vedasi sommario**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro.**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Capannone produttivo
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A: [REDACTED]
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 740.327,25€

Lotto: 002 - Villa Martino**Risposta al primo punto del quesito**

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

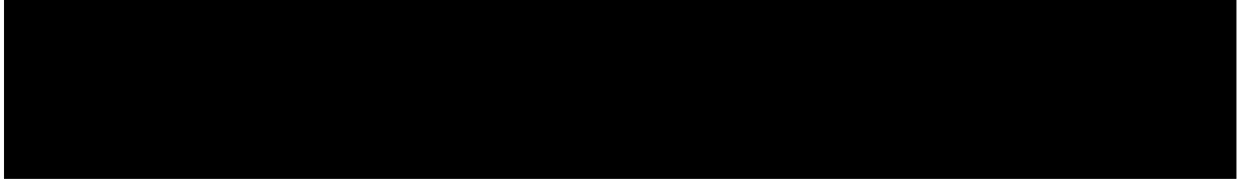
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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:

L'edificio si trova in una zona residenziale nella località di Rivale di Pianiga, di circa 12.000 abitanti. Il contesto in cui si trova è prevalentemente costituito da edifici residenziali costruiti intorno agli anni 90, zona residenziale di completamento, adiacente alla zona agricola. Al lotto in oggetto viene funzionalmente annesso parte del terreno adiacente alla villa e allibrato alla particella 565 in quanto attualmente occupato attualmente da parte dello scoperto del fabbricato insistente sulla particella 566.

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: S. Maria di Sala, Vigonza, la città di Padova dista circa Km. 15..

Attrazioni paesaggistiche: /

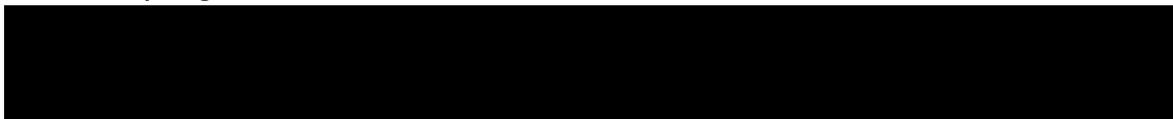
Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: Mezzi pubblici 1,2 Km, Tangenziale di Mestre 2,1 Km

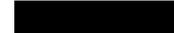
Identificativo corpo: A.

Abitazione in villini [A7] sito in Pianiga (VE) CAP: 30030 frazione: Rivale, Via G. Marcora 5 Villa e accessori

Quota e tipologia del diritto



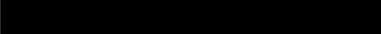
Eventuali comproprietari:

 - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Regime di separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati :



 Proprietà' 1/2, foglio 22, particella 566, subalterno 2, indirizzo Via G. Marcora 5, piano T-S1, comune Pianiga, categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5, superficie 233, rendita € 570,68

Identificato al catasto Fabbricati :



Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 22, particella 566, subalterno 3,
indirizzo Via G. Marcora 5, piano T-S1, comune Pianiga, categoria C/6, classe 5, consistenza 13,
rendita € 24,84

Identificato al catasto Fabbricati :

[REDACTED] foglio 22, particella 566, subalterno 4,
indirizzo Via G. Marcora 5, piano T-S1, comune Pianiga, categoria C/2, classe 8, consistenza 107,
rendita € 116,05

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED]

Proprieta' 1/2 [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' 1/2, foglio 22, particella 566, subalterno 1,
indirizzo Via G. Marcora 5, piano T, comune Pianiga, categoria ENTE URBANO

Ulteriori informazioni: Trattasi di corte passata all'urbano e di pertinenza del fabbricato di mq
catastali 2130

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 566, qualità ENTE URBANO,
superficie catastale 2130

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna che ha messo in
comunicazione il sub. 4 (C/2) col sub. 2 (A/7).

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Oneri e prestazioni professionali a corpo: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'area di pertinenza del fabbricato deve essere
frazionata scorporando parte della particella 565.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Frazionamento e mappale per fusione: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

residenziale sito in Pianiga (VE) CAP: 30030 frazione: Rivale, Via G. Marcora 5

Trattasi della parte di terreno della particella n. 565 di circa 2320 mq ormai occupata a corte
esclusiva dal fabbricato e continuo alla particella 566. Si ipotizza quindi di inglobare tale parte nel
lotto oggetto di stima.

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Regime di separazione dei beni

Identificato al catasto Terreni :

Ulteriori informazioni: Trattasi di corte passata all'urbano e di pertinenza del fabbricato di mq catastali 2320

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si è prevista a carico della particella 566 l'elaborazione del frazionamento per l'individuazione dell'area. da attribuire in uso come corte al fabbricato.

Identificativo corpo: C.

residenziale sito in Pianiga (VE) CAP: 30030 frazione: Rivale, Via G. Marcora 5
Trattasi della particella 478 che viene funzionalmente annessa al presente lotto 2 essendo strada di accesso alla villa.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Regime di separazione dei beni

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: proprietà 1000/1000 , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 478, qualità Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 60, reddito dominicale: € 0,38
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si è già prevista a carico della particella 565 l'elaborazione del frazionamento per l'individuazione dell'area. da attribuire in uso come corte al fabbricato.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1789

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Demolizione e ricostruzione in loco di fabbricato di abitazione e nuovo annesso rustico

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/06/1997 al n. di prot. 7489

Rilascio in data 14/01/1998 al n. di prot.



Dati precedenti relativi ai corpi: A

Numero pratica: 2065
 Intestazione: ██████████
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Note tipo pratica: Variante alla c.e. 7489/1997
 Per lavori: Variante in corso d'opera
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 16/06/1998 al n. di prot. 7911
 Rilascio in data 22/12/1998 al n. di prot.

NOTE: Trattasi di variante in corso d'opera per traslare di circa ml 40 e fuori dal vincolo di rispetto stradale il fabbricato originariamente concesso.

Dati precedenti relativi ai corpi: A**4.1.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna
 Regularizzabili mediante: Sanatoria edilizia e ambientale
 Si prevede la presentazione di una comunicazione a sanatoria edilizia: € 2.500,00
 Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Regularizzabili mediante: Demolizione
 INterbivento di messa in pristino: € 2.500,00
 Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C**4.1.2 Conformità urbanistica:****Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Pian degli interventi
In forza della delibera:	D.C.C. N. 17 del 01.02.2018 -approvazione
Zona omogenea:	E per attività agricole
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28 – ZTO E per Attività Agricole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Terreno residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli interventi
In forza della delibera:	D.C.C. N. 17 del 01.02.2018 -approvazione
Zona omogenea:	E per attività agricole
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28 – ZTO E per Attività Agricole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: B****Terreno residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli interventi
In forza della delibera:	D.C.C. N. 17 del 01.02.2018 -approvazione
Zona omogenea:	E per attività agricole
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28 – ZTO E per Attività Agricole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste	NO



pattuizioni particolari?	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto A

Trattasi di villa con scoperto esclusivo costruita nell'anno 2000 e formata dalla residenza e dall'annesso rustico adiacente con porticato con tipologia tipica delle ville di campagna.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **2.366,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2000

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in un buono stato manutentivo.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **veneziana** condizioni: **buone**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo delle superfici è stato effettuato secondo i criteri derivanti dalla seguente normativa: - Norma ISO "9836" "Norme prestazionali in edilizia" – Definizione e calcolo degli indicatori di Superficie e di volume"; - D.p.r. marzo 1998, n. 138 "regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e



delle tariffe d'estimo"; -Norma UNI 10750 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio".

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale piano terra	sup lorda di pavimento	0	135,00	1,00	135,00	€ 1.000,00
Residenziale piano terra portici	sup lorda di pavimento	0	43,00	0,35	15,05	€ 1.000,00
Residenziale piano primo	sup lorda di pavimento	0	195,00	1,00	195,00	€ 1.000,00
Garage piano terra	sup lorda di pavimento	0	14,00	0,60	8,40	€ 1.000,00
Ricovero attrezzi piano terra	sup lorda di pavimento	0	54,00	0,20	10,80	€ 1.000,00
Cortile pertinenziale fino a 25 mq	sup lorda di pavimento	0	25,00	0,10	2,50	€ 1.000,00
Cortile pertinenziale fino a mq 1925 (da sottrarre i primi 25 mq)	sup lorda di pavimento	0	1.900,00	0,02	38,00	€ 1.000,00
			2.366,00		404,75	

Descrizione: residenziale di cui al punto B

Trattasi di parte di scoperto utilizzato a giardino della villa.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **2.320,00**
il terreno risulta di forma Terra

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in un buono stato manutentivo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo delle superfici è stato effettuato secondo i criteri derivanti dalla seguente normativa: - Norma ISO "9836" "Norme prestazionali in edilizia" – Definizione e calcolo degli indicatori di Superficie e di volume"; - D.p.r. marzo 1998, n. 138 "regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo"; - Norma UNI 10750 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio".

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Cortile pertinenziale fino a mq 2320	sup lorda di pavimento	0	2.320,00	0,02	46,40	€ 1.000,00
			2.320,00		46,40	

Descrizione: residenziale di cui al punto C

Trattasi di parte di scoperto utilizzato a giardino della villa.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **60,00**
il terreno risulta di forma Terra

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in un buono stato manutentivo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo delle superfici è stato effettuato secondo i criteri derivanti dalla seguente normativa: - Norma ISO "9836" "Norme prestazionali in edilizia" – Definizione e calcolo degli indicatori di Superficie e di volume"; - D.p.r. marzo 1998, n. 138 "regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo"; - Norma UNI 10750 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio".

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
--------------	-----------	--------	-----------------------------	--------	------------------------	-----------------



	sup lorda di pavimento	0	60,00	0,02	1,20	€ 1.000,00
			60,00		1,20	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: ██████████ prop. per 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 09/12/2002** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Agostino Lamagna, in data 10/11/1977, ai nn. 76650; trascritto a Padova, in data 25/11/1977, ai nn. 18110/14076.

Titolare/Proprietario: ██████████
Proprieta' 1/1 dal 09/12/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di donazione - a rogito di ALBERTO TESSIORE, in data 09/12/2002, ai nn. 75034/37460; registrato a Venezia 2, in data 20/12/2002, ai nn. 7058/4; trascritto a , in data , ai nn. .

Titolare/Proprietario: ██████████
Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni ██████████
██████████ Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni dal 23/04/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di donazione - a rogito di Livio Penzo, in data 23/04/2009, ai nn. 41540; trascritto a Padova, in data 04/05/2009, ai nn. 16293/9370.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: ██████████ prop. per 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 09/12/2002** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Agostino Lamagna, in data 10/11/1977, ai nn. 76650; trascritto a Padova, in data 25/11/1977, ai nn. 18110/14076.

Titolare/Proprietario: ██████████ prop. per 1/1 dal 09/12/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di donazione - a rogito di ALBERTO TESSIORE, in data 09/12/2002, ai nn. 75034; trascritto a Padova, in data 14/12/2002, ai nn. 54097/36852.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: ██████████ prop. per 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 09/12/2002** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Agostino Lamagna, in data 10/11/1977, ai nn. 76650; trascritto a Padova, in data 25/11/1977, ai nn. 18110/14076.

Titolare/Proprietario: ██████████ prop. per 1/1 dal 09/12/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di donazione - a rogito di ALBERTO TESSIORE, in data 09/12/2002, ai nn. 75034; trascritto a Padova, in data 14/12/2002, ai nn. 54097/36852.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Identificativo corpo: A

Abitazione in villini [A7] sito in Pianiga (VE), Via G. Marcora 5 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**



Identificativo corpo: Bresidenziale sito in Pianiga (VE), Via G. Marcora 5 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Identificativo corpo: C**residenziale sito in Pianiga (VE), Via G. Marcora 5 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari****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:**

Nessuna.

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:

- Descrizione onere: Fondo patrimoniale; A rogito di Livio Penzo in data 28/07/2011 ai nn. 43962; Iscritto/trascritto a Padova in data 09/08/2011 ai nn. 32416/20255; Sezione D nota di trascrizione: "I signori [REDACTED] sono comproprietari, per la quota di 1/2 ciascuno, degli immobili che intendono costituire in fondo patrimoniale, riservandosene la proprietà. I beni costituenti il fondo patrimoniale potranno essere alienati, ipotecati, dati in pegno o comunque vincolati con il consenso di entrambi i coniugi, senz'uopo di autorizzazione giudiziale, mentre qualora esistano figli minori nati dal matrimonio occorrerà la preventiva autorizzazione del Tribunale."..

Dati precedenti relativi ai corpi: A**6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:****6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO-SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 55000; Importo capitale: € 40351,20 ; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 06/08/2013 ai nn. 6075/2013 in data 08/08/2013 ai nn. 25557/3953

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di CASSA CENTRALE BANCA - CREDITO COOPERATIVO DEL NORD EST S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 2000000,00; Importo capitale: € 1878958,54 ; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 20/08/2013 ai nn. 3115/2013 in data 04/09/2013 ai nn. 27324/4190 ; Note: Annotazioni: in data 23-10-2013 ai n. 32395/5208 surroga a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO - SOCIETA' COOPERATIVA

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO-SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 55000; Importo capitale: € 40351,20 ; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 06/08/2013 ai nn. 6075/2013 in data 08/08/2013 ai nn. 25557/3953

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di CASSA CENTRALE BANCA - CREDITO COOPERATIVO DEL NORD EST S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 2000000,00; Importo capitale: € 1878958,54 ; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 20/08/2013 ai nn. 3115/2013 in data 04/09/2013 ai nn. 27324/4190 ; Note: Annotazioni: in data 23-10-2013 ai n. 32395/5208 surroga a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO - SOCIETA' COOPERATIVA

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO-SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 55000; Importo capitale: € 40351,20 ; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 06/08/2013 ai nn. 6075/2013 in data 08/08/2013 ai nn. 25557/3953

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di CASSA CENTRALE BANCA - CREDITO COOPERATIVO DEL NORD EST S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 2000000,00; Importo capitale: € 1878958,54 ; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 20/08/2013 ai nn. 3115/2013 in data 04/09/2013 ai nn. 27324/4190 ; Note: Annotazioni: in data 23-10-2013 ai n. 32395/5208 surroga a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO - SOCIETA' COOPERATIVA

Dati precedenti relativi ai corpi: C

6.2.2 **Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOC. COOP. contro [REDACTED] iscritto/trascritto a PADOVA in data 01/12/2020 ai nn. 419300/27066;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOC. COOP. contro [REDACTED] iscritto/trascritto a PADOVA in data 01/12/2020 ai nn. 419300/27066;

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOC. COOP. contro [REDACTED] iscritto/trascritto a PADOVA in data 01/12/2020 ai nn. 419300/27066;

Dati precedenti relativi ai corpi: C

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:

Identificativo corpo: A

sito in Pianiga (VE), Via G. Marcora 5

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Nessuna in quanto immobile non costituito in condominio

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Identificativo corpo: B

residenziale sito in Pianiga (VE), Via G. Marcora 5

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Nessuna in quanto immobile non costituito in condominio

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Identificativo corpo: C

residenziale sito in Pianiga (VE), Via G. Marcora 5

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Nessuna in quanto immobile non costituito in condominio

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI

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



8.1.1 Criterio di stima:

Per la valutazione degli immobili ricadenti nella presente relazione, si è deciso di utilizzare i valori OMI della zona opportunamente corretti attraverso un'analisi dei prezzi rilevati da compravendite similari. Si è quindi utilizzato il cosiddetto metodo estimativo sintetico-comparativo.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Ufficio tecnico di Pianiga;

Altre fonti di informazione: Compravendite recenti limitrofe.

8.3.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 400.702,50.

Per la valutazione di stima inerente al compendio immobiliare sopra descritto, si è fatto riferimento al metodo estimativo sintetico-comparativo che tiene conto dei valori unitari praticati dal mercato immobiliare a livello locale in recenti contrattazioni riguardanti immobili similari per categoria e ubicazione. Per ottenere il valore di riferimento sono stati inoltre interpellati operatori immobiliari del settore in zona. Nella stima si è tenuto conto anche delle caratteristiche estrinseche del bene (buona ubicazione, facilità di accesso, ottima esposizione, vicinanza alla strada regionale (SR 515) che collega Padova a Treviso ed intrinseche (stato di conservazione e manutenzione, superficie di utilizzo dell'attività produttiva, uso dello scoperto, epoca di costruzione). Dopo una serie di valutazioni, considerato che il valore di mercato di immobili simili in questo particolare momento di crisi economica, per i fabbricati residenziali oscilla tra 800 e 1100 euro/mq, (comprensivo delle aree esterne pertinenziali). Viste le caratteristiche estrinseche si assume un valore al mq pari a € 1000 al quale viene applicato un coefficiente pari a 1,10 viste le caratteristiche intrinseche

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale piano terra	135,00	€ 1.000,00	€ 135.000,00
Residenziale piano terra portici	15,05	€ 1.000,00	€ 15.050,00
Residenziale piano primo	195,00	€ 1.000,00	€ 195.000,00
Garage piano terra	8,40	€ 1.000,00	€ 8.400,00
Ricovero attrezzi piano terra	10,80	€ 1.000,00	€ 10.800,00
Cortile pertinenziale fino a 25 mq	2,50	€ 1.000,00	€ 2.500,00
Cortile pertinenziale fino a mq 1925 (da sottrarre i primi 25 mq)	38,00	€ 1.000,00	€ 38.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 404.750,00
Stato manutentivo e finiture di pregio. Coeff. 1.10 aumento del			€ 40.475,00
Detrazione per la vendita della sola quota di 1/2 detrazione del			€ -44.522,50
Valore corpo			€ 400.702,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 400.702,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 200.351,25



Valore di stima € 0,00

B. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 46.400,00.

Per la valutazione di stima inerente al compendio immobiliare sopra descritto, si è fatto riferimento al metodo estimativo sintetico-comparativo che tiene conto dei valori unitari praticati dal mercato immobiliare a livello locale in recenti contrattazioni riguardanti immobili simili per categoria e ubicazione. Per ottenere il valore di riferimento sono stati inoltre interpellati operatori immobiliari del settore in zona. Nella stima si è tenuto conto anche delle caratteristiche estrinseche del bene (buona ubicazione, facilità di accesso, ottima esposizione, vicinanza alla strada regionale (SR 515) che collega Padova a Treviso ed intrinseche (stato di conservazione e manutenzione, superficie di utilizzo dell'attività produttiva, uso dello scoperto, epoca di costruzione). Dopo una serie di valutazioni, considerato che il valore di mercato di immobili simili in questo particolare momento di crisi economica, per i fabbricati residenziali oscilla tra 800 e 1100 euro/mq, (comprensivo delle aree esterne pertinenziali). Viste le caratteristiche estrinseche si assumen un valore al mq pari a € 1000.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cortile pertinenziale fino a mq 2320	46,40	€ 1.000,00	€ 46.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 46.400,00
Valore corpo			€ 46.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 46.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.400,00
Valore di stima			€ 0,00

C. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.200,00.

Per la valutazione di stima inerente al compendio immobiliare sopra descritto, si è fatto riferimento al metodo estimativo sintetico-comparativo che tiene conto dei valori unitari praticati dal mercato immobiliare a livello locale in recenti contrattazioni riguardanti immobili simili per categoria e ubicazione. Per ottenere il valore di riferimento sono stati inoltre interpellati operatori immobiliari del settore in zona. Nella stima si è tenuto conto anche delle caratteristiche estrinseche del bene (buona ubicazione, facilità di accesso, ottima esposizione, vicinanza alla strada regionale (SR 515) che collega Padova a Treviso ed intrinseche (stato di conservazione e manutenzione, superficie di utilizzo dell'attività produttiva, uso dello scoperto, epoca di costruzione). Dopo una serie di valutazioni, considerato che il valore di mercato di immobili simili in questo particolare momento di crisi economica, per i fabbricati residenziali oscilla tra 800 e 1100 euro/mq, (comprensivo delle aree esterne pertinenziali). Viste le caratteristiche estrinseche si assumen un valore al mq pari a € 1000.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	1,20	€ 1.000,00	€ 1.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.200,00
Valore corpo			€ 1.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.200,00
Valore di stima			€ 0,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione in villini [A7]	404,75	€ 400.702,50	€ 200.351,25
B	residenziale	46,40	€ 46.400,00	€ 46.400,00
C	residenziale	1,20	€ 1.200,00	€ 1.200,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 369,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 10.094,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Altra limitazione	€ 294,00

B

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 0,00

C

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 0,00



Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 0,00
---	--------

Totale costi di cancellazione: € 11.051,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 238.569,20

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Si prevede un costo pari € 500,00 per la redazione dell'Ape.

Identificativo corpo: B

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Si prevede un costo pari € 500,00 per la redazione dell'Ape.

Identificativo corpo: C

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Si prevede un costo pari € 500,00 per la redazione dell'Ape.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
A	200.351,25

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Vedasi sommario

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 - Villa Martino
-------	---------------------



Diritto reale staggito e Quota proprietà	<p>Corpo A: 1/2 di [REDACTED]</p> <p>Corpo B: 1/1 di [REDACTED]</p> <p>Corpo C: 1/1 di [REDACTED]</p>
Identificativo catastale	<p>Corpo A: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] [REDACTED] foglio 22, particella 566, subalterno 2, indirizzo Via G. Marcora 5, piano T-S1, comune Pianiga, categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5, superficie 233, rendita € 570,68 <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] [REDACTED], foglio 22, particella 566, subalterno 3, indirizzo Via G. Marcora 5, piano T-S1, comune Pianiga, categoria C/6, classe 5, consistenza 13, rendita € 24,84 <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] [REDACTED] foglio 22, particella 566, subalterno 4, indirizzo Via G. Marcora 5, piano T-S1, comune Pianiga, categoria C/2, classe 8, consistenza 107, rendita € 116,05 <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] [REDACTED] foglio 22, particella 566, subalterno 1, indirizzo Via G. Marcora 5, piano T, comune Pianiga, categoria ENTE URBANO <u>Identificato al catasto Terreni :</u> sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 566, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 2130</p> <p>Corpo B: <u>Identificato al catasto Terreni :</u> [REDACTED] Proprieta' 1/1 , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 565, superficie catastale 2320</p> <p>Corpo C: <u>Identificato al catasto Terreni :</u> [REDACTED] proprietà 1000/1000 , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 478, qualità Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 60, reddito dominicale: € 0,38</p>
Valore	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 238.569,20€</p>

Lotto: 003 - Villa Rino

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

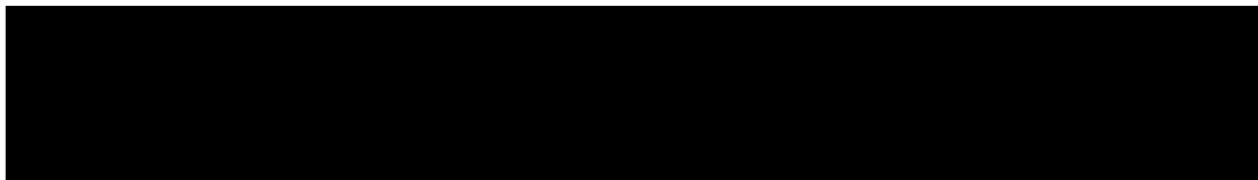


La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

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:

L'edificio si trova in una zona residenziale nella località di Rivale di Pianiga, di circa 12.000 abitanti. Il contesto in cui si trova è prevalentemente costituito da edifici residenziali costruiti intorno agli anni 90, zona residenziale di completamento, adiacente alla zona agricola. Al lotto in oggetto viene funzionalmente annesso parte del terreno facente parte del giardino della villa e allibrato alle particelle 527,313,314,315

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: S. Maria di Sala, Vigonza, la città di Padova dista circa Km. 15..

Attrazioni paesaggistiche: /

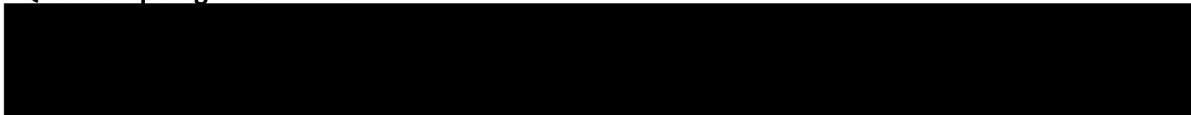
Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: Mezzi pubblici 1,2 Km, Tangenziale di Mestre 2,1 Km

Identificativo corpo: A.

Abitazione in villini [A7] sito in Pianiga (VE) CAP: 30030 frazione: Rivale, Via Don S. Ferronato 49 Villa

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:



Note: Avendo l'usufruttuario applico un coefficiente pari a 0,15 al valore della quota intera.

Identificato al catasto Fabbricati :



foglio 22, particella 274, subalterno
1, indirizzo Via Don S. Ferronato 49, piano I, comune Pianiga, categoria A/7, classe 3,
consistenza 16, superficie 664, rendita € 1528,71



Identificato al catasto Fabbricati :Intestazione: [REDACTED]

Nuda proprietà' 1/1 [REDACTED]

[REDACTED] Usufrutto 1000/1000, foglio 22, particella 274, subalterno 2, indirizzo Via Don S. Ferronato 49, piano T, comune Pianiga, categoria C/6, classe 4, consistenza 134, rendita € 214,54

Identificato al catasto Terreni :Intestazione: sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 274, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 17000Ulteriori informazioni: Rimanezza del giardino annesso alla Villa di originari mq 18237, al quale è stata decurtata la consistenza della parte edificabile oggetto del lotto 6 e cioè particella 274 parte per mq 1237, per un totale di mq 17000**Identificato al catasto Terreni :**Intestazione: [REDACTED]

Nuda proprietà' 1/1 [REDACTED]

[REDACTED] Usufrutto 1000/1000, sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 527, qualità Seminativo, superficie catastale 720, reddito dominicale: € 6,26

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' presente una tettoia con installati pannelli fotovoltaici

Regolarizzabili mediante: Accatastamento

Per l'accatastamento della tettoia si prevede la necessità di inserimento in mappa al catasto terreni e al catasto urbano: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 565

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione edificio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/06/1977 al n. di prot.

Rilascio in data 29/08/1977 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot.

Numero pratica: 1011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione

Oggetto: Variazione

Rilascio in data 15/11/1985 al n. di prot. 7263



Numero pratica: 7
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
 Per lavori: Reazlizzazione recinzione e accessi
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 817
 Rilascio in data 23/01/2008 al n. di prot

Numero pratica: 816
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
 Per lavori: Modifiche forometriche
 Oggetto: Variazione
 Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot.
 Rilascio in data 28/01/2008 al n. di prot.

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono presenti dei manufatti di ipo precario sullo scoperto a nord dell'edificio principale
 Regularizzabili mediante: Sanatoria edilizia
 Sanatoria edilizia comprensiva di ammende: € 5.000,00
 Oneri Totali: € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Pian degli interventi
In forza della delibera:	D.C.C. N. 17 del 01.02.2018 -approvazione
Zona omogenea:	E per attività agricole
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28 – ZTO E per Attività Agricole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



[REDACTED] In forza di atto di compravendita - a rogito di Renato Grifalconi, in data 16/12/1992, ai nn. 76582; trascritto a Padova, in data 04/01/1993, ai nn. 96/37.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal 31/10/1975 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Salvatore Lo Rosa, in data 31/10/1975, ai nn. 29562; trascritto a Padova, in data 05/11/1975, ai nn. 13011/10328.

Identificativo corpo: A

Abitazione in villini [A7] sito in Pianiga (VE), Via Don S. Ferronato 49 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: L'abitazione è abitata dalla famiglia di [REDACTED]

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:**

Nessuna.

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:**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO-SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 55000; Importo capitale: € 40351,20; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 06/08/2013 ai nn. 6075/2013 in data 08/08/2013 ai nn. 25557/3953

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di CASSA CENTRALE BANCA - CREDITO COOPERATIVO DEL NORD EST S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 2000000,00; Importo capitale: € 1878958,54; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 20/08/2013 ai nn. 3115/2013 in data 04/09/2013 ai nn. 27324/4190; Note: Annotazioni: in data 23-10-2013 ai n. 32395/5208 surroga a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO - SOCIETA' COOPERATIVA



6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOC. COOP. contro [REDACTED] iscritto/trascritto a PADOVA in data 01/12/2020 ai nn. 419300/27066;

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: Nessuna in quanto immobile non costituito in condominio

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI

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

8.1.1 Criterio di stima:

Per la valutazione degli immobili ricadenti nella presente relazione, si è deciso di utilizzare i valori OMI della zona opportunamente corretti attraverso un'analisi dei prezzi rilevati da compravendite similari. Si è quindi utilizzato il cosiddetto metodo estimativo sintetico-comparativo.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Ufficio tecnico di Pianiga;

Altre fonti di informazione: Compravendite recenti limitrofe.

8.3.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 889.300,00.

Per la valutazione di stima inerente al compendio immobiliare sopra descritto, si è fatto riferimento al metodo estimativo sintetico-comparativo che tiene conto dei valori unitari praticati dal mercato immobiliare a livello locale in recenti contrattazioni riguardanti immobili similari per categoria e ubicazione. Per ottenere il valore di riferimento sono stati inoltre interpellati operatori immobiliari del settore in zona. Nella stima si è tenuto conto anche delle caratteristiche estrinseche del bene (buona ubicazione, facilità di accesso, ottima esposizione, vicinanza alla



strada regionale (SR 515) che collega Padova a Treviso ed intrinseche (stato di conservazione e manutenzione, superficie di utilizzo dell'attività produttiva, uso dello scoperto, epoca di costruzione). Dopo una serie di valutazioni, considerato che il valore di mercato di immobili simili in questo particolare momento di crisi economica, per i fabbricati residenziali oscilla tra 800 e 1100 euro/mq, (comprensivo delle aree esterne pertinenziali). Viste le caratteristiche estrinseche si assume un valore al mq pari a € 1000 al quale viene applicato un coefficiente pari a 0,80

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale piano terra	383,00	€ 1.000,00	€ 383.000,00
Residenziale piano terra portici	42,00	€ 1.000,00	€ 42.000,00
Residenziale piano sottotetto	39,60	€ 1.000,00	€ 39.600,00
Garage piano terra	82,50	€ 1.000,00	€ 82.500,00
Locali accessori piano interrato	210,00	€ 1.000,00	€ 210.000,00
Cortile pertinenziale fino a 25 mq	2,50	€ 1.000,00	€ 2.500,00
Cortile pertinenziale per mq 17720 (mq 17000 + mq 720, a cui sottrarre i primi 25 mq)	353,90	€ 1.000,00	€ 353.900,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.113.500,00
Stato manutentivo e finiture. Coeff. 0,80 detrazione del 20.00%	€ -222.700,00
Frazionamento della parte edificabile detrazione di € 1500.00	€ -1.500,00
Valore corpo	€ 889.300,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 889.300,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 133.395,00
Valore di stima	€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione in villini [A7]	1.113,50	€ 889.300,00	€ 133.395,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
------------------	--------------



Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 369,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 10.094,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 10.757,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 130.775,55

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Si prevede un costo pari € 500,00 per la redazione dell'Ape.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
A	133.395,00

Giudizio di comoda divisibilità: Dalla lettura del CDU, è risultato che il mapp. 274, su cui ricade il fabbricato abitativo, ha per gran parte una destinazione agricola "zona E" e in misura ridotta ricade in "zona residenziale C1/17" (I.D. 120), con una volumetria massima assegnata di 600 mc. E' chiaramente individuato nel Piano degli interventi e corrisponde a circa mq.1230. Allo stato attuale, il sottoscritto CTU propone il frazionamento di tale porzione dal terreno pertinenziale (mapp.274) attribuendo al Lotto 6 la parte edificabile e al lotto 3 la parte di pertinenza della Villa. Per quanto riguarda il fabbricato residenziale, pur essendo abitato da due famiglie distinte, con locali di cucina-soggiorno camere e bagni indipendenti, gli stessi non godono di sottoservizi autonomi e separati per le due unità. Si ritiene pertanto più conveniente, allo stato attuale, essendo tra l'altro il bene individuato da un unico mappale, considerare tale fabbricato come unico lotto, in quanto la suddivisione in due lotti, uno per ciascuna unità immobiliare, comporterebbe oneri e costi elevati per la realizzare e ristrutturazione di sottoservizi autonomi.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Vedasi sommario.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito



Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	003 - Villa Rino
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1/1 di [REDACTED] Usufrutto
Identificativo catastale	<p>Corpo A: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : [REDACTED] [REDACTED] Nuda proprieta' 1/1 [REDACTED] Usufrutto 1000/1000, foglio 22, particella 274, subalterno 1, indirizzo Via Don S. Ferronato 49, piano T, comune Pianiga, categoria A/7, classe 3, consistenza 16, superficie 664, rendita € 1528,71</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : [REDACTED] [REDACTED] Nuda proprieta' 1/1 [REDACTED] Usufrutto 1000/1000, foglio 22, particella 274, subalterno 2, indirizzo Via Don S. Ferronato 49, piano T, comune Pianiga, categoria C/6, classe 4, consistenza 134, rendita € 214,54</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni</u> : sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 274, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 17000</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni</u> : [REDACTED] [REDACTED] Nuda proprieta' 1/1 [REDACTED] Usufrutto 1000/1000 , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 527, qualità Seminativo, superficie catastale 720, reddito dominicale: € 6,26</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 130.775,55€

Lotto: 004 - Terreni rurali**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

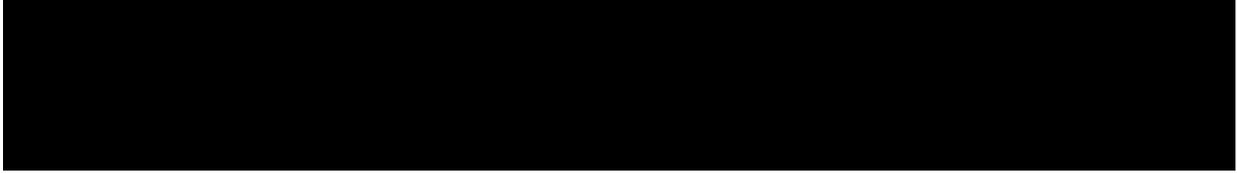


La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

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 del blocco di terreni posto a est dei fabbricati di cui ai lotti 2 e 3

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: S. Maria di Sala, Vigonza, la città di Padova dista circa Km. 15..

Attrazioni paesaggistiche: /

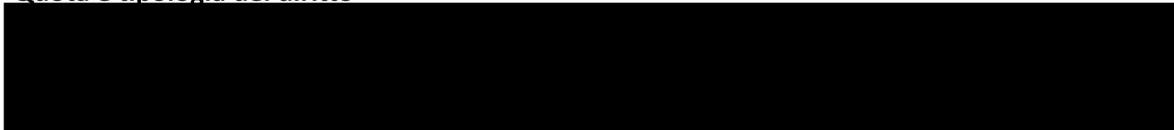
Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: Mezzi pubblici 1,2 Km, Tangenziale di Mestre 2,1 Km

Identificativo corpo: A.

Terreni siti in Pianiga (VE) CAP: 30030 frazione: Rivale, Blocco di terreni rurali

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: [Redacted]
proprietà 1000/1000 , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 357, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 725, reddito dominicale: € 63,04

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: [Redacted]
proprietà 1000/1000 , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 74, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 3590, reddito dominicale: € 22,78

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: [Redacted]
proprietà 1000/1000 , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 360, subalterno a, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 2100, reddito dominicale: €



18,26

Identificato al catasto Terreni :Intestazione: [REDACTED]

proprietà 1000/1000 , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 360,
subalterno b, qualità Seminativo arboreo, classe 1, superficie catastale 820, reddito dominicale:
€ 5,97

Identificato al catasto Terreni :Intestazione: [REDACTED]

proprietà 1000/1000 , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 439, qualità
Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 60, reddito dominicale: € 0,38

Identificato al catasto Terreni :Intestazione: [REDACTED]

proprietà 1000/1000 , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 438, qualità
Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 420, reddito dominicale: € 2,66

Identificato al catasto Terreni :Intestazione: [REDACTED]

proprietà 1000/1000 , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 658,
subalterno a, qualità Seminativo , classe 1, superficie catastale 32000, reddito dominicale: €
278,23

Identificato al catasto Terreni :Intestazione: [REDACTED]

proprietà 1000/1000 , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 658,
subalterno b, qualità Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 2751, reddito
dominicale: € 17,45

Identificato al catasto Terreni :Intestazione: [REDACTED]

proprietà 1000/1000 , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 75,
subalterno a, qualità Seminativo , classe 1, superficie catastale 2700, reddito dominicale: €
23,48

Identificato al catasto Terreni :Intestazione: [REDACTED]

proprietà 1000/1000 , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 75,
subalterno b, qualità Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 250, reddito dominicale:
€ 2,11

Identificato al catasto Terreni :Intestazione: [REDACTED]

proprietà 1000/1000 , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 76,
subalterno a, qualità Seminativo , classe 1, superficie catastale 14800, reddito dominicale: €
128,68

Identificato al catasto Terreni :Intestazione: [REDACTED]

proprietà 1000/1000 , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 76,
subalterno b, qualità Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 930, reddito dominicale:
€ 5,90



Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: [REDACTED]
 proprietà 1000/1000 , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 77,
 subalterno a, qualità Seminativo , classe 1, superficie catastale 200, reddito dominicale: € 1,74

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: [REDACTED]
 proprietà 1000/1000 , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 77,
 subalterno b, qualità Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 30, reddito dominicale:
 € 0,19

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: [REDACTED]
 proprietà 1000/1000 , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 72, qualità
 Seminativo , classe 3, superficie catastale 10040, reddito dominicale: € 63,70

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: [REDACTED]
 proprietà 1000/1000 , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 115,
 subalterno a, qualità Seminativo , classe 1, superficie catastale 3600, reddito dominicale: €
 31,30

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: [REDACTED]
 proprietà 1000/1000 , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 115,
 subalterno b, qualità Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 480, reddito dominicale:
 € 3,05

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: [REDACTED]
 proprietà 1000/1000 , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 460, qualità
 Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 60, reddito dominicale: € 0,25

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: [REDACTED]
 proprietà 1000/1000 , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 461, qualità
 Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 1310, reddito dominicale: € 8,31

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: [REDACTED]
 proprietà 1000/1000 , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 462, qualità
 Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 220, reddito dominicale: € 1,40

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: [REDACTED]
 proprietà 1000/1000 , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 463, qualità
 Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 130, reddito dominicale: € 0,82

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: [REDACTED]
 proprietà 1000/1000 , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 465, qualità
 Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 10, reddito dominicale: € 0,06, reddito



agrario: € 0,04

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: [REDACTED]

proprietà 1000/1000 , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 479, qualità Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 510, reddito dominicale: € 3,24

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: [REDACTED]

proprietà 1000/1000 , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 114, subalterno a, qualità Seminativo , classe 1, superficie catastale 69, reddito dominicale: € 59,99

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: [REDACTED]

proprietà 1000/1000 , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 114, subalterno b, qualità Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 1010, reddito dominicale: € 6,41

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: [REDACTED]

proprietà 1000/1000 , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 8, subalterno a, qualità Seminativo , classe 1, superficie catastale 11300, reddito dominicale: € 98,25

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: [REDACTED]

proprietà 1000/1000 , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 8, subalterno b, qualità Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 2140, reddito dominicale: € 13,58

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: [REDACTED]

proprietà 1000/1000 , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 464, qualità Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 20, reddito dominicale: € 0,13, reddito agrario: € 0,08

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

sito in Pianiga (VE) CAP: 30030 frazione: Rivale, Via Marcora
Trattasi della parrticella 366 che per effetto dell'avvenuta demolizione del fabbricato originario è diventato terreno coltivato come quelli limitrofi.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: [REDACTED]

proprietà 1000/1000 , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 366, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 859

Note: Il fabbricato esistente all'epoca è stato demolito per poter essere ricostruito a favore del lotto 2.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non si è provveduto alla variazione catastale dell'avvenuta demolizione

Regolarizzabili mediante: tipo mappale per demolizione

Si prevede un costo comprensivo di oneri e prestazioni: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

sito in Pianiga (VE) CAP: 30030 frazione: Rivale, Via Marcora

Trattasi della superficie residuale di mq 6650 non occupati dal giardino della villa del lotto 2

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: [REDACTED]

Proprietà' 1/1 , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 565, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 6650

Ulteriori informazioni: Trattasi della rimanenza della consistenza scorporata dei mq 2320 riuniti ad altro lotto (2).

Note: Superficie parte rimanente dall'occupazione del giardino della Villa del lotto 2

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2065

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Variante a c.e. 7489

Per lavori: Demolizione e ricostruzione fabbricato

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/06/1998 al n. di prot. 7911

Abitabilità/agibilità in data 22/12/1998 al n. di prot.



Dati precedenti relativi ai corpi: B

Numero pratica: 2065
 Intestazione: ██████████
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Note tipo pratica: Variante a c.e. 7489
 Per lavori: Demolizione e ricostruzione fabbricato
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 16/06/1998 al n. di prot. 7911
 Abitabilità/agibilità in data 22/12/1998 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: C**4.1.1 Conformità edilizia:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C**4.1.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Pian degli interventi
In forza della delibera:	D.C.C. N. 17 del 01.02.2018 -approvazione
Zona omogenea:	E per attività agricole
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28 – ZTO E per Attività Agricole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Strumento urbanistico Approvato:	Pian degli interventi
In forza della delibera:	D.C.C. N. 17 del 01.02.2018 -approvazione
Zona omogenea:	E per attività agricole
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28 – ZTO E per Attività Agricole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Strumento urbanistico Approvato:	Pian degli interventi
In forza della delibera:	D.C.C. N. 17 del 01.02.2018 -approvazione
Zona omogenea:	E per attività agricole
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28 – ZTO E per Attività Agricole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:



**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: C**

Descrizione: di cui al punto A

Trattasi dei terreni mposti a est delle ville dei lotti 2 e 3.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **95.731,00**
il terreno risulta di forma Terra

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in un discreto stato manutentivo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo delle superfici è stato effettuato secondo i criteri derivanti dalla seguente normativa: - Norma ISO "9836" "Norme prestazionali in edilizia" – Definizione e calcolo degli indicatori di Superficie e di volume"; - D.p.r. marzo 1998, n. 138 "regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo"; - Norma UNI 10750 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio".

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Superficie totale delle particelle	superf. esterna lorda	0	95.731,00	1,00	95.731,00	€ 6,00
			95.731,00		95.731,00	

Descrizione: di cui al punto B

Trattasi dei terreni dove sorgeva un fabbricato poi demolito

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **859,00**



il terreno risulta di forma Terra

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in un discreto stato manutentivo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo delle superfici è stato effettuato secondo i criteri derivanti dalla seguente normativa: - Norma ISO "9836" "Norme prestazionali in edilizia" – Definizione e calcolo degli indicatori di Superficie e di volume"; - D.p.r. marzo 1998, n. 138 "regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo"; - Norma UNI 10750 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio".

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Superficie particella	superf. esterna lorda	0	859,00	1,00	859,00	€ 6,00
			859,00		859,00	

Descrizione: di cui al punto C

Trattasi dei terreni dove sorgeva un fabbricato poi demolito

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **6.650,00**

il terreno risulta di forma Terra

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in un discreto stato manutentivo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo delle superfici è stato effettuato secondo i criteri derivanti dalla seguente normativa: - Norma ISO "9836" "Norme prestazionali in edilizia" – Definizione e calcolo degli indicatori di Superficie e di volume"; - D.p.r. marzo 1998, n. 138 "regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo"; - Norma UNI 10750 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio".

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
--------------	-----------	--------	-----------------------------	--------	------------------------	-----------------



Superficie particella	superf. esterna lorda	0	6.650,00	1,00	6.650,00	€ 6,00
			6.650,00		6.650,00	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Proprieta' 1000/1000 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Salvatore La Rosa, in data 31/10/1975, ai nn. 29562.

Note: Per le part.lle 274

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Proprieta' 1000/1000 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Agostino Lamagna, in data 24/10/1977, ai nn. 76377; trascritto a Padova, in data 11/11/1977, ai nn. 17250/13419.

Note: Per le part.lle 74,8,114,366

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Proprieta' 1000/1000 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Agostino Lamagna, in data 10/11/1977, ai nn. 76650; trascritto a Padova, in data 25/11/1977, ai nn. 18110/14076.

Note: Per la part.lla 460

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Proprieta' 1000/1000 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Giulio Argenti di Dolo, in data 10/11/1978, ai nn. 58226; trascritto a Padova, in data 23/11/1978, ai nn. 19927/15391.

Note: Per le part.lle 75,76,77,

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Proprieta' 1000/1000 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Alberto Tessiere, in data 08/04/1983, ai nn. 29456; trascritto a Padova, in data 29/04/1983, ai nn. 8068/6512.

Note: Per le part.lle 357

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Proprieta' 1000/1000 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Giulio Argenti di Dolo, in data 07/05/1978, ai nn. 89051; trascritto a Padova, in data 22/02/1989, ai nn. 4912/3326.

Note: Per le part.lle 48,479,460

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Proprieta' 1000/1000 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Umberto Meneghetti, in data 29/01/1998, ai nn. 60038; trascritto a Padova, in data 20/02/1998, ai nn. 4434/3200.

Note: Per le part.lle 72

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Proprieta' 1000/1000 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Agostino Lamagna, in data 24/10/1977, ai nn. 76377; trascritto a Padova, in data 11/11/1977, ai nn. 17250/13419.



Note: Per le part. I.e 74,8,114,366

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Proprietà' 1000/1000 al . In forza di atto di donazione - a rogito di Alberto Tessiere, in data 09/12/2002, ai nn. 75034; trascritto a Padova, in data 01/12/2002, ai nn. 54097/36852.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Identificativo corpo: A

sito in Pianiga (VE), **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: attualmente coltivato a semitivo e seminativo arboreo

Identificativo corpo: B

sito in Pianiga (VE), Via Marcora **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: attualmente coltivato a semitivo e seminativo arboreo

Identificativo corpo: C

sito in Pianiga (VE), Via Marcora **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: attualmente coltivato a semitivo e seminativo arboreo

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:*

Nessuna.

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:*

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO-SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 55000; Importo capitale: € 40351,20 ; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 06/08/2013 ai nn. 6075/2013 in data 08/08/2013 ai nn. 25557/3953

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di CASSA CENTRALE BANCA - CREDITO COOPERATIVO DEL NORD EST S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 2000000,00; Importo capitale: €



1878958,54 ; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 20/08/2013 ai nn. 3115/2013 in data 04/09/2013 ai nn. 27324/4190 ; Note: Annotazioni: in data 23-10-2013 ai n. 32395/5208 surroga a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO - SOCIETA' COOPERATIVA

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO-SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 55000; Importo capitale: € 40351,20 ; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 06/08/2013 ai nn. 6075/2013 in data 08/08/2013 ai nn. 25557/3953

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di CASSA CENTRALE BANCA - CREDITO COOPERATIVO DEL NORD EST S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 2000000,00; Importo capitale: € 1878958,54 ; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 20/08/2013 ai nn. 3115/2013 in data 04/09/2013 ai nn. 27324/4190 ; Note: Annotazioni: in data 23-10-2013 ai n. 32395/5208 surroga a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO - SOCIETA' COOPERATIVA

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO-SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 55000; Importo capitale: € 40351,20 ; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 06/08/2013 ai nn. 6075/2013 in data 08/08/2013 ai nn. 25557/3953

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di CASSA CENTRALE BANCA - CREDITO COOPERATIVO DEL NORD EST S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 2000000,00; Importo capitale: € 1878958,54 ; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 20/08/2013 ai nn. 3115/2013 in data 04/09/2013 ai nn. 27324/4190 ; Note: Annotazioni: in data 23-10-2013 ai n. 32395/5208 surroga a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO - SOCIETA' COOPERATIVA

Dati precedenti relativi ai corpi: C

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOC. COOP. contro [REDACTED] iscritto/trascritto a PADOVA in data 01/12/2020 ai nn. 419300/27066;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOC. COOP. contro [REDACTED] iscritto/trascritto a PADOVA in data 01/12/2020 ai nn. 419300/27066;

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOC. COOP. contro [REDACTED] iscritto/trascritto a PADOVA in data 01/12/2020 ai nn. 419300/27066;



Dati precedenti relativi ai corpi: C**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:**Identificativo corpo: A**

sito in Pianiga (VE), Via Marcora

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:** Nessuna in quanto immobile non costituito in condominio**Millesimi di proprietà:** /**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** /**Avvertenze ulteriori:** /**Identificativo corpo: B**

sito in Pianiga (VE), Via Marcora

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:** Nessuna in quanto immobile non costituito in condominio**Millesimi di proprietà:** /**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** /**Avvertenze ulteriori:** /**Identificativo corpo: C**

sito in Pianiga (VE), Via Marcora

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:** Nessuna in quanto immobile non costituito in condominio**Millesimi di proprietà:** /**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** SI**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

8.1.1 Criterio di stima:

Per la valutazione degli immobili ricadenti nella presente relazione, si è deciso di utilizzare i valori OMI della zona opportunamente corretti attraverso un'analisi dei prezzi rilevati da compravendite similari. Si è quindi utilizzato il cosiddetto metodo estimativo sintetico-comparativo.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Ufficio tecnico di Pianiga;

Altre fonti di informazione: Compravendite recenti limitrofe.

8.3.3 Valutazione corpi:

Per la valutazione di stima inerente al compendio immobiliare sopra descritto, si è fatto riferimento al metodo estimativo sintetico-comparativo che tiene conto dei valori unitari praticati dal mercato immobiliare a livello locale in recenti contrattazioni riguardanti immobili similari per categoria e ubicazione. Per ottenere il valore di riferimento sono stati inoltre interpellati operatori immobiliari del settore in zona. Nella stima si è tenuto conto anche delle caratteristiche estrinseche del bene (buona ubicazione, facilità di accesso, ottima esposizione, vicinanza alla strada regionale (SR 515) che collega Padova a Treviso ed intrinseche (stato di conservazione e manutenzione, superficie di utilizzo dell'attività produttiva, uso dello scoperto, epoca di costruzione). Dopo una serie di valutazioni, considerato che il valore di mercato di immobili simili in questo particolare momento di crisi economica, per i terreni si assume un valor al mq pari a € 6,00

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 574.386,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie totale delle particelle	95.731,00	€ 6,00	€ 574.386,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 574.386,00
Valore corpo			€ 574.386,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 574.386,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 574.386,00
Valore di stima			€ 0,00

B.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.154,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie particella	859,00	€ 6,00	€ 5.154,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.154,00
Valore corpo			€ 5.154,00
Valore accessori			€ 0,00



Valore complessivo intero	€ 5.154,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 5.154,00
Valore di stima	€ 0,00

C.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 39.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie particella	6.650,00	€ 6,00	€ 39.900,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 39.900,00
Valore corpo	€ 39.900,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 39.900,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 39.900,00
Valore di stima	€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		95.731,00	€ 574.386,00	€ 574.386,00
B		859,00	€ 5.154,00	€ 5.154,00
C		6.650,00	€ 39.900,00	€ 39.900,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: Si prevede la formazione di un unico lotto non potendo ipotizzare autonomamente i possibili frazionamenti possibili. Non comodamente divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 369,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 10.094,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

B

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 0,00



Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 0,00

C

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 0,00

Totale costi di cancellazione: € 10.757,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 606.477,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: A**

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Si prevede un costo pari € 500,00 per la redazione dell'Ape.

Identificativo corpo: B

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Si prevede un costo pari € 500,00 per la redazione dell'Ape.

Identificativo corpo: C

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Si prevede un costo pari € 500,00 per la redazione dell'Ape.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Si prevede la formazione di un unico lotto non potendo ipotizzare autonomamente i possibili frazionamenti possibili. Non comodamente divisibile.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Vedasi sommario



Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro.**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	004 - Terreni rurali
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<p>Corpo A: 1/1 di [REDACTED]</p> <p>Corpo B: 1/1 di [REDACTED]</p> <p>Corpo C: 1/1 di [REDACTED]</p>
Identificativo catastale	<p>Corpo A:</p> <p>Identificato al catasto Terreni : [REDACTED] proprietà 1000/1000 , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 357, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 725, reddito dominicale: € 63,04</p> <p>Identificato al catasto Terreni : [REDACTED] proprietà 1000/1000 , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 74, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 3590, reddito dominicale: € 22,78</p> <p>Identificato al catasto Terreni : [REDACTED] proprietà 1000/1000 , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 360, subalterno a, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 2100, reddito dominicale: € 18,26</p> <p>Identificato al catasto Terreni : [REDACTED] proprietà 1000/1000 , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 360, subalterno b, qualità Seminativo arboreo, classe 1, superficie catastale 820, reddito dominicale: € 5,97</p> <p>Identificato al catasto Terreni : [REDACTED] proprietà 1000/1000 , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 439, qualità Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 60, reddito dominicale: € 0,38</p> <p>Identificato al catasto Terreni : [REDACTED] proprietà 1000/1000 , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 438, qualità Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 420, reddito dominicale: € 2,66</p> <p>Identificato al catasto Terreni : [REDACTED] proprietà 1000/1000 , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 658, subalterno a, qualità Seminativo , classe 1, superficie catastale 32000, reddito dominicale: € 278,23</p> <p>Identificato al catasto Terreni : [REDACTED] proprietà 1000/1000 , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 658, subalterno b, qualità Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 2751, reddito dominicale:</p>



€ 17,45

Identificato al catasto Terreni : [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1000/1000 ,
sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 75, subalterno a, qualità
Seminativo , classe 1, superficie catastale 2700, reddito dominicale: € 23,48

Identificato al catasto Terreni : [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1000/1000 ,
sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 75, subalterno b, qualità
Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 250, reddito dominicale: €
2,11

Identificato al catasto Terreni : [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1000/1000 ,
sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 76, subalterno a, qualità
Seminativo , classe 1, superficie catastale 14800, reddito dominicale: €
128,68

Identificato al catasto Terreni : [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1000/1000 ,
sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 76, subalterno b, qualità
Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 930, reddito dominicale: €
5,90

Identificato al catasto Terreni : [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1000/1000 ,
sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 77, subalterno a, qualità
Seminativo , classe 1, superficie catastale 200, reddito dominicale: € 1,74

Identificato al catasto Terreni : [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1000/1000 ,
sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 77, subalterno b, qualità
Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 30, reddito dominicale: €
0,19

Identificato al catasto Terreni : [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1000/1000 ,
sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 72, qualità Seminativo ,
classe 3, superficie catastale 10040, reddito dominicale: € 63,70

Identificato al catasto Terreni [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1000/1000 ,
sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 115, subalterno a, qualità
Seminativo , classe 1, superficie catastale 3600, reddito dominicale: € 31,30

Identificato al catasto Terreni : [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1000/1000 ,
sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 115, subalterno b, qualità
Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 480, reddito dominicale: €
3,05

Identificato al catasto Terreni : [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1000/1000 ,
sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 460, qualità Seminativo
arboreo, classe 3, superficie catastale 60, reddito dominicale: € 0,25

Identificato al catasto Terreni : [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1000/1000 ,
sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 461, qualità Seminativo
arboreo, classe 3, superficie catastale 1310, reddito dominicale: € 8,31

Identificato al catasto Terreni : [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1000/1000 ,



	<p>sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 462, qualità Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 220, reddito dominicale: € 1,40 <u>Identificato al catasto Terreni :</u> [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1000/1000 ,</p> <p>sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 463, qualità Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 130, reddito dominicale: € 0,82 <u>Identificato al catasto Terreni :</u> [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1000/1000 ,</p> <p>sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 465, qualità Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 10, reddito dominicale: € 0,06, reddito agrario: € 0,04 <u>Identificato al catasto Terreni :</u> [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1000/1000 ,</p> <p>sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 479, qualità Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 510, reddito dominicale: € 3,24 <u>Identificato al catasto Terreni :</u> [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1000/1000 ,</p> <p>sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 114, subalterno a, qualità Seminativo , classe 1, superficie catastale 69, reddito dominicale: € 59,99 <u>Identificato al catasto Terreni :</u> [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1000/1000 ,</p> <p>sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 114, subalterno b, qualità Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 1010, reddito dominicale: € 6,41 <u>Identificato al catasto Terreni :</u> [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1000/1000 ,</p> <p>sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 8, subalterno a, qualità Seminativo , classe 1, superficie catastale 11300, reddito dominicale: € 98,25 <u>Identificato al catasto Terreni :</u> [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1000/1000 ,</p> <p>sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 8, subalterno b, qualità Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 2140, reddito dominicale: € 13,58 <u>Identificato al catasto Terreni :</u> [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1000/1000 ,</p> <p>sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 464, qualità Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 20, reddito dominicale: € 0,13, reddito agrario: € 0,08 Corpo B: <u>Identificato al catasto Terreni :</u> [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1000/1000 ,</p> <p>sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 366, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 859 Corpo C: <u>Identificato al catasto Terreni :</u> [REDACTED] [REDACTED] Proprieta' 1/1 , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 565, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 6650</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 606.477,00€





Lotto: 005 - Terreno rurale

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 terreno a nord del capannone industriale di cui al lotto 1

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: S. Maria di Sala, Vigonza, la città di Padova dista circa Km. 15..

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

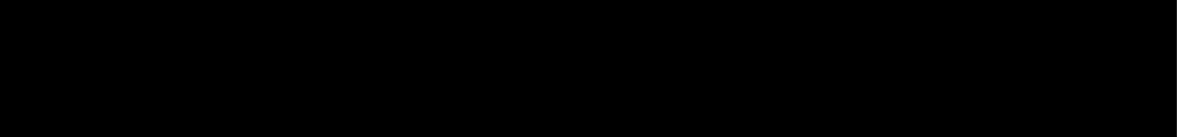
Principali collegamenti pubblici: Mezzi pubblici 1,2 Km, Tangenziale di Mestre 2,1 Km

Identificativo corpo: A.

sito in Pianiga (VE) CAP: 30030 frazione: Rivale

Trattasi di terreno rurale posto a nord del capannone industriale di cui al lotto 1

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione

proprietà 1000/1000 , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 83, qualità

Seminativo , classe 2, superficie catastale 19750, reddito dominicale: € 143,87

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

4.1.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:



Strumento urbanistico Approvato:	Pian degli interventi
In forza della delibera:	D.C.C. N. 17 del 01.02.2018 -approvazione
Zona omogenea:	E per attività agricole
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28 – ZTO E per Attività Agricole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto A

Trattasi di terreno rurale posto a nord del capnnone industriale di cui al lotto 1

1. Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **19.750,00**
il terreno risulta di forma Terra

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in un discreto stato manutentivo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo delle superfici è stato effettuato secondo i criteri derivanti dalla seguente normativa: - Norma ISO "9836" "Norme prestazionali in edilizia" – Definizione e calcolo degli indicatori di Superficie e di volume"; - D.p.r. marzo 1998, n. 138 "regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo"; - Norma UNI 10750 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio".

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
--------------	-----------	--------	-----------------------------	--------	------------------------	-----------------



Superficie particella	superf. esterna lorda	0	19.750,00	1,00	19.750,00	€ 6,00
			19.750,00		19.750,00	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Proprieta' 1000/1000 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Agostino Lamagna, in data 24/10/1977, ai nn. 76377; trascritto a padova, in data 25/11/1977, ai nn. 17250/13419.

Identificativo corpo: A

sito in Pianiga (VE), **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: attualmente coltivato a semitivo

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:

Nessuna.

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:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO-SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 55000; Importo capitale: € 40351,20 ; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 06/08/2013 ai nn. 6075/2013 in data 08/08/2013 ai nn. 25557/3953

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di CASSA CENTRALE BANCA - CREDITO COOPERATIVO DEL NORD EST S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 2000000,00; Importo capitale: € 1878958,54 ; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 20/08/2013 ai nn. 3115/2013 in



data 04/09/2013 ai nn. 27324/4190 ; Note: Annotazioni: in data 23-10-2013 ai n. 32395/5208 surroga a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO - SOCIETA' COOPERATIVA

6.2.2 **Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOC. COOP. contro [REDACTED] iscritto/trascritto a PADOVA in data 01/12/2020 ai nn. 419300/27066;

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: Nessuna in quanto immobile non costituito in condominio

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI

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

8.1.1 Criterio di stima:

Per la valutazione degli immobili ricadenti nella presente relazione, si è deciso di utilizzare i valori OMI della zona opportunamente corretti attraverso un'analisi dei prezzi rilevati da compravendite similari. Si è quindi utilizzato il cosiddetto metodo estimativo sintetico-comparativo.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Ufficio tecnico di Pianiga;

Altre fonti di informazione: Compravendite recenti limitrofe.

8.3.3 Valutazione corpi:



A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 118.500,00.

Per la valutazione di stima inerente al compendio immobiliare sopra descritto, si è fatto riferimento al metodo estimativo sintetico-comparativo che tiene conto dei valori unitari praticati dal mercato immobiliare a livello locale in recenti contrattazioni riguardanti immobili simili per categoria e ubicazione. Per ottenere il valore di riferimento sono stati inoltre interpellati operatori immobiliari del settore in zona. Nella stima si è tenuto conto anche delle caratteristiche estrinseche del bene (buona ubicazione, facilità di accesso, ottima esposizione, vicinanza alla strada regionale (SR 515) che collega Padova a Treviso ed intrinseche (stato di conservazione e manutenzione, superficie di utilizzo dell'attività produttiva, uso dello scoperto, epoca di costruzione). Dopo una serie di valutazioni, considerato che il valore di mercato di immobili simili in questo particolare momento di crisi economica, per i terreni si assume un valor al mq pari a € 6,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie particella	19.750,00	€ 6,00	€ 118.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 118.500,00
Valore corpo			€ 118.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 118.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 118.500,00
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		19.750,00	€ 118.500,00	€ 118.500,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Si prevede la formazione di un unico lotto non potendo ipotizzare autonomamente i possibili frazionamenti possibili. Non comodamente divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 369,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 10.094,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00



Totale costi di cancellazione: € 10.757,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 108.037,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: A****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Si prevede un costo pari € 500,00 per la redazione dell'Ape.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Si prevede la formazione di un unico lotto non potendo ipotizzare autonomamente i possibili frazionamenti possibili. Non comodamente divisibile.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Vedasi sommario**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro.**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	005 - Terreno rurale
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1/1 d [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A: Identificato al catasto Terreni: [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1000/1000 , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 83, qualità Seminativo , classe 2, superficie catastale 19750, reddito dominicale: € 143,87
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 108.037,00€



Lotto: 006 - Parte edificabile a nord Lotto 3

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

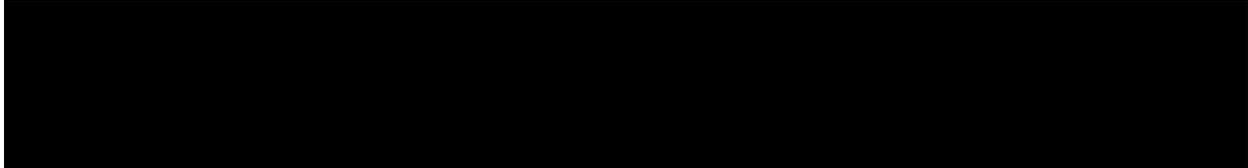
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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:

Il terreno si trova in una zona residenziale nella località di Rivale di Pianiga, di circa 12.000 abitanti. Il contesto in cui si trova è prevalentemente costituito da edifici residenziali costruiti intorno agli anni 90, zona residenziale di completamento, adiacente alla zona agricola.

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: S. Maria di Sala, Vigonza, la città di Padova dista circa Km. 15..

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: Mezzi pubblici 1,2 Km, Tangenziale di Mestre 2,1 Km

Identificativo corpo: A.1.

residenziale sito in Pianiga (VE) CAP: 30030 frazione: Rivale, Via Don S. Ferronato

Trattasi del pezzo di terreno identificato dal CDU come edificabile della consistenza di mq 1237 della particella 274.

Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:**

Note: Avendo l'usufruttuario l'età di [redacted] applico un coefficiente pari a 0,15 al valore della quota intera.

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: ENTE URBANO , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 274, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 1237

Ulteriori informazioni: Si terrà conto della superficie considerata edificabile per mq 1237

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: A.2.



residenziale sito in Pianiga (VE) CAP: 30030 frazione: Rivale, Via Don S. Ferronato
Trattasi del pezzo di terreno identificato dal CDU come edificabile delle particelle 313,314,315, per una superficie catastale complessiva di mq 50.

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: ENTE URBANO , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 313, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 24, reddito dominicale: € 0,21

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: ENTE URBANO , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 314, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 17, reddito dominicale: € 0,15, reddito agrario: € 0,09

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: ENTE URBANO , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 315, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 9, reddito dominicale: € 0,08, reddito agrario: € 0,05

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 565

Intestazione: 

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione edificio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/06/1977 al n. di prot.

Rilascio in data 29/08/1977 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A.1

Numero pratica: 1011

Intestazione: 

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione

Oggetto: Variazione

Rilascio in data 15/11/1985 al n. di prot. 7263

Dati precedenti relativi ai corpi: A.1



Numero pratica: 7
 Intestazione [REDACTED]
 Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
 Per lavori: Reaizzazione recinzione e accessi
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 817
 Rilascio in data 23/01/2008 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A.1

Numero pratica: 816
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
 Per lavori: Modifiche forometriche
 Oggetto: Variazione
 Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot.
 Rilascio in data 28/01/2008 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A.1

4.1.1 Conformità edilizia:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A.1

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A.2

4.1.2 Conformità urbanistica:

residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Pian degli interventi
In forza della delibera:	D.C.C. N. 17 del 01.02.2018 -approvazione
Zona omogenea:	zona residenziale C1/17
Norme tecniche di attuazione:	Valgono le norme per i lotti a volumetria predefinita
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A.1

Terreno residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Pian degli interventi
In forza della delibera:	D.C.C. N. 17 del 01.02.2018 -approvazione
Zona omogenea:	zona residenziale C1/17
Norme tecniche di attuazione:	Valgono le norme per i lotti a volumetria predefinita
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A.2

Descrizione: residenziale di cui al punto A.1

Si tratta del pezzo di terreno che è usato attualmente come giardino pertinenziale della villa.

1. Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:**

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà



Superficie complessiva realizzabile mq **200,00**

il terreno risulta di forma Terra

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo delle superfici è stato effettuato secondo i criteri derivanti dalla seguente normativa: - Norma ISO "9836" "Norme prestazionali in edilizia" – Definizione e calcolo degli indicatori di Superficie e di volume"; - D.p.r. marzo 1998, n. 138 "regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo"; - Norma UNI 10750 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio".

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	Superficie	600	200,00	1,00	200,00	€ 390,00
			200,00		200,00	

Descrizione: residenziale di cui al punto A.2

Si tratta del pezzo di terreno che è usato attualmente come giardino pertinenziale della villa.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **50,00**

il terreno risulta di forma Terra

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo delle superfici è stato effettuato secondo i criteri derivanti dalla seguente normativa: - Norma ISO "9836" "Norme prestazionali in edilizia" – Definizione e calcolo degli indicatori di Superficie e di volume"; - D.p.r. marzo 1998, n. 138 "regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo"; - Norma UNI 10750 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio".

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Superficie catastale	sup reale lorda	0	50,00	1,00	50,00	€ 10,00



			50,00		50,00	
--	--	--	-------	--	-------	--

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Nuda proprietà 1/1 [REDACTED]

[REDACTED] Usufrutto 1000/1000 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Renato Grifalconi, in data 16/12/1992, ai nn. 76582; trascritto a Padova, in data 04/01/1993, ai nn. 96/37.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Nuda proprietà 1/1 [REDACTED]

[REDACTED] Usufrutto 1000/1000 dal 31/10/1975 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Salvatore Lo Rosa, in data 31/10/1975, ai nn. 29562; trascritto a Padova, in data 05/11/1975, ai nn. 13011/10328.

Dati precedenti relativi ai corpi: A.1

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Nuda proprietà 1/1 [REDACTED]

[REDACTED] Usufrutto 1000/1000 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Renato Grifalconi, in data 16/12/1992, ai nn. 76582; trascritto a Padova, in data 04/01/1993, ai nn. 96/37.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Nuda proprietà 1/1 [REDACTED]

[REDACTED] Usufrutto 1000/1000 dal 31/10/1975 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Salvatore Lo Rosa, in data 31/10/1975, ai nn. 29562; trascritto a Padova, in data 05/11/1975, ai nn. 13011/10328.

Dati precedenti relativi ai corpi: A.2

Identificativo corpo: A.1

Terreno residenziale sito in Pianiga (VE), Via Don S. Ferronato **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Terreno utilizzato come giardino pertinenziale della villa.

Identificativo corpo: A.2

Terreno residenziale sito in Pianiga (VE), Via Don S. Ferronato **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Terreno utilizzato come giardino pertinenziale della villa.

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:

Nessuna.

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:

Nessuna.

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:

Identificativo corpo: A.1

residenziale sito in Pianiga (VE), Via Don S. Ferronato

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Nessuna in quanto immobile non costituito in condominio

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Identificativo corpo: A.2



residenziale sito in Pianiga (VE), Via Don S. Ferronato

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna in quanto immobile non costituito in condominio

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI

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

8.1.1 Criterio di stima:

Per la valutazione degli immobili ricadenti nella presente relazione, si è deciso di utilizzare i valori OMI della zona opportunamente corretti attraverso un'analisi dei prezzi rilevati da compravendite similari. Si è quindi utilizzato il cosiddetto metodo estimativo sintetico-comparativo.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Ufficio tecnico di Pianiga;

Altre fonti di informazione: Compravendite recenti limitrofe.

8.3.3 Valutazione corpi:

A.1. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 77.000,00.

Il costo del frazionamento è stato posto a carico della particella madre 274 facente parte del lotto 3

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Volume realizzabile	200,00	€ 390,00	€ 78.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 78.000,00
Frazionamento della parte edificabile detrazione di € 1000.00			€ -1.000,00
Valore corpo			€ 77.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 77.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.550,00
Valore di stima			€ 0,00

A.2. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie catastale	50,00	€ 10,00	€ 500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 500,00
Valore corpo			€ 500,00
Valore accessori			€ 0,00



Valore complessivo intero	€ 500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 500,00
Valore di stima	€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A.1	residenziale	200,00	€ 77.000,00	€ 11.550,00
A.2	residenziale	50,00	€ 500,00	€ 500,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 12.050,00
---	-------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: A.1****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Si prevede un costo pari € 500,00 per la redazione dell'Ape.

Identificativo corpo: A.2**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Si prevede un costo pari € 500,00 per la redazione dell'Ape.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
A.1	11.550,00

Giudizio di comoda divisibilità: Dalla lettura del CDU, è risultato che il mapp. 274, su cui ricade il fabbricato abitativo, ha per gran parte una destinazione agricola "zona E" e in misura ridotta ricade in "zona residenziale C1/17" (I.D. 120), con una volumetria massima assegnata di 600 mc. E' chiaramente individuato nel Piano degli interventi e corrisponde a circa mq.1230. Allo stato attuale, il sottoscritto CTU propone il frazionamento di tale porzione dal terreno pertinenziale (mapp.274) attribuendo al Lotto 6 la parte edificabile e al lotto 3 la parte di pertinenza della Villa. Poiché l'area edificabile è individuata nella parte estrema Nord del lotto, rispetto all'intera proprietà, con possibilità inoltre di avere un accesso autonomo e indipendente direttamente dal mapp. 527 (attuale ingresso al fabbricato residenziale), a parere del CTU, sarebbe opportuno formare, prima di porre i beni in asta, sulla porzione di area edificabile, un altro lotto di stima separato, in quanto ritiene sussistano tutte le condizioni per poter essere svincolato dalla restante parte della proprietà, mediante frazionamento del mappale 274). Per quanto riguarda il fabbricato residenziale, pur essendo abitato da due famiglie distinte, con locali di cucina-soggiorno camere e bagni indipendenti, gli stessi non godono di sottoservizi autonomi e separati per le due unità. Si ritiene



pertanto più conveniente, allo stato attuale, essendo tra l'altro il bene individuato da un unico mappale, considerare tale fabbricato come unico lotto, in quanto la suddivisione in due lotti, uno per ciascuna unità immobiliare, comporterebbe oneri e costi elevati per la realizzare e ristrutturazione di sottoservizi autonomi. Vengono considerati funzionali al lotto 6 anche le particelle 313,314,315 che vengono identificate dal corpo A.2.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Vedasi sommario

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime Regime fiscale della vendita: Imposta di registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	006 - Parte edificabile a nord Lotto 3
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A.1: 1/1 di [REDACTED] Usufrutto Corpo A.2: 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A.1: <u>Identificato al catasto Terreni</u> : ENTE URBANO , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 274, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 1237 Corpo A.2: <u>Identificato al catasto Terreni</u> : ENTE URBANO , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 313, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 24, reddito dominicale: € 0,21 <u>Identificato al catasto Terreni</u> : ENTE URBANO , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 314, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 17, reddito dominicale: € 0,15, reddito agrario: € 0,09 <u>Identificato al catasto Terreni</u> : ENTE URBANO , sezione censuaria Pianiga, foglio 22, particella 315, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 9, reddito dominicale: € 0,08, reddito agrario: € 0,05
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 12.050,00€

Data generazione:
04-08-2022 17:08

L'Esperto alla stima
Geom. Alessandro Penzo

