
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: :

contro:

N° Gen. Rep. **56/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-04-2019 ore 10:15

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - terreni agricoli,
Lotto 002 - terreni agricoli,
Lotto 003 - terreno agricolo,
Lotto 004 - terreni agricoli

Esperto alla stima: Bruno Ranuffi
Codice fiscale:
Studio in: Via Bennati 18/a - 30038 Spinea
Telefono: 0415084026
Fax: 0415412130
Email: bruno.ranuffi@brvarchitetti.it



Riassunto Perizia

Lotto 1

Bene: - Campagna Lupia (VE) - 30010

Descrizione generica: nr. 2 terreni agricoli

Identificativo Lotto: 001 - terreni agricoli

Corpo A - terreno agricolo:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: via _____ Camponogara (Ve)

Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Società Agricola Eredi _____ e S.S. contro _____; derivante da verbale di Pignoramento Immobili; a rogito di UNEP di Venezia in data 19/01/2017 rep. n. 397 trascritto a Venezia in data 22/02/2017 ai nn. 5685/3743;

Corpo B - terreno agricolo e serre:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: via _____, 5, Camponogara (Ve)

Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Data Matrimonio: 08-10-1966

Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato con _____ nata a Camponogara (Ve) il _____ e deceduta il _____

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Società Agricola Eredi _____ e S.S. contro _____; derivante da: verbale di Pignoramento Immobili; a rogito di UNEP di Venezia in data 19/01/2017 rep. n. 397 trascritto a Venezia in data 22/02/2017 ai nn. 5684/3742;

Valore complessivo lotto 1:

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

€150.500,00



Lotto 2

Bene: zona via Dante Alighieri - Premaore - Camponogara (VE) - 30010

Descrizione generica: nr. 7 terreni agricoli

Identificativo Lotto: 002 - terreni agricoli

Corpo C - seminativo/serra: frazione: Premaore, zona via Dante Alighieri

Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____

Residenza: via _____ Camponogara (Ve)

Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Data Matrimonio: 08-10-1966

Ulteriori informazioni sul debitore:

coniugato con _____, nata a Camponogara (Ve) il _____ e deceduta il _____

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Società Agricola _____ e S.S. contro _____ e _____ no; derivante da verbale di Pignoramento Immobili; a rogito di UNEP di Venezia in data 19/01/2017 rep. n. 397, trascritto a Venezia in data 22/02/2017 ai nn. 5684/3742.

Si segnala che nel Pignoramento in oggetto l'immobile n. 3 dell'unità negoziale n. 2 (ovvero il terreno identificato con la particella n. 12 del fg. 17 del comune di Camponogara) risulta intestato al sig. _____ per la sola quota di 1/2 anziché per l'intera quota 1/1 in regime di comunione dei beni.

- Servitù di passaggio a favore del fondo identificato al foglio fg. 17 mappale 18, a rogito di Notaio Giulio Argenti in data 07/03/1985 rep. n. 82362, trascritto a Venezia in data 08/06/1985 ai nn. 9477/7340.

Trattasi di servitù di passaggio a carico della particella oggetto di stima ed identificata al fg. 17, mapp. 18, a favore di una tubazione contenente idrocarburi, per tutta la durata di esercizio dell'impianto.

La cedente si è impegnata a non costruire nuove opere di qualsiasi genere, comprese fognature e canalizzazioni chiuse, a distanza inferiore a mt 12,00 dalla tubazione e a lasciare a terreno agrario la fascia servita. La concedente potrà eseguire sulla fascia asservita le normali coltivazioni, escluse piantagioni di alto fusto che saranno tenute a 2 metri di distanza.

Corpo D - serra: frazione: Premaore, zona via Dante Alighieri

Quota e tipologia del diritto

1/2 di _____ Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____

Residenza: via _____ Camponogara (Ve)

Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Data Matrimonio: 08-10-1966

Ulteriori informazioni sul debitore:

coniugato con _____ nata a Camponogara (Ve) il _____ e deceduta il _____



1/2 di _____ t- Piena proprietà
Cod. Fiscale: _____
Residenza: via _____ 1 Camponogara (Ve)
Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Società Agricola Eredi _____ S.S. contro _____ e _____
; derivante da: Verbale di Pignoramento immobili; a rogito di UNEP di Venezia in data
19/01/2017 rep. n. 397, trascritto a Venezia in data 22/02/2017 ai nn. 5685/3743;

Corpo E - serra: frazione: Premaore, zona via Dante Alighieri

Quota e tipologia del diritto

3/4 di _____ - Piena proprietà
Cod. Fiscale: _____
Residenza: via _____ Camponogara (Ve)
Stato Civile: Coniugato - regime Patrimoniale: comunione dei beni
Data Matrimonio: 08-10-1966
Ulteriori informazioni sul debitore:
coniugato con _____ nata a Camponogara (Ve) il _____ e deceduta il _____

1/4 di _____ in- Piena proprietà
Cod. Fiscale: _____
Residenza: via _____ Camponogara (Ve)
Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Società Agricola Eredi _____ S.S. contro _____
; derivante da Verbale di Pignoramento Immobili; a rogito di UNEP di Venezia in data
19/01/2017 rep. n. 397; trascritto a Venezia in data 22/02/2017 ai nn. 5684/3742.
Si segnala che nel Pignoramento in oggetto l'immobile n. 3 dell'unità negoziale n. 2 (ovvero il terreno
identificato con la particella n. 12 del fg. 17 del comune di Camponogara) risulta intestato al sig.
_____ per la sola quota di 1/2 anzichè per la quota 3/4; inoltre la quota di 1/4 dovrebbe risultare in
capo alla sig.ra _____
- Pignoramento a favore di Società Agricola Eredi _____ S.S. contro _____
; derivante da Verbale di Pignoramento immobili; a rogito di UNEP di Venezia in data
19/01/2017 rep. n. 397, trascritto a Venezia in data 22/02/2017 ai nn. 5685/3743;



Corpo F - vigneto: frazione: Premaore, zona via Dante Alighieri

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà
Cod. Fiscale:
Residenza: via Camponogara (Ve)
Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

servitù a favore del fondo identificato al foglio 17 mappale 682 superficie (mq) a rogito di Notaio Antonio Dussin in data 31/12/2013 rep. n. 19727, trascritto a Venezia in data 21/01/2014 ai nn. 1621/1235; trattasi di servitù di passaggio reciproca tra i mappali 680, oggetto di stima, ed il mappale 682, di altra proprietà gravante lungo la linea di confine tra i due mappali e per una larghezza pari a ml 2 per ciascun mappale. Nell'atto si conferma l'estensione della servitù anche a favore del mappale 368, di altra proprietà, posto ad est dei suddetti.

- Pignoramento a favore di Società Agricola Eredi S.S. contro
derivante da Verbale di Pignoramento immobili; a rogito di UNEP di Venezia in data 19/01/2017 rep. n. 397, trascritto a Venezia in data 22/02/2017 ai nn. 5685/3743;

Corpo G - serre: frazione: Premaore, zona via Dante Alighieri

Quota e tipologia del diritto

3/4 di Piena proprietà
Cod. Fiscale:
Residenza: via Camponogara (Ve)
Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni
Data Matrimonio: 08-10-1966
Ulteriori informazioni sul debitore:
coniugato con , nata a Camponogara (Ve) il deceduta il;

1/4 di Piena proprietà
Cod. Fiscale:
Residenza: via Camponogara (Ve)
Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Società Agricola Eredi S.S. contro
derivante da verbale di Pignoramento Immobili; a rogito di UNEP di Venezia in data 19/01/2017 rep. n. 397, trascritto a Venezia in data 22/02/2017 ai nn. 5684/3742.
Si segnala che nel Pignoramento in oggetto l'immobile n. 3 dell'unità negoziale n. 2 (ovvero il terreno identificato con la particella n. 12 del fg. 17 del comune di Camponogara) risulta intestato al sig.



per la sola quota di 1/2 anzichè per la quota 3/4; inoltre non è inserita la quota di 1/4 in capo alla sig.ra

Corpo H - serre: frazione: Premaore, zona via Dante Alighieri

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: via Camponogara (Ve)

Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Data Matrimonio: 08-10-1966

Ulteriori informazioni sul debitore:

coniugato con , nata a Camponogara (Ve) il e deceduta il

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Società Agricola Eredi S.S. contro e derivante da verbale di Pignoramento Immobili; a rogito di UNEP di Venezia in data 19/01/2017 rep. n. 397, trascritto a Venezia in data 22/02/2017 ai nn. 5684/3742.

Valore complessivo lotto 2:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 541.600,0**



Lotto 3

Bene: - Campolongo Maggiore (VE) - 30010

Descrizione generica: Terreno agricolo

Identificativo Lotto: 003 - terreno agricolo

Corpo I - seminativo:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: via amponogara (Ve)

Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Società Agricola Eredi ! contro derivante da verbale di Pignoramento immobili; a rogito di UNEP di Venezia in data 19/01/2017 rep. n. 397, trascritto a Venezia in data 22/02/2017 ai nn. 5685/3743;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€113.000,00**



Lotto 4

Bene: Via del Grano (vicinanze) - Albarea - Pianiga (VE) - 30030

Descrizione generica: Nr. 2 terreni agricoli

Identificativo Lotto: 004 - terreni agricoli

Corpo L - 2 terreni - seminativo: frazione: Albarea, Via del Grano (vicinanze)

Quota e tipologia del diritto

3/4 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: via , Camponogara (Ve)

Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Data Matrimonio: 08-10-1966

Ulteriori informazioni sul debitore:

coniugato con , nata a Camponogara (Ve) , e deceduta il

1/4 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: via Camponogara (Ve)

Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Società Agricola Eredi S.S. contro S.S. derivante da verbale di Pignoramento immobili; a rogito di UNEP di Venezia in data 19/01/2017 rep. n. 397, trascritto a Venezia in data 21/02/2017 ai nn. 6819/4413;

- servitù di passaggio a favore del fondo identificato al foglio 17 mappale 680 superficie (mq) 900, a rogito di Notaio Alberto Tessiore in data 11/12/1970 rep. n. 8123, trascritto a Venezia in data 24/12/1970 ai nn. 17207/14926.

Trattasi di una striscia di larghezza di mt. 6 (sei) per una larghezza di mt. 150 (centocinquanta) del mapp. 251 (duecentocinquantuno), mappale da cui è derivato anche l'attuale mapp. 680 (seicentottanta) del Fg 17 del CT di Camponogara (VE), servitù a favore di Montecatini Edison spa.

Servitù richiamata nell'atto di provenienza dell'esecutata del mapp. 680 infra citato in data 31 dicembre 2013 a rogito del notaio Antonio Dussin di Dolo (VE) rep.n. 19727, trascritto data 21 gennaio 2014 ai numeri 1620/1234. NB: dalla nota di trascrizione non emerge la sede del tracciato, che viene dichiarato noto e accettato dalla parte concedente.

Valore complessivo lotto 4:

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

€186.500,00



Sommario Lotto 1

_quesito 1 — pag. 16 _nulla da segnalare;

_quesito 2 — pag. 16 _gli esegutati sono:

Lotto 1:

Corpo A: 1/1 di

— piena proprietà

Corpo B: 1/1 di

— piena proprietà

_quesito 3 — pag. 16 _i beni immobili sono così censiti;

Lotto 1: terreni agricoli in Campagna Lupia,

Dati identificativi catastali:

Comune Campagna Lupia, foglio **6**, particella **1126**, qualità **AA- serra, AB - Semi-nativo**, classe **1**, superficie catastale **7980 mq**, reddito dominicale: **€ 78,88**, reddito agrario: **€ 55,71**

Spese di regolarizzazione € 1.500,00

_quesito 4 — pag. 18 **Lotto 1**

_beni urbanisticamente conformi

_quesito 5 — pag. 21 **Lotto 1**

Corpo A: occupato da _____, nato a Sant'Angelo di Piove di Sacco il _____, con contratto di locazione per l'importo di euro 2.000,00 con cadenza annuale; registrato a Venezia il 17/01/2017, tipologia contratto: 10 anni, scadenza 31/12/2026

Corpo B: occupato dal debitore

_quesito 6 — pag. 23 _le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontano a € 588;

quesito 7 — pag. 23 Lotto 1 non vi è costituzione di condominio trattasi di terreni agricoli;

quesito 8 — pag. 24 Lotto 1 terreni agricoli — € **150.500,00**;

_quesito 9 — pag. 26 Lotto 1_i beni sono pignorati per l'intero 100 % piena proprietà;

_quesito 10 — pag. 26 _si vedano gli allegati dell'elaborato peritale;

_quesito 11 — pag. 26 _la vendita è soggetta ad imposta di registro;

_quesito 12 — pag. 27 _schema identificativo dei beni



Sommaro Lotto 2

_quesito 1 —pag. 28 _nulla da segnalare;

_quesito 2 —pag. 28 _l'esecutata è:

Lotto 2:

Corpo C: 1/1 di - piena proprietà

Corpo D: 1/2 di - piena proprietà

1/2 di - piena proprietà

Corpo E: 3/4 di piena proprietà

1/4 di piena proprietà

Corpo F: 1/1 di - piena proprietà

Corpo G: 3/4 di piena proprietà

1/4 di piena proprietà

Corpo H: 1/1 di - piena proprietà

_quesito 3 —pag. 28 _i beni immobili sono così censiti;

Lotto 2: terreni agricoli,

Dati identificativi catastali comune Camponogara:

Corpo C: foglio 17, particella 18, qualità AA - seminativo; AB - Serra, classe 2, superficie catastale AA: mq 4.000, AB: mq 5.540, reddito dominicale: AA: € 33,92; AB: € 97,97, reddito agrario: AA: € 24,779; AB: € 51,50

Corpo D: foglio 17, particella 4, qualità Serra, classe U, superficie catastale 9.500 mq, reddito dominicale: € 167,99, reddito agrario: € 88,31

foglio 17, particella 697, qualità Serra, classe U, superficie catastale 2.030 mq, reddito dominicale: € 35,90, reddito agrario: € 18,87

Corpo E: foglio 8, particella 906, qualità Serra, classe U, superficie catastale 6.395 mq, reddito dominicale: € 113,09, reddito agrario: € 59,45

Corpo F: foglio 17, particella 680, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 14.050 mq, reddito dominicale: € 165,84, reddito agrario: € 87,07

Corpo G: foglio 17, particella 12, qualità serra, classe U, superficie catastale 12.810 mq, reddito dominicale: € 226,53, reddito agrario: € 119,08

Corpo H: foglio 9, particella 276, qualità serra, classe U, superficie catastale 16.560 mq, reddito dominicale: € 292,84, reddito agrario: € 153,95

Spese di regolarizzazione € 1.800,00

_quesito 4 —pag. 34 **Lotto 2**

_beni urbanisticamente conformi

_quesito 5 —pag. 44 **Lotto 2**

_corpo C e H occupati dal debitore

_corpo D, E, F e G occupati da _____, nato a _____ li

_____ , con contratto di locazione per l'importo di euro 2.000,00

con cadenza annuale; registrato a Venezia il 17/01/2017, tipologia contratto: 10 anni, scadenza 31/12/2026

_quesito 6 —pag. 47 _le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontano a € 2.352,00;

_quesito 7 —pag. 48 **Lotto 2** _trattasi di terreni agricoli;

_quesito 8 —pag. 49 **Lotto 2** _terreni agricoli valore quota, al netto delle spese € 541.600,00;

_quesito 9 —pag. 53 **Lotto 2** _i beni sono pignorati per la quota di 100% di piena proprietà

_quesito 10 —pag. 53 _si vedano gli allegati dell'elaborato peritale;

_quesito 11 —pag. 54 _la vendita è soggetta a imposta di registro;

_quesito 12 —pag. 54 _schema identificativo dei beni



Sommaro Lotto 3

- _quesito 1 —pag. 56 _nulla da segnalare;
- _quesito 2 —pag. 56 _l'esecutata è:
Lotto 3:
Corpo I: 1/1 di ' _____ _ — piena proprietà
- _quesito 3 —pag. 56 _i beni immobili sono così censiti;
Lotto 3: terreno agricolo,
Dati identificativi catastali terreno in Campolongo Maggiore:
 foglio 9, particella 299, qualità **seminativo**, classe 3, superficie catastale **14.700 mq**, reddito dominicale: **€ 102,11**, reddito agrario: **€ 72,12**
 Spese di regolarizzazione € 300,00
- _quesito 4 —pag. 57 **Lotto 3**
 _bene urbanisticamente conforme;
- _quesito 5 —pag. 59 **Lotto 3**
Corpo I: occupato da _____, nato a _____) il _____
 , con contratto di locazione per l'importo di euro 2.000,00 con cadenza annuale; registrato a Venezia il 17/01/2017, tipologia contratto: 10 anni, scadenza 31/12/2026
- _quesito 6 —pag. 60 _le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontano a € 294;
- _quesito 7 —pag. 60 **Lotto 3** _trattasi di terreno agricolo
- _quesito 8 —pag. 61 **Lotto 3** _terreno agricolo **valore quota, al netto delle spese € 113.000,00;**
- _quesito 9 —pag. 62 **Lotto 3** _i beni sono pignorati per la quota di 1/1 di piena proprietà in capo alla sig.ra _____
- _quesito 10 —pag. 62 _si vedano gli allegati dell'elaborato peritale;
- _quesito 11 —pag. 63 _la vendita è soggetta a imposta di registro;
- _quesito 12 —pag. 63 _schema identificativo dei beni



Sommaro Lotto 4

- _quesito 1 —pag. 64 _nulla da segnalare;
- _quesito 2 —pag. 64 _l'esecutata è:
Lotto 4:
Corpo L: 3/4 di - piena proprietà
1/4 di - piena proprietà
- _quesito 3 —pag. 64 _i beni immobili sono così censiti;
Lotto 3: terreni agricoli in Pianiga
Dati identificativi catastali terreni in Pianiga:
_foglio 10, particella 284, qualità **seminativo**, classe 3, superficie catastale **16.105 mq**, reddito dominicale: € **98,81**, reddito agrario: € **66,54**
_foglio 10, particella 287, qualità **seminativo**, classe 3, superficie catastale **8.148 mq**, reddito dominicale: € **49,99**, reddito agrario: € **33,66**
- _quesito 4 —pag. 66 **Lotto 4**
_beni urbanisticamente conformi
- _quesito 5 —pag. 68 **Lotto 4**
Occupato da , nato a il
con contratto di locazione stipulato in data 17/01/2017 per l'importo di euro 2.000,00 con cadenza annuale
Registrato a Venezia il 17/02/2017
Tipologia contratto: 10 anni, scadenza 31/12/2026
- _quesito 6 —pag. 69 _le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontano a € 294;
- _quesito 7 —pag. 70 **Lotto 4** _trattasi di terreni agricoli
- _quesito 8 —pag. 70 **Lotto 4** _terreni agricoli _valore quota, al netto delle spese € **186.500,00**;
- _quesito 9 —pag. 72 **Lotto 4** _i beni sono pignorati per la quota di 1/1 di piena proprietà
- _quesito 10 —pag. 72 _si vedano gli allegati dell'elaborato peritale;
- _quesito 11 —pag. 72 _la vendita è soggetta a imposta di registro;
- _quesito 12 —pag. 72 _schema identificativo dei beni



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

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

Quesiti

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



Premessa

Io sottoscritto arch. Bruno Ranuffi in data 14/12/2018 venivo nominato stimatore dei beni appresi alla E.I. 56/2017.

- _In data 20/12/2018 lo scrivente CTU prestava il Giuramento di rito;
- _in data 14/01/2019 richiedeva proroga la G.E.;
- _in data 19/02/2019 protocollava presso il Comune di Campagna Lupia le richieste di Certificato di Destinazione urbanistica e di Accesso agli atti relativa al Lotto 1;
- _in data 28/02/2019 protocollava presso il Comune di Camponogara le richieste di Certificato di Destinazione urbanistica e di Accesso agli atti relativa al Lotto 2;
- _in data 28/02/2019 protocollava presso il Comune di Campolongo Maggiore le richieste di Certificato di Destinazione urbanistica e di Accesso agli atti relativa al Lotto 3;
- _in data 26/02/2019 protocollava presso il Comune di Pianiga le richieste di Certificato di Destinazione urbanistica e di Accesso agli atti relativa al Lotto 4;
- _in data 07/03/2019 richiedeva i certificati di residenza degli esecutati presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Camponogara e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del sig.
- _in data 21/03/2019 si recava a Pianiga per il ritiro del CDU;
- _in data 28/03/2019 si recava a Campagna Lupia per il ritiro del CDU;
- _in data 11/04/2019 si recava a Camponogara per il ritiro del CDU;
- _in data 17/04/2019 richiedeva presso l'Agenzia delle Entrate la copia dei contratti di locazione eventualmente in essere;
- _in data 09/05/2019 si recava presso l'Agenzia delle Entrate per ritirare la copia del contratto di locazione;
- _in data 29/05/2019 si recava in udienza per chiarimenti in merito alla continuità delle trascrizioni;
- _in data 27/06/2019 effettuava il sopralluogo presso i beni oggetto di stima.



Beni in Campagna Lupia (VE)
Località/Frazione

Lotto: 001 - terreni agricoli

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

Esecutata:

nata a _____ il _____ codice fiscale: _____
Residenza: _____ Camponogara (Ve)

Esecutato:

nato a _____ , Codice fiscale: _____
Residenza: _____ , Camponogara (Ve)
Regime Patrimoniale: comunione de beni.
Data Matrimonio: 08/10/1966
Ulteriori informazioni sul debitore:
coniugato con _____ nata a Camponogara (Ve) il _____ e deceduta il

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Nr. 2 terreni agricoli ubicati nella porzione sud-est del comune di Campagna Lupia, presso la zona agricola vicina alla località Lazzaretto.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: /

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Piove di Sacco.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: autobus (linea Dolo - Piove di Sacco) 1,3 km



Identificativo corpo: A - terreno agricolo (mappale 1126).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: Camponogara (Ve)

Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione:

, nata a il , c.f.:

Dati identificativi:

Comune **Campagna Lupia**, foglio **6**, particella **1126**, qualità **AA- serra, AB - Seminativo**, classe **1**, superficie catastale **7980 mq**, reddito dominicale: **€ 78,88**, reddito agrario: **€ 55,71**

Ulteriori informazioni:

variazione di qualità su dichiarazione di parte

Derivante da:

Tabella di variazione del 31/01/1991 protocollo n. 77745 in atti dal 21/03/2003 (n. 982.1/1991) ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/07/1999. Voltura in atti dal 16/08/1999

Repertorio n.: 63650 Rogante: NOTO NICOLO Sede: CHIOGGIA Registrazione: (n. 3459.1/1999)

Confini:

Il mappale **1126** confina, da nord in senso orario, con i mappali **1127, 1128, 231, 230** e mappale **534**.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - terreno agricolo e serre (mappale 1128).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: via Camponogara (Ve)

Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Data Matrimonio: 08-10-1966

Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato con nata a Camponogara (Ve) il
deceduta il

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione:

nato a il , c.f.:

Dati identificativi:

Comune **Campagna Lupia**, foglio **6**, particella **1128**, qualità **AA - serra, AB seminativo**, classe **4**,



superficie catastale AA 1.170 mq AB 10.500 mq, reddito dominicale: AA € 20,69 AB € 62,20, reddito agrario: AA € 10,88 AB € 59,65

Ulteriori informazioni:

variazione di qualità su dichiarazione di parte. Comparato a serra - variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

Derivante da:

Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. VE0314849 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 31648.1/2007)

Confini:

Il mappale 1126 confina, da nord in senso orario, con i mappali 1127, 1128, 231m 230 e mappale 534.

Irregolarità e Spese:

Si precisa che il terreno è catastalmente suddiviso in due qualità: in parte seminativo ed in parte serra. In realtà non sono presenti serre bensì tutto il mappale è destinato a seminativo-arborato Regularizzabili mediante: Dichiarazione di variazione della coltura (mod. 26)

Spese tecniche stimate: € 300,00

Oneri Totali: € 300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

/

4.1.1 Conformità edilizia:

/

Trattasi di terreni agricoli privi di manufatti edilizi

Dati precedenti relativi ai corpi: A - terreno agricolo

Note sulla conformità edilizia: Trattasi di terreni agricoli privi di manufatti edilizi

Dati precedenti relativi ai corpi: B - terreno agricolo e serre

4.1.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato, in forza della delibera:	_ visto l'art. 30 del DPR n. 380 del 06/06/2001; _ visto il P.d.F. approvato con D.G.R. n. 664 del 23.03.1973 e le successive varianti; _ visto il P.R.G. approvato con D.G.R. n. 3883 del 25/07/1995 e le
--	--



	successive varianti; _visto il P.T.C.P. approvato con D.G.R. n. 3359 del 30/12/2010; _visto il P.I. approvato con D.C.C. n. 46 del 22/12/2016; _viste le N.T.O. vigenti;
Zona omogenea:	Zona E, sottozona Rurale di buona integrità
Destinazione urbanistica e Norme tecniche di attuazione:	il responsabile dell'ufficio tecnico certifica che le aree descritte al Catasto del Comune di Campagna Lupia, fg. n. 6, mapp. n. 1126 e 1128 [v. all. B/5], risultano destinate come segue: <u>Piano di assetto del territorio:</u> A.T.O. 1 - "Campagna Lupia" disciplinato dall'art. 31 delle N.T.A.. <u>Valori e Tutele Culturali:</u> Zone rurali di buona integrità Disciplinate dall'art. 14 delle N.T.A. <u>Piano degli interventi:</u> Zona E, sottozona Rurale di buona integrità - disciplinata dall'art. 10 delle N.T.O. Le aree risultano inoltre ricadere all'interno di: mapp. 1126 (parte) e mapp. 1128 (parte) P.A.I. AREA PERICOLOSITA' IDRAULICA - PERICOLO MODERATO; mapp. 1126 (parte) e mapp. 1128 (parte) P.A.I. AREA PERICOLOSITA' IDRAULICA - PERICOLO MEDIO;
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 agricolo e B - terreno agricolo e serre****Descrizione: agricolo di cui al punto A - terreno agricolo**

Trattasi di terreno agricolo situato nella zona agricola che si trova a sud-ovest del centro abitato del comune di Campagna Lupia; il terreno in questione, di proprietà dell'esecutata, è adiacente al mappale 1128, intestato all'esecutato.

Il bene ha un'estensione catastale di 7.990 mq ed è attualmente destinato alla coltivazione di piante da frutto per la vendita all'ingrosso ai vivai (ciliegi, susini e meli).

Oltre alla coltivazione di piante da frutto sono presenti erbe ed arbusti spontanei e sfalci di piante essiccate



che impediscono di verificare l'andamento del terreno che comunque appare pianeggiante. Il lotto beneficia di servitù di passaggio a carico dei mappali 436, 1189, 228, 230, 231 e 1128.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: via Camponogara (Ve)

Stato Civile: nubile

Superficie complessiva di circa mq **7.990,00**

Il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Colture arboree coltivazione di piante da frutto

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: alla data del sopralluogo, il bene si presenta in parte coltivato con piante da frutto ed in parte incolto con presenza di piante autoctone spontanee e sfalci.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno agricolo (fg. 6, mapp. 1128)	sup lorda di pavimento	0	7.990,00	1,00	7.990,00	€ 7,70
			7.990,00		7.990,00	

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Annualità 2019

Zona: Regione agraria n. 5 - Campagna Lupia

Tipologia: seminativo

Valore di mercato min: 77.000,00 €/Ha

Descrizione: agricolo di cui al punto B - terreno agricolo e serre

Trattasi di terreno situato nella zona agricola che si trova a sud-ovest del centro abitato del comune di Campagna Lupia; il terreno in questione, di proprietà dell'esecutato, è adiacente al al mappale 1126, intestato all'esecutata.

Il bene ha un'estensione catastale di 11.670 mq ed è attualmente destinato alla coltivazione di piante da frutto per la vendita all'ingrosso ai vivai (ciliegi, susini e meli).

Oltre alla coltivazione di piante da frutto sono presenti erbe ed arbusti spontanei e sfalci di piante essiccate che impediscono di verificare l'andamento del terreno che comunque appare pianeggiante.

Il lotto beneficia di servitù di passaggio a carico dei mappali 436, 1189, 228, 230 e 231

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: via Camponogara (Ve)



Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Data Matrimonio: 08-10-1966

Ulteriori informazioni sul debitore:

coniugato con _____, nata a Camponogara (Ve) il _____ e deceduta il _____

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **11.670,00**

il terreno risulta di forma pressochè rettangolare ed orografia pianeggiante

Colture arboree coltivazione di piante da frutto

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: alla data del sopralluogo, il bene si presenta in parte coltivato con piante da frutto ed in parte incolto con presenza di piante autoctone spontanee e sfalci.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno agricolo (fg. 6, mapp. 1128, porz. AB)	sup lorda di pavimento	0	10.500,00	1,00	10.500,00	€ 7,70
Serra (fg. 6, mapp. 1128, porz. AA)	sup lorda di pavimento	0	1.170,00	1,00	1.170,00	€ 7,70
			11.670,00		11.670,00	

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Annualità 2019

Zona: Regione agraria n. 5 - Campagna Lupia

Tipologia: Seminativo - Serra

Stato conservativo:

Valore di mercato min: 77.000,00 €/Ha

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Corpo: A - terreno agricolo (mapp. 1126)

Proprietario:

_____ nata a Camponogara (Ve) il _____ proprietà per 1/2;
_____, nato a Campagna Lupia (Ve), proprietà per 1/2;



dal 22/06/1976 al 09/01/1997.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Bordieri, in data 22/06/1976, rep. n. 5602; trascritto a Venezia, in data 02/07/1976, ai nn. 10027/8285.

Proprietario:

nato a Campagna Lupia il _____ proprietà per la quota di 1/3;
 _____, nata a Dolo il _____, proprietà per la quota di 1/3;
 _____, nata a Dolo il _____ / _____ proprietà per la quota di 1/3;

dal 09/01/1997 al 02/07/1999.

In forza di denuncia di successione

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.
 Il principio di continuità ex art. 2650 c.c. - relativamente alla quota di 1/2 (un mezzo) oggetto della successione del defunto _____ - risulta rispettato, essendo stata trascritta la relativa accettazione tacita di eredità in data 28 dicembre 2000 ai nn. 37343/24367 sulla base di un successivo atto di vendita da parte degli eredi _____ a rogito notaio Tessiore di Mira (VE) in data 7 dicembre 2000 rep. 71833.; registrato a Venezia, in data 18/09/1997, rep. n. 97/517; trascritto a Venezia, in data 20/11/2001, ai nn. 37078/25233.

Proprietario:

_____ nata a _____ il _____, c.f.: _____, proprietà per 1/1;

dal 02/07/1999 ad oggi (attuale proprietaria).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Nicolò Noto di Chioggia, in data 02/07/1999, ai nn. 63650; trascritto a Venezia, in data 30/07/1999, ai nn. 22996/14058.

Corpo: B - terreno agricolo e serre (mapp. 1128).

Proprietario:

_____ nato a _____ il _____ c.f.: _____

proprietà per 1/1;

dal 06/02/1984 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Argenti di Dolo (Ve), in data 06/02/1984, rep. n. 79147; trascritto a Venezia, in data 13/02/1984, ai nn. 3554/3028.

Disponibilità al momento del sopralluogo :

Identificativo corpo: A - terreno agricolo

Terreno agricolo sito in Campagna Lupia (VE), **Occupato da** _____ nato a _____ il _____, con contratto di locazione per l'importo di euro 2.000,00 con cadenza annuale; registrato a Venezia il 17/01/2017
 Tipologia contratto: 10 anni, scadenza 31/12/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Note: si sottolinea che il contratto di affitto riguarda complessivamente 8 beni immobili e che è stato stipulato tra padre e figlia entrambi esecutati nella procedura in oggetto.

Identificativo corpo: B - terreno agricolo e serre

Terreno agricolo sito in Campagna Lupia (VE), **Occupato dal debitore**



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:

- Pignoramento a favore di Società Agricola Eredi S.S. contro _____
 _____; derivante da verbale di Pignoramento Immobili; a rogito di UNEP di Venezia in data
 19/01/2017 rep. n. 397, trascritto a Venezia in data 22/02/2017 ai nn. 5685/3743;
Dati precedenti relativi ai corpi: A - terreno agricolo

- Pignoramento a favore di Società Agricola Eredi S.S. contro _____
 _____; derivante da verbale di Pignoramento Immobili; a rogito di UNEP di Venezia in
 data 19/01/2017 rep. n. 397, trascritto a Venezia in data 22/02/2017 ai nn. 5684/3742;
Dati precedenti relativi ai corpi: B - terreno agricolo e serre

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 - terreno agricolo e B - terreno agricolo e serre

Terreno agricolo sito in Campagna Lupia (VE),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Il valore commerciale di stima è determinato dalla comparazione con beni analoghi in zona, in relazione allo stato di alienabilità dell'unità immobiliare esaminata, dell'attuale situazione del mercato immobiliare ed in considerazione delle descritte condizioni igieniche e manutentive, della vetustà del compendio immobiliare, delle peculiarità e caratteristiche dei beni oltre che della presenza/mancanza di garanzie per vizi occulti.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Campagna Lupia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Campagna Lupia;

Agenzie immobiliari di Campagna Lupia e Osservatorio del Mercato Immobiliare;

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

Valori agricoli medi della provincia di Venezia

Annualità 2019

Regione Agraria n. 5

Campagna Lupia

Valore agricolo (€/Ha)

Seminativo 77.000,00

Vivaio (solo terreno) 77.000,00

Altre fonti di informazione: riviste specializzate di settore.

8.3.3 Valutazione corpi:

A - terreno agricolo. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61.523,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo (fg. 6, mapp. 1128)	7.990,00	€ 7,70	€ 61.523,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 61.523,00
Valore corpo			€ 61.523,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 61.523,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 61.523,00

Pag. 24

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



Valore di stima € 0,00

B - terreno agricolo e serre. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 89.859,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo (fg. 6, mapp. 1128, porz. AB)	10.500,00	€ 7,70	€ 80.850,00
Serra (fg. 6, mapp. 1128, porz. AA)	1.170,00	€ 7,70	€ 9.009,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 89.859,00
Valore corpo			€ 89.859,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 89.859,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 89.859,00
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 - terreno agricolo	agricolo	7.990,00	€ 61.523,00	€ 61.523,00
B - terreno agricolo e serre	agricolo	11.670,00	€ 89.859,00	€ 89.859,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 300,00

Giudizio di comoda divisibilità:

il bene è comodamente divisibile in corpo A e Corpo B così come da identificazione catastale

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A - terreno agricolo

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

B - terreno agricolo e serre

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 588,00



Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 150.494,00
 arrotondato a: € 150.500,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A - terreno agricolo e B - terreno agricolo e serre

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità:

Il bene è comodamente divisibile in corpo A e Corpo B così come da identificazione catastale.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

Allegati generali:

_certificati di residenza e stato civile [vedi all. A];

Lotto 1

_documentazione catastale [vedi all. B1—B4];

_Certificato di Destinazione Urbanistica [B5—B7]

_documentazione urbanistica [vedi all. B8—B24];

_atto di provenienza bene A [vedi all. B25—B27]

_atto di provenienza bene B [vedi all. B28—B31]

_contratto di locazione [vedi all. B31]

_individuazione Lotto 1

_documentazione fotografica composta da n. 3 immagini con i relativi con visuali.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: La vendita del bene è sottoposta ad imposta di registro.



Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - terreni agricoli
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A - terreno agricolo: 1/1 di - Piena proprietà Corpo B - terreno agricolo e serre: 1/1 di - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A - terreno agricolo: <u>Identificato al catasto Terreni:</u> nata a il , c.f.: <u>Dati identificativi:</u> Comune Campagna Lupia , foglio 6 , particella 1126 , qualità AA- serra, AB - Seminativo , classe 1 , superficie catastale 7980 , reddito dominicale: € 78,88 , reddito agrario: € 55,71 Corpo B - terreno agricolo e serre: <u>Identificato al catasto Terreni:</u> : nato a) il c.t.: <u>Dati identificativi:</u> Comune Campagna Lupia , foglio 6 , particella 1128 , qualità AA - serra, AB seminativo , classe 4 , superficie catastale AA 1.170 mq AB 10.500 mq , reddito dominicale: AA € 20,69 AB € 62,20 , reddito agrario: AA € 10,88 AB € 59,65
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 150.500,00€



Beni in Camponogara (VE)
Località/Frazione Premaore
zona via Dante Alighieri

Lotto: 002 - terreni agricoli

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

Esecutata:

, nata a il , codice fiscale:
Residenza: via Camponogara (Ve)

Esecutato:

nato a , Codice fiscale:
Residenza: Via Dante Alighieri 5, Camponogara (Ve)
Regime Patrimoniale: comunione de beni.
Data Matrimonio: 08/10/1966
Ulteriori informazioni sul debitore:
coniugato con nata a Camponogara (Ve) il deceduta il

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Terreni agricoli in località Premaore
Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti
Servizi presenti nella zona: /
Servizi offerti dalla zona: /
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Dolo, Fiesso d'Artico.
Attrazioni paesaggistiche: /
Attrazioni storiche: /
Principali collegamenti pubblici: Autobus per Bojon 400 mt

Identificativo corpo: C - seminativo/serra (mappale 18).

Terreno agricolo sito in frazione: Premaore, zona via Dante Alighieri



Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: via Camponogara (Ve)

Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Data Matrimonio: 08-10-1966

Ulteriori informazioni sul debitore:

coniugato con , nata a Camponogara (Ve) il e deceduta il

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione:

nato a il c.f.:

Dati identificativi:

Comune Camponogara, foglio 17, particella 18, qualità AA - seminativo; AB - Serra, classe 2, superficie catastale AA: mq 4.000, AB: mq 5.540, reddito dominicale: AA: € 33,92; AB: € 97,97, reddito agrario: AA: € 24,779; AB: € 51,50

Ulteriori informazioni:

Variatione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune. Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. VE0315489 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 32274.1/2007)

Derivante da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/04/1990 Voltura in atti dal 30/04/1992 Repertorio n.: 44981 Rogante: TESSIORE A Sede: MIRA Registrazione: Sede: MESTRE n: 2260 del 10/05/1990 (n. 5648.1/1990)

Confini:

Il mappale 18 confina, da Nord in senso orario, con il mappale 348, 441, 606, 396

Irregolarità e Spese:

Si precisa che il terreno è catastalmente censito come serra in realtà non sono presenti serre bensì la coltura attuale è seminativo-arborato.

Regolarizzabili mediante: dichiarazione di variazione della coltura (mod. 26)

Spese tecniche stimate: € 300,00

Oneri Totali: € 300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: D – serra (mappali 4 e 697).

Terreno agricolo sito in frazione: Premaore, zona via Dante Alighieri

Quota e tipologia del diritto

1/2 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: Camponogara (Ve)

Stato Civile: nubile



1/2 di Piena proprietà
Cod. Fiscale:
Residenza: via , Camponogara (Ve)
Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni
Data Matrimonio: 08-10-1966
Ulteriori informazioni sul debitore:
coniugato con , nata a Camponogara (Ve) il e deceduta il

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione:

..... nato a
..... nata a ; c.f.:

Dati identificativi:

Comune Camponogara, foglio 17, particella 4, qualità Serra, classe U, superficie catastale 9.500 mq, reddito dominicale: € 167,99, reddito agrario: € 88,31

Ulteriori informazioni:

variazione di qualità su dichiarazione di parte qualità parificata al cod.26 - vivaio - per mancanza di tariffa nel comune Tabella di variazione del 31/01/1991 protocollo n. 00003297 in atti dal 25/11/2002 VARIAZIONE DI COLTURA (n. 6284.1/1991)

Derivante da:

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/11/2010 protocollo n. VE0266713 in atti dal 13/12/2011 Registrazione: Sede: (n. 20103.1/2011)

Confini:

Il mappale 4 confina, da Nord in senso orario, con canale di scolo, mappali n. 12, 6, 698 e altro foglio

Note: Si precisa che la superficie catastale è definita con qualità "serra" anche se attualmente il terreno è destinato a seminativo-arborato.

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione:

..... nato a
..... nata a il c.f.:

Dati identificativi:

Comune Camponogara, foglio 17, particella 697, qualità Serra, classe U, superficie catastale 2.030 mq, reddito dominicale: € 35,90, reddito agrario: € 18,87

Ulteriori informazioni:

Tipo mappale del 28/09/2009 protocollo n. VE0214070 in atti dal 28/09/2009 presentato il 28/09/2009 (n. 214070.1/2009)

Derivante da:

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/11/2010 protocollo n. VE0266713 in atti dal 13/12/2011 Registrazione: Sede: n. 20103.1/2011)

Confini:

Il mappale 697 confina, da Nord in senso orario, con altro foglio, mappali n. 698, 6 e 442.

Irregolarità e Spese:

Si precisa che entrambi i terreni sono catastalmente censiti come serra, in realtà non sono



presenti serre bensì la loro coltura è seminativo-arborato.
Regularizzabili mediante: dichiarazione di variazione della coltura (mod. 26)
spese tecniche stimate: € 300,00

Oneri Totali: € 300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: E – serra (mappale 906).

Terreno agricolo sito in frazione: Premaore, zona via Dante Alighieri

Quota e tipologia del diritto

1/4 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: via Camponogara (Ve)

Stato Civile: nubile

3/4 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: via Camponogara (Ve)

Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Data Matrimonio: 08-10-1966

Ulteriori informazioni sul debitore:

coniugato con , nata a Camponogara (Ve) il e deceduta il

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione:

" nato a il , c.f.:
proprietà per 3/4;
nata a il , c.f.: , proprietà per 1/4. ,

Dati identificativi:

Comune Camponogara, foglio 8, particella 906, qualità Serra, classe U, superficie catastale 6.395 mq, reddito dominicale: € 113,09, reddito agrario: € 59,45

Ulteriori informazioni:

Tabella di variazione del 11/11/2003 protocollo n. 300836 in atti dal 11/11/2003 (n. 24300.1/2003)

Derivante da:

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/11/2010 protocollo n. VE0266713 in atti dal 13/12/2011 Registrazione: Sede: (n. 20104.1/2011)

Confini:

Il mappale 906 confina, da Nord in senso orario, con altro foglio, mappale 536 e via Bosello.

Irregolarità e Spese:

Si precisa che il terreno è catastalmente censito come serra, in realtà non sono presenti serre bensì la coltura attuale è seminativo-arborato.

Regularizzabili mediante: dichiarazione di variazione della coltura (mod. 26)

spese tecniche stimate: € 300,00



Oneri Totali: € 300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: F – vigneto (mapp. 680).

Terreno agricolo sito in frazione: Premaore, zona via Dante Alighieri

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: via Camponogara (Ve)

Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione:

nato a il c.f.:

, proprietà per 3/4;

nata a il c.f.: proprietà per 1/4.

Dati identificativi:

Comune Camponogara, foglio 17, particella 680, qualità **Vigneto**, classe 1, superficie catastale **14.050 mq**, reddito dominicale: € 165,84, reddito agrario: € 87,07

Ulteriori informazioni:

FRAZIONAMENTO del 21/07/2009 protocollo n. VE0138588 in atti dal 21/07/2009 presentato il 02/07/2009 (n. 138588.1/2009)

Derivante da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/01/2014 Repertorio n.: 19727 Rogante: DUSSIN ANTONIO Sede: DOLO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1234.1/2014)

Confini:

Il mappale 680 confina, da Nord in senso orario, con i mappali 678, 56, 60, 682 e 681.

Irregolarità e Spese:

Si precisa che il terreno è catastalmente censito come vigneto, in realtà non sono presenti viti bensì la coltura attuale è seminativo-arborato.

Regolarizzabili mediante: dichiarazione di variazione della coltura (mod. 26)

spese tecniche stimate: € 300,00

Oneri Totali: € 300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: G – serre (mapp. 12).

Terreno agricolo sito in frazione: Premaore, zona via Dante Alighieri

Quota e tipologia del diritto

1/4 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: via Camponogara (Ve)

Stato Civile: nubile



3/4 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: via [redacted] Camponogara (Ve)

Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Data Matrimonio: 08-10-1966

Ulteriori informazioni sul debitore:

coniugato con [redacted] nata a Camponogara (Ve) il [redacted] deceduta il

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: a seguito del decesso della sig.ra [redacted] e degli esecutati, non risulta ad oggi perfezionata la corretta intestazione del bene in quanto nella denuncia di successione è stato erroneamente omissso il mapp. 12. In catasto il mapp. 12 è ancora in ditta catastale di [redacted] e [redacted] per un mezzo ciascuno in comunione legale in forza dell'atto di acquisto in data 17 settembre 1990 rep.46070 sopra citato, come se [redacted] fosse ancora viva.

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione:

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f.: [redacted]

[redacted] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con GAST [redacted]

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f.: [redacted]

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

Dati identificativi:

Comune di Camponogara, foglio 17, particella 12, qualità serra, classe U, superficie catastale 12.810 mq, reddito dominicale: € 226,53, reddito agrario: € 119,08

Ulteriori informazioni:

variazione di qualità su dichiarazione di parte-qualità parificata in quanto non presente nel comune quella richiesta dalla parte Tabella di variazione del 31/01/1991 protocollo n. 00003275 in atti dal 14/11/2002 VAR DI COLTURA (n. 5707.1/1991)

Derivante da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/09/1990 protocollo n. VE0073020 Voltura in atti dal 09/05/2012 Repertorio n.: 46070 Rogante: TESSIORE ALBERTO Sede: MIRA Registrazione: PU Sede: VENEZIA n: 4446 del 08/10/1990 VENDITA (n. 574.1/1991)

Confini:

Il mappale 12 confina, da Nord in senso orario, con i mappali 4, 5, 704, 460 e 6

Irregolarità e Spese:

Si precisa che il terreno è catastalmente censito come serra, in realtà non sono presenti serre bensì la coltura attuale è seminativo-arborato.

Regolarizzabili mediante: Dichiarazione di variazione della coltura (mod. 26)

Spese tecniche stimate: € 300,00

Oneri Totali: € 300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



Identificativo corpo: H – serre (mapp. 276).

agricolo sito in frazione: Premaore, zona via Dante Alighieri

Quota e tipologia del diritto

1/1 di iena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: via Camponogara (Ve)

Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Data Matrimonio: 08-10-1966

Ulteriori informazioni sul debitore:

coniugato con, nata a Camponogara (Ve) il e deceduta il

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione:

..... nato a

..... c.f.:

Dati identificativi:

Comune Camponogara, foglio 9, particella 276, qualità serra, classe U, superficie catastale 16.560 mq, reddito dominicale: € 292,84, reddito agrario: € 153,95

Ulteriori informazioni:

variazione di qualità su dichiarazione di parte-qualità parificata in quanto non presente nel comune quella richiesta dalla parte Tabella di variazione del 31/01/1991 protocollo n. 00003273 in atti dal 14/11/2002 VAR DI COLTURA (n. 5705.1/1991)

Derivante da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/02/1982 Voltura in atti dal 07/11/1985 Repertorio n.: 27726 Rogante: TESSIORE Sede: MIRA Registrazione: UR Sede: MESTRE n: 947 del 09/03/1982 (n. 29183)

Confini:

Il mappale 276 confina, da Nord in senso orario, con i mappali 98, canale di scolo, altro foglio (fg. 17) e mappale 484.

Irregolarità e Spese:

Si precisa che il terreno è catastalmente censito come serra, in realtà non sono presenti serre bensì la coltura attuale è seminativo-arborato.

Regolarizzabili mediante: Dichiarazione di variazione della coltura (mod. 26)

Spese tecniche stimate: € 300,00

Oneri Totali: € 300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

4.1.1 Conformità edilizia:

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: Trattasi di terreni agricoli privi di manufatti edilizi



Dati precedenti relativi ai corpi: C - seminativo/serra

Dati precedenti relativi ai corpi: D – serra

Dati precedenti relativi ai corpi: E – serra

Dati precedenti relativi ai corpi: F – vigneto

Dati precedenti relativi ai corpi: G – serre

Dati precedenti relativi ai corpi: H - serre

4.1.2 Conformità urbanistica:

Terreni agricolo

<p>Strumento urbanistico Approvato, in forza della delibera:</p>	<p>_visto l'art. 30 comma 2 della Legge 06/06/2001 n. 380; _visto il PATI - Piano di Assetto del Territorio Intercomunale per i comuni di Camponogara e Fossò adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 08/06/2006, approvato dalla Conferenza dei servizi in Regione Veneto del 07/02/2008, ratificato con DGRU 08/04/2008 n. 822, pubblicato sul BUR Veneto n. 34 del 22/04/2008, efficace dal 07/05/2008; _vista la Variante Parziale ex Art. 18 LR 11/2004 e mod. sgg al PRG con valenza attuale di Primo Piano degli Interventi (ai sensi art. 48 comma 5 LR 21/2004) per modifiche destinazioni zto, viabilità di piano a norma NTA, adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 28/07/2008, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 21/10/2008; _visto il PI - Piano degli Interventi per il Comune di Camponogara, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 21/04/2009 pubblicato all'Albo dal 12/05/2009; approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 10/09/2009; _vista la Variante Parziale al Piano degli Interventi (approvato con DCC 10/09/2009 n. 44) per accoglimento Proposta di Accordo Pubblico-Privato per realizzazione di un centro prelievi, adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 21/04/2010, approvata con DCC n. 36 del 14/07/2010; _vista la Variante Parziale al Piano degli Interventi (approvato con DCC 10/09/2009 n. 44) per modifica agli Accordi Pubblico-Privati PU/1 e PU/2 adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 44 del 12/11/2010, approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 23/02/2011; _vista la Variante al Piano degli Interventi a titolo "adozione Variante Parziale a modifica del Piano degli Interventi per decorrenza di 5 anni dall'Approvazione, e per altre modifiche", adottata con DCC n. 39 del 15/07/2015, contro dedotta ed approvata con DCC n. 3 del 29/01/2016; _vista la Variante al Piano degli Interventi a titolo "Adozione Variante Parziale n. 3 al Piano degli Interventi del Comune di Camponogara", adottata con DCC n. 19 del 15/03/2017 ed approvata con DCC n. 45 del 21/07/2017; _vista la Variante al PAT - Piano di Assetto del Territorio a titolo "Adozione Variante al piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Camponogara", adottata con DCC n. 39 del 23/07/2018; _vista la Variante al Piano degli Interventi a titolo "Adozione Variante Parziale n. 4 al Piano degli interventi del Comune di Camponogara", adottata con DCC n. 58 del 21/11/2018 ed approvata con DCC n. 19 del 04/03/2019;</p>
<p>Zona omogenea:</p>	<p>E</p>



<p>Norme tecniche di attuazione:</p>	<p>il capo settore Uso ed Assetto del Territorio certifica che i terreni in oggetto:</p> <p>a) nell'elaborato "Tav. 4 - Carta delle Trasformabilità" del nuovo PATI ricadono in "<u>zona a prevalente destinazione agricola</u>" (art. 56);</p> <p>b) nella Variante al PAT in regime di salvaguardia, adottata con DCC n. 39 del 23/07/2018: non vi sono modifiche previste e/o da segnalare per l'ambito in oggetto;</p> <p>c) nella Variante al PAT in regime di salvaguardia, adottata con DCC n. 39 del 23/07/2018: l'area risulta ora totalmente ricompresa in una <u>perimetrazione di "Ambiti dell'edificazione diffusa"</u> (vedi art. 25 delle nuove NT);</p> <p>d) nella variante n. 4 al PI ora vigente, l'area è classificata come segue:</p> <p><u>_ foglio 8 mappale 906:</u> il terreno risulta <u>ricadere per la quasi totalità in Zona E</u> (vedi art. 63 NTO), tranne per modesta fascia a nord che rientra in <u>sede di corso d'acqua individuato dal Piano delle Acque</u> (art. 38); è interessato da vincolo di "<u>Fascia di rispetto idrografico</u>" (art. 27), per la superficie lungo lo scolo consorziale e per una <u>profondità di ml 10</u> dallo stesso; è inoltre sottoposta a vincolo di "<u>fascia di rispetto stradale</u>" (art. 26) lungo la strada comunale Via Premaore per una <u>profondità di ml 20</u> dalla stessa;</p> <p><u>_ foglio 9 Mappale 276:</u> il terreno risulta <u>ricadere per la quasi totalità in Zona E</u> (vedi art. 63 N.T.O.), tranne per modesta porzione ad est individuato come <u>sede di corso d'acqua individuato dal Piano delle acque</u> (art. 38); è interessato da vincolo di "<u>Fascia di rispetto idrografico</u>" (art.27), per la superficie lungo lo scolo consorziale e per una <u>profondità di ml 10 dallo stesso</u>; il terreno è sottoposto inoltre a vincolo/fascia di <u>rispetto per la presenza dell'Elettrodotta</u> (art. 29) per la porzione a nord-est;</p> <p><u>_ foglio 17 mappale 4:</u> il terreno <u>risulta ricadere in Zona E</u> (vedi art. 63 N.T.O.), tranne per modesta fascia a nord che rientra in <u>sede di corso d'acqua</u> individuato dal Piano delle Acque (art. 38); è interessato da vincolo di "<u>Fascia di rispetto idrografico</u>" (art. 27), per la superficie lungo lo scolo consorziale e per una <u>profondità di ml 10</u> dallo stesso; è inoltre sottoposta a vincolo di "<u>Fascia di rispetto stradale</u>" (art. 26) lungo la strada comunale Via Premaore per una <u>profondità di ml 20</u> dalla stessa;</p> <p><u>_ foglio 17 mappale 12:</u> il terreno risulta <u>ricadere in Zona E</u> (vedi art. 63 NTO), ed è interessato da vincolo di "<u>Fascia di rispetto idrografico</u>" (art. 27), per la superficie lungo lo scolo consorziale e per una <u>profondità di ml 10</u> dallo stesso;</p> <p><u>_ foglio 17 mappale 18:</u> il terreno <u>risulta ricadere per la quasi totalità in Zona E</u> (vedi art. 63 NTO), indicato per minima parte come <u>Ambito Agricolo a buona integrità</u> (vedi art. 39 NTO); <u>la fascia residuale ad ovest risulta invece ricadere in ZTO D/12 - "Zone riservate alla costruzione di impianti tecnologici isolati"</u>; è inoltre attraversato dalla linea di Gasdotta (vedi art. 33 NTO del PI);</p> <p><u>_ foglio 17 mappale 680:</u> il terreno <u>risulta ricadere in Zona E</u> (vedi art. 63 NTO), indicato per minima parte come <u>Ambito Agricolo a buona integrità</u> (vedi art. 39 NTO); è sottoposta a vincolo di "<u>Fascia di rispetto stradale</u>" (art. 26) lungo la strada comunale Via Dante per una <u>profondità di ml 20</u> dalla stessa;</p> <p><u>_ foglio 17 mappale 697:</u> il terreno risulta <u>ricadere in Zona E</u> (vedi art. 63 NTO); è sottoposta a vincolo di "<u>Fascia di rispetto stradale</u>" (art. 26)</p>
---	---



	<p>lungo la strada comunale Via Premaore per una <u>profondità di ml 20 dalla stessa</u>; è inoltre parzialmente ricompreso (a sud) entro una perimetrazione di Area esondabile e/o a periodico ristagno idrico (art. 35);</p> <p>e) NON sono presenti e rilevati dal PATI altri vincoli oltre a quelli di natura normativa soprandicati, ed in particolare ulteriori vincoli di tipo paesaggistico di cui al DLgs 22 gennaio 2004, n. 42:</p> <p>f) NON sono presenti e rilevati dal PAI adottato dalla Regione Veneto ulteriori vincoli o prescrizioni sull'area in esame; l'area viene tuttavia parzialmente individuata come PI (pericolosità moderata - area soggetta a scolo meccanico).</p> <p>Che di conseguenza i terreni possono essere edificati solo nei casi, nei modi e con i limiti previsti dal combinato disposto dell'art. 56 delle Norme Tecniche del PATI, delle NTO del PI vigente (in particolare Artt. 26, 27, 29, 35, 38, 39, 63) e dell'art. 44 della LR 23/04/2004 n. 11. Ai sensi dell'art. 29 della LR 23/04/2004 n. 11.</p> <p>Ai sensi dell'art. 29 della LR 23/04/2004 n. 11, si applicano le misure di salvaguardia, secondo le moralità della Legge 023/11/1952 n. 1902 e successive modificazioni.</p>
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.

Descrizione: agricolo di cui al punto C - seminativo/serra (mapp. 18)

Trattasi di terreno situato nella zona agricola che si trova a sud del comune di Camponogara, in località Premaore, zona via Dante Alighieri; il terreno in questione, di proprietà dell'esecutato, è accessibile da via Manzoni, attraversando una sbarra metallica a meccanismo manuale. Il bene, di forma pressochè rettangolare e andamento pianeggiante, ha un'estensione catastale di 9.540 mq. Il bene è attualmente adibito alla coltivazione di piante da frutto per la vendita all'ingrosso ai vivai (susini, meli, peri, peschi, ciliegi e nashi). Oltre alla coltivazione di piante da frutto sono presenti erbe ed arbusti spontanei. Il lotto beneficia di servitù di passaggio a carico del mappale 441.

1/1 di

piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: via Camponogara (Ve)

Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni



Data Matrimonio: 08-10-1966

Ulteriori informazioni sul debitore:

coniugato con _____, nata a Camponogara (Ve) il _____ e deceduta il _____

Superficie complessiva di circa mq **9.540,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Colture erbacee piante autoctone spontanee

Colture arboree susini, meli, peri, peschi, ciliegi e nashi

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: alla data del sopralluogo, il bene si presenta in parte coltivato con piante da frutto ed in parte incolto con presenza di piante autoctone spontanee e sfalci.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno agricolo (fg. 17, mapp. 18 porz AA)	sup lorda di pavimento	0	4.000,00	1,00	4.000,00	€ 7,70
Serra (fg. 17, mapp. 18 porz AB)	sup lorda di pavimento	0	5.540,00	1,00	5.540,00	€ 7,70
			9.540,00		9.540,00	

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Annualità 2019

Zona: Regione agraria n. 4 - Camponogara

Tipo di destinazione:

Tipologia: serra

Valore di mercato: 77.000,00 €/Ha

Descrizione: agricolo di cui al punto D – serra (mapp. li 4 e 697)

Trattasi di n. 2 terreni situati nella zona agricola che si trova a sud del comune di Camponogara, in località Premaore, zona via Dante Alighieri; i terreni in questione risultano di proprietà degli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno; in particolare il mappale 4 è accessibile attraverso il mappale 697 (bene D2) e i mappali 698 e 6 (non oggetto di pignoramento).

Entrambi gli appezzamenti hanno una forma pressochè trapezoidale ed andamento pianeggiante; il mappale 4 possiede un'estensione catastale di 9.500 mq ed è adibito alla coltura di giuggioli destinati alla vendita all'ingrosso ai vivai; sono presenti anche numerose magnolie; il mappale 697 si estende invece per 2.030 mq e si configura come scoperto di pertinenza dell'abitazione presente nel mappale 698 di proprietà degli esecutati e non oggetto di pignoramento. E' piantumato quasi esclusivamente con magnolie.



1/2 di _____ - Piena proprietà
 Cod. Fiscale: _____
 Residenza: via _____ n. 5, Camponogara (Ve)
 Stato Civile: nubile

1/2 di _____ Piena proprietà
 Cod. Fiscale: _____
 Residenza: via _____ Camponogara (Ve)
 Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni
 Data Matrimonio: 08-10-1966
 Ulteriori informazioni sul debitore:
 coniugato con _____ nata a Camponogara (Ve) il _____ e deceduta il _____

Superficie complessiva di circa mq **11.530,00**
 il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia pianeggiante
 Sistemi irrigui presenti il fronte nord del mappale 4 è fiancheggiato da un canale
 Colture erbacee piante spontanee autoctone
 Colture arboree giuggioli e magnolie

Stato di manutenzione generale: buono
 Condizioni generali dell'immobile: alla data del sopralluogo, i beni si presentano in parte coltivati con piante da frutto e magnolie.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Serra (fg. 17, mapp. 4)	sup lorda di pavimento	0	9.500,00	1,00	9.500,00	€ 7,70
Serra (fg. 17, mapp. 697)	sup lorda di pavimento	0	2.030,00	1,00	2.030,00	€ 7,70
			11.530,00		11.530,00	

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Annualità 2019
 Zona: Regione agraria n. 4 - Camponogara
 Tipo di destinazione:
 Tipologia: serra
 Valore di mercato: 77.000,00 €/Ha

Descrizione: agricolo di cui al punto E – serra (mapp. 906)

Trattasi di terreno situato nella zona agricola che si trova a sud del comune di Camponogara, in località Premaore, zona via Dante Alighieri; il terreno in questione risulta in proprietà all'esecutata per la quota di



1/4 e all'esecutato per la quota di 3/4; è catastalmente censito come "serra" ma di fatto si configura come lo scoperto di pertinenza dell'abitazione che insiste sul mappale 536 anch'essa di proprietà degli esecutati ma non oggetto di pignoramento.

L'appezzamento possiede una forma ad "U" rovesciata ed andamento pianeggiante; confina lungo il fronte nord-orientale con un canale.

Il mappale possiede un'estensione catastale di 6.395 mq ed è per la maggior parte destinato a giardino di pertinenza dell'abitazione e per la restante parte alla coltivazione di alberi da fico e altri frutti destinati alla vendita all'ingrosso ai vivai.

Oltre alla coltivazione di piante da frutto, sono presenti alcune magnolie e pini.

1. Quota e tipologia del diritto

1/4 di _____ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____

Residenza: via _____, Camponogara (Ve)

Stato Civile: nubile

3/4 di _____ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____

Residenza: via _____ Camponogara (Ve)

Stato Civile: Coniugato - regime patrimoniale: comunione dei beni

Data Matrimonio: 08-10-1966

Ulteriori informazioni sul debitore:

coniugato con _____ nata a Camponogara (Ve) il _____ deceduta il

Superficie complessiva di circa mq **6.395,00**

Il terreno risulta di forma ad "U" ed orografia pianeggiante

Sistemi irrigui presenti è presente un canale lungo il confine nord-orientale

Colture arboree fichi, piante ornamentali e altre piante da frutto, magnolie e pini

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: alla data del sopralluogo, i beni si presentano in parte coltivati con piante da frutto e magnolie. Si segnala la presenza di piante autoctone spontanee e sfalci.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Serra (fg. 8, mapp. 906)	sup lorda di pavimento	0	6.395,00	1,00	6.395,00	€ 7,70
			6.395,00		6.395,00	

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Annualità 2019



Zona: Regione agraria n. 4 - Camponogara
 Tipo di destinazione:
 Tipologia: serra
 Valore di mercato: 77.000,00 €/Ha

Descrizione: agricolo di cui al punto F – vigneto (mapp. 680)

Trattasi di terreno situato nella zona agricola che si trova a sud del comune di Camponogara, in località Premaore, poco più a sud del cimitero.

Il terreno in questione risulta in proprietà all'esecutata ed è censito impropriamente con qualità "vigneto". L'appezzamento possiede una forma pressoché quadrata ed andamento pianeggiante.

Il mappale possiede un'estensione catastale di 14.050 mq ed è adibito alla coltivazione di peri, mandorli e meli destinati alla vendita all'ingrosso ai vivai.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: via Camponogara (Ve)

Stato Civile: nubile

Superficie complessiva di circa mq **14.050,00**

Il terreno risulta di forma quadrata ed orografia pianeggiante

Colture arboree peri, mandorli e meli

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: alla data del sopralluogo, i beni si presentano coltivati con piante da frutto con presenza di piante autoctone spontanee e sfalci.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Vigneto (fg. 17, mapp. 680)	sup lorda di pavimento	0	14.050,00	1,00	14.050,00	€ 7,70
			14.050,00		14.050,00	

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Annualità 2019

Zona: Regione agraria n. 4 - Camponogara

Tipo di destinazione:

Tipologia: serra

Valore di mercato: 77.000,00 €/Ha

Descrizione: agricolo di cui al punto G – serre (mapp. 12)

Trattasi di terreno situato nella zona agricola che si trova a sud del comune di Camponogara, in località Premaore, zona via Dante Alighieri; il mappale è accessibile attraversando il mappale 697(bene D2), il mappale 698 (non oggetto di pignoramento) e il mappale 4 (bene D1) del foglio 17.



L'apezzamento ha una forma irregolare ad "L" rovesciata ed andamento pianeggiante; il mappale possiede un'estensione catastale di 12.810 mq ed è adibito prevalentemente alla coltura di piante da frutto destinate alla vendita all'ingrosso ai vivai tra cui albicocchi, susini, meli, ciliegi e platani; sono presenti erbe ed arbusti spontanei.

Il lato nord-est del terreno confina con un canale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/4 di _____ Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: via _____ Camponogara (Ve)

Stato Civile: nubile

3/4 di _____ Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: via _____ Camponogara (Ve)

Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Data Matrimonio: 08-10-1966

Ulteriori informazioni sul debitore:

coniugato con _____, nata a Camponogara (Ve) il _____ e deceduta il _____

Superficie complessiva di circa mq **12.810,00**

il terreno risulta di forma irregolare a "L" ed orografia pianeggiante

Sistemi irrigui presenti presenza di un canale nelle vicinanze

Colture arboree piante da frutto

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: alla data del sopralluogo, i beni si presentano coltivati con piante da frutto con presenza di piante autoctone spontanee e sfalci.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Serra (fg. 17, mapp. 12)	sup lorda di pavimento	0	12.810,00	1,00	12.810,00	€ 7,70
			12.810,00		12.810,00	

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Annualità 2019

Zona: Regione agraria n. 4 - Camponogara

Tipo di destinazione:

Tipologia: serra

Valore di mercato: 77.000,00 €/Ha

Descrizione: agricolo di cui al punto H – serre (mapp. 276)

Trattasi di terreno situato nella zona agricola che si trova a sud del comune di Camponogara, in località Premaore, zona via Dante Alighieri; il terreno in questione risulta intestato all'esecutato; attualmente il mappale è accessibile attraversando il mappale 697(bene D2), il mappale 698 (non oggetto di

Pag. 42

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



pignoramento) e il mappale 4 (bene D1) del foglio 17.

L'appezzamento ha una forma irregolare trapezoidale con andamento pianeggiante; il mappale possiede un'estensione catastale di 16.560 mq ed è adibito prevalentemente alla coltura di piante da frutto destinate alla vendita all'ingrosso ai vivai tra cui mirabolano, alberi da fico, albicocchi, pruni ed aceri; sono presenti erbe ed arbusti spontanei.

Il lato sud del terreno confina con un canale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: via Camponogara (Ve)

Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Data Matrimonio: 08-10-1966

Ulteriori informazioni sul debitore:

coniugato con _____ ata a Camponogara (Ve) il _____ deceduta il _____

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16.560,00**

Il terreno risulta di forma irregolare trapezoidale ed orografia pianeggiante

Sistemi irrigui presenti: canale lungo il confine sud

Colture arboree piante da frutto

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: alla data del sopralluogo, i beni si presentano coltivati con piante da frutto con presenza di piante autoctone spontanee e sfalci.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Serra (fg. 9 mapp. 276)	sup lorda di pavimento	0	16.560,00	1,00	16.560,00	€ 7,70
			16.560,00		16.560,00	

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Annualità 2019

Zona: Regione agraria n. 4 - Camponogara

Tipo di destinazione:

Tipologia: serra

Valore di mercato: 77.000,00 €/Ha



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Corpo: C – seminativo/serra**Proprietario:**

nato a: _____, c.f.: _____
 proprietà per 1/1; dal 20/04/1990 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Tessitore di Mira, in data 20/04/1990, ai nn. 44981/24065; trascritto a Venezia, in data 03/05/1990, ai nn. 8447/5999.

Note: Relativamente al terreno individuato al fg. 17, mapp. 18

Dati precedenti relativi ai corpi: C - seminativo/serra

Corpo: D – serra**Proprietario:**

nata a _____ il _____ proprietà per 1/2;
 nata a _____ proprietaria per 1/2;

dal 01/03/1977 al 20/09/1998.

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

Relativamente alla suddetta successione ultraventennale di _____ non risulta rispettato il principio di continuità, non essendo ancora stata trascritta la relativa accettazione tacita di eredità; registrato a Mestre, in data 30/03/1978, ai nn. 61 vol. 167; trascritto a Venezia, in data 12/04/1978, ai nn. 6900/6033.

Proprietario:

nata a _____ il _____ proprietà per 1/2;
 dal 20/09/1998 al 20/11/2010.

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

Con precisazione che il principio di continuità ex art. 2650 c.c. relativamente alla quota di 1/2 (un mezzo) oggetto di successione della defunta _____ non risulta rispettato, non essendo ancora stata trascritta la relativa accettazione tacita; registrato a Venezia, in data 01/12/1998, ai nn. 57 vol. 548; trascritto a Venezia, in data 24/06/2002, ai nn. 21416/14510.

Proprietario:

nato a _____ il _____, c.f.: _____
 proprietà per 1/2;

nata a _____ il _____, c.f.: _____ proprietà per 1/2;
 dal 20/11/2010 ad oggi (attuale proprietario).

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

Relativamente alla suddetta successione di _____ non risulta rispettato il principio di continuità, non essendo ancora stata trascritta la relativa accettazione tacita di eredità; registrato a Venezia 2, in data 11/11/2011, ai nn. 3214 vol. 9990; trascritto a Venezia, in data 27/01/2012, ai nn. 2831/1964.

Corpo: E – serra**Proprietario:**

nato a: _____, c.f.: _____
 proprietà per 1/2 in comunione dei beni;



, nata a Camponogara il . c.f.: (proprietà per 1/2 in comunione dei beni dal 08/03/1978 al 29/11/1020.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Argenti di Dolo, in data 08/03/1978, ai nn. 56080; trascritto a Venezia, in data 16/03/1978, ai nn. 5420/4840.

Proprietario:

nato a: ; c.f.: proprietà per 3/4; nata a) il : c.f.: l , proprietà per 1/4; dal 29/11/2010 ad oggi (attuali proprietari).

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

Il principio di continuità ex art. 2650 c.c.- relativamente alla quota di 1/2 (un mezzo) oggetto della successione della defunta - non risulta rispettato, non essendo ancora stata trascritta la relativa accettazione tacita; registrato a Venezia 2, in data 11/11/2011, ai nn. 3214 vol. 9990; trascritto a Venezia, in data 27/01/2012, ai nn. 2831/1964.

Corpo: F – vigneto**Proprietario:**

nata a Dolo il proprietà per 1/8; nato a Dolo il proprietà per 7/8; , nata a Camponogara (Ve) il usufruttuaria dal 29/07/1971 al 22/07/2009.

In forza di atto di compravendita - a rogito di , in data 29/07/1971 rep. n. 9224/4934; trascritto a Venezia, in data 11/08/1971, ai nn. 10854/9357.

Note: Con la precisazione che le quote di proprietà in capo rispettivamente al sig. e alla sig.ra l e pari ad di 1/8, sono pervenute loro in forza di denuncia di successione in morte del sig. avvenuta il 09/08/1968 (registrata a Dolo il 13/01/1970 n. 75 vol. 138 e trascritta a Venezia il 15/01/1970 ai nn. 561/480 e successiva denuncia in rettifica registrata a Dolo il 07/10/1971 n. 1 vol. 145 e trascritta a Venezia il 13/10/1971 ai nn. 13209/11250.

Si precisa che il principio di continuità ex art. 2650 c.c. - relativamente alla quota di 7/8 (sette ottavi) oggetto della successione di non risulta rispettato, non essendo ancora stata trascritta la relativa accettazione tacita.

Proprietario:

nata a DOLO il c.f.: Proprietà per 7/48; nata a DOLO il , c.f.: prietà per 13/48; nata a CAMPONOGARA il , c.f.: Proprietà per 7/48; nata a CAMPONOGARA il c.f.: Proprietà per 21/48 dal 22/07/2009 al 13/02/2010.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, il principio di continuità ex art. 2650 c.c. - relativamente alla quota di 7/8 (sette ottavi) oggetto della successione di - non risulta rispettato, non essendo ancora stata trascritta la relativa accettazione tacita.; registrato a Venezia 2, in data 06/07/2010, rep. n. 1573 vol. 9990; trascritto a Venezia, in data 11/08/2010, ai nn. 28469/17347.

Proprietario:

nata a ; c.f.: ; Proprietà per 14/48;



nata a) il , c.f.: Proprietà per 20/48;
 ta a CAMPONOGARA il c.f.: Proprietà per
 14/48
dal 13/02/2010 al 31/12/2013.

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

Il principio di continuità ex art. 2650 c.c. - relativamente alla quota di 7/16 (sette sedicesimi) oggetto della successione di non risulta rispettato, non essendo ancora stata trascritta la relativa accettazione tacita; registrato a Venezia 2, in data 12/01/2011, ai nn. 62 vol. 9990; trascritto a Venezia, in data 22/02/2011, ai nn. 6119/3875.

Proprietario:

nata a il : c.f.: Proprietà per 1/1
dal 31/12/2013 ad oggi (attuale proprietaria).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dussin di Dolo, in data 31/12/2013, rep. n. 19727/14850; trascritto a Venezia, in data 21/01/2014, ai nn. 1620/1234.

Corpo: G – serre**Proprietario:**

nato a) il , c.f.:
 proprietà per 1/2 in comunione dei beni;
 nata a Camponogara il c.f.: proprietà per 1/2 in
 comunione di beni;
dal 17/09/1990 al 29/11/2010.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Tessiore di Mira, in data 17/09/1990, rep. n. 46070/24489; trascritto a Venezia, in data 03/10/1990, ai nn. 18338/12832.

Note: Relativamente al terreno individuato al fg. 17, mapp. 12

Proprietario:

ato a (c.f.:
 proprietà per 3/4:
 a' il , c.f.: proprietà per 1/4;

dal 29/11/2010 ad oggi (attuale proprietario).

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

Relativamente alla suddetta successione di

a) non risulta rispettato il principio di continuità delle trascrizioni, non essendo ancora stata trascritta la relativa accettazione tacita di eredità

b) il mapp 12 manca anche nella nota della trascrizione della dichiarazione di successione sopra citata eseguita in data 27 gennaio 2012 ai nn. 2831-1964.

Consequentemente in catasto il mapp 12 è ancora in ditta catastale di e
 per un mezzo ciascuno in comunione legale in forza dell'atto di acquisto in data 17 settembre 1990 rep.46070 sopra citato, come se fosse ancora viva.; registrato a Venezia 2, in data 11/11/2011, ai nn. 3214 vol. 9990; trascritto a Venezia, in data 27/01/2012, ai nn. 2831/1964.

Note: Relativamente al terreno individuato al fg. 17, mapp. 12.

Si segnala tuttavia che la trascrizione della relativa denuncia di successione registrata a Venezia 2 l' 11 novembre 2011 al n. 3214 vol.9990, trascritta a Venezia il 27 gennaio 2012 ai nn.2831-1964 non contempla tra i beni trascritti il mapp. 12 come pure sopra acquistato dalla medesima con atto in data 17 settembre 1990 rep 46070 Tessiore.



Corpo: H – serre**Proprietario:**

nato il , c.f. ,

Proprietà per 1000/1000

dal 19/02/1982 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Tessiore di Mira, in data 19/02/1982, rep. n. 27737/15173; trascritto a Venezia, in data 19/03/1982, ai nn. 4968/4132.

Note: Relativamente al terreno individuato al fg. 17, mapp. 276

Disponibilità alla data del sopralluogo:

Identificativo corpo: C - seminativo/serra (mapp. 18)

Terreno agricolo sito in Camponogara (VE), zona via Dante Alighieri **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Identificativo corpo: D – serra (mapp. 4 + 697)

Identificativo corpo: E – serra (mapp. 906)

Identificativo corpo: F – vigneto (680)

Identificativo corpo: G – serre (12)

Terreni agricoli siti in Camponogara (VE), zona via Dante Alighieri **Occupati da** , nato a : il , con contratto di locazione stipulato in data 17/01/2017

per l'importo di euro 2.000,00 con cadenza annuale

Registrato a Venezia il 17/01/2017

Tipologia contratto: 10 anni, scadenza 31/12/2026

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

Note: Si sottolinea che il contratto di affitto riguarda complessivamente 8 beni immobili e che è stato stipulato tra padre e figlia entrambi esecutati nella procedura in oggetto.

Identificativo corpo: H – serre (276)

agricolo sito in Camponogara (VE), zona via Dante Alighieri **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:**Corpo: C – seminativo/serra**

- A favore del fondo identificato al foglio fg. 17 mappale 18 superficie (mq). A rogito di Notaio Giulio Argenti in data 07/03/1985 rep. n. 82362, trascritto a Venezia in data 08/06/1985 ai nn. 9477/7340; trattasi di servitù di passaggio a carico della particella oggetti di stima ed identificata al fg. 17, mapp. 18, a favore di una tubazione contenente idrocarburi per tutta la durata di esercizio dell'impianto. La cedente si è impegnata a non costruire nuove opere di qualsiasi genere, comprese fognature e canalizzazioni chiuse, a distanza inferiore a mt 12,00 dalla tubazione e a lasciare a terreno agrario la fascia servita. La concedente potrà eseguire sulla fascia asservita le normali coltivazioni, escluse piantagioni di alto fusto che saranno tenute a 2 metri di distanza.



Corpo: F – vigneto

- A favore del fondo identificato al foglio 17 mappale 682 superficie (mq). A rogito di Notaio Antonio Dussin in data 31/12/2013 rep. n. 19727, trascritto a Venezia in data 21/01/2014 ai nn. 1621/1235; trattasi di servitù di passaggio reciproca tra i mappali 680, oggetto di stima, ed il mappale 682, di altra proprietà gravante lungo la linea di confine tra i due mappali e per una larghezza pari a ml 2 per ciascun mappale. Nell'atto si conferma l'estensione della servitù anche a favore del mappale 368, di altra proprietà, posto ad est dei suddetti.

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:**Corpi: C – seminativo/serra, D – serra, E – serra, G – serre ed H – serre**

- Pignoramento a favore di Società Agricola Eredi S.S. contro I
derivante da Verbale di Pignoramento Immobili; a rogito di
UNEP di Venezia in data 19/01/2017 rep. n. 397; trascritto a Venezia in data 22/02/2017 ai
nn. 5684/3742.

Si segnala che nel Pignoramento in oggetto l'immobile n. 3 dell'unità negoziale n. 2 (ovvero il terreno identificato con la particella n. 12 del fg. 17 del comune di Camponogara) risulta intestato al sig. per la sola quota di 1/2 anziché per la quota 3/4; inoltre la quota di 1/4 dovrebbe risultare in capo alla sig.ra

Corpi: D – serra, E – serra e F – vigneto

- Pignoramento a favore di Società Agricola Eredi S.S. contro
; derivante da Verbale di Pignoramento immobili; a rogito di
UNEP di Venezia in data 19/01/2017 rep. n. 397, trascritto a Venezia in data 22/02/2017 ai
nn. 5685/3743;

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: C - seminativo/serra, D – serra, E – serra, F – vigneto, G – serre, H – serre,
terreni agricoli siti in Camponogara (VE), zona via Dante Alighieri



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
 Millesimi di proprietà: /
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
 Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO
 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /
 Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Il valore commerciale di stima è determinato dalla comparazione con beni analoghi in zona, in relazione allo stato di alienabilità dell'unità immobiliare esaminata, dell'attuale situazione del mercato immobiliare ed in considerazione delle descritte condizioni igieniche e manutentive, della vetustà del compendio immobiliare, delle peculiarità e caratteristiche dei beni oltre che della presenza/mancanza di garanzie per vizi occulti.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Camponogara;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
 Uffici del registro di Venezia;
 Ufficio tecnico di Camponogara;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari di Camponogara e Osservatorio del Mercato Immobiliare;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Valori agricoli medi della provincia di Venezia
 Annualità 2019
 Regione Agraria n. 4
 Camponogara
 Valore agricolo (Euro/Ha)
 VIVAIO (SOLO TERRENO) 77.000,00;

Altre fonti di informazione: Riviste specializzate di settore.

8.3.3 Valutazione corpi:

C - seminativo/serra. Terreno agricolo (mapp. 18)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 73.458,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo (fg. 17, mapp. 18 porz AA)	4.000,00	€ 7,70	€ 30.800,00
Serra (fg. 17, mapp. 18 porz AB)	5.540,00	€ 7,70	€ 42.658,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 73.458,00
Valore corpo			€ 73.458,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 73.458,00



Valore complessivo diritto e quota	€ 73.458,00
Valore di stima	€ 0,00

D - serra. Terreno agricolo (mapp. 4)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 88.781,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Serra (fg. 17, mapp. 4)	9.500,00	€ 7,70	€ 73.150,00
Serra (fg. 17, mapp. 697)	2.030,00	€ 7,70	€ 15.631,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 88.781,00
Valore corpo			€ 88.781,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 88.781,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 88.781,00
Valore di stima			€ 0,00

E - serra. Terreno agricolo (mapp. 906)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 49.241,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Serra (fg. 8, mapp. 906)	6.395,00	€ 7,70	€ 49.241,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 49.241,50
Valore corpo			€ 49.241,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 49.241,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 49.241,50
Valore di stima			€ 0,00

F - vigneto. Agricolo (mapp. 680)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 108.185,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vigneto (fg. 17, mapp. 680)	14.050,00	€ 7,70	€ 108.185,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 108.185,00
Valore corpo			€ 108.185,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 108.185,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 108.185,00
Valore di stima			€ 0,00



G - serre. Terreno agricolo (mapp. 12)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 98.637,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Serra (fg. 17, mapp. 12)	12.810,00	€ 7,70	€ 98.637,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 98.637,00
Valore corpo			€ 98.637,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 98.637,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 98.637,00
Valore di stima			€ 0,00

H - serre. Terreno agricolo (mapp. 276)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 127.512,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Serra (fg. 9 mapp. 276)	16.560,00	€ 7,70	€ 127.512,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 127.512,00
Valore corpo			€ 127.512,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 127.512,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 127.512,00
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>
C - seminativo/serra	agricolo	9.540,00	€ 73.458,00	€ 73.458,00
D - serra	agricolo	11.530,00	€ 88.781,00	€ 88.781,00
E - serra	agricolo	6.395,00	€ 49.241,50	€ 49.241,50
F - vigneto	agricolo	14.050,00	€ 108.185,00	€ 108.185,00
G - serre	agricolo	12.810,00	€ 98.637,00	€ 98.637,00
H - serre	agricolo	16.560,00	€ 127.512,00	€ 127.512,00

8.4.4 Adegamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.800,00

Giudizio di comoda divisibilità: il bene è divisibile nei corpi C, D, E, F, G e H così come da suddivisione catastale creando le opportune servitù in caso di fondi interclusi

Costi di cancellazione oneri e formalità:



C - seminativo/serra

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Atto di asservimento	€ 0,00

D - serra

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

E - serra

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

F - vigneto

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Atto di asservimento	€ 0,00

G - serre

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

H - serre

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Si precisa che nel caso i terreni venissero trasferiti ad un unico proprietario le spese di cancellazione ammonterebbero a soli € 588

Totale costi di cancellazione: € 2.352,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 541.662,50
 Arrotondato a: € 541.600,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: C - seminativo/serra, D – serra, E – serra, F – vigneto, G – serre, H – serre,
 terreni agricoli siti in Camponogara (VE), zona via Dante Alighieri

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
 Indice di prestazione energetica: /



Note Indice di prestazione energetica: /

Identificativo corpo: D - serra

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Identificativo corpo: E - serra

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Identificativo corpo: F - vigneto

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Identificativo corpo: G - serre

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Identificativo corpo: H - serre

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: i beni sono divisibili in corpo C, D, E, F, G e H così come da suddivisione catastale creando le opportune servitù in caso di fondi interclusi

I beni sono pignorati per il 100% di piena proprietà.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

Allegati generali:

_certificati di residenza e stato civile [vedi all. A];

Allegati Lotto 2

_documentazione catastale [vedi all. C1—C17];

_Certificato di Destinazione Urbanistica [C18—C19]

_documentazione urbanistica [vedi all. C20—C25];

_atto di provenienza bene C [vedi all. C26—C28]

_trascrizione servitù bene C [vedi all. C29—C30]

_atto di provenienza bene E [vedi all. C31—C34]

_atto di provenienza bene F [vedi all. C35—C37]



- _ trascrizione servitù bene F [vedi all. C38—C40]
- _ trascrizione servitù bene F [vedi all. C41—C42]
- _ contratto di locazione [vedi all. C43]
- _ individuazione lotto 2
- _ documentazione fotografica composta da n. 2 immagini con i relativi con visuali

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: La vendita del bene è soggetta ad imposta di registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 - terreni agricoli
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<p>Corpo C - seminativo/serra: 1/1 di Piena proprietà</p> <p>Corpo D - serra: 1/2 di - Piena proprietà e 1/2 di</p> <p>Corpo E - serra: 3/4 di (..... Piena proprietà e 1/4 di</p> <p>Corpo F - vigneto: 1/1 di - Piena proprietà</p> <p>Corpo G - serre: 3/4 di Piena proprietà e 1/4 di</p> <p>Corpo H - serre: 1/1 di Piena proprietà</p>
Identificativo catastale	<p><u>Corpo C - seminativo/serra:</u> <u>Identificato al catasto Terreni :</u> nato a il , c.f.:</p> <p>Comune Camponogara, foglio 17, particella 18, qualità AA - seminativo; AB - Serra, classe 2, superficie catastale AA: 4.000 mq, AB: 5.540 mq, reddito dominicale: AA: € 33,92; AB: € 97,97, reddito agrario: AA: € 24,779; AB: € 51,50</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni :</u> nato a il c.f.:</p> <p>Comune Camponogara, foglio 17, particella 12, qualità serra, classe U, superficie catastale 12.810 mq, reddito dominicale: € 226,53, reddito agrario: € 119,08</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni :</u> nato a il , c.f.:</p> <p>Comune Camponogara, foglio 9, particella 276, qualità serra, classe U, superficie catastale 16.560 mq, reddito dominicale: € 292,84, reddito agrario: € 153,95</p> <p><u>Corpo D - serra:</u> <u>Identificato al catasto Terreni :</u> nato a il c.f.:</p> <p>nata a il , c.f.:</p> <p>Comune Camponogara, foglio 17, particella 4, qualità Serra, classe U, superficie catastale 9.500 mq, reddito dominicale: € 167,99, reddito agrario: € 88,31</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni :</u> nato a il , c.f.:</p>



	<p>nata a _____, c.f.:</p> <p>Comune Camponogara, foglio 17, particella 697, qualità Serra, classe U, superficie catastale 2.030 mq, reddito dominicale: € 35,90, reddito agrario: € 18,87</p> <p>Corpo E - serra: <u>Identificato al catasto Terreni :</u> _____ nato a _____, c.f.:</p> <p>_____, proprietà per 3/4; _____ nata a _____ il _____, c.f.: _____, proprietà per 1/4</p> <p>Comune Camponogara, foglio 8, particella 906, qualità Serra, classe U, superficie catastale 6.395 mq, reddito dominicale: € 113,09, reddito agrario: € 59,45</p> <p>Corpo F - vigneto: <u>Identificato al catasto Terreni :</u> _____ nato a _____ il _____, c.f.:</p> <p>_____, proprietà per 3/4; _____ nata a _____ il _____, c.f.: _____, proprietà per 1/4</p> <p>Comune Camponogara, foglio 17, particella 680, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 14.050 mq, reddito dominicale: € 165,84, reddito agrario: € 87,07</p> <p>Corpo G - serre: <u>Identificato al catasto Terreni :</u> _____ nato a _____ il _____, c.f.:</p> <p>Comune Camponogara, foglio 17, particella 12, qualità Serra, classe U, superficie catastale 12.810 mq, reddito dominicale: € 226,53, reddito agrario: € 119,08</p> <p>Corpo H - serre: <u>Identificato al catasto Terreni :</u> _____ nato a _____ il _____, c.f.:</p> <p>Comune Camponogara, foglio 9, particella 276, qualità Serra, classe U, superficie catastale 16.560 mq, reddito dominicale: € 292,84, reddito agrario: € 153,95</p>
Valore	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</p> <p style="text-align: right;">541.600,00 €</p>



Beni in Campolongo Maggiore (VE)
Località/Frazione

Lotto: 003 - terreno agricolo

Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutata:

nata a _____ codice fiscale: _____
Residenza: vi _____, Camponogara (Ve)

Esecutato:

Codice fiscale: _____
Residenza: Vi _____ Camponogara (Ve)
Regime Patrimoniale: comunione de beni.
Data Matrimonio: 08/10/1966
Ulteriori informazioni sul debitore:
coniugato con _____ nata a Camponogara (Ve) il _____ : deceduta il

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Terreno agricolo sito in Campolongo Maggiore, località Bojon

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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: Campagna Lupia.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: I - seminativo.

Terreno agricolo sito in Campolongo Maggiore



Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà
 Cod. Fiscale:
 Residenza: Camponogara (Ve)
 Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni :**Intestazione:**

_____ nata a _____, c.f.:

Dati identificativi:

Comune Campolongo Maggiore, foglio 9, particella 299, qualità **seminativo**, classe 3, superficie catastale **14.700 mq**, reddito dominicale: € **102,11**, reddito agrario: € **72,12**

Ulteriori informazioni:

Impianto meccanografico del 21/01/1976

Derivante da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/12/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/12/2008 Repertorio n.: 84183 Rogante: TESSIORE ALBERTO Sede: MIRA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 27084.1/2008)

Confini:

Il mappale 299 confina, da Nord in senso orario, con il mappale 301, 325, 178, 1033 e 301.

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:**

Note sulla conformità edilizia: Trattasi di terreni agricoli privi di manufatti edilizi

4.1.2 Conformità urbanistica:**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato, in forza della delibera:	<p>_ Visto il vigente Piano di Assetto del Territorio (PAT) del comune di Campolongo Maggiore, approvato dalla Conferenza dei Servizi in data 06/05/2013, decisione ratificata dalla Giunta Provinciale con propria delibera n. 57 del 17/05/2013, pubblicata sul BUR n. 58 del 12/07/2013;</p> <p>_ Vista la Variante al Piano degli Interventi, approvata con DCC n. 51 del 29/10/2015;</p> <p>_ Vista la DCC n. 6/2019 del 26/02/2019 di approvazione della Variante Urbanistica parziale n. 4 al vigente Piano degli Interventi;</p> <p>_ visto l'art. 30, secondo e terzo comma del DPR 06/06/2001, n. 380 e succ. modifiche ed integrazioni;</p> <p>_ visto l'art. 107 del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267.</p>
--	---



Destinazione Urbanistica e Norme tecniche di attuazione:	il responsabile del servizio edilizia privata-urbanistica certifica che il terreno censito al fg. 9, mappale n. 299 del Comune di Campolongo Maggiore, ha la seguente destinazione urbanistica: _zona Agricola in ambito Sensibilità Paesaggistica (artt. 17 e 20 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, nonchè dal Regolamento Edilizio Vigente)
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.

Descrizione: agricolo di cui al punto I - seminativo

Trattasi di terreno situato nella zona agricola che si trova nel comune di Campolongo Maggiore, nella zona agricola che si trova a nord della frazione di Bojon, ad est della località Lazzaretto di Campagna Lupia; il terreno in questione risulta intestato all'esecutata ed è accessibile da via Sopracornio, imboccando all'altezza del civico 15 una strada vicinale che, attraversando numerosi mappali del foglio 9, porta al mappale in oggetto; una sbarra metallica consente l'accesso ai fondi interessati tra cui quello oggetto di stima.

L'appezzamento ha una forma rettangolare con andamento pianeggiante; il mappale possiede un'estensione catastale di 14.700 mq ed è adibito prevalentemente alla coltura di piante da frutto destinate alla vendita all'ingrosso ai vivai tra cui alberi da fico, cachi e melograni; sono presenti erbe ed arbusti spontanei.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà
Cod. Fiscale:
Residenza: v. Camponogara (Ve)
Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **14.700,00**
il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: alla data del sopralluogo, i beni si presentano coltivati con piante da frutto con presenza di piante autoctone spontanee e sfalci.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno agricolo (fg. 9, mapp. 299)	sup lorda di pavimento	0	14.700,00	1,00	14.700,00	€ 7,70
			14.700,00		14.700,00	

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Annualità 2019

Zona: Regione Agraria n. 4 - Campolongo Maggiore

Tipologia: Seminativo

Valore di mercato min: 77.000,00 €/Ha

Risposta al quinto punto del quesito**Stato di possesso e atto di provenienza****Proprietario:**

nato a _____ il _____

_____, nato a Camponogara il _____

dal 29/12/1969 al 12/06/1984.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Tessiore di Mira, in data 29/12/1969, rep. n. 6532; trascritto a Venezia, in data 21/01/1970, ai nn. 946/831.

Proprietario:

_____, nato a Camponogara il _____

dal 12/06/1984 al 09-12-2008.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Tessiore di Mira, in data 12/06/1984, rep. n. 31589; trascritto a Venezia, in data 03/07/1984, ai nn. 13655/11108.

Proprietario:

_____, nata a _____, c.f.: _____, proprietà per 1/1;

dal 09-12-2008 ad oggi (attuale proprietaria).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Tessiore di Mira, in data 09/12/2008, rep. n. 84183/43002; trascritto a Venezia, in data 16/12/2008, ai nn. 44759/27084.

Disponibilità alla data del sopralluogo:**Identificativo corpo: I - seminativo**

Terreno agricolo sito in Campolongo Maggiore (VE), Occupato da _____, nato a _____

_____, con contratto di locazione stipulato in data 17/01/2017 per l'importo di euro 2.000,00 con cadenza annuale



Registrato a Venezia il 17/01/2017
 Tipologia contratto: 10 anni, scadenza 31/12/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
 Note: Si sottolinea che il contratto di affitto riguarda complessivamente 8 beni immobili e che è stato stipulato tra padre e figlia entrambi eseguiti nella procedura in oggetto.

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:

- Pignoramento a favore di Società Agricola Eredi e S.S. contro ; Derivante da verbale di Pignoramento immobili; a rogito di UNEP di Venezia in data 19/01/2017 rep. n. 397, trascritto a Venezia in data 22/02/2017 ai nn. 5685/3743;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
 Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO
 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /
 Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Il valore commerciale di stima è determinato dalla comparazione con beni analoghi in zona, in relazione allo stato di alienabilità dell'unità immobiliare esaminata, dell'attuale situazione del mercato immobiliare ed in considerazione delle descritte condizioni igieniche e manutentive, della vetustà del compendio immobiliare, delle peculiarità e caratteristiche dei beni oltre che della presenza/mancanza di garanzie per vizi occulti.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Campolongo Maggiore;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
 Uffici del registro di Venezia;
 Ufficio tecnico di Campolongo Maggiore;
 Agenzie immobiliari di Campolongo Maggiore e Osservatorio del Mercato Immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori agricoli medi della provincia di Venezia

Annualità 2019

Regione Agraria n. 4

Campolongo Maggiore

Valore agricolo (Euro/Ha)

SEMINATIVO 77.000,00 €/Ha;

Altre fonti di informazione: Riviste specializzate di settore.

8.3.3 Valutazione corpi:

I - seminativo. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 113.190,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo (fg. 9, mapp. 299)	14.700,00	€ 7,70	€ 113.190,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 113.190,00
Valore corpo			€ 113.190,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 113.190,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 113.190,00
Valore di stima			€ 0,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
I - seminativo	agricolo	14.700,00	€ 113.190,00	€ 113.190,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

I - seminativo

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 294,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 112.896,00

Arrotondato a: € 113.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: I - seminativo

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è divisibile

Il bene è stato pignorato per la quota del 100% di piena proprietà.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

Allegati generali:

_certificati di residenza e stato civile [vedi all. A];

Allegati Lotto 3

_documentazione catastale [vedi all. D1—D3];

_Certificato di Destinazione Urbanistica [D4—D5]

_documentazione urbanistica [vedi all. D6—D14];



- _atto di provenienza bene I [vedi all. D15—D16]
- _contratto di locazione [vedi all. D17]
- _individuazione lotto 3
- _documentazione fotografica composta da n. 1 immagine con relativo cono visuale.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: la vendita del bene è sottoposta ad imposta di registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	003 - terreno agricolo
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo I - seminativo: 1/1 di _____ - Piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Corpo I - seminativo: <u>Identificato al catasto Terreni :</u> _____ nata a _____ il _____, c.f.: _____ Comune Campolongo Maggiore, foglio 9, particella 299, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 14.700 mq, reddito dominicale: € 102,11, reddito agrario: € 72,12</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <div style="text-align: right;">113.000,00 €</div>



Beni in Pianiga (VE)
Località/Frazione Albarea
Via del Grano (vicinanze)

Lotto: 004 - terreni agricoli

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

Esecutata:

nata a _____ il _____, codice fiscale: _____
Residenza: via _____ Camponogara (Ve)

Esecutato:

nato a Si _____ codice fiscale _____
Residenza: _____ Camponogara (Ve)

Regime Patrimoniale: comunione de beni.

Data Matrimonio: 08/10/1966

Ulteriori informazioni sul debitore:

coniugato con _____, nata a Camponogara (Ve) _____ e deceduta il

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/agricole

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: L - 2 terreni - seminativo.

agricolo sito in frazione: Albarea, Via del Grano (vicinanze)



Quota e tipologia del diritto

1/4 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: via Camponogara (Ve)

Stato Civile: nubile

Esecutato:

3/4 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: via Camponogara (Ve)

Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Data Matrimonio: 08-10-1966

Ulteriori informazioni sul debitore:

coniugato con nata a Camponogara (Ve) il e deceduta il:**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Identificato al catasto Terreni :Intestazione:

nato a il , c.f.:
 Proprietà per 3/4;
 nata a il c.f.: , Proprietà per 1/4,

Dati identificativi:

Comune Pianiga, foglio 10, particella 284, qualità **seminativo**, classe 3, superficie catastale **16.105 mq**, reddito dominicale: € 98,81, reddito agrario: € 66,54

Ulteriori informazioni:

FRAZIONAMENTO del 05/05/1993 in atti dal 08/05/1993 PROT 71134/91 (n. 417.1/1993)

Derivante da:

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/11/2010 protocollo n. VE0266699 in atti dal 13/12/2011 Registrazione: Sede n. 20106.1/2011)

Confini:

il mappale 284 confina, da Nord in senso orario, con il mappale 242, 470, 278, 291, altro foglio e mappale 227.

Identificato al catasto Terreni :Intestazione:

nato a , c.f.:
 Proprietà per 3/4;
 nata a il c.f.: Proprietà per 1/4,

Dati identificativi:

Comune Pianiga, foglio 10, particella 287, qualità **seminativo**, classe 3, superficie catastale **8.148 mq**, reddito dominicale: € 49,99, reddito agrario: € 33,66

Ulteriori informazioni:

FRAZIONAMENTO del 05/05/1993 in atti dal 08/05/1993 PROT 71134/91 (n. 417.2/1993)

Derivante da:

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/11/2010 protocollo n. VE0266699 in atti dal 13/12/2011 Registrazione: Sede (n. 20106.1/2011)

Confini:

il mappale 284 confina, da Nord in senso orario, con il mappale 242, 470, 278, 291, altro foglio e mappale 227.



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: /

4.1.2 Conformità urbanistica:

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato in forza della delibera:	<p>_ Visto l'art. 30 del D.P.R n. 380 del 06/06/2001 e s.m.i.;</p> <p>_ Visto il Piano territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con DGR n. 3359 del 30/12/2010;</p> <p>_ Visto il Piano di Assetto del Territorio approvato con DGR n. 1651 del 22/06/2010;</p> <p>_ Vista la Variante al Piano di Assetto del Territorio di adeguamento alla L.R. 14/2017, adottata con DCC n. 69 del 03/12/2018;</p> <p>_ Visto il Piano degli Interventi - 1° Fase - approvato con DCC n. 54 del 06/12/2011;</p> <p>_ Visto il Piano degli Interventi - 2° Fase - approvato con DCC n. 7 del 01/03/2013;</p> <p>_ Vista la variante alle N.T.O. e al R.E. approvata con DCC n. 35 del 30/09/2014;</p> <p>_ Vista la variante n. 3 al Piano degli Interventi approvata con DCC n. 5 del 31/03/2016;</p> <p>_ Vista la variante n. 4 al Piano degli Interventi approvata con DCC n. 17 del 01/02/2018;</p> <p>_ Visto l'art. 29 della LR 23/04/2004 n. 11 (Misure di Salvaguardia);</p> <p>_ Visto l'art. 6 della Legge 15/05/1997 n. 127;</p> <p>_ Vista la Legge Regionale n. 30 del 30/12/2016;</p> <p>_ Richiamata la LR n. 14 del 06/06/2017 e le limitazioni introdotte dall'art. 13;</p> <p>_ Visti i Decreti Sindacali n. 04 del 01/02/2019 e n. 5 del 21/02/2019;</p>
Zona omogenea:	Agricola E
Norme tecniche di attuazione:	<p>il responsabile del settore Edilizia Privata ed Urbanistica Certifica che i mappali oggetto di pignoramento ed individuati presso il Comune di Pianiga al fg. 10, mapp. 274 e 287 risultano destinati come segue:</p> <p>_ Piano degli Interventi: <u>Zona Territoriale Omogenea Agricola E</u>, normata dall'art. 28 delle N.T.O.;</p> <p>Le aree risultano inoltre ricadere all'interno di:</p> <p>_ in parte <u>vincolo idrografico</u> ai sensi dell'Art. 41 della L.R. 11/2004;</p> <p>_ la particella 284 in minima parte <u>vincolo acque pubbliche</u> ai sensi dei RR.DD. 523/1904 e 368/1904;</p> <p>_ in parte in <u>Fascia di rispetto stradale</u>.</p> <p>Le suddette aree sono disciplinate dai artt. 4, 5, 6, 7, 8, 10, 28, 32, 40, 41, 42, 46 delle N.T.O. del P.I. Piano di Assetto del Territorio: area</p>



	<p>Agricola, all'interno dell'ATO 4 Agricolo.</p> <p>L'area risulta inoltre ricadere all'interno di:</p> <p>_in parte <u>vincolo idrografico</u> ai sensi dell'art. 41 41 della L.R. 11/2004;</p> <p>_in parte <u>vincolo paesaggistico</u> dei corsi d'acqua ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del D.Lgs 42/2004;</p> <p>_la particella 284 in minima parte Rispetto Idraulico ai sensi dei RR.DD. 523/1904 e 368/1904;</p> <p><u>Viabilità Fascia di Rispetto:</u></p> <p><u>Le particelle sono interessate dall'attraversamento di invariati di natura ambientale, filari alberati,</u> ai sensi dell'art. 34 delle N.T.O.</p> <p>L'area risulta ricadere all'esterno del perimetro dell'ambito di urbanizzazione consolidata, individuato con Delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 03/12/2018 di adozione della Variante al Piano di Assetto del Territorio di adeguamento alla L.R. 14/2017. Le suddette aree sono disciplinate dagli artt. 16, 21, 22, 23, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 37, 39, 46, 49, 60, 64, 65 delle N.T.A. del P.A.T.</p>
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:

Descrizione: agricolo di cui al punto L - 2 terreni - seminativo

Trattasi di terreni situati nella zona agricola di Pianiga che si trova a nord dell'autostrada A4 Padova-Venezia in località Barbariga, zona via Albarea; i terreni in questione risultano in proprietà all'esecutata per la quota di 1/4 e all'esecutato per la quota di 3/4. Sono censiti con qualità "seminativo" ed è attualmente sono coltivati da terzi in comodato d'uso.

L'appezzamento possiede complessivamente una forma romboidale ed andamento pianeggiante.

I mappali possiedono complessivamente un'estensione catastale di 24.253 mq e sono attualmente coltivati a soia.

1. Quota e tipologia del diritto

1/4 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: via , Camponogara (Ve)

Stato Civile: nubile



3/4 di _____ - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: _____ mponogara (Ve)

Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Data Matrimonio: 08-10-1966

Ulteriori informazioni sul debitore:

coniugato con _____ nata a Camponogara (Ve) il _____ : deceduta il _____.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **24.253,00**

il terreno risulta di forma romboidale ed orografia pianeggiante

Colture erbacee soia

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Alla data del sopralluogo, i beni si presentano coltivati.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno agricolo (fg. 10, mapp. 284)	sup lorda di pavimento	0	16.105,00	1,00	16.105,00	€ 7,00
Terreno agricolo (fg. 10, mapp. 287)	sup lorda di pavimento	0	8.148,00	1,00	8.148,00	€ 7,00
			24.253,00		24.253,00	

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: annualità 2019

Zona: Regione Agraria n. 4 - Pianiga

Tipologia: seminativo

Valore di mercato (€/mq): 77.000,00 €/Ha

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietario:

_____ nato a _____) il _____
proprietà per 1/2 in comunione dei beni;



ia, nata a il , c.f.: proprietà per 1/2 in comunione dei beni;

proprietario dal 30/06/1993 al 29/10/2010.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giulio Argenti di Dolo, in data 30/06/1996, rep. n. 97421; trascritto a Padova, in data 09/07/1993, ai nn. 16516/11778.

Proprietario:

nato a il , c.f.:

proprietà per 3/4;

nata a il , c.f.: proprietà per 1/4;

dal 29/11/2010 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, si precisa che il principio di continuità ex art. 2650 c.c. - relativamente alla quota di 1/2 (un mezzo) oggetto di successione della defunta - non risulta rispettato, non essendo ancora stata trascritta la relativa accettazione tacita.; registrato a Venezia 2, in data 11/11/2011, rep. n. 3214/9990; trascritto a Padova, in data 30/01/2012, ai nn. 3493/2588.

Disponibilità alla data del sopralluogo:

Identificativo corpo: L - 2 terreni - seminativo

Terreno agricolo sito in Pianiga (VE), Via del Grano (vicinanze) **Occupato da** , nato a Sant'Angelo di Piove di Sacco il 04/12/1943, con contratto di locazione stipulato in data 17/01/2017 per l'importo di euro 2.000,00 con cadenza annuale

Registrato a Venezia il 17/02/2017

Tipologia contratto: 10 anni, scadenza 31/12/2026

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

Note: Si sottolinea che il contratto di affitto riguarda complessivamente 8 beni immobili e che è stato stipulato tra padre e figlia entrambi eseguiti nella procedura in oggetto. Il lotto 4 è costituito da due distinti mappali, il 284 è di proprietà dell'sig. il mappale 287 della sig.ra

tuttavia entrambi i lotti risultano oggetto del contratto di locazione.

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:

- A favore del fondo identificato al foglio 17 mappale 680 superficie (mq) 900. A rogito di Notaio Alberto Tessiore in data 11/12/1970 ai nn. 8123, trascritto a Venezia in data 24/12/1970 rep. 17207/14926.

Trattasi di una striscia di larghezza di m 6 (sei) per una larghezza di m 150 (centocinquanta) del mapp. 251 (duecentocinquantuno), mappale da cui è derivato anche l'attuale mapp. 680 (seicentottanta) del Fg 17 del CT di Camponogara (VE). Servitù a favore di Montecatini Edison spa richiamata nell'atto di provenienza dell'esecutata del mapp.

Pag. 69

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



680 infra citato in data 31 dicembre 2013 a rogito del notaio Antonio Dussin di Dolo (VE) rep. n. 19727, trascritto data 21 gennaio 2014 ai numeri 1620/1234.

NB: dalla nota di trascrizione non emerge la sede del tracciato, che viene dichiarato noto e accettato dalla parte concedente.

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:

- Pignoramento a favore di Società Agricola Eredi S.S. contro
derivante da: verbale di Pignoramento immobili; a rogito di
UNEP di Venezia in data 19/01/2017 rep. n. 397, trascritto a Venezia in data 21/02/2017 ai
nn. 6819/4413;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale: /

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Il valore commerciale di stima è determinato dalla comparazione con beni analoghi in zona, in relazione allo stato di alienabilità dell'unità immobiliare esaminata, dell'attuale situazione del mercato immobiliare ed in considerazione delle descritte condizioni igieniche e manutentive,



della vetustà del compendio immobiliare, delle peculiarità e caratteristiche dei beni oltre che della presenza/mancanza di garanzie per vizi occulti.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pianiga;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
 Uffici del registro di Venezia;
 Ufficio tecnico di Pianiga;
 Agenzie immobiliari di Pianiga e Osservatorio del Mercato Immobiliare;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
 Valori agricoli medi della provincia di Venezia
 Annualità 2019
 Regione Agraria n. 4
 Pianiga
 Valore agricolo (Euro/Ha)
 SEMINATIVO 77.000,00;
 Altre fonti di informazione: riviste specializzate di settore.

8.3.3 Valutazione corpi:

L - 2 terreni - seminativo. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 169.771,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo (fg. 10, mapp. 284)	16.105,00	€ 7,00	€ 112.735,00
Terreno agricolo (fg. 10, mapp. 287)	8.148,00	€ 7,00	€ 57.036,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 169.771,00
Valore corpo			€ 169.771,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 169.771,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 169.771,00
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>
L - 2 terreni - seminativo	agricolo	24.253,00	€ 169.771,00	€ 169.771,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità:

L - 2 terreni - seminativo

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Atto di asservimento	€ 0,00

Totale costi di cancellazione: € 294,00



8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 186.454,10
 Arrotondato a: € 186.500,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: L - 2 terreni - seminativo
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: /
Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Il bene è stato pignorato per la quota del 100% di piena proprietà

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati**Allegati generali:**

_certificati di residenza e stato civile [vedi all. A];

Allegati Lotto 4

_documentazione catastale [vedi all. E1—E3];

_Certificato di Destinazione Urbanistica [E4—E7]

_documentazione urbanistica [vedi all. E8—E22];

_atto di provenienza bene I [vedi all. E23—E32]

_individuazione lotto 4

_documentazione fotografica composta da n. 1 immagine con relativo cono visuale.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: la vendita del bene è sottoposta ad imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	004 - terreni agricoli
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo L - 2 terreni - seminativo: 1/1 di Pienezza di proprietà
Identificativo catastale	Corpo L - 2 terreni - seminativo: <u>Identificato al catasto Terreni :</u> ... nato a ... il ... c.t.: ... , Proprietà per 3/4;



	<p>Proprietà per 1/4 Comune Pianiga, foglio 10, particella 284, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 16.105 mq, reddito dominicale: € 98,81, reddito agrario: € 66,54 <u>Identificato al catasto Terreni :</u> Proprietà per 3/4; Comune Pianiga, foglio 10, particella 287, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 8.148 mq, reddito dominicale: € 49,99, reddito agrario: € 33,66</p>
Valore	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</p> <p style="text-align: right;">186.500,00 €</p>

Data generazione:
02-09-2019 16:09

L'Esperto alla stima
Bruno Ranuffi



Tribunale Ordinario di Venezia

Esecuzione Immobiliare n° 56/2017

promossa da Soc. Agricola Eredi S.S.

contro

G.E.: Dott.ssa G. Zanon

Integrazione all'elaborato peritale

Premesso

_che il sottoscritto arch. Bruno Ranuffi, in data 10/12/2018, è stato nominato CTU nell'Esecuzione immobiliare in epigrafe;

_che il sottoscritto CTU ha depositato, in forma telematica, la propria relazione di stima in data 11/09/2019;

_che, come posto in evidenza nella perizia di stima, risulta che due giorni prima della notifica del pignoramento dei beni immobili appresi alla presente procedura esecutiva, i debitori hanno concluso un contratto d'affitto di fondo rustico che riguarda 9 beni immobili tra quelli colpiti dal pignoramento succitato;

_che nell'udienza del 22/07/2020 il G.E. ha disposto che il sottoscritto verifichi se il contratto di affitto di fondo rustico in essere sia stato registrato e trascritto ed in caso affermativo di valutarne la congruità del canone ovvero la viltà dello stesso.

Il sottoscritto CTU arch. Bruno Ranuffi, ad espletamento dell'incarico ricevuto,

deposita

la seguente integrazione all'elaborato peritale.

Il sottoscritto ha richiesto la copia del contratto di affitto di fondo rustico, citato nell'elaborato peritale ed ad esso allegato come all. C/43 del lotto 2 e all. D/17 del lotto 3, all'Agenzia delle Entrate _Ufficio Territoriale Venezia 2 in data 17/04/2019.

In data 09/05/2019, l'Agenzia delle Entrate _Ufficio Territoriale Venezia 2, ha rilasciato la copia richiesta inviandola al sottoscritto a mezzo mailpec [v. all. A].



Il documento risulta registrato e trascritto a Venezia 2 con n. 393 —Serie 3A Privati in data 17/01/2017 [v. all. B].

Nel succitato contratto, la Sig.ra _____ affitta al Sig. _____, per la durata di 10 anni, i seguenti beni immobili appresi alla procedura esecutiva:

- terreno agricolo in Comune Campagna Lupia, foglio 6, particella 1126, qualità AA-serra, AB - Seminativo, classe 1, superficie catastale **7.980 mq**, reddito dominicale: € 78,88, reddito agrario: € 55,71, in proprietà alla locataria _____ per la **quota 1/1**;
- terreno agricolo in Comune Camponogara, foglio 17, particella 4, qualità Serra, classe U, superficie catastale **9.500 mq**, reddito dominicale: € 167,99, reddito agrario: € 88,31, in proprietà alla locataria _____ per la **quota di 1/2** ;
- terreno agricolo in Comune Camponogara, foglio 17, particella 697, qualità Serra, classe U, superficie catastale **2.030 mq**, reddito dominicale: € 35,90, reddito agrario: € 18,87, in proprietà alla locataria _____ per la **quota 1/2**;
- terreno agricolo in Comune Camponogara, foglio 8, particella 906, qualità Serra, classe U, superficie catastale **6.395 mq**, reddito dominicale: € 113,09, reddito agrario: € 59,45 , in proprietà alla locataria _____ per la **quota 1/4**;
- terreno agricolo Comune Camponogara, foglio 17, particella 680, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale **14.050 mq**, reddito dominicale: € 165,84, reddito agrario: € 87,07, in proprietà alla locataria _____ per la **quota 1/1**;
- terreno agricolo in Comune di Camponogara, foglio 17, particella 12, qualità serra, classe U, superficie catastale **12.810 mq**, reddito dominicale: € 226,53, reddito agrario: € 119,08, in proprietà alla locataria _____ per la **quota 1/4**;
- terreno agricolo in Comune Campolongo Maggiore, foglio 9, particella 299, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale **14.700 mq**, reddito dominicale: € 102,11, reddito agrario: € 72,12, in proprietà alla locataria _____ per la **quota 1/1**;
- terreno agricolo in Comune Pianiga, foglio 10, particella 284, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale **16.105 mq**, reddito dominicale: € 98,81, reddito agrario: € 66,54, in proprietà alla locataria _____ per la **quota 1/4**;



– terreno agricolo in Comune Pianiga, foglio 10, particella 287, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale **8.148 mq**, reddito dominicale: € 49,99, reddito agrario: € 33,66, in proprietà alla locataria _____ per la **quota 1/4**;

La superficie catastale complessiva dei beni immobili succitati risulta pari a mq 91.718, mentre la superficie in proprietà alla locataria Sig.ra _____ concessa in locazione, calcolata tenendo conto delle diverse quote di proprietà dei succitati beni, corrisponde a **mq 53.360**.

Il succitato contratto di affitto di fondo rustico prevede, anche, la locazione di ulteriori beni immobili oltre quelli appresi alla presente procedura esecutiva, beni immobili costituiti da:

– annessi agricoli siti in comune di Camponogara (Ve), al fg. 17, mapp. 698, sub. 2, cat. C/2, cl. 3, 205 mq con rendita € 127,05 e sub. 3, cat. D/10, rendita € 2.107,80, in proprietà alla locataria _____ per la **quota 1/2** [v. all. C];

– un terreno agricolo sito in comune di Pistoia (Pt), al fg. 270, mapp. 789, qualità vivaio, classe 1, superficie catastale **7.155 mq**, reddito dominicale: € 630,78, reddito agrario: € 295,62, in proprietà alla locataria _____ per la **quota 1/1** [v. all. D];

– un annesso agricolo sito in comune di Pistoia (Pt), al fg. 270, mapp. 791, cat. C/2 [D/10 nel contratto], cl. 3, consistenza 340 mq, rendita € 948,22, in proprietà alla locataria _____ a **quota 1/1** [v. all. D].

Gli appezzamenti di terreno locati ed appresi alla procedura esecutiva in oggetto, hanno forme regolari e presentano buone caratteristiche fisiche (giacitura, esposizione, accessi) e di irrigabilità che ben si prestano all'uso agricolo.

Alla data dei sopralluoghi pressoché tutti gli appezzamenti erano coltivati con piante da frutto destinate alla vendita all'ingrosso a vivai e solo i terreni siti in comune di Pianiga erano coltivati a seminativo.

Per la determinazione del canone di equo affitto dei terreni agricoli, la Corte Costituzionale, con sentenza n. 318/2002, ha dichiarato l'illegittimità degli artt. 9 e 62 della L. 203/1982, in quanto la norma si basava sui redditi dominicali risultanti dal catasto del 1939, creando un vuoto legislativo con conseguente impossibilità di identificare parametri legali per la determinazione del canone di affitto dei fondi agricoli.

Successivamente, un pronunciamento dell'aprile 2011 della VI Sezione della Corte di Cassazione, ha dichiarato che, per effetto della declaratoria di incostituzionalità di cui alla



sentenza della Corte Costituzionale n. 318/2002, essendo divenute prive di effetti sia le tabelle per il canone di equo affitto, disciplinate dall'art. 9 della L. 203/82, sia i redditi dominicali stabiliti, ai sensi dell'art. 62 della succitata legge, il canone dovuto dalla parte conduttrice è unicamente quello stabilito liberamente tra le parti o l'ultimo, giudizialmente accertato con sentenza passata in giudicato anteriormente alla sentenza n. 318/2002.

Nell'ambito della libera contrattazione, il canone d'affitto determinato dovrà tenere conto di parametri quali:

- _posizione del terreno;
- _produttività del terreno;
- _numero di piante esistenti;
- _quantità di prodotto ottenuto per ogni ettaro;
- _irrigabilità del terreno;
- _titolarità del pagamento unico aziendale (titoli).

Sulla base di quanto su esposto, la migliore procedura per la determinazione del canone di equo affitto è da considerarsi quella prevista dall'art. 45 della citata L. 203/82 che prevede il coinvolgimento delle organizzazioni di categoria competenti.

Coinvolgimento che, nel presente caso, sarebbe stato ancor più necessario a fronte del fatto che nel contratto in oggetto, la durata della locazione è stata stabilita tra le parti in anni 10 e non in anni 15, lasso temporale, questo, che corrisponderebbe alla durata minima dei contratti di locazione per fondi agricoli previsto dall'art. 1 della L. 203/82, configurando, quindi, la stipula di detto contratto come una stipula in deroga.

Tale possibilità di deroga sarebbe, in effetti, consentita applicando quanto previsto dal succitato art. 45 della L. 203/82, che cita *"sono validi tra le parti, anche in deroga alle norme vigenti in materia di contratti agrari, gli accordi, anche non aventi natura transattiva, stipulati tra le parti stesse in materia di contratti agrari con l'assistenza delle rispettive organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a livello nazionale, tramite le loro organizzazioni provinciali, e le transazioni stipulate davanti al giudice competente"*.

Nel caso specifico il contratto non è stato stipulato con l'assistenza delle organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a livello nazionale che, nel caso,



avrebbero dovuto assistere sia il locatario che il locatore e controfirmare il contratto d'affitto.

Il sottoscritto, comunque, ha contattato gli uffici di: Confagricoltura Venezia, di Coldiretti Dolo _Ve e della Confederazione Italiana Agricoltori di Mirano _Ve per una verifica in tal senso e per conoscere i valori medi di riferimento delle locazioni dei terreni agricoli nelle zone in cui insistono gli appezzamenti locati nel presente contratto.

I dati forniti dalle tre diverse organizzazioni di categoria per quanto riguarda i valori di locazione sono:

_l'ufficio della Coldiretti di Dolo _Ve, sentito telefonicamente in data 27/07/2020, ha indicato come congruo un canone d'affitto compreso tra un minimo di 100 €/ha/anno ad un massimo di 150 €/ha/anno per terreni a qualità seminativo al netto di eventuali titoli PAC (Politica Agricola Comune _ titoli europei d'incentivo legati agli ettari coltivati);

_l'ufficio di Confagricoltura Venezia, a sua volta, sentito in data 29/07/2020, ha indicato come congruo un canone d'affitto compreso tra un minimo di 100 €/ha/anno ad un massimo di 250 €/ha/anno sempre per terreni a qualità seminativo e al netto di eventuali titoli PAC;

_l'ufficio della Confederazione Italiana Agricoltori di Mirano _Ve, invece, sentito in data 30/07/2020, ha indicato come congruo un canone d'affitto compreso tra un minimo di 150 €/ha/anno ad un massimo di 250 €/ha/anno per terreni a qualità seminativo sempre al netto di eventuali titoli PAC.

Normalmente la presenza di eventuali titoli PAC dovrebbe essere citata nel contratto d'affitto ma, se tali titoli fossero già stati nella disponibilità del proprietario e liberi di essere assegnati ai terreni in locazione con il presente contratto, tale evidenza potrebbe anche non essere esplicitata.

Atteso che _____ dispone di titoli PAC per una superficie ammissibile, al 2015, di ha 9,91 [da verifica presso il sito SIAN _Consultazione Pubblica Registro Titoli PAC 2015-2020 _V. all. E] si potrebbe anche pensare che il canone d'affitto di cui si chiede la verifica di congruità sia gravato anche del valore di tali titoli.

L'incidenza di tali titoli sul valore di locazione, secondo tutte le organizzazioni professionali agricole interpellate, ammonta a circa 300/350 €/ha/anno (valore del titolo PAC aumentato del greening).



Pertanto, per procedere con la verifica della congruità del canone di affitto indicato nel contratto in oggetto, si ritiene congruo assumere, come valore di riferimento, il valore medio derivato dai valori forniti dalle organizzazioni di categoria aumentato dell'importo medio del titolo PAC.

Il valore così determinato sarà pari a

€/ha/anno 167,00 + PAC €/ha/anno 325,00 = €/ha/anno 492,00.

Si avrà pertanto:

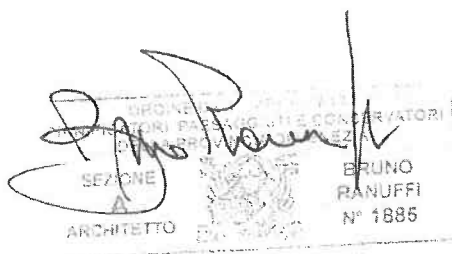
ha 5,34 x €/ha/anno 492,00 = €/anno 2.627,28

canone, questo, che tiene conto della quota parte dei beni appresi alla presente procedura esecutiva intestati alla locataria Sig.ra

Considerando, però, che il contratto di affitto in essere concede anche i beni siti in comune di Camponogara, consistenti in 2 annessi agricoli e i beni siti in comune di Pistoia, consistenti in un appezzamento di terreno, qualità vivaio, con superficie catastale 7.155 mq ed un annesso agricolo, si ritiene che il canone di affitto su determinato, in ragione di questi ulteriori beni inclusi nel contratto di locazione, possa essere proporzionalmente adeguato in aumento ad almeno €/anno 2.980,00.

Alla luce di tale importo si ritiene che il canone di locazione indicato nel contratto, pari a €/anno 2.000,00, sia congruo in quanto non inferiore di oltre 1/3 rispetto al valore su determinato.

Spinea, lì 16/09/2020



Stampa professionale di Bruno Ranuffi, Architetto. Il timbro contiene il nome "BRUNO RANUFFI" e il numero "N° 1885".

Distintamente
arch. Bruno Ranuffi





COMUNE DI CAMPAGNA LUPIA

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA

Settore V – Gestione del territorio

Via Repubblica, 34/36 – 30010 Campagna Lupia (Ve), Cod. Fisc.: 00617710272

e-mail: urbanistica@comune.campagnalupia.ve.it pec: urbanistica.comune.campagnalupia.ve@pecveneto.it

N° d'ordine: 38/2024

Campagna Lupia li 05/11/2024

IL RESPONSABILE

Vista la domanda e la planimetria catastale allegata, presentata dalla ditta

FICOTTO ROBERTO

VIA JULIA n° 71/2 - 30010 CAVALLINO-TREPORTI (VE)

e pervenuta agli atti del Comune in data 10/10/2024 Protocollo n° 0010768/2024;

Visto l'art. 30 del D.P.R. n° 380 del 06.06.2001;

Visto il P.d.F. approvato con D.G.R. n° 664 del 23.03.1973 e le successive varianti;

Visto il P.R.G. approvato con D.G.R. n° 3883 del 25.07.1995 e le successive varianti;

Visto il P.T.C.P. approvato con D.G.R. n° 3359 del 30.12.2010;

Visto il P.A.T. approvato nella Conferenza dei Servizi del 03.05.2013 e la successiva variante;

Visto il P.I. aggiornato alla Variante n° 8 approvata con D.C.C. n° 29 del 30.09.2024;

CERTIFICA

sulla base della documentazione presentata che le aree così descritte al Catasto,

Comune di Campagna Lupia

Foglio n. 6

Mapp. n. 1126

Comune di Campagna Lupia

Foglio n. 6

Mapp. n. 1128

risultano destinate come segue:

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO:

A.T.O. 1 – “Campagna Lupia” disciplinato dall’articolo 31 delle N.T.A.

Valori e tutele

Valori e Tutele Culturali

- *Zone rurali di buona integrità* disciplinate dall’articolo 14 delle N.T.A.

PIANO DEGLI INTERVENTI:

ZONA E - disciplinata dall’articolo 22 delle N.T.O.

L’area risulta inoltre ricadere all’interno di e/o essere interessata da:

PERICOLOSITA’ SISMICA 3 (D.G.R.V. n° 244/2021)

P2 PERICOLOSITA’ IDRAULICA MEDIA (Art. 13 N.T.A. del P.G.R.A.)

AMBITI RURALI DI BUONA INTEGRITA’ (Art. 30 N.T.O.)

Relativamente all’obbligo di assolvimento dell’imposta di bollo, si da’ atto che codesta ditta ha provveduto al relativo adempimento - a seguito di specifica richiesta da parte di questo Ufficio prima del rilascio del titolo di cui trattasi - con trasmissione di apposita documentazione scansionata dalla quale si evincono i codici seriali che compaiono sulla marca da bollo (n° 01190750053075 del 03/06/2020 e n° 01240656684696 del 07/10/2024). A tal riguardo, si ricorda che - ai sensi dell’art. 3 del D.M. 10 novembre 2011 - codesta ditta deve annullare la stessa, conservandone l’originale.

Il presente certificato mantiene validità nei termini previsti dall'art. 30 comma 3 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Il Responsabile
Ing. Gabriele Rorberi

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente dall'Ing. Gabriele Rorberi il 05/11/2024 ai sensi degli artt. 20 e 23 del D.Lgs. n° 82/2005

Comune di Campagna Lupia (Ve) Prot. N. 0011689 del 05-11-2024 partenza

Responsabile

Ingegnere GABRIELE RORBERI

tel. 041.5145933 lun.-ven. 11:00-13:00 - urbanistica@comune.campagnalupia.ve.it

Istruttore Tecnico

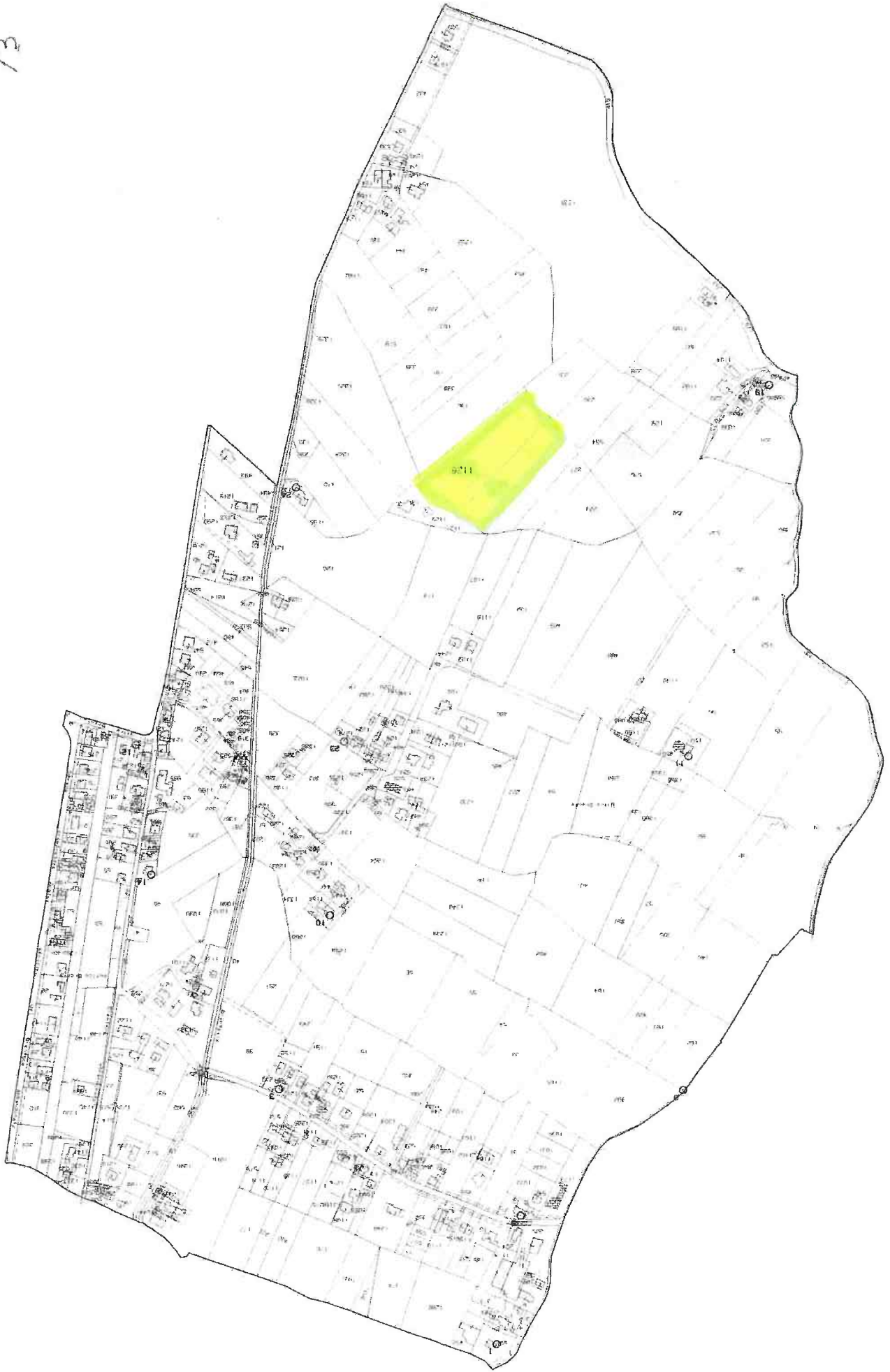
Urbanista LUCA RAMPADO

tel. 041.5145933 lun.-ven. 11:00-13:00 - urbanistica@comune.campagnalupia.ve.it

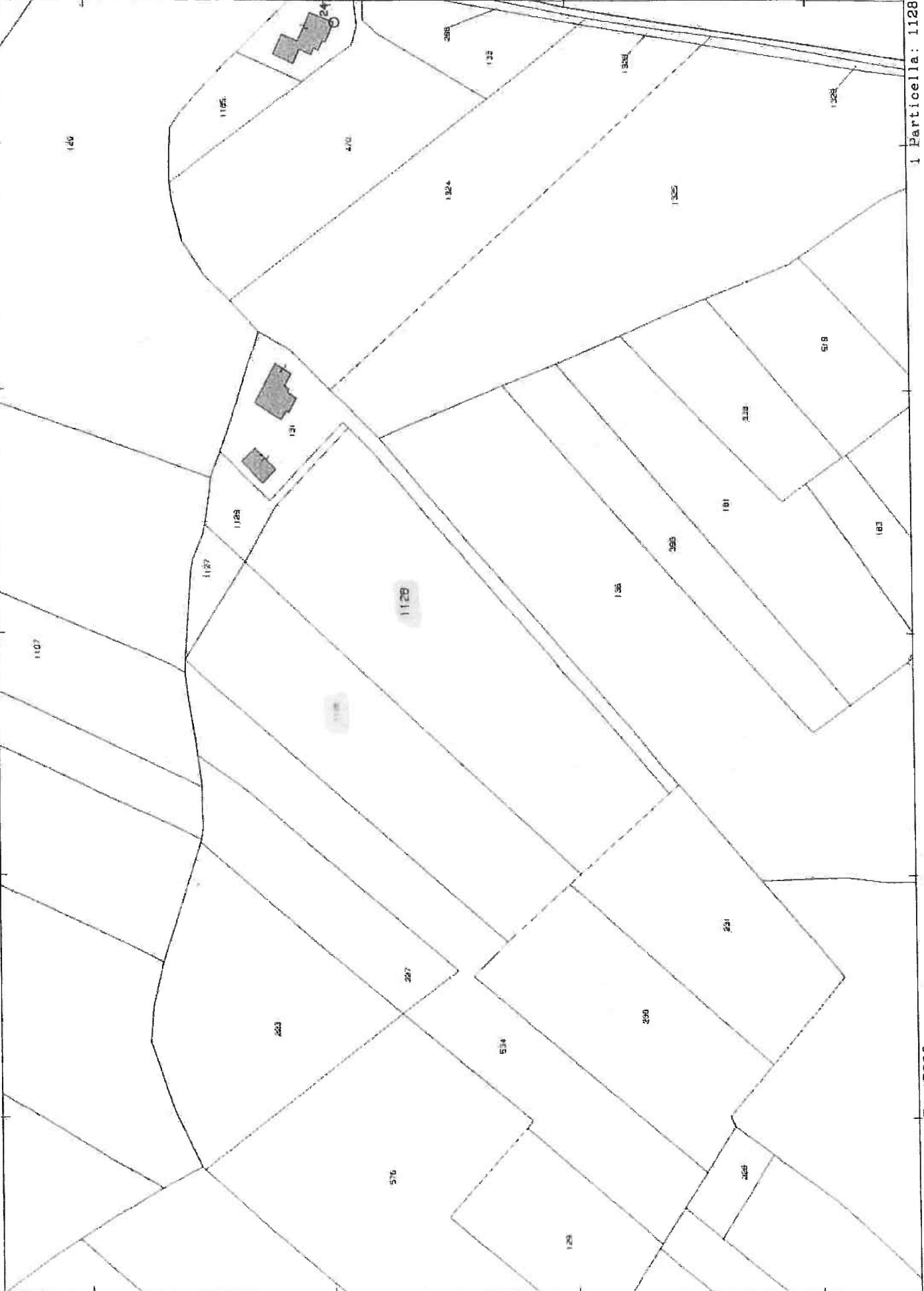
Ricevimento:

Previo appuntamento telefonico

all. B/3



211/B/2



1 Particella: 1128

E=45300



COMUNE DI CAMPONOGARA

Città metropolitana di Venezia

Piazza Mazzini, 1 - Tel 041/5139911 - Fax 041/5139938
30010 CAMPONOGARA (VE)

MARCA da
BOLLO del
07/10/2024
identificativo
01240656684754
detenuta dal
richiedente e
annullata dallo
stesso

UFFICIO TECNICO - Servizio Urbanistica tel.041-5139947 fax 041-5139959
orario ricevimento: martedì e giovedì ore 9.00÷12.30

Resp.Procedimento : Arch. Bullo Maurizio
Resp.Istruttoria : Arch. Lazzaretto Claudia

Camponogara, li 18/12 /2024

prot. N. **19523**

E+agrbuonaintegr+flu+FRflu+FRstr+FRElettro+gasdotto+D12+esond+P1_VarGen2023adott_FicottoR_ctu.pdf

OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica ai sensi e per gli effetti dell'art.30 - comma 2° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380

Vista la domanda presentata dal Sig. **FICOTTO ROBERTO** tecnico incaricato dal Tribunale di Venezia, presentata e processata al Protocollo dell'ente col N. 17683 del 18/11/2024, intesa ad ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dall'art.30 comma 2° del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 relativamente agli immobili siti nel Comune di Camponogara, **Via Premaore** distinti al C.T.

al Foglio 8 Mappale/i 906

al Foglio 9 Mappale/i 276

al Foglio 17 Mappale/i 4, 12, 18, 680, 697

della superficie complessiva dichiarata di ha 6.14.80 ;

- Visto l'art.30 comma 2° della Legge 6 giugno 2001 n.380;

- Visto il P.A.T.I. – Piano di Assetto del Territorio Intercomunale per i comuni di Camponogara e Fossò, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 08.06.2006, approvato dalla Conferenza dei Servizi in Regione Veneto del 07.02.2008, ratificato con D.G.R.U. 08.04.2008 n.822, pubblicato sul BUR Veneto n.34 del 22.04.2008, efficace dal 07.05.2008;

- Vista la Variante al P.A.T.I. – Piano di Assetto del Territorio a titolo “ADOZIONE VARIANTE AL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.I.) DEL COMUNE DI CAMPONOGARA e FOSSO” , adottata con D.C.C. n.39 del 23.07.2018; approvato dalla Conferenza dei Servizi in Regione Veneto del 26.03.2021, ratificato con Decreto del Sindaco C.M.Venezia n. 33/2021 del 08.04.2021, pubblicato sul BUR Veneto n.54 del 23.04.2021, efficace dal 08.05.2021;

- Vista la Variante Parziale ex Art.18 L.R. 11/2004 e mod.sgg al P.R.G. . con valenza attuale di Primo Piano degli Interventi (ai sensi art.48 comma 5 L.R. 21/2004) per modifiche destinazioni z.t.o., viabilità di piano e norma N.T.A., adottata con delibera del Consiglio Comunale .N.41 del 28.07.2008, approvata con delibera di Consiglio Comunale n.57 del 21.10.2008;

- Visto il P.I. – Piano degli Interventi per il Comune di Camponogara, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 21.04.2009, pubblicato all'Albo dal 12.05.2009; approvata con delibera di Consiglio Comunale n.44 del 10.09.2009, pubblicato sul B.U.R. n.79 del 25.09.2009 ed efficace dal 10.10.2009;

- Vista la Variante al Piano degli Interventi a titolo “ADOZIONE VARIANTE PARZIALE n.5 al PIANO DEGLI INTERVENTI del Comune di Camponogara” , adottata con D.C.C. n.23 del 21.05.2020 ed approvata con D.C.C. n.53 del 04.09.2020;

- Vista la Variante al Piano degli Interventi a titolo “ADOZIONE VARIANTE 6 A) AL VIGENTE PIANO DEGLI INTERVENTI A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DEL NUOVO P.A.T. DEL COMUNE DI CAMPONOGARA, verifica di compatibilità tra il NUOVO P.A.T. e la Variante n.5 al P.I. attualmente vigente CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLE INTERVENUTE MODIFICHE SOTTO L'ASPETTO IDRAULICO e conseguente ADEGUAMENTO NORMATIVO” adottata con D.C.C. N. 30

del 26.06.2021 ed approvata con D.C.C. n.50 del 16.09.2021, divenuta efficace per decorrenza dei termini di inoltro del Quadro Conoscitivo in Regione Veneto;

- Vista la Variante al Piano degli Interventi a titolo "ADOZIONE VARIANTE 6_B AL PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE" adottata con D.C.C. N. 66 del 02.11.2021, approvata con D.C.C. N. 22 del 24.05.2022 e vigente dal 17.06.2022;

- Vista la Variante al Piano degli Interventi a titolo "ADOZIONE VARIANTE N.7 AL PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE per MODIFICA all'ACCORDO PUBBLICO PRIVATO PU/20" adottata con D.C.C. N. 24 del 24.05.2022, approvata con D.C.C. N. 36 del 22.09.2022 e vigente dal 18.10.2022;

- Vista la Variante al Piano degli Interventi a titolo "VARIANTE GENERALE al PIANO DEGLI INTERVENTI" adottata con D.C.C. N. 39 del 17.11.2023;

CERTIFICA

- Che il terreno in oggetto:

nell'elaborato "Tav.1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale" della Variante al P.A.T.I. approvata, pubblicata sul BUR Veneto n.54 del 23.04.2021 ed efficace dal 08.05.2021, le aree in esame ricadono tutte in "Zona di Attenzione" dal P.A.I. del Bacino del fiume Brenta-Bacchiglione [vedi art.11 dell'elaborato Norme Tecniche], per quelle più a nord è indicata la presenza di un "elemento generatore di vincolo/fascia di rispetto : oleodotto" e della relativa Fascia di rispetto "Rispetto Elettrodotti - L.36/2001, D.M.08/07/2003, D.M. 29/05/2008", mentre per le aree più a sud è indicata una fascia di "Rispetto cimiteriale - (R.D. 1265/1934 e s.m.i. - P.I. vigente)" [vedi art.12 dell'elaborato Norme Tecniche]; nell'elaborato "Tav.3 – Carta delle Fragilità", le aree ricadono in "Aree idonee a condizione di tipo A (Litologie scadenti, falda freatica poco profonda)" [vedi art. 19 delle N.T.], tranne parte dell'area più a nord che ricade parzialmente in "Aree idonee a condizione di tipo B (Litologie scadenti, falda freatica poco profonda e pericolosità idraulica)" [vedi art. 19 delle N.T.], ed è indicata come "Area esondabile e/o a ristagno idrico (PGBTTR Consorzio Bacchiglione)" [vedi art. 20 Norme Tecniche]; nell'elaborato "Tav.4b - Carta delle Trasformabilità", le aree in esame risultano in Zona Agricola, con indicazioni in alcuni parti di "Buffer Zone" o di "Corridoio ecologico secondario" [Valori e Tutele Naturali – Rete ecologica, vedi art. 36 Norme Tecniche];

a) *nella Variante vigente al P.I., l'area è classificata come:*

- Foglio 8 Mappale 906: il terreno risulta ricadere per la quasi totalità in Zona E (vedi art.62 N.T.O), tranne per modesta fascia a nord che rientra in sede di Corso d'acqua individuato dal Piano delle Acque (art.38); è interessato da vincolo di "Fascia di rispetto idrografico" (art.27), per la superficie lungo lo scolo consorziale e per una profondità di ml 10 dallo stesso; è inoltre sottoposta a vincolo di "Fascia di rispetto stradale" (art. 26) lungo la strada comunale Via Premaore per una profondità di ml 20 dalla stessa;

- Foglio 9 Mappale 276: il terreno risulta ricadere per la quasi totalità in Zona E (vedi art.62 N.T.O), tranne per modesta porzione ad est individuato come sede di Corso d'acqua individuato dal Piano delle Acque (art.38); è interessato da vincolo di "Fascia di rispetto idrografico" (art.27), per la superficie lungo lo scolo consorziale e per una profondità di ml 10 dallo stesso; il terreno è sottoposto inoltre a vincolo/Fascia di rispetto per la presenza dell'Elettrodotto (art. 29) per la porzione a nord-est;

- Foglio 17 Mappale 4: il terreno risulta ricadere in Zona E (vedi art.62 N.T.O), tranne per modesta fascia a nord che rientra in sede di Corso d'acqua individuato dal Piano delle Acque (art.38); è interessato da vincolo di "Fascia di rispetto idrografico" (art.27), per la superficie lungo lo scolo consorziale e per una profondità di ml 10 dallo stesso; è inoltre sottoposta a vincolo di "Fascia di rispetto stradale" (art. 26) lungo la strada comunale Via Premaore per una profondità di ml 20 dalla stessa;

- Foglio 17 Mappale 12: il terreno risulta ricadere in Zona E (vedi art.62 N.T.O), ed è interessato da vincolo di "Fascia di rispetto idrografico" (art.27), per la superficie lungo lo scolo consorziale e per una profondità di ml 10 dallo stesso;

- Foglio 17 Mappale 18: il terreno ricadere per la quasi totalità in **Zona E** (vedi art.62 N.T.O), indicato per minima parte come **Ambito Agricolo a buona integrità** (vedi art. 39 N.T.O.); la fascia residuale ad ovest risulta invece ricadere in **z.t.o. D/12** – “Zone riservate alla costruzione di impianti tecnologici isolati”; è inoltre attraversato dalla **linea di gasdotto** (vedi art.33 N.T.O. del P.I.);

- Foglio 17 Mappale 680: il terreno ricadere in **Zona E** (vedi art.62 N.T.O), indicato come **Ambito Agricolo a buona integrità** (vedi art. 39 N.T.O.); è sottoposto a vincolo di “**Fascia di rispetto stradale**” (art. 26) lungo la strada comunale **Via Dante** per una profondità di ml 20 dalla stessa; inoltre per buona parte a nord risulta interno alla “**Fascia di Rispetto Cimiteriale**” - FR Cimiteri/Fasce di rispetto - T.U. leggi sanitarie R.D. 1265/1934 e s.m.i. (art.26 N.T.O.);

- Foglio 17 Mappale 697: il terreno risulta ricadere in **Zona E** (vedi art.62 N.T.O), è sottoposto a vincolo di “**Fascia di rispetto stradale**” (art. 26) lungo la strada comunale **Via Premaore** per una profondità di ml 20 dalla stessa; è inoltre parzialmente ricompreso (a sud) entro una perimetrazione di **Area esondabile e/o a periodico ristagno idrico** (art. 35);

b.1) per quanto riguarda l’aspetto della “**SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA**” (che fa riferimento alle Tav. 1 e 3 del P.A.T.), tutti i terreni sono interamente ricompresi nel perimetro di una “**Zona di Attenzione**” dal P.A.I. del Bacino del fiume Brenta-Bacchiglione [vedi art. 24 delle N.T.O.], mentre i terreni più a nord ricadono totalmente o parzialmente anche in una perimetrazione di **Area esondabile e/o a periodico ristagno idrico (PGBTTR Consorzio Bacchiglione-Brenta)** [Aree idonee a condizione di tipo B-IDR (Aree a dissesto Idrogeologico), vedi art. 35 delle N.T.O. del P.I.];

c) nella Variante Generale al P.I. in regime di salvaguardia, adottata con D.C.C. n. 39 del 17.11.2023 :

- NON vi sono modifiche previste e/o da segnalare per l’ambito in oggetto;

d) NON sono presenti e rilevati dal P.A.T. altri vincoli oltre a quelli di natura normativa sopraindicati, ed in particolare ulteriori vincoli di tipo paesaggistico di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42.

e) si attesta che secondo il **P.G.R.A. - Progetto di Aggiornamento 2021-2027 del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni** redatto dall’*Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali*, il cui ultimo aggiornamento è stato approvato con Decreto del Segretario Generale n. 72 del 07 Ottobre 2022, l’area viene indicata per quanto riguarda la Classe di Pericolosità Idraulica (Tavola AH24_PI) come **P2 – Pericolosità idraulica media** (vedi ora Tav.2C e Tav.2E_Vincoli e Tutele della Variante Generale adottata, e art. 24 delle N.T.A.);

- Che di conseguenza i terreni possono essere edificati solo nei casi, nei modi e con i limiti previsti dal combinato disposto delle Norme Tecniche della Variante P.A.T. vigente (in particolare Art. 11, 12, 19, 20, 36), delle N.T.O. del P.I. vigente (in particolare Artt. 26, 35, 39, 62) e dell’art.44 della L.R. 23.04.2004 n. 11.

Ai sensi dell’articolo 29 della L.R. 23.04.2004 n. 11 , si applicano le misure di salvaguardia, secondo le modalità della Legge 03.11.1952 n.1902 e successive modificazioni

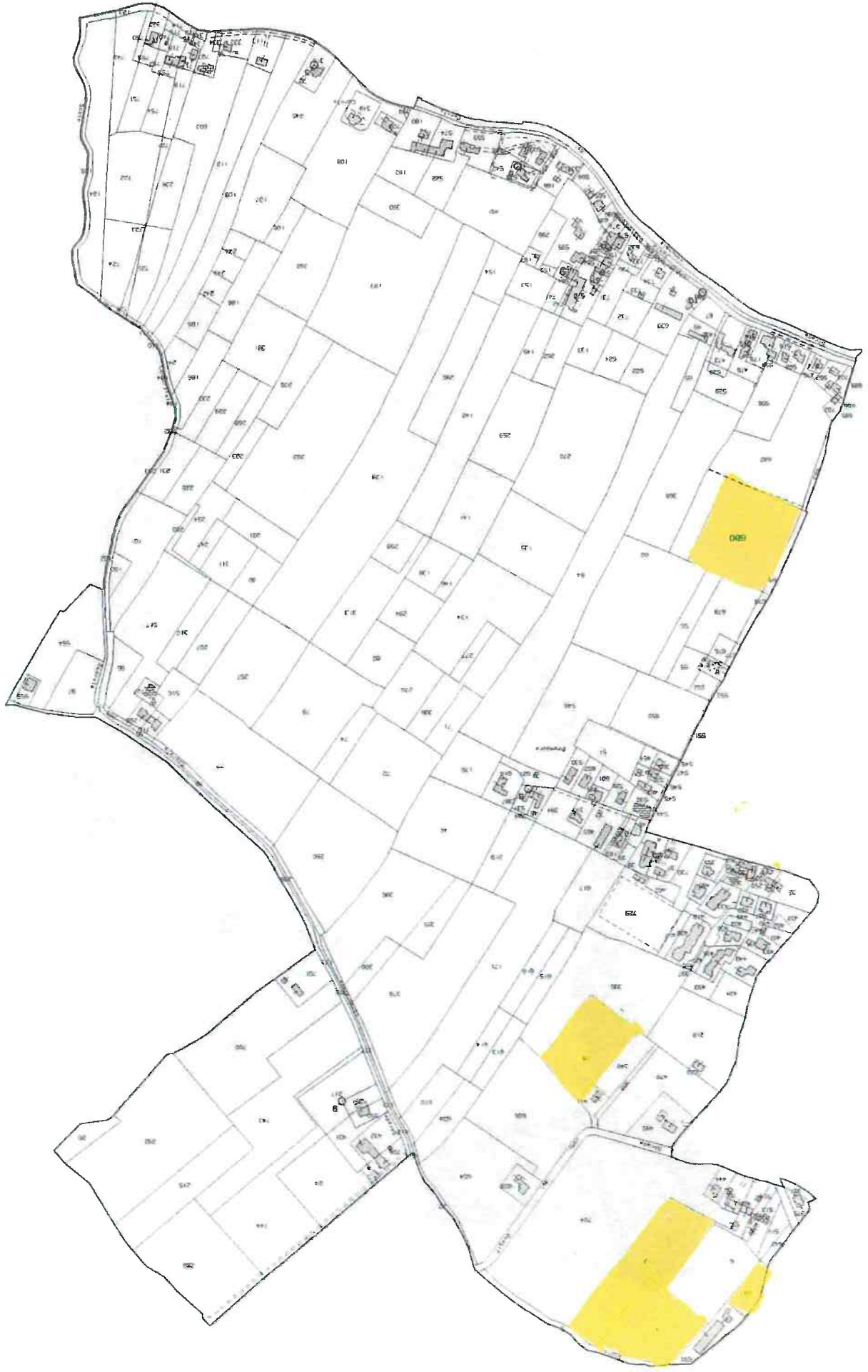
Il presente certificato ha validità di un anno a partire dalla data di rilascio ove non intervengano modifiche agli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati.

Ai sensi della Direttiva Min.P.A. n.14/2011, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

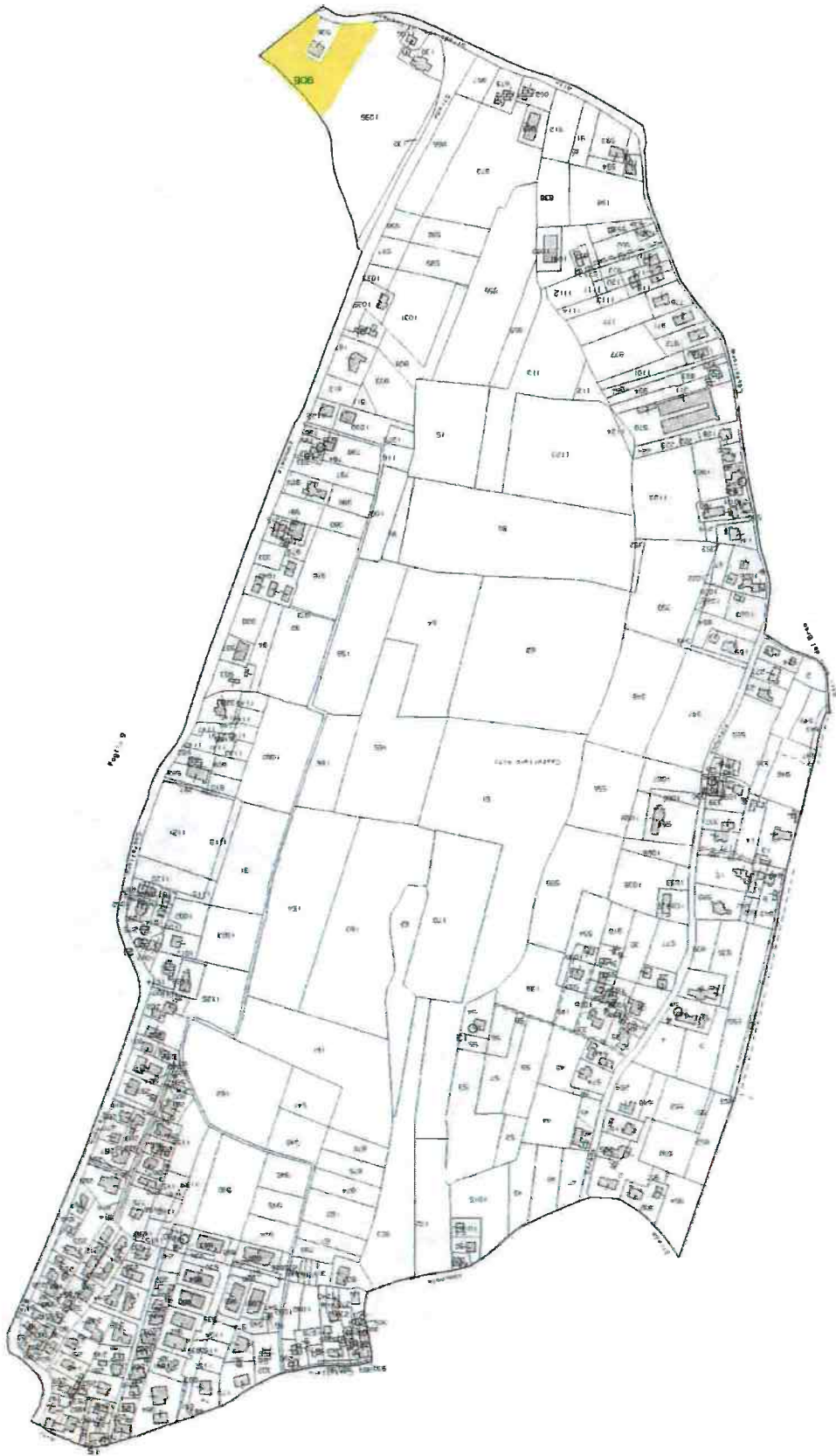
Il Responsabile del Settore

(arch. Bullo Maurizio)

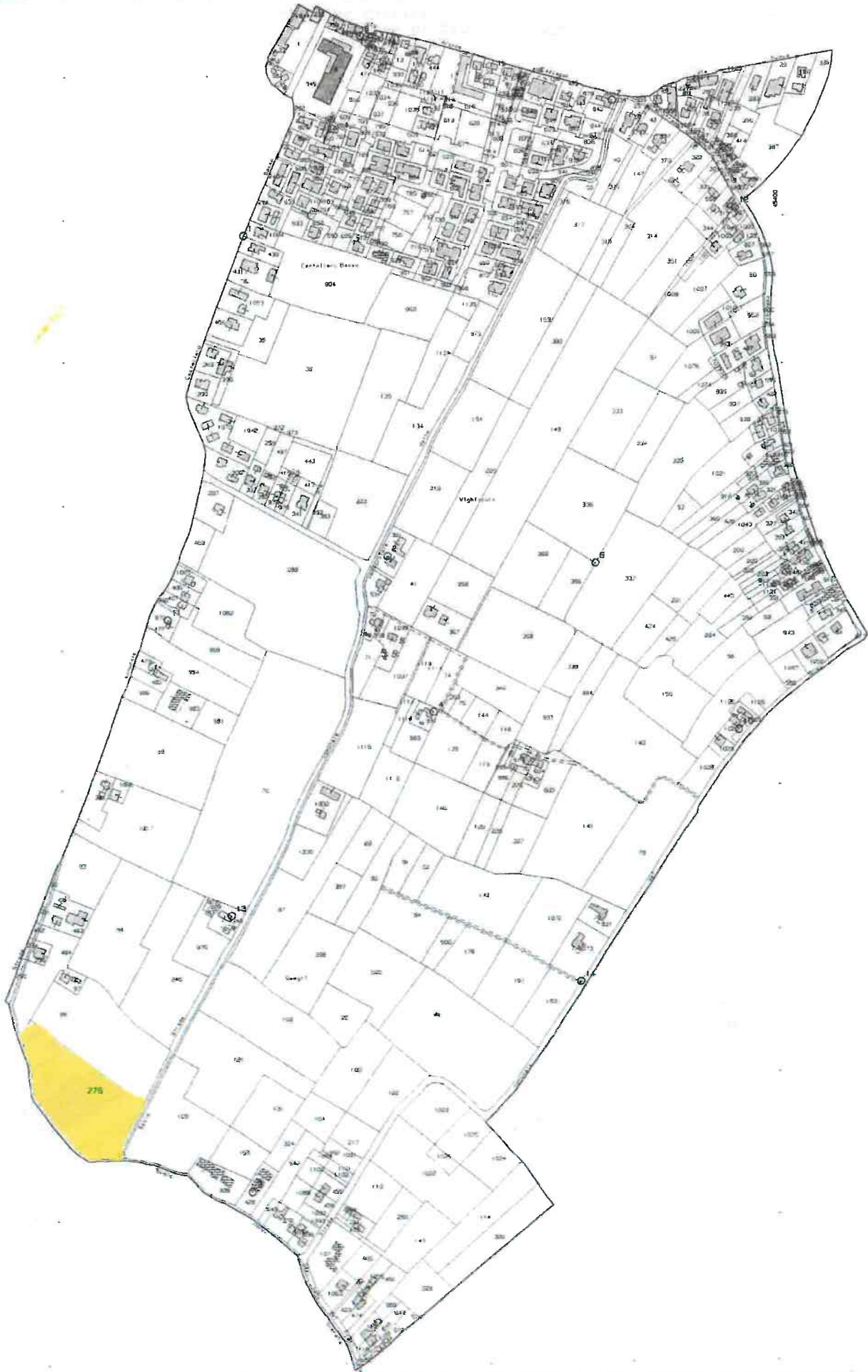
documento informatico firmato digitalmente ai sensi dell’art. 21 del D.Lgs 07/03/2005 n° 82 e s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. La riproduzione dello stesso su supporto analogico è effettuata dal Comune di Camponogara e costituisce copia integra e fedele dell’originale informatico, disponibile a richiesta presso l’Ente emittente.



ov/5-112



W5.112



all. C/12

211.5/13

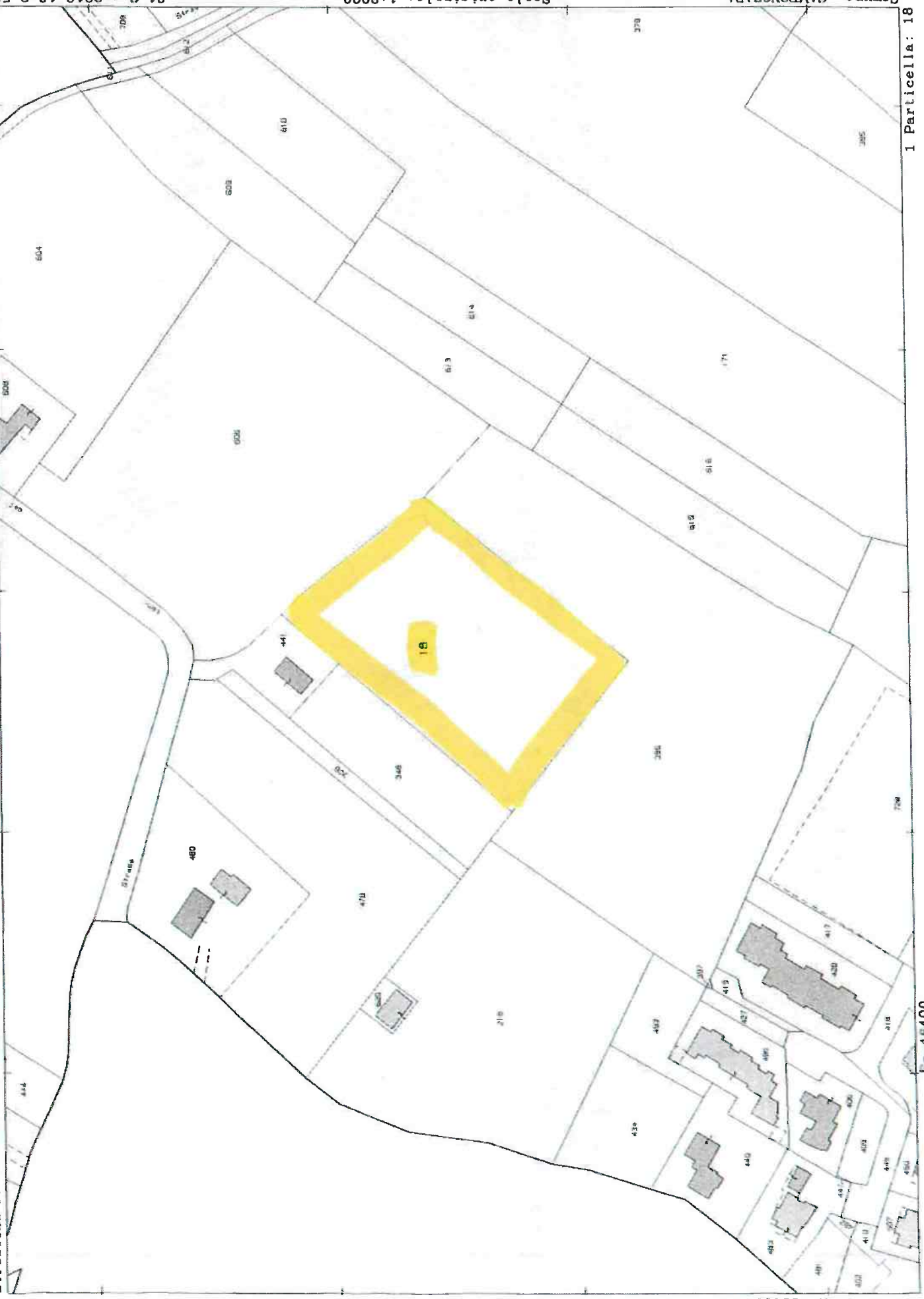
Comune: CAMPONOGARA
Foglio: 17

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

31-Gen-2019 18:2:55
Prot. n. T308402/2019

Vis. tel. (0.90 euro)

Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore AMILCARE EUGENIO

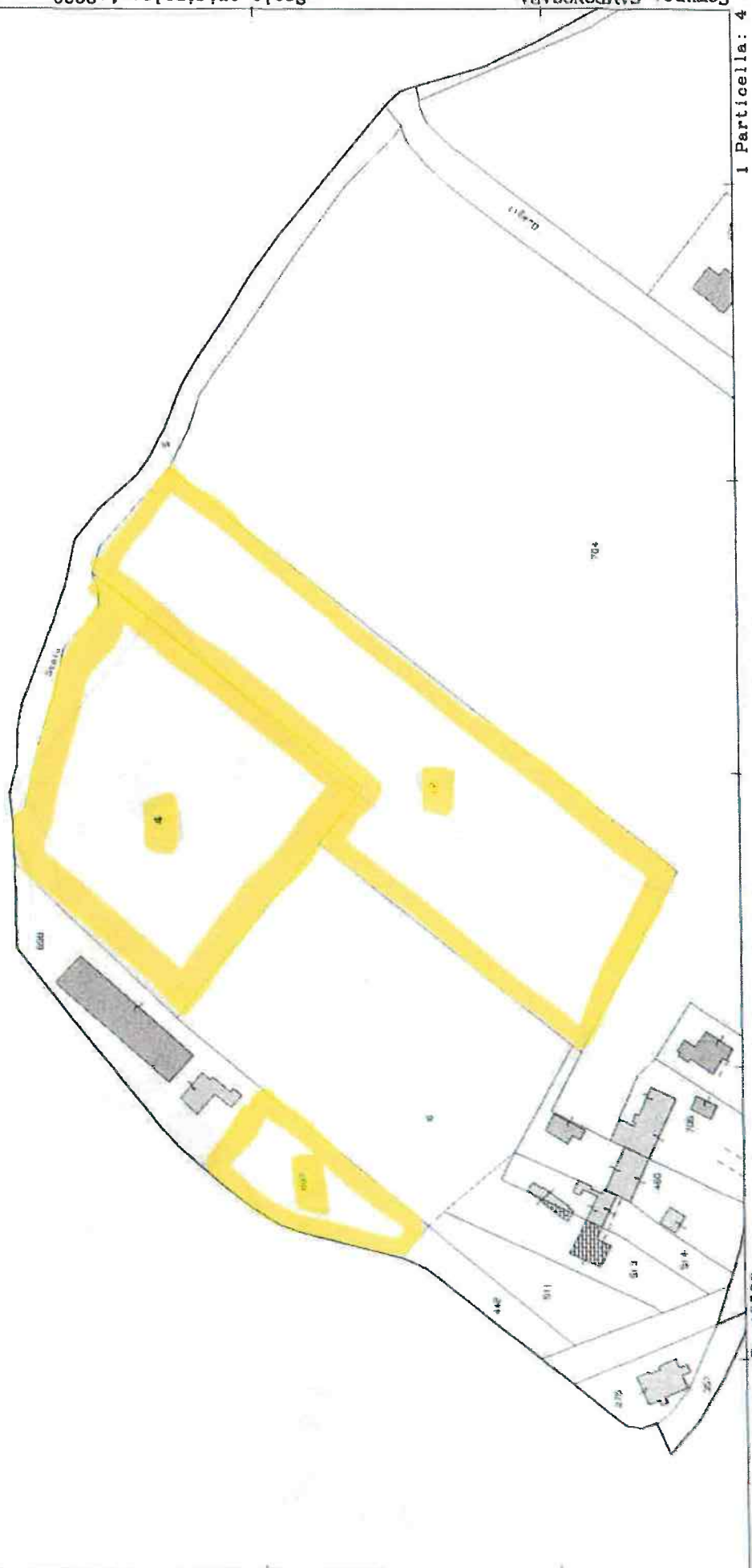


I Particella: 18

5-46400

N=65500

4/5/12



all. C/15

Comune: CAMPIONOGARA

Foglio: 8

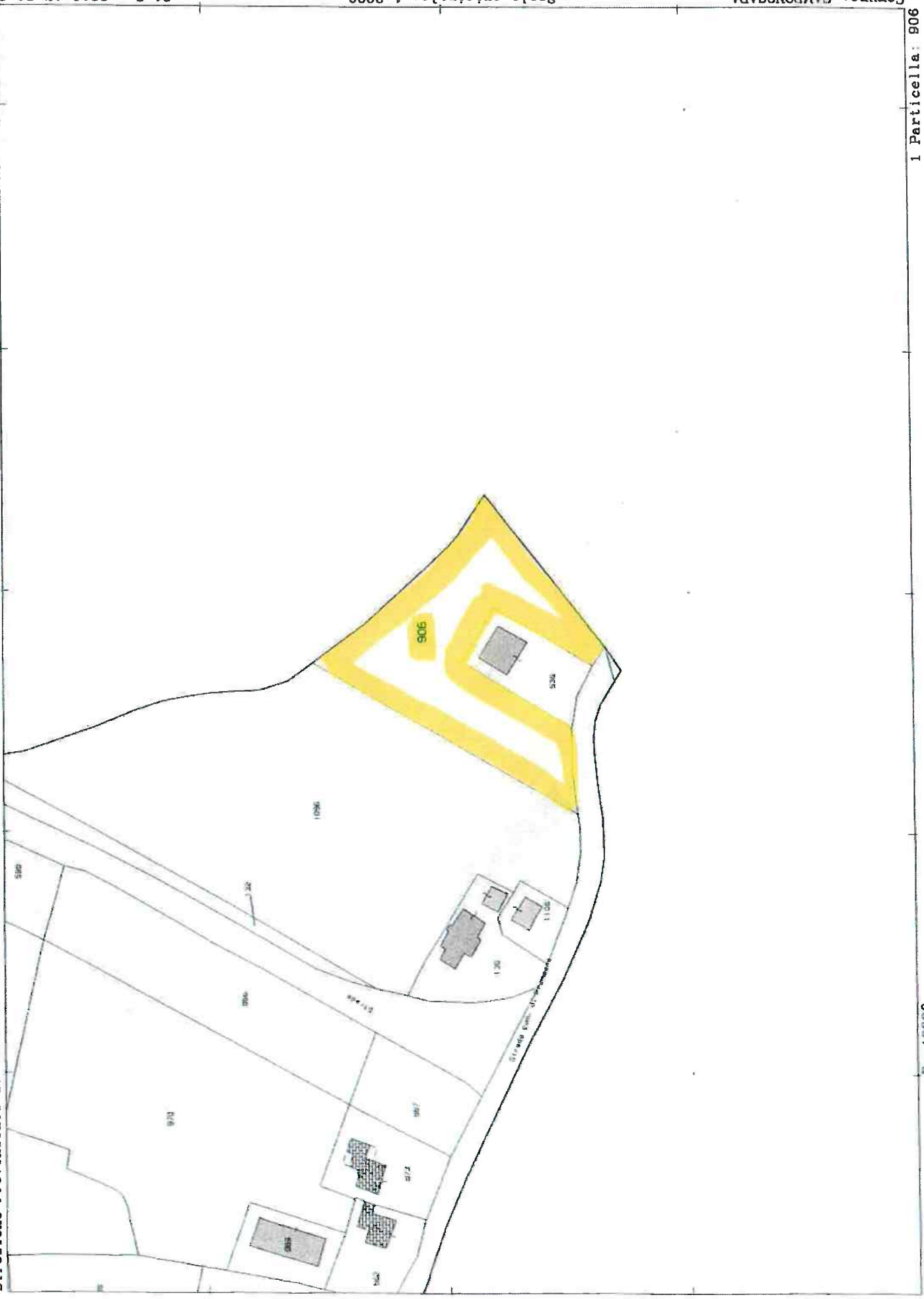
Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

31-Jan-2019 17:50:9
Prof. n. T302080/2019

Vis. tel. (0.90 euro)

Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore AMILCARE EUGENIO



1 Particella: 906

E=46600

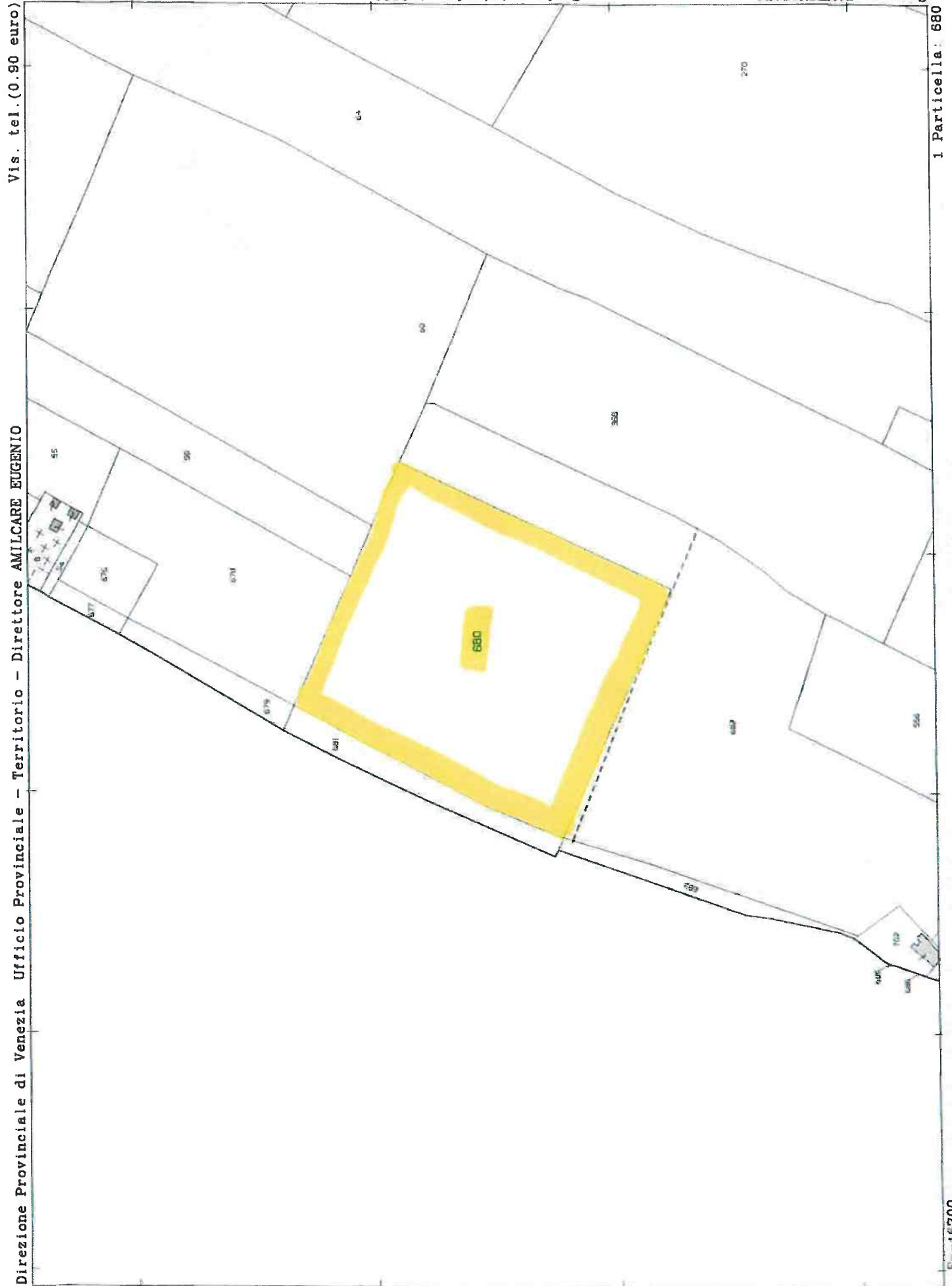
N=65000

9/5/12

Comune: CAMPNONGARA
Foglio: 17

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

31-Jan-2019 17:55:43
Prot. n. 1304874/2019



Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore AMILCARE EUGENIO

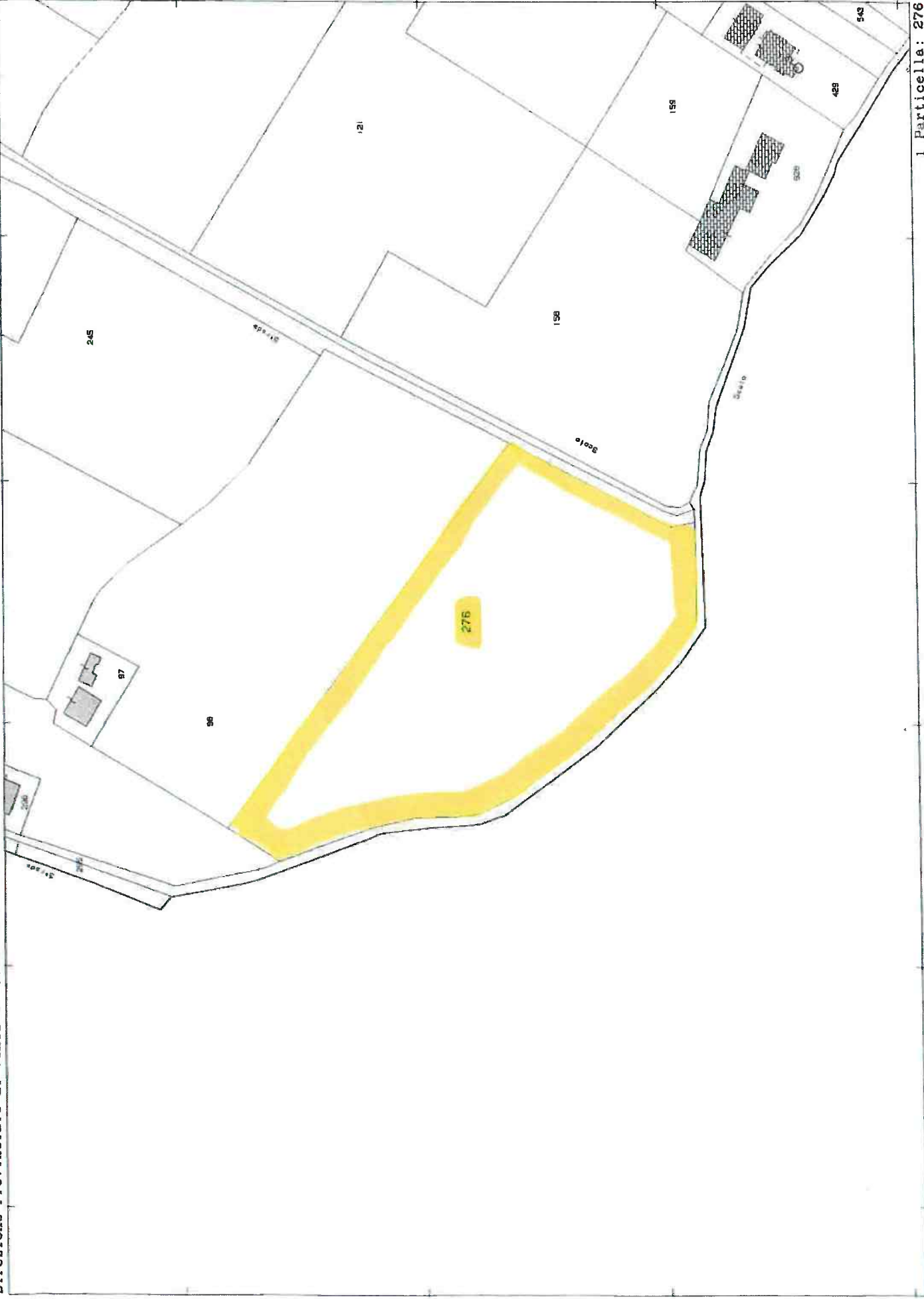
Vis. tel. (0.90 euro)

31-Jan-2019 17:48:53
Prof. n. T301462/2019

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 594.000 x 378.000 metri

Comune: CAMPOGARA
Foglio: 9

11/5/12



I Particella: 276

E=-46600

N=-65000



COMUNE DI CAMPOLONGO MAGGIORE

Via Roma n. 68 – 30010 Campolongo Maggiore - tel. 049-5849111 - telefax 049-5849151 sito internet: www.comune.campolongo.ve.it
E-mail: amministrazione@comune.campolongo.ve.it E-mail certificata: comune.campolongo.ve@pecveneto.it

c.f. e p.i. 00661260273

Città Metropolitana di Venezia

Area: Tecnica
Responsabile: Arch. Gianfranco Zilio
Telefono: 0495849117
E-mail: gianfranco.zilio@comune.campolongo.ve.it

Ufficio: Edilizia Privata
Resp. Proc.: Geom. Michele Frattina
Telefono: 0495849123
E-mail: michele.frattina@comune.campolongo.ve.it

Prot. da PEC

C.D.U. n° 46/2024

Lì 21.10.2024

Oggetto: **certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30, secondo comma, D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e succ. modifiche ed integrazioni**

Esente da bollo ai sensi
dell'art. 4-16 tab. all. B del
D.P.R. 672/72

Dott. **ROBERTO FICOTTO**
Via Musone n. 2/A
CAVALLINO-TREPORTI (VE)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA-URBANISTICA

Su richiesta dell'interessato, in qualità di Custode e Delegato alla vendita del Tribunale Ordinario di Venezia, pervenuta in data 10.10.2024, prot. n. 12760;

VISTO il vigente Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di Campolongo Maggiore, approvato dalla Conferenza dei Servizi in data 06.05.2013, decisione ratificata dalla Giunta Provinciale con propria delibera n. 57 del 17.05.2013, pubblicata sul B.U.R. n. 58 del 12.07.2013;

VISTA la Variante al Piano degli Interventi, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 29.10.2015;

VISTA la D.C.C. n. 34/2021, di approvazione della Variante Urbanistica parziale n. 6 al vigente Piano degli Interventi;

VISTO il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA), aggiornato con deliberazione n. 3 del 21.12.2021 della Conferenza Istituzionale Permanente (art. 65 e 66 del D.Lgs 152/2006), e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO l'art. 30, secondo e terzo comma del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e succ. modifiche ed integrazioni;

VISTO l'articolo 107 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267;

CERTIFICA

che il terreno censito al **foglio 9, mappale n. 299** del Comune di Campolongo Maggiore, come evidenziato nell'allegata planimetria, ha la seguente destinazione urbanistica:

- **Fg. 9 Mapp. n. 299: zona Agricola in ambito a Sensibilità paesaggistica**
(artt. 17-20 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi).
- Pericolosità Idraulica: P2 (Pericolosità idraulica media – artt. 7-13 N.T.A. del P.G.R.A.)

Gli interventi ricadenti nelle zone sopra indicate sono disciplinati dalle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, nonché dal Regolamento Edilizio vigente.

Il presente certificato, reso in formato digitale, viene rilasciato in esenzione di bollo in quanto il richiedente è Custode e Delegato alla vendita, svolgente la funzione di Pubblico Ufficiale del Tribunale Ordinario di Venezia nel procedimento n. E.I. 56/17.

La certificazione conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo variazione degli strumenti urbanistici vigenti.



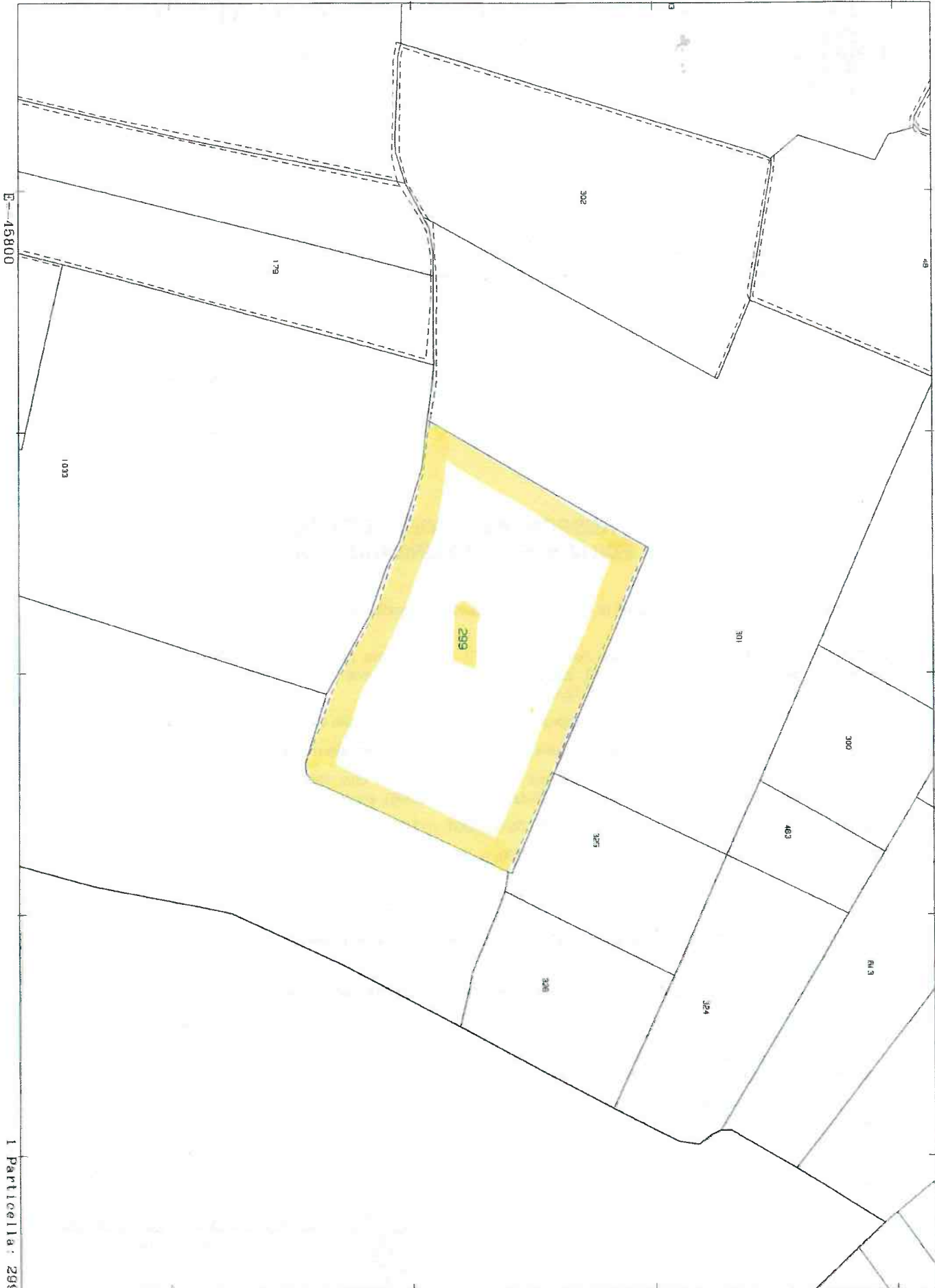
**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
EDILIZIA PRIVATA – URBANISTICA**
Arch. Gianfranco Zilio

Documento firmato digitalmente ai sensi degli artt. 21 e 22 del
D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.

N=-67500

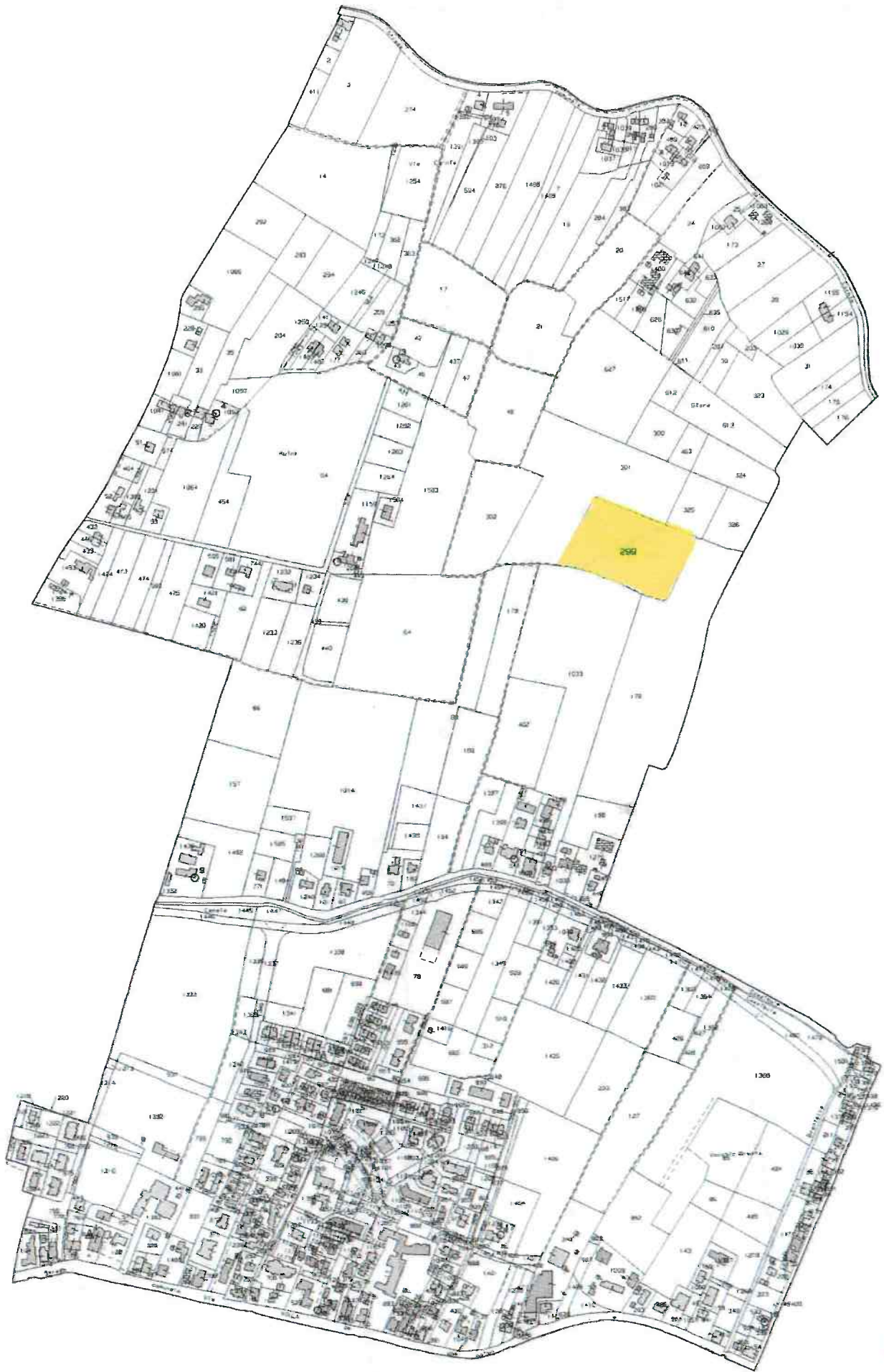
Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore AMILCARE EUGENIO

Vis. tel. (0.90 euro)



Comune di Campolongo Maggiore Prot. n. 0012760 del 10-10-2024 arrivo Cat. 6 Cl. 3

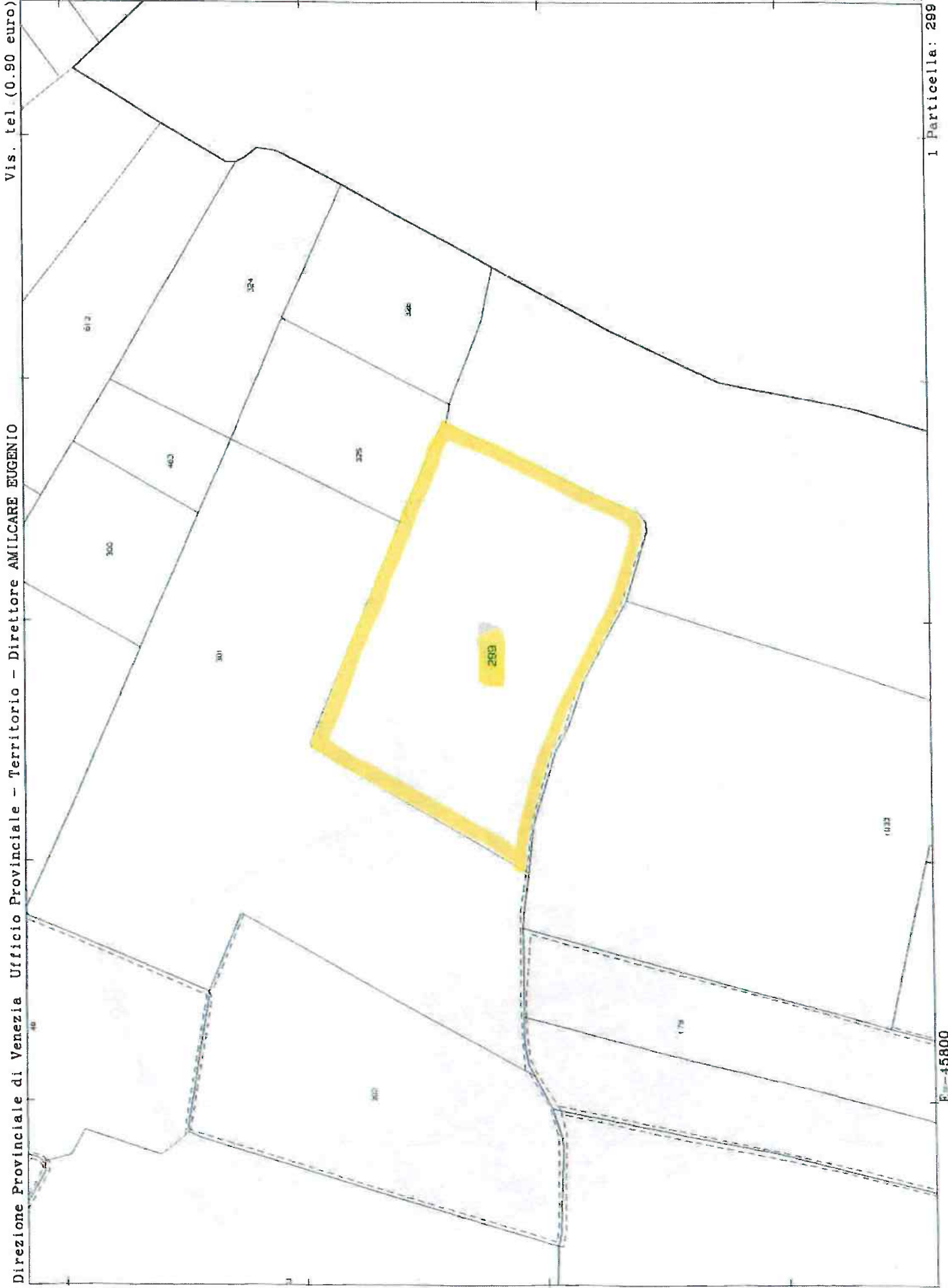
1 Particella: 299



21/12

3/11/12

Comune: CAMPOLONGO MAGGIORE
Foglio: 9
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
31-Gen-2019 18:10:58
Prot. n. 1311854/2019



Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore AMILCARE EUGENIO

Vis. tel (0.90 euro)

N=67500

1 Particella: 299

E=45800



COMUNE DI PIANIGA

(CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA)

Piazza San Martino n. 1 Tel. 041/5196 287 Fax 041/469460 P.IVA 01654230273 C.F. 90000660275 -

Web: www.comune.pianiga.ve.it

Settore Edilizia Privata - Urbanistica E-mail: ediliziaprivata@comune.pianiga.ve.it

E-mail certificata: segreteria@comune.pianiga.ve.legalmail.it

Pianiga, li (data firma digitale)

Prot. n. (attribuito mediante inoltro PEC)

Imposta di bollo
Numero identificativo
01240656684743
del 07/10/2024
(D. Interministeriale
10.11.2011)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Vista la domanda e la planimetria catastale allegata, presentata da

FICOTTO ROBERTO nato a VENEZIA (VE) il 09/07/1962 e residente in CAVALLINO TREPONTI (VE) VIA MUSONE 2/A Cod. Fisc. FCTRRT62L09L736F

pervenuta agli atti del Comune in data 10/10/2024, prot. n. 21095 - Pratica n. 2024/403;

Visto l'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e s.m.i.;

Visto il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con D.G.R. n. 3359 del 30/12/2010;

Visto il Piano di Assetto del Territorio adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 16/10/2008 e approvato con D.G.R. n. 1651 del 22/06/2010;

Vista la Variante al Piano di Assetto del Territorio di adeguamento alla L.R. 14/2017, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 30/03/2019;

Visto il Piano degli Interventi - 1° Fase - approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 54 del 06/12/2011;

Visto il Piano degli Interventi - 2° Fase - approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 01/03/2013;

Vista la variante alle N.T.O. e al R.E. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 30/09/2014;

Vista la variante n. 3 al Piano degli Interventi approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 31/03/2016;

Vista la variante n. 4 al Piano degli Interventi, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 01/02/2018;

Vista la variante n. 5 al Piano degli Interventi, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 01/08/2022;

Visto l'art. 29 della Legge Regionale 23/04/2004, n. 11 (Misure di Salvaguardia);

Visto l'art. 6 della Legge 15/05/1997, n. 127;

Vista la Legge Regionale n. 30 del 30/12/2016;

Richiamata la Legge Regionale n. 14 del 06/06/2017 e le limitazioni introdotte dall'Art. 13;

Visto il decreto sindacale n. 73 del 29/12/2023, con il quale sono state conferite al Responsabile del Settore Edilizia Privata, Urbanistica e Ambiente le funzioni di cui all'art. 107, commi 2 e 3, del D. Lgs. n. 267/2000;

Adempimenti ai sensi artt. 4 e 5 Legge 07.08.1990 n. 241

Responsabile del Settore: Arch. Alberto Nardo

Responsabile dell'istruttoria: Geom. Matteo Zambonin

Orari di ricevimento al pubblico: Martedì e Venerdì dalle 10.30 alle 13.00



COMUNE DI PIANIGA

(CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA)

Piazza San Martino n. 1 Tel. 041/5196 287 Fax 041/469460 P.IVA 01654230273 C.F. 90000660275 -

Web: www.comune.pianiga.ve.it

Settore Edilizia Privata - Urbanistica E-mail: ediliziaprivata@comune.pianiga.ve.it

E-mail certificata: segreteria@comune.pianiga.ve.legalmail.it

CERTIFICA

sulla base della documentazione prodotta, che le aree così descritte al catasto risultano destinate come segue:

PIANO DEGLI INTERVENTI:

- **Foglio 10 mappali 284 e 287 ricadono in Zona Territoriale Omogenea Agricola E, normata dall'Art. 28 delle N.T.O.;** le aree risultano inoltre ricadere all'interno di:
 - In parte vincolo idrografico ai sensi dell'Art. 41 della L.R. 11/2004;
 - La particella 284 in minima parte vincolo acque pubbliche ai sensi dei RR.DD. 523/1904 e 368/1904;
 - In parte in Fascia di rispetto stradale.

Le suddette aree sono disciplinate dagli artt. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 32, 40 delle N.T.O. del P.I.

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO:

- **Foglio 10 mappali 284 e 287 ricadono in area Agricola, all'interno dell'ATO 4 Agricolo;** le aree risultano inoltre ricadere all'interno di:
 - In parte vincolo idrografico ai sensi dell'Art. 41 della L.R. 11/2004;
 - In parte vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua ai sensi dell' art. 142 comma 1 lettera c) del D.Lgs 42/2004;
 - La particella 284 in minima parte Rispetto Idraulico ai sensi dei RR.DD. 523/1904 e 368/1904;
 - Viabilità Fascia di Rispetto;
 - Le particelle sono interessate dall'attraversamento di invarianti di natura ambientale, filari alberati, ai sensi dell'art. 34 delle N.T.O.

Le aree risultano ricadere all'esterno del perimetro dell'ambito di urbanizzazione consolidata, individuato con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 30/03/2019 di approvazione della Variante al Piano di Assetto del Territorio di adeguamento alla L.R. 14/2017.

Le suddette aree sono disciplinate dagli artt. 16, 21, 22, 23, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 37, 39, 46, 49, 60, 64, 65 delle N.T.A. del P.A.T.

PERICOLOSITA' e RISCHIO IDRAULICO:

I mappali risultano ricadere in parte all'interno dell'area critica individuata dal Piano delle Acque equiparabili ad una pericolosità P2.

Adempimenti ai sensi artt. 4 e 5 Legge 07.08.1990 n. 241

Responsabile del Settore: Arch. Alberto Nardo

Responsabile dell'istruttoria: Geom. Matteo Zambonin

Orari di ricevimento al pubblico: Martedì e Venerdì dalle 10.30 alle 13.00



COMUNE DI PIANIGA

(CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA)

Piazza San Martino n. 1 Tel. 041/5196 287 Fax 041/469460 P.IVA 01654230273 C.F. 90000660275 -

Web: www.comune.pianiga.ve.it

Settore Edilizia Privata - Urbanistica E-mail: ediliziaprivata@comune.pianiga.ve.it

E-mail certificata: segreteria@comune.pianiga.ve.legalmail.it

NORME GENERALI:

Risultano in ogni caso comunque applicabili: integralmente le previsioni del P.T.C.P. approvato con D.G.R.V. n° 3359 del 30/12/2010; le limitazioni stabilite dalle Leggi Regionali 30/2016 e 14/2017; tutte le norme di settore.

Il presente CDU non considera gli interventi previsti in regime derogatorio di cui alla L.R. 14/2019 e ss.mm.ii..

Il presente certificato mantiene validità nei termini previsti dall'art. 30 comma 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di Pubblici Servizi, ai sensi L. 183/2011 ex art. 15 L. 183/2011.

Sono fatte salve le misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 29 della Legge Regionale 23/04/2004, n. 11.

Si allega al presente certificato, quale parte integrante dello stesso, l'individuazione catastale N.C.T. (n. 1 foglio A4).



**IL RESPONSABILE DEL SETTORE
EDILIZIA PRIVATA – URBANISTICA ED AMBIENTE**

**f.to Arch. Alberto Nardo*

** Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs. 82/2005 ss.sm.ii. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa*

Relativamente all'obbligo di assolvimento dell'imposta di bollo, si dà atto che Codesta ditta ha provveduto al relativo adempimento – con l'indicazione nell'istanza stessa dei codici seriali che compaiono sulla marca da bollo (n. 01240656684743 del 07/10/2024). A tal riguardo, si ricorda che – ai sensi dell'art. 3 del D.M. 10 novembre 2011 – Codesta ditta deve annullare la stessa, conservandone l'originale.

Adempimenti ai sensi artt. 4 e 5 Legge 07.08.1990 n. 241

Responsabile del Settore: Arch. Alberto Nardo

Responsabile dell'istruttoria: Geom. Matteo Zambonin

Orari di ricevimento al pubblico: Martedì e Venerdì dalle 10.30 alle 13.00

E=49800

I Particella: 287



2/E/2

