
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **251/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-01-2026

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Francesca Orlando**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotti 001, 002, 003, 004

Esperto alla stima: Arch. Lorenzo Crepaldi
Codice fiscale: CRPLNZ64D20L736A
Studio in: P.le Giovanacci 5/a - 30175 Marghera
Telefono: 041924150
Fax: 041924150
Email: archistudio1@libero.it
Pec: lorenzo.crepaldi@archiworldpec.it

Scheda riassuntiva Lotto 001

Bene in Corpo unico:

Via Rugoletto n. 27, località Veternigo – 30036 – Santa Maria di Sala (VE).

Quota e tipologia del diritto

1/1 Piena proprietà.

Stato civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Dall'atto di divisione rogato dal Notaio F. Pascucci rep. n. 12620 dell' 11.07.1978, trascritto a Padova il 21.07.1978 ai nn. 12951/10601, risulta che: "La divisione veniva fatta con il vincolo di inedificabilità di cui all'atto a rogito del Segretario Comunale di Santa Maria di Sala in data 21 luglio 1973 rep. 440 trascritto a Padova il 21.08.1973 ai n.ri 14726/11848."

- Dall'atto di divisione rogato dal Notaio F. Pascucci rep. n. 12620 del 11.07.1978, trascritto a Padova il 21.07.1978 ai nn. 12951/10601, risulta che: "Le parti precisavano che per accedere al mappale 305 (ex 247/B) veniva costituita servitù di passaggio per pedoni e carri ad uso agricolo larga metri quattro e gravante su parte del lato nord del mappale 247 (ex 247/A). Le parti precisavano che a cavallo del confine sud dei mappali 242 e 58 (ex 58/A) sussiste servitù di passaggio a favore della proprietà di terzi nonché dei terreni oggi assegnati. Onde permettere al proprietario del mappale 305 (ex 247/B) la coltivazione del fondo individuato dal mappale 58 (ex 58/A), veniva costituita servitù di passaggio per pedoni e carri ad uso agricolo lungo parte del lato ovest del mappale 304 (ex 58/B) su di una fascia di terreno che partendo dalla Roggia Balzana prosegue verso nord fino a raggiungere il lato sud del mappale 58 (ex 58/A)."

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta in data 28.11.2014 ai nn. 34953/5590, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Briguglio Chiara di Noale (Ve) del 19 novembre 2014, numero di repertorio 4201/2614 – Importo totale Euro 300.000,00 – Importo Capitale Euro 150.000,00 – durata 10 anni, a favore di ██████████ ██████████, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro ██████████ ██████████, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Beni colpiti:

Catasto Fabbricati Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Foglio 2, Particella 107 Subb.2-3, Particella 925, Particella 783 Sub. 2;

Catasto Terreni Comune di Santa Maria di Sala, Foglio 2, Particelle 619-620-621-622-629.

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione, iscritta in data 17.11.2017 ai nn. 44605/7717, a seguito di altro atto per Agenzia Delle Entrate – Riscossione di Roma (Rm) del 15 novembre 2017, numero di repertorio 1523/11917 – Importo totale Euro 360.978,82 – Importo Capitale Euro 180.489,41, a favore di Agenzia Delle Entrate - Riscossione sede Roma (Rm), codice fiscale 13756881002, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro ██████████ ██████████, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Beni colpiti, tra l'altro:

Catasto Fabbricati Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Foglio 2, Particella 107 Subb.2-3, Particella 925, Particella 783 Sub. 2;

Catasto Terreni Comune di Santa Maria di Sala, Foglio 2, Particelle 619-620-621-622-629.

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione, iscritta in data 19.09.2022 ai nn. 38047/7624, a seguito di altro atto per Agenzia Delle Entrate – Riscossione di Roma (Rm) del 16 settembre 2022, numero di repertorio 3695/11922 – Importo totale Euro 331.759,78 – Importo Capitale Euro 165.879,89, a favore di Agenzia Delle Entrate - Riscossione sede Roma (Rm), codice fiscale 13756881002, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro ██████████ ██████████, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Beni colpiti, tra l'altro:

Catasto Fabbricati Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Foglio 2, Particella 107 Subb.2-3, Particella 925, Particella 783 Sub. 2;

Catasto Terreni Comune di Santa Maria di Sala, Foglio 2, Particelle 619-620-621-622-629.

- Verbale di Pignoramento immobili trascritto in data 04.11.2024 ai nn. 41108/29212 a seguito di atto giudiziario per Unep Corte D'Appello di Venezia del 18 settembre 2024, numero di repertorio 5770, a favore di [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Beni colpiti:

Catasto Fabbricati Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Foglio 2, Particella 107 Subb.2-3, Particella 925, Particella 783 Sub. 2;

Catasto Terreni Comune di Santa Maria di Sala, Foglio 2, Particelle 619-620-621-622-629.

Valore lotto:

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

Euro 150.000,00=

Sommario Lotto 001

Risposta al primo punto del quesito pag. 18

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

Risposta al secondo punto del quesito pag. 18

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

Risposta al terzo punto del quesito pag. 18

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

Risposta al quarto punto del quesito pag. 20

Regolarità urbanistica

Risposta al quinto punto del quesito pag. 23

Stato di possesso e atto di provenienza

Risposta al sesto punto del quesito pag. 24

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Risposta al punto settimo del quesito pag. 25

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

Risposta all'ottavo punto del quesito pag. 25

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

Risposta al nono punto del quesito pag. 27

Valutazione della sola quota indivisa

Risposta al decimo punto del quesito pag. 28

Elenco Allegati

Risposta all'undicesimo punto del quesito pag. 28

Regime fiscale della vendita

Risposta al dodicesimo punto del quesito pag. 28

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Scheda riassuntiva Lotto 002

Bene in Corpo unico:

Via Rugoletto, località Veternigo – 30036 – Santa Maria di Sala (VE).

Quota e tipologia del diritto

1/1 Piena proprietà.

Stato civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Dall'atto di divisione rogato dal Notaio F. Pascucci rep. n. 12620 dell' 11.07.1978, trascritto a Padova il 21.07.1978 ai nn. 12951/10601, risulta che: "La divisione veniva fatta con il vincolo di inedificabilità di cui all'atto a rogito del Segretario Comunale di Santa Maria di Sala in data 21 luglio 1973 rep. 440 trascritto a Padova il 21.08.1973 ai n.ri 14726/11848."

- Dall'atto di divisione rogato dal Notaio F. Pascucci rep. n. 12620 del 11.07.1978, trascritto a Padova il 21.07.1978 ai nn. 12951/10601, risulta che: "Le parti precisavano che per accedere al mappale 305 (ex 247/B) veniva costituita servitù di passaggio per pedoni e carri ad uso agricolo larga metri quattro e gravante su parte del lato nord del mappale 247 (ex 247/A). Le parti precisavano che a cavallo del confine sud dei mappali 242 e 58 (ex 58/A) sussiste servitù di passaggio a favore della proprietà di terzi nonché dei terreni oggi assegnati. Onde permettere al proprietario del mappale 305 (ex 247/B) la coltivazione del fondo individuato dal mappale 58 (ex 58/A), veniva costituita servitù di passaggio per pedoni e carri ad uso agricolo lungo parte del lato ovest del mappale 304 (ex 58/B) su di una fascia di terreno che partendo dalla Roggia Balzana prosegue verso nord fino a raggiungere il lato sud del mappale 58 (ex 58/A)."

- Dall'atto di compravendita rogato dal Notaio S. Maiello rep. n. 16140 del 06.02.2002, trascritto a Padova il 05.03.2002 ai nn. 8110/5852, risulta la costituzione di "Vincolo di destinazione d'uso del 03.11.1995 del Notaio G. Argenti di Dolo, rep. n. 100324, trascritto a Padova il 22.11.1995 ai nn. 27880/18628."

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta in data 28.11.2014 ai nn. 34953/5590, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Briguglio Chiara di Noale (Ve) del 19 novembre 2014, numero di repertorio 4201/2614 – Importo totale Euro 300.000,00 – Importo Capitale Euro 150.000,00 – durata 10 anni, a favore di ██████████ ██████████, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro ██████████ ██████████, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Beni colpiti:

Catasto Fabbricati Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Foglio 2, Particella 107 Subb.2-3, Particella 925, Particella 783 Sub. 2;

Catasto Terreni Comune di Santa Maria di Sala, Foglio 2, Particelle 619-620-621-622-629.

- Ipoteca legale-ruolo (Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973), iscritta in data 26.06.2015 ai nn. 19694/3376, a seguito di altro atto di Equitalia Nord S.p.A. di Milano (Mi) del 24 giugno 2015, numero di repertorio 570/11915 – Importo totale Euro 58.735,12 – Importo Capitale Euro 29.367,56, a favore di Equitalia Nord S.p.A. sede Milano (Mi), codice fiscale 07244730961, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro ██████████ ██████████, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Beni colpiti:

Catasto Fabbricati Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Foglio 2, Particella 783 Sub. 2.

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione, iscritta in data 17.11.2017 ai nn. 44605/7717, a seguito di altro atto per Agenzia Delle Entrate – Riscossione di Roma (Rm) del 15 novembre 2017, numero di repertorio 1523/11917 – Importo totale Euro 360.978,82 – Importo Capitale Euro 180.489,41, a favore di Agenzia Delle Entrate - Riscossione

sede Roma (Rm), codice fiscale 13756881002, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Beni colpiti, tra l'altro:

Catasto Fabbricati Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Foglio 2, Particella 107 Subb.2-3, Particella 925, Particella 783 Sub. 2;

Catasto Terreni Comune di Santa Maria di Sala, Foglio 2, Particelle 619-620-621-622-629.

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione, iscritta in data 19.09.2022 ai nn. 38047/7624, a seguito di altro atto per Agenzia Delle Entrate – Riscossione di Roma (Rm) del 16 settembre 2022, numero di repertorio 3695/11922 – Importo totale Euro 331.759,78 – Importo Capitale Euro 165.879,89, a favore di Agenzia Delle Entrate - Riscossione sede Roma (Rm), codice fiscale 13756881002, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Beni colpiti, tra l'altro:

Catasto Fabbricati Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Foglio 2, Particella 107 Subb.2-3, Particella 925, Particella 783 Sub. 2;

Catasto Terreni Comune di Santa Maria di Sala, Foglio 2, Particelle 619-620-621-622-629.

- Verbale di Pignoramento immobili trascritto in data 04.11.2024 ai nn. 41108/29212 a seguito di atto giudiziario per Unep Corte D'Appello di Venezia del 18 settembre 2024, numero di repertorio 5770, a favore di [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto

di proprietà.

Beni colpiti:

Catasto Fabbricati Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Foglio 2, Particella 107 Subb.2-3, Particella 925, Particella 783 Sub. 2;

Catasto Terreni Comune di Santa Maria di Sala, Foglio 2, Particelle 619-620-621-622-629.

Valore lotto:

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

Euro 123.000,00=

Sommario Lotto 002

Risposta al primo punto del quesito pag. 29

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

Risposta al secondo punto del quesito pag. 29

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

Risposta al terzo punto del quesito pag. 29

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

Risposta al quarto punto del quesito pag. 30

Regolarità urbanistica

Risposta al quinto punto del quesito pag. 31

Stato di possesso e atto di provenienza

Risposta al sesto punto del quesito pag. 32

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Risposta al punto settimo del quesito pag. 34

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

Risposta all'ottavo punto del quesito pag. 35

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

Risposta al nono punto del quesito pag. 36

Valutazione della sola quota indivisa

Risposta al decimo punto del quesito pag. 37

Elenco Allegati

Risposta all'undicesimo punto del quesito pag. 37

Regime fiscale della vendita

Risposta al dodicesimo punto del quesito pag. 37

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Scheda riassuntiva Lotto 003

Bene in Corpo unico:

Via Rugoletto, località Veternigo – 30036 – Santa Maria di Sala (VE).

Quota e tipologia del diritto

1/1 Piena proprietà.

Stato civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Dall'atto di divisione rogato dal Notaio F. Pascucci rep. n. 12620 dell' 11.07.1978, trascritto a Padova il 21.07.1978 ai nn. 12951/10601, risulta che: "La divisione veniva fatta con il vincolo di inedificabilità di cui all'atto a rogito del Segretario Comunale di Santa Maria di Sala in data 21 luglio 1973 rep. 440 trascritto a Padova il 21.08.1973 ai n.ri 14726/11848."

- Dall'atto di divisione rogato dal Notaio F. Pascucci rep. n. 12620 del 11.07.1978, trascritto a Padova il 21.07.1978 ai nn. 12951/10601, risulta che: "Le parti precisavano che per accedere al mappale 305 (ex 247/B) veniva costituita servitù di passaggio per pedoni e carri ad uso agricolo larga metri quattro e gravante su parte del lato nord del mappale 247 (ex 247/A). Le parti precisavano che a cavallo del confine sud dei mappali 242 e 58 (ex 58/A) sussiste servitù di passaggio a favore della proprietà di terzi nonché dei terreni oggi assegnati. Onde permettere al proprietario del mappale 305 (ex 247/B) la coltivazione del fondo individuato dal mappale 58 (ex 58/A), veniva costituita servitù di passaggio per pedoni e carri ad uso agricolo lungo parte del lato ovest del mappale 304 (ex 58/B) su di una fascia di terreno che partendo dalla Roggia Balzana prosegue verso nord fino a raggiungere il lato sud del mappale 58 (ex 58/A)."

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta in data 28.11.2014 ai nn. 34953/5590, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Briguglio Chiara di Noale (Ve) del 19 novembre 2014, numero di repertorio 4201/2614 – Importo totale Euro 300.000,00 – Importo Capitale Euro 150.000,00 – durata 10 anni, a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Beni colpiti:

Catasto Fabbricati Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Foglio 2, Particella 107 Subb.2-3, Particella 925, Particella 783 Sub. 2;

Catasto Terreni Comune di Santa Maria di Sala, Foglio 2, Particelle 619-620-621-622-629.

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione, iscritta in data 17.11.2017 ai nn. 44605/7717, a seguito di altro atto per Agenzia Delle Entrate – Riscossione di Roma (Rm) del 15 novembre 2017, numero di repertorio 1523/11917 – Importo totale Euro 360.978,82 – Importo Capitale Euro 180.489,41, a favore di Agenzia Delle Entrate - Riscossione sede Roma (Rm), codice fiscale 13756881002, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Beni colpiti, tra l'altro:

Catasto Fabbricati Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Foglio 2, Particella 107 Subb.2-3, Particella 925, Particella 783 Sub. 2;

Catasto Terreni Comune di Santa Maria di Sala, Foglio 2, Particelle 619-620-621-622-629.

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione, iscritta in data 19.09.2022 ai nn. 38047/7624, a seguito di altro atto per Agenzia Delle Entrate – Riscossione di Roma (Rm) del 16 settembre 2022, numero di repertorio 3695/11922 – Importo totale Euro 331.759,78 – Importo Capitale Euro 165.879,89, a favore di Agenzia Delle Entrate - Riscossione sede Roma (Rm), codice fiscale 13756881002, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Beni colpiti, tra l'altro:

Catasto Fabbricati Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Foglio 2, Particella 107 Subb.2-3, Particella 925, Particella 783 Sub. 2;

Catasto Terreni Comune di Santa Maria di Sala, Foglio 2, Particelle 619-620-621-622-629.

- Verbale di Pignoramento immobili trascritto in data 04.11.2024 ai nn. 41108/29212 a seguito di atto giudiziario per Unep Corte D'Appello di Venezia del 18 settembre 2024, numero di repertorio 5770, a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Beni colpiti:

Catasto Fabbricati Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Foglio 2, Particella 107 Subb.2-3, Particella 925, Particella 783 Sub. 2;

Catasto Terreni Comune di Santa Maria di Sala, Foglio 2, Particelle 619-620-621-622-629.

Valore lotto:

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

Euro 22.00,00=

Sommario Lotto 003

Risposta al primo punto del quesito pag. 38

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

Risposta al secondo punto del quesito pag. 38

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

Risposta al terzo punto del quesito pag. 38

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

Risposta al quarto punto del quesito pag. 40

Regolarità urbanistica

Risposta al quinto punto del quesito pag. 40

Stato di possesso e atto di provenienza

Risposta al sesto punto del quesito pag. 41

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Risposta al punto settimo del quesito pag. 43

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

Risposta all'ottavo punto del quesito pag. 44

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

Risposta al nono punto del quesito pag. 45

Valutazione della sola quota indivisa

Risposta al decimo punto del quesito pag. 46

Elenco Allegati

Risposta all'undicesimo punto del quesito pag. 46

Regime fiscale della vendita

Risposta al dodicesimo punto del quesito pag. 46

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Scheda riassuntiva Lotto 004

Bene in Corpo unico:

Località Veternigo – 30036 – Santa Maria di Sala (VE).

Quota e tipologia del diritto

1/1 Piena proprietà.

Stato civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Dall'atto di divisione rogato dal Notaio F. Pascucci rep. n. 12620 dell' 11.07.1978, trascritto a Padova il 21.07.1978 ai nn. 12951/10601, risulta che: "La divisione veniva fatta con il vincolo di inedificabilità di cui all'atto a rogito del Segretario Comunale di Santa Maria di Sala in data 21 luglio 1973 rep. 440 trascritto a Padova il 21.08.1973 ai n.ri 14726/11848."

- Dall'atto di divisione rogato dal Notaio F. Pascucci rep. n. 12620 del 11.07.1978, trascritto a Padova il 21.07.1978 ai nn. 12951/10601, risulta che: "Le parti precisavano che per accedere al mappale 305 (ex 247/B) veniva costituita servitù di passaggio per pedoni e carri ad uso agricolo larga metri quattro e gravante su parte del lato nord del mappale 247 (ex 247/A). Le parti precisavano che a cavallo del confine sud dei mappali 242 e 58 (ex 58/A) sussiste servitù di passaggio a favore della proprietà di terzi nonché dei terreni oggi assegnati. Onde permettere al proprietario del mappale 305 (ex 247/B) la coltivazione del fondo individuato dal mappale 58 (ex 58/A), veniva costituita servitù di passaggio per pedoni e carri ad uso agricolo lungo parte del lato ovest del mappale 304 (ex 58/B) su di una fascia di terreno che partendo dalla Roggia Balzana prosegue verso nord fino a raggiungere il lato sud del mappale 58 (ex 58/A)."

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta in data 28.11.2014 ai nn. 34953/5590, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Briguglio Chiara di Noale (Ve) del 19 novembre 2014, numero di repertorio 4201/2614 – Importo totale Euro 300.000,00 – Importo Capitale Euro 150.000,00 – durata 10 anni, a favore di ██████████

██████████ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro ██████████ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Beni colpiti:

Catasto Fabbricati Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Foglio 2, Particella 107 Subb.2-3, Particella 925, Particella 783 Sub. 2;

Catasto Terreni Comune di Santa Maria di Sala, Foglio 2, Particelle 619-620-621-622-629.

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione, iscritta in data 17.11.2017 ai nn. 44605/7717, a seguito di altro atto per Agenzia Delle Entrate – Riscossione di Roma (Rm) del 15 novembre 2017, numero di repertorio 1523/11917 – Importo totale Euro 360.978,82 – Importo Capitale Euro 180.489,41, a favore di Agenzia Delle Entrate - Riscossione sede Roma (Rm), codice fiscale 13756881002, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro ██████████

██████████ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Beni colpiti, tra l'altro:

Catasto Fabbricati Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Foglio 2, Particella 107 Subb.2-3, Particella 925, Particella 783 Sub. 2;

Catasto Terreni Comune di Santa Maria di Sala, Foglio 2, Particelle 619-620-621-622-629.

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione, iscritta in data 19.09.2022 ai nn. 38047/7624, a seguito di altro atto per Agenzia Delle Entrate – Riscossione di Roma (Rm) del 16 settembre 2022, numero di repertorio 3695/11922 – Importo totale Euro 331.759,78 – Importo Capitale Euro 165.879,89, a favore di Agenzia Delle Entrate - Riscossione sede Roma (Rm), codice fiscale 13756881002, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro ██████████

██████████ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Beni colpiti, tra l'altro:

Catasto Fabbricati Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Foglio 2, Particella 107 Subb.2-3, Particella 925, Particella 783 Sub. 2;

Catasto Terreni Comune di Santa Maria di Sala, Foglio 2, Particelle 619-620-621-622-629.

- Verbale di Pignoramento immobili trascritto in data 04.11.2024 ai nn. 41108/29212 a seguito di atto giudiziario per Unep Corte D'Appello di Venezia del 18 settembre 2024, numero di repertorio 5770, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Beni colpiti:

Catasto Fabbricati Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Foglio 2, Particella 107 Subb.2-3, Particella 925, Particella 783 Sub. 2;

Catasto Terreni Comune di Santa Maria di Sala, Foglio 2, Particelle 619-620-621-622-629.

Valore lotto:

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

Euro 27.000,00=

Sommario Lotto 004

Risposta al primo punto del quesito pag. 47

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

Risposta al secondo punto del quesito pag. 47

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

Risposta al terzo punto del quesito pag. 47

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

Risposta al quarto punto del quesito pag. 49

Regolarità urbanistica

Risposta al quinto punto del quesito pag. 50

Stato di possesso e atto di provenienza

Risposta al sesto punto del quesito pag. 50

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Risposta al punto settimo del quesito pag. 52

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

Risposta all'ottavo punto del quesito pag. 53

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

Risposta al nono punto del quesito pag. 54

Valutazione della sola quota indivisa

Risposta al decimo punto del quesito pag. 54

Elenco Allegati

Risposta all'undicesimo punto del quesito pag. 55

Regime fiscale della vendita

Risposta al dodicesimo punto del quesito pag. 55

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Premesse

Con Provvedimento notificato via pec in data 29.11.2024 (Allegato 1) il G.E. Dott.ssa Ivana Morandin ha disposto la nomina del sottoscritto Arch. Lorenzo Crepaldi, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia – Sezione "A" Architetto – ed all'Albo dei C.T.U. presso il Tribunale Ordinario di Venezia, di cui al relativo allegato.

In data 03.11.2024 il sottoscritto CTU ha prestato il giuramento di rito di cui al relativo allegato.

In data 13.01.2025 (Allegato 3) il sottoscritto CTU ha segnalato il difetto di continuità delle trascrizioni.

In data 22.10.2025, dopo la ordinata sospensione ai fini del relativo adempimento, il G.E. Dott.ssa Francesca Orlando, a seguito del ripristino della continuità delle trascrizioni, ha disposto la ripresa delle operazioni peritali fissando termine per il deposito dell'elaborato.

Dopo l'esame della documentazione in atti, le opportune indagini ed accertamenti presso gli uffici competenti, lo scrivente ha provveduto ad eseguire l'accesso ai beni esecutati e a stendere la presente relazione peritale.

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.

Assunzioni preliminari e precisazioni

Lo scrivente CTU precisa che i beni esegutati e i compendi di cui essi fanno parte, così come pure quelli limitrofi e le relative viabilità di accesso, in tutte le loro componenti (edilizie, strutturali, di finitura, impiantistiche, ecc.), sia fuori terra che nel sottosuolo, ivi comprese anche tutte le loro pertinenze ed accessori (scoperti pertinenziali esclusivi e/o comuni, inglobati nel terreno, ecc.), non risultano oggetto di indagine ambientale circa la possibile presenza di materiale inquinante - eventuali sostanze e materiali nocivi, tossici, pericolosi, inquinanti e contaminanti (quali, a mero titolo di esempio, non esaustivo: amianto e i suoi derivati, formaldeide, naftalene, idrocarburi, benzene, clorurati, ecc.) -, campi elettromagnetici, inquinamento acustico, ecc. oltre i limiti di legge nelle rispettive materie in quanto non direttamente accertabili a vista per le parti non accessibili e/o ispezionabili oppure determinabili esclusivamente mediante verifiche invasive – con conseguente danneggiamento dei beni esegutati e di altre proprietà – e/o sofisticate misurazioni tecniche – che comporterebbero costi notevoli gravanti sulla presente procedura – e pertanto i possibili costi aggiuntivi di bonifica, rimozione, sostituzione, demolizione, realizzazione di opere di adeguamento, riduzione di valore, oneri tecnici per spese professionali relativi a pratiche edilizie ed amministrative, diritti comunali e/o sanzioni, esulano dalla presente perizia di stima.

Lo scrivente precisa altresì che restano escluse dalla presente relazione:

- le verifiche di confine circa la corrispondenza o meno dei beni esegutati o degli interi compendi di cui essi fanno parte rispetto alle superfici e sedimi catastali;
- i riconfinamenti sia attuali che storici dei beni esegutati e dei compendi di cui essi fanno parte;
- le indagini afferenti le diverse componenti (edilizie, strutturali, di finitura, impiantistiche, ecc.), sia fuori terra che nel sottosuolo, relative ai beni esegutati e all'intero compendio di cui essi fanno parte in ordine a eventuali verifiche strutturali (statiche, sismiche, ecc.), presenza di resti archeologici interrati, analisi chimico-fisica dei terreni, ecc.;
- ogni ulteriore ed eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto dai quesiti posti dal G.E. e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione peritale.

Lo scrivente, da ultimo, precisa inoltre che:

- la determinazione della consistenza dei beni esegutati è stata effettuata assumendo come base di misurazione le planimetrie catastali, verificate mediante misurazioni sommarie a campione nel corso del sopralluogo effettuato;
- l'indicazione dell'eventuale sanabilità delle opere abusive riscontrate sui beni esegutati e i conseguenti relativi costi (rimesse in pristino, sanzioni, diritti di segreteria, oneri tecnico-professionali, ecc.) sono da ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante per lo scrivente CTU in quanto l'effettiva sanabilità/possibilità di regolarizzazione edilizia dei beni esegutati e le spese conseguenti saranno determinati in concreto dagli Uffici competenti solo a seguito delle risultanze istruttorie dopo la presentazione delle istanze depositate dal suo aggiudicatario in base alle norme vigenti in quel momento;
- la sanabilità di opere abusive su parti comuni o condominiali esula dalla presente relazione peritale in quanto onere dell'insieme dei comproprietari e/o dell'amministratore condominiale;
- essendo stata la ricerca dei titoli di legittimità edilizia dei beni esegutati (di cui alle relative istanze di accesso atti) condotta direttamente dai competenti uffici comunali sulla base delle risultanze d'archivio non si possa escludere in futuro l'emergere di ulteriori pratiche edilizie definite (sanatorie, condoni edilizi, ecc.) o in corso di definizione e/o eventuali comunicazioni, ecc. non rese note in tempo utile che possano determinare l'insorgere di variazioni, anche sostanziali, alle difformità rilevate rispetto alla documentazione fornita e/o ulteriori problematiche edilizie non evidenti al momento di redazione della presente relazione;
- in merito agli impianti tecnologici esistenti (elettrico, termico, fognario, ecc.) o finiture dei beni esegutati la loro valutazione è avvenuta esclusivamente mediante accertamento a vista per quanto direttamente ispezionabile;
- il più probabile valore di mercato stimato nella presente perizia è da intendersi a corpo e non a misura;
- le ricerche di mercato sono state condotte in base ai valori correnti riscontrabili nel periodo di stima.

Lotto: 001**Beni situati in Santa Maria di Sala (VE)****Località Veternigo - Via Rugoletto n. 27.****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**

Ciò preso atto della regolarizzazione delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento – di cui allegata documentazione – rispetto all'allegata "Certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari" redatta in data 18.11.2024 dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, aggiornata al 04.11.2024.

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

[REDACTED]

Residenza:

[REDACTED]

Stato civile:

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni si trovano situati in località Veternigo, zona periferica rispetto al centro di Santa Maria di Sala.

Caratteristiche zona: estensiva.**Area urbanistica:** rurale.**Caratteristiche zone limitrofe:** rurali-residenziali.**Importanti centri limitrofi:** Mirano e Noale.**Identificativo corpo:** Unico.

Abitazione di tipo economico [A7] con pertinenziale garage [C6] situata in Via Rugoletto n. 27 – CAP 30036 – Santa Maria di Sala (VE).

Quota e tipologia del diritto

1/1 Piena proprietà - [REDACTED] - Codice fiscale

[REDACTED]

Residenza:

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Come si evince dalle allegate visure catastali, cui si rinvia, i beni esecutati risultano così **identificati**

al Catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED]*
proprietà 1/1, Comune Santa Maria di Sala, Provincia di Venezia, Foglio 2, Particella 107, Sub. 2, indirizzo Via Rugoletto, Piano T-1, Categoria A/7, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale: Totale mq. 172: escluse aree scoperte**mq. 170; Rendita Euro 497,09.

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Dati derivanti da: Variazione del 01.01.1992 – Variazione del quadro tariffario.

Dati derivanti da: Classamento automatico del 01.08.1986 in atti dal 10.08.1992 (n. 707/1986).

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30.06.1987.

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le “superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti” (cfr. Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Confini: Part. 272, Part. 207 Sub. 3 e Part. 207 Sub. 1 (Bene non censibile – area scoperta), salvo altri e più precisi.

Intestazione: [REDACTED]*
proprietà 1/1, Comune Santa Maria di Sala, Provincia di Venezia, Foglio 2, Particella 107, Sub. 3, indirizzo Via Rugoletto, Piano T, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 24, Superficie catastale: Totale mq. 30; Rendita Euro 53,30.

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Dati derivanti da: Variazione del 01.01.1992 – Variazione del quadro tariffario.

Dati derivanti da: Classamento automatico del 01.08.1986 in atti dal 08.10.1990 (n. 707/1986).

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30.06.1987.

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Confini: Part. 272, Part. 207 Sub. 3 e Part. 207 Sub. 1 (Bene non censibile – area scoperta), salvo altri e più precisi.

Come si evince dall’elaborato planimetrico allegato in copia il Sub. 1 costituisce bene comune non censibile – area scoperta.

Si precisa che le predette unità corrispondono all’area come segue **identificata al Catasto Terreni :** Comune Santa Maria di Sala, Provincia di Venezia, Foglio 2, Particella 107, Ente urbano, Superficie mq. 640.

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 01.08.1986 in atti dal 12.09.2002 (n. 118.1/1986).

Dati derivanti da: Frazionamento del 03.08.1973 in atti dal 20.01.1976 (n. 16376).

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 01.10.1971.

Confini: Particella 272, Particella 922, Particella 115, salvo altri e più precisi.

Si evidenzia che rispetto alle planimetrie catastali agli atti lo stato dei luoghi presenta difformità consistenti nella realizzazione di:

Abitazione:

- variazioni forometriche nonché modifiche al distributivo interno ai piani terra e primo anche per inversione del senso di salita della scala e per tamponamento del foro porta di comunicazione con il garage.

Garage:

- modifiche al distributivo interno per eliminazione del locale C.T., tamponamento del foro porta di comunicazione con l'abitazione nonché diversa altezza utile interna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

I costi presunti per la variazione catastale delle due unità immobiliari, da presentare dopo la sanatoria edilizia indicata nel seguito, comprensivi di diritti catastali, oneri professionali, ecc., possono essere approssimativamente valutabili nel loro complesso pari a Euro 1.900,00.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2125E73

Intestazione: ████████████████████.

Tipo pratica: Licenza di esecuzione di lavori edili del 01.08.1973.

Per lavori: di costruzione di casa di abitazione in zona agricola.

Numero pratica: 7716 (Domanda n. 0017800 protocollo n. 1365/86).

Intestazione: ████████████████████.

Tipo pratica: Concessione in sanatoria 17.01.2002.

Per lavori: ampliamento e ristrutturazione.

Presentazione in data 18.02.1986.

4.1.1 Conformità edilizia:

In base a quanto è stato possibile verificare rispetto ai titoli abilitativi – relativi all'intero fabbricato di cui le unità immobiliari in questione fanno parte –, allo stato attuale sotto il profilo edilizio i beni eseguiti presentano, al netto delle tolleranze ammesse di legge e delle imperfezioni grafiche riscontrate, le seguenti principali difformità:

Abitazione:

- Spostamento di sedime;

- Variazioni prospettiche;

- Modifiche al distributivo interno ai piani terra e primo anche per inversione del senso di salita della scala e per tamponamento del foro porta di comunicazione con il garage.

Garage:

- Modifiche al distributivo interno per eliminazione del locale C.T., tamponamento del foro porta di comunicazione con l'abitazione nonché diversa altezza utile interna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

I costi presunti per la sanatoria delle opere abusive – in base agli intercorsi colloqui intrattenuti con il competente Ufficio Tecnico Comunale -, comprensivi di sanzioni amministrative e/o rimessa in pristino e/o adeguamenti del caso, diritti comunali, oneri professionali, ecc. possono essere approssimativamente valutati nel loro complesso pari a circa Euro 4.200,00.

4.1.2 **Conformità urbanistica:**

L'immobile censito al Catasto Terreni in Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Foglio 2, Part. 107, come si evince dall'allegato Certificato di destinazione urbanistica Prot. n. 0025180 del 31.10.2025, cui si rinvia, ricade, in base agli strumenti urbanistici vigenti, "parzialmente in Sede stradale di Via Rugoletto e parzialmente in Zona residenziale sparsa C1.1 con fascia di rispetto stradale di Via Rugoletto. Tale mappale non ricade all'interno di un'area classificata a pericolosità e a rischio idraulico".

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] e Garage [C6] pertinenziale di cui al Lotto 1

Le unità immobiliari eseguite costituiscono porzione di un fabbricato bifamiliare con scoperto comune.

L'edificio risulta costruito a partire dall'ottenimento della Licenza di esecuzione di lavori edili del 01.08.1973. Si tratta di un fabbricato che a vista presenta una tipologia costruttiva di tipo tradizionale con strutture portanti verticali in muratura di laterizio e solai orizzontali in latero-cemento.

Esternamente è intonacato senza pittura. Le aperture sono dotate di persiane avvolgibili in plastica salvo i portoni di ingresso in legno. Il parapetto del poggiolo è di ringhiera metallica. Il manto di copertura è a coppi-canali. I pluviali sono di tipo metallico.

Il pertinenziale adiacente locale garage è costruito in muratura di mattoni pieni e solaio piano di copertura in latero-cemento, senza intonaco.

Abitazione

Identificata con la Particella 107, Subalterno 2, articolata al piano terra e primo, essa riceve accesso diretto dallo scoperto esclusivo – seppur gravato da servitù di passaggio – comune anche all'unità pertinenziale ad uso garage. Per una migliore intelligenza della medesima si rinvia alla allegata rispettiva planimetria catastale nonché al Decreto di trasferimento immobili, trascritto ai nn. 25123/18069 in data 12 agosto 2014, a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Venezia del 10 luglio 2014, numero di repertorio 3866 e successiva Rettifica - Decreto di trasferimento immobili, trascritto ai nn. 31714/22532 in data 30 ottobre 2014, a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Venezia del 29 ottobre 2014, numero di repertorio 3866 - formalità di riferimento n. 18069 del 12.08.2014.

Essa - con le difformità dai titoli edilizi legittimanti sopra evidenziate - è composta come segue:

- al piano terra (h= mt. 2,80) da:

- soggiorno-cottura (circa mq. 75,12);

-al piano primo (h= mt. 2,80) da:

- disimpegno (circa mq. 15,36), camera (circa mq. 16,92), camera (circa mq. 16,28), camera (circa mq. 16,72), bagno (circa mq. 5,79), terrazzo (circa mq. 10,42).

Per quanto riguarda le caratteristiche delle componenti edilizie e costruttive, esse sono di seguito descritte:

Portone di ingresso: è di tipo ad anta battente in legno.

Infissi esterni: finestre in legno dotate di vetrocamera con persiane avvolgibili in plastica.

Porte interne: in legno.

Parapetto della scala: è in legno.

Pavimentazione interna: è in monocottura al piano terra con inserti in marmo lavato al piano terra e in ceramica al piano primo; la scala di collegamento verticale è rivestita in legno.

Rivestimenti: quelli del locale cucina sono in monocottura con inserti in marmo lavato mentre quelli del locale bagno sono in ceramica.

Pareti e soffitti: sono intonacati e pitturati al civile.

Decreto di trasferimento immobili, trascritto ai nn. 25123/18069 in data 12 agosto 2014, a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Venezia del 10 luglio 2014, numero di repertorio 3866 e successiva Rettifica - Decreto di trasferimento immobili, trascritto ai nn. 31714/22532 in data 30 ottobre 2014, a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Venezia del 29 ottobre 2014, numero di repertorio 3866 - formalità di riferimento n. 18069 del 12.08.2014.

Al presente tali beni risultano occupati dall' [REDACTED] oi 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:*

Come risulta dall'atto di divisione rogato dal Notaio F. Pascucci rep. n. 12620 dell' 11.07.1978, trascritto a Padova il 21.07.1978 ai nn. 12951/10601, la cui nota viene allegata in copia, al quale si rinvia:

- La divisione veniva fatta con il vincolo di inedificabilità di cui all'atto a rogito del Segretario Comunale di Santa Maria di Sala in data 21 luglio 1973 rep. 440 trascritto a Padova il 21.08.1973 ai n.ri 14726/11848.

6.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Come risulta dall'atto di divisione rogato dal Notaio F. Pascucci rep. n. 12620 del 11.07.1978, trascritto a Padova il 21.07.1978 ai nn. 12951/10601, alla cui nota di trascrizione si rinvia:

- Le parti precisavano che per accedere al mappale 305 (ex 247/B) veniva costituita servitù di passaggio per pedoni e carri ad uso agricolo larga metri quattro e gravante su parte del lato nord del mappale 247 (ex 247/A). Le parti precisavano che a cavallo del confine sud dei mappali 242 e 58 (ex 58/A) sussiste servitù di passaggio a favore della proprietà di terzi nonché dei terreni oggi assegnati. Onde permettere al proprietario del mappale 305 (ex 247/B) la coltivazione del fondo individuato dal mappale 58 (ex 58/A), veniva costituita servitù di passaggio per pedoni e carri ad uso agricolo lungo parte del lato ovest del mappale 304 (ex 58/B) su di una fascia di terreno che partendo dalla Roggia Balzana prosegue verso nord fino a raggiungere il lato sud del mappale 58 (ex 58/A).

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

6.2.1 *Iscrizioni:*

Come si evince dall'allegata "Certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari" redatta in data 18.11.2024 dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia - aggiornata al 04.11.2024 - a cui ci si riporta espressamente:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta in data 28.11.2014 ai nn. 34953/5590, a

seguito di atto notarile pubblico per Notaio Briguglio Chiara di Noale (Ve) del 19 novembre 2014, numero di repertorio 4201/2614 – Importo totale Euro 300.000,00 – Importo Capitale Euro 150.000,00 – durata 10 anni, a favore di [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Beni colpiti:

Catasto Fabbricati Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Foglio 2, Particella 107 Subb.2-3, Particella 925, Particella 783 Sub. 2;

Catasto Terreni Comune di Santa Maria di Sala, Foglio 2, Particelle 619-620-621-622-629.

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione, iscritta in data 17.11.2017 ai nn. 44605/7717, a seguito di altro atto per Agenzia Delle Entrate – Riscossione di Roma (Rm) del 15 novembre 2017, numero di repertorio 1523/11917 – Importo totale Euro 360.978,82 – Importo Capitale Euro 180.489,41 , a favore di Agenzia Delle Entrate - Riscossione sede Roma (Rm), codice fiscale 13756881002, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Beni colpiti, tra l'altro:

Catasto Fabbricati Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Foglio 2, Particella 107 Subb.2-3, Particella 925, Particella 783 Sub. 2;

Catasto Terreni Comune di Santa Maria di Sala, Foglio 2, Particelle 619-620-621-622-629.

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione, iscritta in data 19.09.2022 ai nn. 38047/7624, a seguito di altro atto per Agenzia Delle Entrate – Riscossione di Roma (Rm) del 16 settembre 2022, numero di repertorio 3695/11922 – Importo totale Euro 331.759,78 – Importo Capitale Euro 165.879,89 , a favore di Agenzia Delle Entrate - Riscossione sede Roma (Rm), codice fiscale 13756881002, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Beni colpiti, tra l'altro:

Catasto Fabbricati Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Foglio 2, Particella 107 Subb.2-3, Particella 925, Particella 783 Sub. 2;

Catasto Terreni Comune di Santa Maria di Sala, Foglio 2, Particelle 619-620-621-622-629.

6.2.2 **Pignoramenti:**

Come si evince dall'allegata "Certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari" redatta in data 18.11.2024 dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia - aggiornata al 04.11.2024 - a cui ci si riporta espressamente:

- Verbale di Pignoramento immobili trascritto in data 04.11.2024 ai nn. 41108/29212 a seguito di atto giudiziario per Unep Corte D'Appello di Venezia del 18 settembre 2024, numero di repertorio 5770, a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Beni colpiti:

Catasto Fabbricati Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Foglio 2, Particella 107 Subb.2-3, Particella 925, Particella 783 Sub. 2;

Catasto Terreni Comune di Santa Maria di Sala, Foglio 2, Particelle 619-620-621-622-629.

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: Non ne ricorre il caso.

Millesimi di proprietà: 1000/1000.

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: /

Come si evince dalla allegata risposta della competente Cancelleria – aggiornata al 05.11.2025 – non risultano sussistere controversie civili in corso nel sistema SICID del Contenzioso Civile riguardanti l'██████████

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Il procedimento prescelto per la valutazione dei beni eseguiti è quello della stima sintetica comparativa in base al più probabile valore di mercato.

Il parametro di comparazione assunto per l'entità immobiliare in questione è l'unità di superficie commerciale calcolata considerando per intero i muri perimetrali esterni ed interni e per metà quelli in comune con altre unità immobiliari e/o condominiali. La superficie della terrazza a livello è stata considerata pari a 1/4 di quella effettiva e sommata alla superficie commerciale calcolata come già detto. Per quanto riguarda il locale garage pertinenziale posto al piano terra, alla superficie come sopra determinata è stato apportato un coefficiente di riduzione pari a 1/2.

Si precisa che il valore della quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni risulta ricompreso nel valore unitario di stima assegnato all'unità di superficie commerciale.

Ciò assunto la superficie parametrica complessiva è stata determinata pari a: mq. 182,67.

8.2.22 Fonti di informazione:

- Catasto di Venezia;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova;
- Ufficio del Registro di Padova;
- Ufficio Tecnico di Santa Maria di Sala (Ve);
- Agenzie immobiliari e/o Osservatori del mercato immobiliare della zona;
- Altre fonti di informazione: Portali immobiliari, sito vendite immobiliari e aste giudiziarie, con riferimento a beni opportunamente comparabili ed allineati a quelli eseguiti.

In particolare si evidenziano i Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Abitazioni civili

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: Semestre 1 - Anno 2025

Zona: Santa Maria di Sala (Ve)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni in villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1.300

8.3.3 Valutazione corpi:**Corpo Unico: Abitazione di tipo economico [A7] con pertinenziale Garage [C6].**

Tenuto conto che le valutazioni degli immobili oscillano a seconda della domanda e dell'offerta del momento, da quanto esperito - esaminati i luoghi, considerata la consistenza della entità esecutata, la sua ubicazione, posizione topografica, orientamento, destinazione, situazione igienico-sanitaria, grado di finitura, vetustà, conservazione e stato di manutenzione, esaminata la sua condizione urbanistico-edilizia, ecc. - sulla base delle informazioni assunte presso studi professionali, agenzie immobiliari del posto e portali immobiliari con annunci similari opportunamente allineati nonchè le quotazioni immobiliari della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferite alla zona in cui si trova l'entità oggetto di stima, per beni equiparabili considerati liberi, si ritiene opportuno assegnare all'unità parametrica così come sopra determinata un valore pari a Euro 900,00/mq.

Si precisa che il valore economico attribuito a tale unità di superficie tiene già conto dello scoperto pertinenziale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	mq. 182,67	Euro 900,00	Euro 164.403,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			Euro 164.403,00
Valore corpo			Euro 164.403,00
Valore complessivo intero			Euro 164.403,00
Valore complessivo diritto e quota			Euro 164.403,00
Valore di stima			Euro 164.403,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Unico	Abitazione in villino [A7] con pertinenziale Garage [C6]	mq. 182,67	Euro 164.403,00	Euro 164.403,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.: Euro 8.220,15

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Euro 6.100,00

- Spese tecniche per redazione Attestato di Prestazione Energetica: Euro 300,00

- Costi pro-quota di cancellazione oneri e formalità come sotto determinati: Euro 2.009,00.

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria*	Euro 35,00
Iscrizione di ipoteca conc. ammin./riscos.*	Euro 874,00
Iscrizione di ipoteca conc. ammin./riscos.*	Euro 806,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	Euro 294,00

* Si precisa che il costo di cancellazione delle formalità pregiudizievoli così identificate è stato determinato mediante stima sul valore dell'ipoteca giudiziale iscritta in quanto il costo effettivo verrà determinato in base al valore di aggiudicazione.

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

Euro 164.403,00 - (Euro 8.220,15 + Euro 6.100,00 + Euro 300,00 + Euro ,00) = Euro 149.782,85

Valore approssimato in cifra tonda Euro 150.000,00=

8bis Classamento energetico dell'immobile: --

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente alla data del 24.10.2025

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Non ne ricorre il caso.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- A) Certificato anagrafico e demografico;
- B) Titolo di proprietà;
- C) Documentazione catastale;

- D) Titoli edilizi abilitativi;
- E) Certificato di destinazione urbanistica;
- F) Formalità;
- G) Documentazione Agenzia delle Entrate;
- H) Documentazione relativa Attestato di Prestazione Energetica;
- I) Risposta Cancelleria in merito esistenza controversie in corso;
- L) Documentazione fotografica.

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 dovrà essere assoggettata ad imposta di registro (regime da verificare all'atto della vendita).

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001
Diritto reale staggito e Quota proprietà	1/1 Piena proprietà - [REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED]
Identificativo catastale	- [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] * proprietà 1/1, Comune Santa Maria di Sala, Provincia di Venezia, Foglio 2, Particella 107, Sub. 2, indirizzo Via Rugoletto, Piano T-1, Categoria A/7, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale: Totale mq. 172: escluse aree scoperte**mq. 170; Rendita Euro 497,09. - [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] * proprietà 1/1, Comune Santa Maria di Sala, Provincia di Venezia, Foglio 2, Particella 107, Sub. 3, indirizzo Via Rugoletto, Piano T, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 24, Superficie catastale: Totale mq. 30; Rendita Euro 53,30.
Valore	Valore immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: Euro 150.000,00=

Data generazione:
19-12-2025 8:30

L'Esperto alla stima
Arch. Lorenzo Crepaldi
(firmato digitalmente)

Lotto: 002
Beni situati in Santa Maria di Sala (VE)
Località Veternigo - Via Rugoletto.

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

Ciò preso atto della regolarizzazione delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento – di cui allegata documentazione – rispetto all'allegata "Certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari" redatta in data 18.11.2024 dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, aggiornata al 04.11.2024.

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

Residenza:

Stato civile:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni si trovano situati in località Veternigo, zona periferica rispetto al centro di Santa Maria di Sala.

Caratteristiche zona: estensiva.

Area urbanistica: rurale.

Caratteristiche zone limitrofe: rurali-residenziali.

Importanti centri limitrofi: Mirano e Noale

Identificativo corpo: Annesso agricolo.

Unità commerciale [D/7] situata nel Comune di situata in Via Rugoletto – CAP 30036 – Santa Maria di Sala (VE).

Quota e tipologia del diritto

1/1 Piena proprietà - [REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED]

Residenza:

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Come si evince dalle allegate visure catastali, cui si rinvia, i beni esegutati risultano così **identificati al Catasto Fabbricati** :

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]* proprietà 1/1, Comune Santa Maria di Sala, Provincia di Venezia, Foglio 2, Particella 783, Sub. 2, indirizzo Via Rugoletto, Piano T, Categoria D/7, Rendita Euro 2388,00.

Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 21.08.2013 Pratica n. VE0109452 in atti dal 21.08.2013 – Variazione di classamento (n. 32318.1/2013).

Dati derivanti da: Variazione del 07.11.2012 Pratica n. VE0176901 in atti dal 07.11.2012 Dichiarazione UIU art. 19 DL 78/10 (n. 34540.1/2012).

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Si precisa che la predetta unità corrisponde all'area come segue **identificata al Catasto Terreni** : Comune Santa Maria di Sala, Provincia di Venezia, Foglio 2, Particella 783, Ente urbano, Superficie mq. 1650.

Dati derivanti da: Frazionamento del 19.01.2022 Pratica n. VE0015091 in atti dal 19.01.2022 presentato il 19.01.2022 (n. 15091.1/2022).

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 31.10.2012 Pratica n. VE0173627 in atti dal 31.10.2012 presentato il 30.10.2012 (n. 173627.1/2012).

Dati derivanti da: Variazione d'ufficio del 23.11.2011 Pratica n. VE0255665 in atti dal 23.11.2011 (n. 1793.1/2011).

Dati derivanti da: Frazionamento del 13.09.2002 Pratica n. 134050 in atti dal 13.09.2002 (n. 3238.1/2002).

Confini: Particella 922, Particella 921, Particella 722, Particella 925, Particella 116, Particella 193, Particella 115, salvo altri e più precisi.

Si evidenzia che rispetto alla planimetria catastale agli atti lo stato dei luoghi presenta difformità consistenti nella diverse altezze utili interne.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

I costi presunti per la variazione catastale dell'unità immobiliare, da presentare dopo la sanatoria edilizia indicata nel seguito, comprensivi di diritti catastali, oneri professionali, ecc., possono essere approssimativamente valutabili nel loro complesso pari a Euro 3.300,00.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 5476.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia.

Per lavori: Demolizione e ricostruzione di un annesso agricolo.

Rilasciata: in data 02.04.1996

4.1.1 Conformità edilizia:

In base a quanto è stato possibile verificare rispetto ai titoli abilitativi, allo stato attuale sotto il profilo edilizio i beni eseguiti presentano le seguenti principali difformità: consistente ampliamento di quanto autorizzato con relative modifiche del caso.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

I costi presunti per la sanatoria delle opere abusive, comprensivi di sanzioni amministrative e/o rimessa in pristino e/o adeguamenti del caso, diritti comunali, oneri professionali, ecc., possono essere approssimativamente valutati nel loro complesso pari a circa Euro 28.400,00.

4.1.2 Conformità urbanistica:

L'immobile censito al Catasto Terreni in Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Foglio 2, Part. 783, come si evince dall'allegato Certificato di destinazione urbanistica Prot. n. 0025180 del 31.10.2025, cui si rinvia, ricade, in base agli strumenti urbanistici vigenti, "parzialmente in Zona Agricola E e parzialmente in Zona residenziale sparsa C1.1. Tale mappale non ricade all'interno di un'area classificata a pericolosità e a rischio idraulico".

Descrizione: Annesso agricolo [D7] di cui al Lotto 002

L'unità immobiliare eseguita è costituita da un fabbricato con scoperto esclusivo, che riceve accesso da servitù di passaggio e a sua volta gravata da servitù di passaggio a favore dei lotti contigui.

L'edificio, costruito nel 1997 presenta una tipologia costruttiva prefabbricata a telaio con strutture portanti verticali e copertura inclinata in calcestruzzo, con tamponamenti in laterizio.

Esternamente è intonacato senza pittura. Le aperture sono prive di serramenti. I pluviali sono di tipo metallico.

L'annesso rustico eseguita identificato con la Particella 783, Subalterno 2, è ad un unico piano a doppia altezza e riceve accesso diretto da scoperto esclusivo seppur gravato da servitù di passaggio a favore dei lotti contigui.

Per una migliore intelligenza della medesima si rinvia alla allegata rispettiva planimetria catastale nonché al Decreto di trasferimento immobili, trascritto ai nn. 25123/18069 in data 12 agosto 2014, a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Venezia del 10 luglio 2014, numero di repertorio 3866 e successiva Rettifica - Decreto di trasferimento immobili, trascritto ai nn. 31714/22532 in data 30 ottobre 2014, a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Venezia del 29 ottobre 2014, numero di repertorio 3866 - formalità di riferimento n. 18069 del 12.08.2014.

Esso - con le difformità dai titoli edilizi legittimanti sopra evidenziate - è composto da un unico locale al piano terra, con soffitto mansardato di altezza variabile (mt. 6,80 - mt. 8,86 - mt. 6,80), della superficie utile di circa mq. 465,00.

Per quanto riguarda le caratteristiche delle componenti edilizie e costruttive, esse sono di seguito descritte:

Assenza di serramenti

Pavimentazione interna: in cemento liscio.

Pareti: intonacate al civile.

Soffitti: calcestruzzo a vista.

In generale lo stato di conservazione e manutenzione del bene in questione è normale.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

1. Quota e tipologia del diritto

Identificativo corpo: Unico

Annesso rustico [D7] situato in Via Rugoletto – CAP 30036 – Santa Maria di Sala (VE).

Quota e tipologia del diritto

1/1 Piena proprietà - [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti per l'intera piena proprietà all' [REDACTED] per:

- Decreto di trasferimento immobili, trascritto ai nn. 25123/18069 in data 12 agosto 2014, a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Venezia del 10 luglio 2014, numero di repertorio 3866 e successiva Rettifica - Decreto di trasferimento immobili, trascritto ai nn. 31714/22532 in data 30 ottobre 2014, a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Venezia del 29 ottobre 2014, numero di repertorio 3866 - formalità di riferimento n. 18069 del 12.08.2014.

Al presente tali beni risultano occupati dall'esecutore [REDACTED] e i 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:

Come risulta dall'atto di compravendita rogato dal Notaio S. Maiello rep. n. 16140 del 06.02.2002, trascritto a Padova il 05.03.2002 ai nn. 8110/5852, alla cui nota di trascrizione si rinvia:

- La vendita segue con i seguenti vincoli, ove ancora esistenti, ben noti alla parte acquirente:

- Vincolo di inedificabilità di cui all'atto a rogito del Segretario Comunale di Santa Maria di Sala in data 21 luglio 1973 rep. 440 trascritto a Padova il 21.08.1973 ai n.ri 14726/11848;

- Vincolo di destinazione d'uso del 03.11.1995 del Notaio G. Argenti di Dolo, rep. n. 100324, trascritto a Padova il 22.11.1995 ai nn. 27880/18628.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Come risulta dall'atto di divisione rogato dal Notaio F. Pascucci rep. n. 12620 del 11.07.1978, trascritto a Padova il 21.07.1978 ai nn. 12951/10601, alla cui nota di trascrizione si rinvia:

- Le parti precisavano che per accedere al mappale 305 (ex 247/B) veniva costituita servitù di passaggio per pedoni e carri ad uso agricolo larga metri quattro e gravante su parte del lato nord del mappale 247 (ex 247/A). Le parti precisavano che a cavallo del confine sud dei mappali 242 e 58 (ex 58/A) sussiste servitù di passaggio a favore della proprietà di terzi nonché dei terreni oggi assegnati. Onde permettere al proprietario del mappale 305 (ex 247/B) la coltivazione del fondo individuato dal mappale 58 (ex 58/A), veniva costituita servitù di passaggio per pedoni e carri ad uso agricolo lungo parte del lato ovest del mappale 304 (ex 58/B) su di una fascia di terreno che partendo dalla Roggia Balzana prosegue verso nord fino a raggiungere il lato sud del mappale 58 (ex 58/A).

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

6.2.1 Iscrizioni:

Come si evince dall'allegata "Certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari" redatta in data 18.11.2024 dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia - aggiornata al 04.11.2024 - a cui ci si riporta espressamente:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta in data 28.11.2014 ai nn. 34953/5590, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Briguglio Chiara di Noale (Ve) del 19 novembre 2014, numero di repertorio 4201/2614 – Importo totale Euro 300.000,00 – Importo Capitale Euro 150.000,00 – durata 10 anni, a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Beni colpiti:

Catasto Fabbricati Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Foglio 2, Particella 107 Subb.2-3, Particella 925, Particella 783 Sub. 2;

Catasto Terreni Comune di Santa Maria di Sala, Foglio 2, Particelle 619-620-621-622-629.

- Ipoteca legale-ruolo (Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973), iscritta in data 26.06.2015 ai nn. 19694/3376, a seguito di altro atto di Equitalia Nord S.p.A. di Milano (Mi) del 24 giugno 2015, numero di repertorio 570/11915 – Importo totale Euro 58.735,12 – Importo Capitale Euro 29.367,56, a favore di Equitalia Nord S.p.A. sede Milano (Mi), codice fiscale 07244730961, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Beni colpiti:

Catasto Fabbricati Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Foglio 2, Particella 783 Sub. 2.

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione, iscritta in data 17.11.2017 ai nn. 44605/7717, a seguito di altro atto per Agenzia Delle Entrate – Riscossione di Roma (Rm) del 15 novembre 2017, numero di repertorio 1523/11917 – Importo totale Euro 360.978,82 – Importo Capitale Euro 180.489,41 , a favore di Agenzia Delle Entrate - Riscossione sede Roma (Rm), codice fiscale 13756881002, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Beni colpiti, tra l'altro:

Catasto Fabbricati Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Foglio 2, Particella 107 Subb.2-3, Particella 925, Particella 783 Sub. 2;

Catasto Terreni Comune di Santa Maria di Sala, Foglio 2, Particelle 619-620-621-622-629.

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione, iscritta in data 19.09.2022 ai nn. 38047/7624, a seguito di altro atto per Agenzia Delle Entrate – Riscossione di Roma (Rm) del 16 settembre 2022, numero di repertorio 3695/11922 – Importo totale Euro 331.759,78 – Importo Capitale Euro 165.879,89 , a favore di Agenzia Delle Entrate - Riscossione sede Roma (Rm), codice fiscale 13756881002, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Beni colpiti, tra l'altro:

Catasto Fabbricati Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Foglio 2, Particella 107 Subb.2-3, Particella 925, Particella 783 Sub. 2;

Catasto Terreni Comune di Santa Maria di Sala, Foglio 2, Particelle 619-620-621-622-629.

6.2.2 Pignoramenti:

Come si evince dall'allegata "Certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari" redatta in data 18.11.2024 dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia - aggiornata al 04.11.2024 - a cui ci si riporta espressamente:

- Verbale di Pignoramento immobili trascritto in data 04.11.2024 ai nn. 41108/29212 a seguito di atto giudiziario per Unep Corte D'Appello di Venezia del 18 settembre 2024, numero di repertorio 5770, a favore di [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Beni colpiti:

Catasto Fabbricati Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Foglio 2, Particella 107 Subb.2-3, Particella 925, Particella 783 Sub. 2;

Catasto Terreni Comune di Santa Maria di Sala, Foglio 2, Particelle 619-620-621-622-629.

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 condominiali:

Non ne ricorre il caso.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Avvertenze ulteriori: /

Come si evince dalla allegata risposta della competente Cancelleria – aggiornata al 28.07.2023 – non risultano sussistere controversie civili in corso nel sistema SICID del Contenzioso Civile riguardanti [REDACTED]

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Il procedimento prescelto per la valutazione del bene esecutato è quello della stima sintetica comparativa in base al più probabile valore di mercato.

Il parametro di comparazione assunto per l'entità immobiliare in questione è l'unità di superficie commerciale regolarmente autorizzata calcolata considerando per intero i muri perimetrali esterni.

Ciò assunto la superficie parametrica complessiva è stata determinata pari a: mq. 300,00.

8.2.22 Fonti di informazione:

- Catasto di Venezia;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova;
- Ufficio del Registro di Padova;
- Ufficio Tecnico di Santa Maria di Sala (Ve);
- Agenzie immobiliari e/o Osservatori del mercato immobiliare della zona;
- Altre fonti di informazione: Portali immobiliari, sito vendite immobiliari e aste giudiziarie, con riferimento a beni opportunamente comparabili ed allineati a quelli esecutati.

In particolare si evidenziano i Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Produttiva

Sottocategoria: Capannoni tipici

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: Semestre 1 - Anno 2025

Zona: Zona artigianale

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni tipici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 620

Valore di mercato max (€/mq): 710

8.3.3 Valutazione corpi:

Corpo Unico: Annesso agricolo [D7].

Tenuto conto che le valutazioni degli immobili oscillano a seconda della domanda e dell'offerta del momento, da quanto esperito - esaminati i luoghi, considerata la consistenza della entità esecutata, la sua ubicazione, posizione topografica, orientamento, destinazione, situazione igienico-sanitaria, grado di finitura, vetustà, conservazione e stato di manutenzione, esaminata

la sua condizione urbanistico-edilizia, ecc. - sulla base delle informazioni assunte presso studi professionali, agenzie immobiliari del posto e portali immobiliari con annunci simili opportunamente allineati nonchè le quotazioni immobiliari della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferite alla zona in cui si trova l'entità oggetto di stima, per beni equiparabili considerati liberi, si ritiene opportuno assegnare all'unità parametrica così come sopra determinata un valore pari a Euro 00,00/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Annesso agricolo	mq. 300,00	Euro 550,00	Euro 165.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			Euro 165.000,00
Valore corpo			Euro 165.000,00
Valore complessivo intero			Euro 165.000,00
Valore complessivo diritto e quota			Euro 165.000,00
Valore di stima			Euro 165.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unico	Annesso agricolo [D7]	mq. 300,00	Euro 165.000,00	Euro 165.000,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.: Euro 8.250,00
- Spese tecniche e di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Euro 31.7000,00

- Costi pro-quota di cancellazione oneri e formalità come sotto determinati: Euro 2.127,00.

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca volontaria*	Euro 35,00
Iscrizione di ipoteca legale*	Euro 388,00
Iscrizione di ipoteca conc. ammin./riscos.*	Euro 732,00
Iscrizione di ipoteca conc. ammin./riscos.*	Euro 678,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	Euro 294,00

* Si precisa che il costo di cancellazione delle formalità pregiudizievoli così identificate è stato determinato mediante stima sul valore dell'ipoteca giudiziale iscritta in quanto il costo effettivo verrà determinato in base al valore di aggiudicazione.

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

Euro 165.000,00 - (Euro 8.250,00 + Euro 31.700,00 + Euro 2.127,00) = Euro 122.923,00 ,

Valore approssimato in cifra tonda Euro 123.000,00=

8b Classamento energetico dell'immobile: Non ne ricorre il caso**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

Non ne ricorre il caso.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- A) Certificato anagrafico e demografico;
- B) Titolo di proprietà;
- C) Documentazione catastale;
- D) Titolo edilizio abilitativo;
- E) Certificato di destinazione urbanistica;
- F) Formalità;
- G) Documentazione Agenzia delle Entrate;
- H) Risposta Cancelleria in merito esistenza controversie in corso;
- I) Documentazione fotografica.

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 dovrà essere assoggettata ad imposta di registro (regime da verificare all'atto della vendita).

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Unico: 1/1 Piena proprietà - [REDACTED]
Identificativo catastale	Corpo Unico: [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1/1, Comune Santa Maria di Sala, Provincia di Venezia, Foglio 2, Particella 783, Sub. 2, indirizzo Via Rugoletto, Piano T, Categoria D/7, Rendita Euro 2388,00.
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: Euro 123.000,00=

Data generazione:
19-12-2025 8:30

L'Esperto alla stima
Arch. Lorenzo Crepaldi
(firmato digitalmente)

Lotto: 003

**Beni situati in Santa Maria di Sala (VE)
Località Veternigo - Via Rugoletto n. 29.**

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

Ciò preso atto della regolarizzazione delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento – di cui allegata documentazione – rispetto all'allegata "Certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari" redatta in data 18.11.2024 dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, aggiornata al 04.11.2024.

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

[REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Stato civile: libero.

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni si trovano situati in località Veternigo, zona periferica rispetto al centro di Santa Maria di Sala.

Caratteristiche zona: estensiva.

Area urbanistica: rurale.

Caratteristiche zone limitrofe: rurali-residenziali.

Importanti centri limitrofi: Mirano e Noale

Identificativo corpo: Magazzino e pertinenziale terreno agricolo.

Unità ad uso magazzino [C/2] situata nel Comune di situata in Via Rugoletto – CAP 30036 – Santa Maria di Sala (VE) e pertinenziale terreno agricolo [Serra].

Quota e tipologia del diritto

1/1 Piena proprietà - [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Come si evince dalle allegate visure catastali, cui si rinvia, i beni esecutati risultano così **identificati**

al Catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED]

proprietà 1/1, Comune Santa Maria di Sala, Provincia di Venezia, Foglio 2, Particella 925, indirizzo Via Rugoletto n. 29, Piano T, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq. 166, Superficie Catastale: Totale mq. 329, Rendita Euro 53,15.

Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 05.05.2023 Pratica n. VE0059860 in atti dal 05.05.2023 – Variazione di classamento (n. 59860.1/2023).

Dati derivanti da: Costituzione del 16.06.2022 Pratica n. VE0093022 in atti dal 17.06.2022 Costituzione (n. 93022.1/2022).

Dati derivanti da: Costituzione del 07.06.2022 Pratica n. VE0089143 in atti dal 07.06.2022 Costituzione (n. 89140.1/2022).

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Si precisa che la predetta unità corrisponde all'area come segue **identificata al Catasto Terreni :**
Comune Santa Maria di Sala, Provincia di Venezia, Foglio 2, Particella 925, Ente urbano, Superficie mq. 1860.

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 07.06.2022 Pratica n. VE0089140 in atti dal 07.06.2022 presentato il 07.06.2022 per Nuova Costruzione (n. 89140.1/2022).

Dati derivanti da: Frazionamento del 13.09.2002 Pratica n. 134050 in atti dal 13.09.2002 (n. 3238.1/2002).

Confini: Particella 783, Particella 722, Particella 629, Particella 116, salvo altri e più precisi.

Si evidenzia che rispetto alla planimetria catastale agli atti lo stato dei luoghi presenta difformità consistenti nella diverse altezze utili interne nonché presenza di altri manufatti non inseriti nella mappa del Catasto Terreni nè tantomeno allibrati al Catasto Fabbricati.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

I costi presunti per la variazione catastale dell'unità immobiliare, da presentare dopo la regolarizzazione edilizia indicata nel seguito, comprensivi di diritti catastali, oneri professionali, ecc., possono essere approssimativamente valutabili nel loro complesso pari a Euro 1.400,00.

Identificato al Catasto Terreni :

Intestazione: [REDACTED]

proprietà 1/1, Comune Santa Maria di Sala, Provincia di Venezia, Foglio 2, Particella 629, Qualità Serra, Classe U, Superficie mq. 2550; Reddito dominicale Euro 43,14, Reddito Agrario Euro 23,71.

Dati derivanti da: Frazionamento del 13.09.2002 Pratica n. 134050 in atti dal 13.09.2002 (n. 3238.1/2002).

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Confini: Part. 722, Roggia Balzana, Particella 108, Particella 329, Particella 116, Particella 925, salvo altri e più precisi.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

In base alle ricerche svolte presso l'Ufficio Archivio del Comune di Santa Maria di Sala (Ve) non risultano agli atti titoli edilizi relativi al manufatto accatastato. Ciò risulta confermato anche dalla mancata indicazione dello stesso negli elaborati grafici di progetto relativi alla Concessione Edilizia prot. n. 5476/96 con la quale è stata autorizzata l'esecuzione dell'annesso agricolo sull'adiacente Particella 783 in funzione della superficie agricola del terreno di pertinenza, evidentemente per mancanza di ulteriore potenzialità edificatoria.

4.1.1 Conformità edilizia:

Essendo privi di stato legittimo oltre al predetto fabbricato anche altri manufatti esistenti sul fondo in questione, essi dovranno essere demoliti.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

I costi presunti per la rimessa in pristino, possono essere approssimativamente valutati nel loro complesso pari a circa Euro 8.400,00.

4.1.2 Conformità urbanistica:

L'immobile censito al Catasto Terreni in Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Foglio 2, Part. 783 e Part. 629, come si evince dall'allegato Certificato di destinazione urbanistica Prot. n. 0025180 del 31.10.2025, cui si rinvia, ricade, in base agli strumenti urbanistici vigenti, "in Zona Agricola E. Tale mappale non ricade all'interno di un'area classificata a pericolosità e a rischio idraulico".

Descrizione: Magazzino [C2] e pertinenziale terreno agricolo [Serra] di cui al Lotto 003

L'entità immobiliare eseguita è costituita da un fabbricato ad un unico piano con pertinenziale terreno agricolo, accesso da servitù di passaggio ad uso agricolo e, a sua volta gravata da servitù di passaggio a favore dei lotti contigui. L'edificio, in struttura lignea, presenta tamponamenti in materiale precario di vario genere sia alle pareti che in copertura. Oltre a questo sullo stesso fondo esistono, come si evince dalla allegata documentazione fotografica, altri due manufatti in materiale precario. L'attuale edificato riceve accesso diretto da scoperto esclusivo seppur gravato da servitù di passaggio a favore dei lotti contigui. Tutti i manufatti in quanto realizzati in assenza di titoli edilizi dovranno essere demoliti. Una volta che ciò sarà avvenuto il bene eseguito sarà costituito da un appezzamento di terreno agricolo dotato di laghetto esistente.

Per una migliore intelligenza del fabbricato identificato con la Particella 925 si rinvia alla allegata rispettiva planimetria catastale. Per quanto riguarda l'intero compendio immobiliare si rinvia al Decreto di trasferimento immobili, trascritto ai nn. 25123/18069 in data 12 agosto 2014, a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Venezia del 10 luglio 2014, numero di repertorio 3866 e successiva Rettifica - Decreto di trasferimento immobili, trascritto ai nn. 31714/22532 in data 30 ottobre 2014, a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Venezia del 29 ottobre 2014, numero di repertorio 3866 - formalità di riferimento n. 18069 del 12.08.2014.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

1. Quota e tipologia del diritto**Identificativo corpo: Unico**

Unità ad uso magazzino [C/2] situata nel Comune di situata in Via Rugoletto – CAP 30036 – Santa Maria di Sala (VE) e pertinenziale terreno agricolo [Serra].

Quota e tipologia del diritto

1/1 Piena proprietà - [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti per l'intera piena proprietà all' [REDACTED]

per:

- Decreto di trasferimento immobili, trascritto ai nn. 25123/18069 in data 12 agosto 2014, a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Venezia del 10 luglio 2014, numero di repertorio 3866 e successiva Rettifica - Decreto di trasferimento immobili, trascritto ai nn. 31714/22532 in data 30 ottobre 2014, a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Venezia del 29 ottobre 2014, numero di repertorio 3866 - formalità di riferimento n. 18069 del 12.08.2014.

Al presente tali beni risultano occupati dall'ese [REDACTED] 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:

Come risulta dall'atto di compravendita rogato dal Notaio S. Maiello rep. n. 16140 del 06.02.2002, trascritto a Padova il 05.03.2002 ai nn. 8110/5852, alla cui nota di trascrizione si rinvia:

- La vendita segue con i seguenti vincoli, ove ancora esistenti, ben noti alla parte acquirente:

- Vincolo di inedificabilità di cui all'atto a rogito del Segretario Comunale di Santa Maria di Sala in data 21 luglio 1973 rep. 440 trascritto a Padova il 21.08.1973 ai n.ri 14726/11848;

- Vincolo di destinazione d'uso del 03.11.1995 del Notaio G. Argenti di Dolo, rep. n. 100324, trascritto a Padova il 22.11.1995 ai nn. 27880/18628.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Come risulta dall'atto di divisione rogato dal Notaio F. Pascucci rep. n. 12620 del 11.07.1978, trascritto a Padova il 21.07.1978 ai nn. 12951/10601, alla cui nota di trascrizione si rinvia:

- Le parti precisavano che per accedere al mappale 305 (ex 247/B) veniva costituita servitù di passaggio per pedoni e carri ad uso agricolo larga metri quattro e gravante su parte del lato nord del mappale 247 (ex 247/A). Le parti precisavano che a cavallo del confine sud dei mappali 242 e 58 (ex 58/A) sussiste servitù di passaggio a favore della proprietà di terzi nonché dei terreni oggi assegnati. Onde permettere al proprietario del mappale 305 (ex 247/B) la coltivazione del fondo individuato dal mappale 58 (ex 58/A), veniva costituita servitù di passaggio per pedoni e carri ad uso agricolo lungo parte del lato ovest del mappale 304 (ex 58/B) su di una fascia di terreno che partendo dalla Roggia Balzana prosegue verso nord fino a raggiungere il lato sud del mappale 58 (ex 58/A).

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

6.2.1 Iscrizioni:

Come si evince dall'allegata "Certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari" redatta in data 18.11.2024 dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia - aggiornata al 04.11.2024 - a cui ci si riporta espressamente:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta in data 28.11.2014 ai nn. 34953/5590, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Briguglio Chiara di Noale (Ve) del 19 novembre 2014, numero di repertorio 4201/2614 – Importo totale Euro 300.000,00 – Importo Capitale Euro 150.000,00 – durata 10 anni, a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Beni colpiti:

Catasto Fabbricati Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Foglio 2, Particella 107 Subb.2-3, Particella 925, Particella 783 Sub. 2;

Catasto Terreni Comune di Santa Maria di Sala, Foglio 2, Particelle 619-620-621-622-629.

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione, iscritta in data 17.11.2017 ai nn. 44605/7717, a seguito di altro atto per Agenzia Delle Entrate – Riscossione di Roma (Rm) del 15 novembre 2017, numero di repertorio 1523/11917 – Importo totale Euro 360.978,82 – Importo Capitale Euro 180.489,41 , a favore di Agenzia Delle Entrate - Riscossione sede Roma (Rm), codice fiscale 13756881002, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Beni colpiti, tra l'altro:

Catasto Fabbricati Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Foglio 2, Particella 107 Subb.2-3, Particella 925, Particella 783 Sub. 2;

Catasto Terreni Comune di Santa Maria di Sala, Foglio 2, Particelle 619-620-621-622-629.

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione, iscritta in data 19.09.2022 ai nn. 38047/7624, a seguito di altro atto per Agenzia Delle Entrate – Riscossione di Roma (Rm) del 16 settembre 2022, numero di repertorio 3695/11922 – Importo totale Euro 331.759,78 – Importo Capitale Euro 165.879,89 , a favore di Agenzia Delle Entrate -

Riscossione sede Roma (Rm), codice fiscale 13756881002, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Beni colpiti, tra l'altro:

Catasto Fabbricati Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Foglio 2, Particella 107 Subb.2-3, Particella 925, Particella 783 Sub. 2;

Catasto Terreni Comune di Santa Maria di Sala, Foglio 2, Particelle 619-620-621-622-629.

6.2.2 Pignoramenti:

Come si evince dall'allegata "Certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari" redatta in data 18.11.2024 dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia - aggiornata al 04.11.2024 - a cui ci si riporta espressamente:

- Verbale di Pignoramento immobili trascritto in data 04.11.2024 ai nn. 41108/29212 a seguito di atto giudiziario per Unep Corte D'Appello di Venezia del 18 settembre 2024, numero di repertorio 5770, a favore di [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Beni colpiti:

Catasto Fabbricati Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Foglio 2, Particella 107 Subb.2-3, Particella 925, Particella 783 Sub. 2;

Catasto Terreni Comune di Santa Maria di Sala, Foglio 2, Particelle 619-620-621-622-629.

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 condominiali:

Non ne ricorre il caso.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non ne ricorre il caso.

Avvertenze ulteriori: /

Come si evince dalla allegata risposta della competente Cancelleria – aggiornata al 28.07.2023 – non risultano sussistere controversie civili in corso nel sistema SICID del Contenzioso Civile riguardanti gli [REDACTED]

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Il procedimento prescelto per la valutazione del bene esecutato è quello della stima sintetica comparativa in base al più probabile valore di mercato.

Il parametro di comparazione assunto per l'entità immobiliare in questione è l'unità di superficie catastale.

Ciò assunto la superficie parametrica complessiva è stata determinata pari a: mq. 4.410.

8.2.22 Fonti di informazione:

- Catasto di Venezia;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova;
- Ufficio del Registro di Padova;
- Ufficio Tecnico di Santa Maria di Sala (Ve);
- Agenzie immobiliari e/o Osservatori del mercato immobiliare della zona;
- Altre fonti di informazione: Portali immobiliari, sito vendite immobiliari e aste giudiziarie, con riferimento a beni opportunamente comparabili ed allineati a quelli esecutati.

In particolare si evidenziano i Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Ufficio Provinciale di Venezia - Valori agricoli medi della Provincia

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: Annualità 2024

Zona: Regione Agraria n. 4

Valore di mercato min (€/mq): 3,30

Valore di mercato max (€/mq): 12,20

8.3.3 Valutazione:

Terreno agricolo [Serra].

Tenuto conto che le valutazioni degli immobili oscillano a seconda della domanda e dell'offerta del momento, da quanto esperito - esaminati i luoghi, considerata la consistenza della entità esecutata, la sua ubicazione, posizione topografica, orientamento, destinazione, esaminata la sua condizione urbanistico-edilizia, ecc. - sulla base delle informazioni assunte presso studi professionali, agenzie immobiliari del posto e portali immobiliari con annunci similari opportunamente allineati nonché le quotazioni immobiliari della banca dati dei Valori Agricoli Medi della provincia di Venezia dell'Agenzia delle Entrate riferite alla zona in cui si trova l'entità oggetto di stima, per beni equiparabili considerati liberi, si ritiene opportuno assegnare all'unità parametrica così come sopra determinata un valore pari a Euro 7,70/mq.

Destinazione	Superficie catastale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno agricolo	mq. 4.410	Euro 7,70	Euro 33.957,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			Euro 33.957,00
Valore corpo			Euro 33.957,00
Valore complessivo intero			Euro 33.957,00

Valore complessivo diritto e quota

Euro 33.957,00

Valore di stima

Euro 33.957,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie catastale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Unico	Terreno agric. [Serra]	mq. 4.410	Euro 33.957,00	Euro 33.957,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.:
Euro 1.697,85
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
Euro 9.800,00

- Costi pro-quota di cancellazione oneri e formalità come sotto determinati: Euro 731,00.

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria*	Euro 35,00
Iscrizione di ipoteca conc. ammin./riscos.*	Euro 209,00
Iscrizione di ipoteca conc. ammin./riscos.*	Euro 193,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	Euro 294,00

* Si precisa che il costo di cancellazione delle formalità pregiudizievoli così identificate è stato determinato mediante stima sul valore dell'ipoteca giudiziale iscritta in quanto il costo effettivo verrà determinato in base al valore di aggiudicazione.

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

- Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:
Euro 33.957,00 - (Euro 1.697,85 + Euro 9.800,00 + Euro 731,00) = Euro 21.728,15,

Valore approssimato in cifra tonda Euro 22.000,00=

8b Classamento energetico dell'immobile: Non necessario**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

Non ne ricorre il caso.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- A) Certificato anagrafico e demografico;
- B) Titolo di proprietà;
- C) Documentazione catastale;
- D) Certificato di destinazione urbanistica;
- E) Formalità;
- F) Documentazione Agenzia delle Entrate;
- G) Risposta Cancelleria in merito esistenza controversie in corso;
- H) Documentazione fotografica.

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 dovrà essere assoggettata ad imposta di registro (regime da verificare all'atto della vendita).

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	003
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Unico: 1/1 Piena proprietà - [REDACTED]
Identificativo catastale	<p>Corpo Unico:</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED] proprietà 1/1, Comune Santa Maria di Sala, Provincia di Venezia, Foglio 2, Particella 925, indirizzo Via Rugoletto, Piano T, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq. 166, Superficie Catastale: Totale mq. 329, Rendita Euro 53,15.</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED] proprietà 1/1, Comune Santa Maria di Sala, Provincia di Venezia, Foglio 2, Particella 629, Qualità Serra, Classe U, Superficie mq. 2550; Reddito dominicale Euro 43,14, Reddito Agrario Euro 23,71.</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: Euro 22.000,00=

Data generazione:
19-12-2025 8:30

L'Esperto alla stima
Arch. Lorenzo Crepaldi
(firmato digitalmente)

Lotto: 004
Beni situati in Santa Maria di Sala (VE)
Località Veternigo

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

Ciò preso atto della regolarizzazione delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento – di cui allegata documentazione – rispetto all'allegata "Certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari" redatta in data 18.11.2024 dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, aggiornata al 04.11.2024.

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

Residenza:

Stato civile:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni si trovano situati in località Veternigo, zona periferica rispetto al centro di Santa Maria di Sala.

Caratteristiche zona: estensiva.

Area urbanistica: rurale.

Caratteristiche zone limitrofe: rurali.

Importanti centri limitrofi: Mirano e Noale

Identificativo corpo: appezzamento di terreno agricolo.

Appezzamento di terreno agricolo [Serra] situato in località Veternigo – CAP 30036 - nel Comune di Santa Maria di Sala (VE).

Quota e tipologia del diritto

1/1 Piena proprietà -

Residenza:

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Come si evince dalle allegate visure catastali, cui si rinvia, i beni esegutati risultano così
identificati al Catasto Terreni :

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] proprietà 1/1, Comune Santa Maria di Sala, Provincia di Venezia, Foglio 2, Particella 619, Qualità Serra, Classe U, Superficie mq. 1150, Reddito Dominicale Euro 19,46, Reddito Agrario Euro 10,69.

Dati derivanti da: Frazionamento del 13.09.2002 Pratica n. 134050 in atti dal 13.09.2002 (n. 3238.1/2002).

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 05.12.2001 Pratica n. 361458 in atti dal 21.12.2001 (n. 13.1/2001).

Dati derivanti da: Frazionamento del 11.07.1978 in atti dal 20.07.1979 (n. 13479).

Dati derivanti da: Frazionamento del 09.07.1969 in atti dal 24.04.1972 (n. 12472).

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 01.10.1971.

Identificato al Catasto Terreni :

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] proprietà 1/1, Comune Santa Maria di Sala, Provincia di Venezia, Foglio 2, Particella 620, Qualità Serra, Classe U, Superficie mq. 705, Reddito Dominicale Euro 11,93, Reddito Agrario Euro 6,55.

Dati derivanti da: Frazionamento del 13.09.2002 Pratica n. 134050 in atti dal 13.09.2002 (n. 3238.1/2002).

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 05.12.2001 Pratica n. 361458 in atti dal 21.12.2001 (n. 13.1/2001).

Dati derivanti da: Frazionamento del 11.07.1978 in atti dal 20.07.1979 (n. 13479).

Dati derivanti da: Frazionamento del 09.07.1969 in atti dal 24.04.1972 (n. 12472).

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 01.10.1971.

Identificato al Catasto Terreni :

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] proprietà 1/1, Comune Santa Maria di Sala, Provincia di Venezia, Foglio 2, Particella 621, Qualità Serra, Classe U, Superficie mq. 705, Reddito Dominicale Euro 11,93, Reddito Agrario Euro 6,55.

Dati derivanti da: Frazionamento del 13.09.2002 Pratica n. 134050 in atti dal 13.09.2002 (n. 3238.1/2002).

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 05.12.2001 Pratica n. 361458 in atti dal 21.12.2001 (n. 13.1/2001).

Dati derivanti da: Frazionamento del 11.07.1978 in atti dal 20.07.1979 (n. 13479).

Dati derivanti da: Frazionamento del 09.07.1969 in atti dal 24.04.1972 (n. 12472).

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 01.10.1971.

Identificato al Catasto Terreni :

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]* proprietà 1/1, Comune Santa Maria di Sala, Provincia di Venezia, Foglio 2, Particella 622, Qualità Serra, Classe U, Superficie mq. 1.240, Reddito Dominicale Euro 20,98, Reddito Agrario Euro 11,53.

Dati derivanti da: Frazionamento del 13.09.2002 Pratica n. 134050 in atti dal 13.09.2002 (n. 3238.1/2002).

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 05.12.2001 Pratica n. 361458 in atti dal 21.12.2001 (n. 13.1/2001).

Dati derivanti da: Frazionamento del 11.07.1978 in atti dal 20.07.1979 (n. 13479).

Dati derivanti da: Frazionamento del 09.07.1969 in atti dal 24.04.1972 (n. 12472).

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 01.10.1971.

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Confini dell'intero compendio in unico corpo: Particella 220, Particella 59, Particella 626, Particella 627, Particella 632, Particella 633, Particella 634, Particella 386 salvo altri e più precisi.

Per quanto sopra Si dichiara la conformità catastale.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE: Non ne ricorre il caso.

4.1.2 Conformità urbanistica:

L'immobile censito al Catasto Terreni in Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Foglio 2, Part. 619, Part. 620, Part. 621, Part. 622, come si evince dall'allegato Certificato di destinazione urbanistica Prot. n. 0025180 del 31.10.2025, cui si rinvia, ricade, in base agli strumenti urbanistici vigenti, "in Zona Agricola E. Tale mappale non ricade all'interno di un'area classificata a pericolosità e a rischio idraulico".

Descrizione: Appezzamento di terreno agricolo [Serra] di cui al Lotto 004

L'entità immobiliare eseguita è costituita da un appezzamento di terreno agricolo [Serra] con accesso da strada bianca. Per una migliore intelligenza della medesima si rinvia alla allegata documentazione catastale nonché al Decreto di trasferimento immobili, trascritto ai nn. 25123/18069 in data 12 agosto 2014, a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Venezia del 10 luglio 2014, numero di repertorio 3866 e successiva Rettifica - Decreto di trasferimento immobili, trascritto ai nn. 31714/22532 in data 30 ottobre 2014, a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Venezia del 29

ottobre 2014, numero di repertorio 3866 - formalità di riferimento n. 18069 del 12.08.2014.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

1. Quota e tipologia del diritto

Identificativo corpo: Unico

Appezamento di terreno agricolo [Serra] situato in località Veternigo – CAP 30036 - nel Comune di Santa Maria di Sala (VE).

Quota e tipologia del diritto

1/1 Piena proprietà - [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti per l'intera piena proprietà all'esecuta [REDACTED] er:

- Decreto di trasferimento immobili, trascritto ai nn. 25123/18069 in data 12 agosto 2014, a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Venezia del 10 luglio 2014, numero di repertorio 3866 e successiva Rettifica - Decreto di trasferimento immobili, trascritto ai nn. 31714/22532 in data 30 ottobre 2014, a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Venezia del 29 ottobre 2014, numero di repertorio 3866 - formalità di riferimento n. 18069 del 12.08.2014.

Al presente tali beni risultano occupati dall'ese [REDACTED] oi 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:

Come risulta dall'atto di compravendita rogato dal Notaio S. Maiello rep. n. 16140 del 06.02.2002, trascritto a Padova il 05.03.2002 ai nn. 8110/5852, alla cui nota di trascrizione si rinvia:

- La vendita segue con i seguenti vincoli, ove ancora esistenti, ben noti alla parte acquirente:

- Vincolo di inedificabilità di cui all'atto a rogito del Segretario Comunale di Santa Maria di Sala in data 21 luglio 1973 rep. 440 trascritto a Padova il 21.08.1973 ai n.ri 14726/11848;

- Vincolo di destinazione d'uso del 03.11.1995 del Notaio G. Argenti di Dolo, rep. n. 100324, trascritto a Padova il 22.11.1995 ai nn. 27880/18628.

6.1.4 **Altre limitazioni d'uso:**

Come risulta dall'atto di divisione rogato dal Notaio F. Pascucci rep. n. 12620 del 11.07.1978, trascritto a Padova il 21.07.1978 ai nn. 12951/10601, alla cui nota di trascrizione si rinvia:

- Le parti precisavano che per accedere al mappale 305 (ex 247/B) veniva costituita servitù di passaggio per pedoni e carri ad uso agricolo larga metri quattro e gravante su parte del lato nord del mappale 247 (ex 247/A). Le parti precisavano che a cavallo del confine sud dei mappali 242 e 58 (ex 58/A) sussiste servitù di passaggio a favore della proprietà di terzi nonché dei terreni oggi assegnati. Onde permettere al proprietario del mappale 305 (ex 247/B) la coltivazione del fondo individuato dal mappale 58 (ex 58/A), veniva costituita servitù di passaggio per pedoni e carri ad uso agricolo lungo parte del lato ovest del mappale 304 (ex 58/B) su di una fascia di terreno che partendo dalla Roggia Balzana prosegue verso nord fino a raggiungere il lato sud del mappale 58 (ex 58/A).

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

6.2.1 **Iscrizioni:**

Come si evince dall'allegata "Certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari" redatta in data 18.11.2024 dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia - aggiornata al 04.11.2024 - a cui ci si riporta espressamente:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta in data 28.11.2014 ai nn. 34953/5590, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Briguglio Chiara di Noale (Ve) del 19 novembre 2014, numero di repertorio 4201/2614 – Importo totale Euro 300.000,00 – Importo Capitale Euro 150.000,00 – durata 10 anni, a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Beni colpiti:

Catasto Fabbricati Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Foglio 2, Particella 107 Subb.2-3, Particella 925, Particella 783 Sub. 2;

Catasto Terreni Comune di Santa Maria di Sala, Foglio 2, Particelle 619-620-621-622-629.

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione, iscritta in data 17.11.2017 ai nn. 44605/7717, a seguito di altro atto per Agenzia Delle Entrate – Riscossione di Roma (Rm) del 15 novembre 2017, numero di repertorio 1523/11917 – Importo totale Euro 360.978,82 – Importo Capitale Euro 180.489,41 , a favore di Agenzia Delle Entrate - Riscossione sede Roma (Rm), codice fiscale 13756881002, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Beni colpiti, tra l'altro:

Catasto Fabbricati Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Foglio 2, Particella 107 Subb.2-3, Particella 925, Particella 783 Sub. 2;

Catasto Terreni Comune di Santa Maria di Sala, Foglio 2, Particelle 619-620-621-622-629.

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione, iscritta in data 19.09.2022 ai nn.

38047/7624, a seguito di altro atto per Agenzia Delle Entrate – Riscossione di Roma (Rm) del 16 settembre 2022, numero di repertorio 3695/11922 – Importo totale Euro 331.759,78 – Importo Capitale Euro 165.879,89 , a favore di Agenzia Delle Entrate - Riscossione sede Roma (Rm), codice fiscale 13756881002, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Beni colpiti, tra l'altro:

Catasto Fabbricati Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Foglio 2, Particella 107 Subb.2-3, Particella 925, Particella 783 Sub. 2;

Catasto Terreni Comune di Santa Maria di Sala, Foglio 2, Particelle 619-620-621-622-629.

6.2.2 Pignoramenti:

Come si evince dall'allegata "Certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari" redatta in data 18.11.2024 dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia - aggiornata al 04.11.2024 - a cui ci si riporta espressamente:

- Verbale di Pignoramento immobili trascritto in data 04.11.2024 ai nn. 41108/29212 a seguito di atto giudiziario per Unep Corte D'Appello di Venezia del 18 settembre 2024, numero di repertorio 5770, a favore di [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Beni colpiti:

Catasto Fabbricati Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Foglio 2, Particella 107 Subb.2-3, Particella 925, Particella 783 Sub. 2;

Catasto Terreni Comune di Santa Maria di Sala, Foglio 2, Particelle 619-620-621-622-629.

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 condominiali:

Non ne ricorre il caso.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non ne ricorre il caso.

Avvertenze ulteriori: /

Come si evince dalla allegata risposta della competente Cancelleria – aggiornata al 28.07.2023 – non risultano sussistere controversie civili in corso nel sistema SICID del Contenzioso Civile riguardanti gli [REDACTED]

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Il procedimento prescelto per la valutazione del bene esecutato è quello della stima sintetica comparativa in base al più probabile valore di mercato.

Il parametro di comparazione assunto per l'entità immobiliare in questione è l'unità di superficie catastale.

Ciò assunto la superficie parametrica complessiva è stata determinata pari a: mq. 3.800,00

8.2.22 Fonti di informazione:

- Catasto di Venezia;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova;
- Ufficio del Registro di Padova;
- Ufficio Tecnico di Santa Maria di Sala (Ve);
- Agenzie immobiliari e/o Osservatori del mercato immobiliare della zona;
- Altre fonti di informazione: Portali immobiliari, sito vendite immobiliari e aste giudiziarie, con riferimento a beni opportunamente comparabili ed allineati a quelli esecutati.

In particolare si evidenziano i Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Ufficio Provinciale di Venezia - Valori agricoli medi della Provincia

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: Annualità 2024

Zona: Regione Agraria n. 4

Valore di mercato min (€/mq): 3,30

Valore di mercato max (€/mq): 12,20

8.3.3 Valutazione:

Terreno agricolo [Serra].

Tenuto conto che le valutazioni degli immobili oscillano a seconda della domanda e dell'offerta del momento, da quanto esperito - esaminati i luoghi, considerata la consistenza della entità esecutata, la sua ubicazione, posizione topografica, orientamento, destinazione, esaminata la sua condizione urbanistico-edilizia, ecc. - sulla base delle informazioni assunte presso studi professionali, agenzie immobiliari del posto e portali immobiliari con annunci simili opportunamente allineati nonché le quotazioni immobiliari della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferite alla zona in cui si trova l'entità oggetto di stima, per beni equiparabili considerati liberi, si ritiene opportuno assegnare all'unità parametrica così come sopra determinata un valore pari a Euro 7,70/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie catastale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-----------------------------	------------------------	---------------------------

Terreno agricolo	mq. 3.800,00	Euro 7,70	Euro 29.260,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			Euro 29.260,00
Valore corpo			Euro 29.260,00
Valore complessivo intero			Euro 29.260,00
Valore complessivo diritto e quota			Euro 29.260,00
Valore di stima			Euro 29.260,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie catastale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unico	Terreno agric. [Serra]	mq. 3.800,00	Euro 29.260,00	Euro 29.260,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.:

Euro 1.463,00

- Costi pro-quota di cancellazione oneri e formalità come sotto determinati: Euro 841,00.

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca volontaria*	Euro 35,00
Iscrizione di ipoteca conc. ammin./riscos.*	Euro 266,00
Iscrizione di ipoteca conc. ammin./riscos.*	Euro 246,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	Euro 294,00

* Si precisa che il costo di cancellazione delle formalità pregiudizievoli così identificate è stato determinato mediante stima sul valore dell'ipoteca giudiziale iscritta in quanto il costo effettivo verrà determinato in base al valore di aggiudicazione.

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

- Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:
Euro 29.260,00 - (Euro 1.463,00 + Euro 841,00) =
Euro 26.956,00 ,

Valore approssimato in cifra tonda Euro 27.000,00=

8b Classamento energetico dell'immobile: Non ne ricorre il caso.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Non ne ricorre il caso.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- A) Certificato anagrafico e demografico;
- B) Titolo di proprietà;
- C) Documentazione catastale;
- D) Certificato di destinazione urbanistica;

- E) Formalità;
 F) Documentazione Agenzia delle Entrate;
 G) Risposta Cancelleria in merito esistenza controversie in corso;
 H) Documentazione fotografica.

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 dovrà essere assoggettata ad imposta di registro (regime da verificare all'atto della vendita).

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	004
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Unico: 1/1 Piena proprietà - [REDACTED] [REDACTED]
Identificativo catastale	Corpo Unico: [REDACTED] [REDACTED] * proprietà 1/1, Comune Santa Maria di Sala, Provincia di Venezia, Foglio 2, Particella 619, Qualità Serra, Classe U, Superficie mq. 1150, Reddito Dominicale Euro 19,46, Reddito Agrario Euro 10,69. [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1/1, Comune Santa Maria di Sala, Provincia di Venezia, Foglio 2, Particella 620, Qualità Serra, Classe U, Superficie mq. 705, Reddito Dominicale Euro 11,93, Reddito Agrario Euro 6,55. [REDACTED] [REDACTED] * proprietà 1/1, Comune Santa Maria di Sala, Provincia di Venezia, Foglio 2, Particella 621, Qualità Serra, Classe U, Superficie mq. 705, Reddito Dominicale Euro 11,93, Reddito Agrario Euro 6,55. [REDACTED] [REDACTED] * proprietà 1/1, Comune Santa Maria di Sala, Provincia di Venezia, Foglio 2, Particella 621, Qualità Serra, Classe U, Superficie mq. 705, Reddito Dominicale Euro 11,93, Reddito Agrario Euro 6,55. [REDACTED] [REDACTED] * proprietà 1/1, Comune Santa Maria di Sala, Provincia di Venezia, Foglio 2, Particella 622, Qualità Serra, Classe U, Superficie mq. 1.240, Reddito Dominicale Euro 20,98, Reddito Agrario Euro 11,53.
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: Euro 27.000,00=

Data generazione:
19-12-2025 8:30

L'Esperto alla stima
Arch. Lorenzo Crepaldi
(firmato digitalmente)