Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **LEVITICUS SPV S.R.L.**

Contro: [redacted] **e** [redacted]

N° R.G.E. **60/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-02-2026 ore 9:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Bianchi**

RELAZIONE DI STIMA
EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.

Lotto 1 – Lotto 2 – Lotto 3

Esperto alla stima: Arch. LAURA GHEZZI
Codice fiscale: GHZLRA56M56L736L
Studio in: Via Cappuccina 15/D - 30172 Mestre-VE
Telefono: 320 3384010
Email: laura.ghezzi@live.com
Pec: laura.ghezzi@archiworldpec.it

FORMAZIONE DEI LOTTI

Si procede alla formazione di tre distinti lotti per la vendita così come disposto dal G.E. a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 14.10.2025

LOTTO 1:

beni immobili in ditta [redacted] [redacted]

- Piena proprietà per la quota indivisa di 1/2 degli immobili così catastalmente identificati:
  Comune di Vigonovo (VE) - Catasto Terreni
  - Foglio 8, Particella 99, Qualità Serra, Classe U, Superficie 1153 mq.
  - Foglio 8, Particella 194, Qualità Prato, Classe U, Superficie 420 mq.

beni immobili in ditta [redacted] [redacted]

- Piena proprietà per la quota indivisa di 1/2 degli immobili così catastalmente identificati:
  Comune di Vigonovo (VE) - Catasto Terreni
  - Foglio 8, Particella 99, Qualità Serra, Classe U, Superficie 1153 mq.
  - Foglio 8, Particella 194, Qualità Prato, Classe U, Superficie 420 mq.

LOTTO 2:

beni immobili in ditta [redacted] [redacted]

- Piena proprietà per la quota indivisa di 1/2 degli immobili così catastalmente identificati:
  Comune di Vigonovo (VE) - Catasto Fabbricati
  - Foglio 8, Particella 1015, Categoria D/10, Vicolo Tivoli, Piano T

LOTTO 3:

beni immobili in ditta [redacted] [redacted]

- Piena proprietà per la quota indivisa di 1/2 degli immobili così catastalmente identificati:
  Comune di Vigonovo (VE) - Catasto Fabbricati
  - Foglio 8, Particella 1016, Categoria D/10, Vicolo Tivoli, Piano T

SCHEDA RIASSUNTIVA

1) Indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento:

ISCRIZIONE

Conservatoria di Venezia - nota di iscrizione del 12/01/2007 nn. 1809/418

DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

Ipoteca volontaria di € 540.000,00

capitale: € 360.000,00 - tasso interesse annuo: 5,126% - durata: 20 anni e 23 giorni

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

SOGGETTI A FAVORE

BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L.

con sede in Verona (VR) c.f. 03231270236

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobili n. 1 - 2

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

ISCRIZIONE

Conservatoria di Venezia - nota di iscrizione del 24/10/2019 nn. 35440/6353

DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione di € 175.027,98

capitale: € 87.513,99

derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo

SOGGETTI A FAVORE

AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

con sede in Roma (RM) c.f. 13756881002

relativamente all'unità negoziale n. 3 – immobili n. 1 - 2

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

PIGNORAMENTO

Conservatoria di Venezia - nota di trascrizione del 27/02/2018 nn. 6402/4484

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

SOGGETTI A FAVORE:

BANCO BPM S.P.A.

con sede in Milano (MI) c.f. 09722490969

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobili n. 1 - 2

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

PIGNORAMENTO

Conservatoria di Venezia - nota di trascrizione del 30/04/2025 nn. 14622/10699

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

SOGGETTI A FAVORE:

LEVITICUS SPV S.R.L.

con sede in Roma (RM) c.f. 14978561000

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobili n. 1 - 2

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

2) Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari:

LOTTO 1

I beni immobili oggetto del pignoramento risultano pignorati per l'intero e più precisamente:

- **per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà in ditta** [redacted]
- **per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà in ditta** [redacted]

(congiuntamente pignorati per l'intero della piena proprietà)

3) Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati:

Comune di Vigonovo (VE), Vicolo Tivoli

4) Indicazione del prezzo di stima: **LOTTO 1 (l'intero della piena proprietà)**

valore attribuito al netto delle correzioni e detrazioni
Euro 14.000,00 (quattordicimila/00)

- costo delle "cancellazioni e annotazioni per restrizioni dei beni" relativo alle formalità pregiudizievoli:
  Euro 1.592,14 (millecinquecentonovantadue/14) salvo variazioni.

S O M M A R I O

0. PREMESSA pag. 7

1. DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. pag. 9

2. GENERALITA' DEGLI ESECUTATI pag. 9

3. ATTUALE IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI pag.10

4. CONFORMITA' URBANISTICO / EDILIZIA DEI BENI IMMOBILI pag.15

5. STATO DI POSSESSO / OCCUPAZIONE DEI BENI IMMOBILI pag.20

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI pag.22

7. SPESE E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE pag.28

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI pag.29

8bis CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE pag.33

9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DEI BENI IMMOBILI pag.33

10. ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI pag.34

11. REGIME FISCALE A CUI E' ASSOGGETTATA LA VENDITA pag.35

12. SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA pag.36

0. PREMESSA

In data 10/07/2025, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Silvia Bianchi ha nominato la sottoscritta architetto Laura Ghezzi, libera professionista, iscritta all'Ordine degli Architetti e iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale, quale esperto stimatore dei beni immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare n. 60/2025, come da quesiti di seguito elencati.

In data 11/07/2025, la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari ha provveduto alla notifica della suddetta nomina.

In data 11/07/2025, la sottoscritta architetto Laura Ghezzi, prima dell'inizio delle operazioni peritali, ha prestato giuramento di rito.

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato della stima degli immobili pignorati

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

Quesiti

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 a che 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 ricorra 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, della eventuale garanzia per vizi occulti, 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 quella 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 maggior 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. alleghi 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.

Nota:

L'esperto stimatore ha provveduto alla produzione telematica della Relazione di Stima a mezzo del programma informatico EfiSystem (Redattore Web)

1. DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

- La certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. risulta redatta in data 04/06/2025 dal Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Maddaloni (CE), iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE).
  (cfr. con allegato n.1)
- In merito alla suddetta certificazione notarile, all'udienza del 14.10.2025, il creditore procedente ha dichiarato che provvederà alla rettifica della relazione ipo-catastale in conformità alle indicazioni del custode.

2. GENERALITA' DEGLI ESECUTATI

Le generalità degli esecutati risultano essere le seguenti:
(cfr. con allegati nn.2, 3, 4)

- **Cognome e nome:** [redacted]
- **Nata a / il:** [redacted]
- **Residente in:** [redacted]
- **Codice Fiscale:** [redacted]
- **Stato Civile:** **coniugata ([redacted])**
- **Data del matrimonio:** [redacted]
- **Regime patrimoniale:** **separazione dei beni**

//

- **Cognome e nome:** [redacted]
- **Nato a / il:** [redacted]
- **Residente in:** [redacted]
- **Codice Fiscale:** [redacted]
- **Stato Civile:** **coniugato ([redacted])**
- **Data del matrimonio:** [redacted]
- **Regime patrimoniale:** **separazione dei beni**

3. ATTUALE IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

I beni immobili oggetto del pignoramento di cui al Lotto 1 risultano pignorati per l'intero e più precisamente:

- **per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà**
  in ditta [redacted] [redacted]
- **per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà**
  in ditta [redacted] [redacted]

(congiuntamente pignorati per l'intero della piena proprietà)

ELENCO DEI BENI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO 1

A) Piena proprietà per l'intero di:

Terreno a destinazione agricola della superficie catastale di 1.153 mq. ubicato nel Comune di Vigonovo (VE), con accesso da Vicolo Tivoli.

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Terreni: Comune di Vigonovo, Provincia di Venezia
Foglio 8, Particella 99
Qualità Serra, Classe U, Superficie 1.153 mq.
Reddito Dominicale Euro 20,39, Reddito agrario Euro 10,72
(cfr. con allegati nn.5, 6, 7, 8)

B) Piena proprietà per l'intero di:

Terreno intercluso a destinazione agricola della superficie catastale di 420 mq. ubicato nel Comune di Vigonovo (VE), in prossimità di Vicolo Tivoli.

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Terreni: Comune di Vigonovo, Provincia di Venezia
Foglio 8, Particella 194
Qualità Prato, Classe U, Superficie 420 mq.
Reddito Dominicale Euro 3,36, Reddito agrario Euro 1,52
(cfr. con allegati nn.5, 6, 7, 9)

LOTTO 1

Piena proprietà per l'intero di:

- **Terreni a destinazione agricola della superficie catastale complessiva di 1.573 mq. ubicati nel Comune di Vigonovo (VE), con accesso da Vicolo Tivoli.**

Così catastalmente identificati e censiti:

Catasto Terreni: Comune di Vigonovo, Provincia di Venezia
Foglio 8, Particella 99
Qualità Serra, Classe U, Superficie 1.153 mq.
Reddito Dominicale Euro 20,39, Reddito agrario Euro 10,72

Catasto Terreni: Comune di Vigonovo, Provincia di Venezia
Foglio 8, Particella 194
Qualità Prato, Classe U, Superficie 420 mq.
Reddito Dominicale Euro 3,36, Reddito agrario Euro 1,52

CONFINI

L'area coperta e scoperta (particelle 99 e 194)
risulta così confinante

Nord : confina con particella 1016 del foglio 8
Est : confina con particella 913 del foglio 8
Sud : confina con particella 1022 del foglio 8
Ovest : confina con particella 1015 del foglio 8

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il comune di Vigonovo rientra tra i comuni facenti parte della Città metropolitana di Venezia.
Nel territorio comunale, che copre una superficie di circa 13 kmq., risiedono circa 10.000 abitanti.
Vigonovo si trova nel punto più estremo della Riviera del Brenta. Il comune si situa nel territorio d'incrocio tra il corso del Brenta e quello del Naviglio, al confine con la provincia di Padova.
Il territorio che si estende su terreno pianeggiante, è attraversato da strade principali, comunali e vicinali che garantiscono sia una mobilità interna non congestionata, sia una veloce immissione nelle principali vie di comunicazione.
Tutta la Riviera del Brenta (e con essa anche Vigonovo) è rinomata per la produzione di calzature di alta qualità.
La zona, in cui sono ubicati gli immobili di cui al Lotto 1 è a destinazione agricola e posta a ridosso della perimetrazione del centro abitato di Vigonovo.

Via Martiri di Belfiore 15/A 31021 Mogliano Veneto (TV) – Via Cappuccina 15/D 30172 Mestre-Venezia (VE)
cell. 320-3384010 – E-mail: laura.ghezzi@live.com – P.E.C.: laura.ghezzi@archiworldpec.it

DESCRIZIONE DEI BENI

Breve introduzione

I beni immobili di cui al Lotto 1:

► un terreno a destinazione agricola della superficie catastale di 1153 mq., identificato con la Particella 99 del Foglio 8 del Catasto Terreni del Comune di Vigonovo;

► un terreno a destinazione agricola della superficie catastale di 420 mq., identificato con la Particella 194 del Foglio 8 del Catasto Terreni del Comune di Vigonovo;

risultano essere tra loro confinanti e formanti una unica figura geometrica riconducibile approssimativamente a quella del rettangolo.

Segnalazioni della scrivente:

- **Si segnala** che porzione dell'ex annesso rustico ancora esistente ed ospitante al suo interno un locale centrale termica, peraltro attualmente in disuso, dovrà essere oggetto di completa demolizione.
- **Si segnala** che a partire dal cancello posto alla fine di Vicolo Tivoli, una fascia di terreno ricadente sulle Particelle 99 e 194 del Foglio 8 (fascia della larghezza di circa metri 4,00, coperta da manto di asfalto) risulta utilizzata per dare accesso ad altri civici.
- **Si segnala** che a partire dal cancello posto alla fine di Vicolo Tivoli, una fascia di terreno ricadente sulla Particella 99 del Foglio 8 (fascia della larghezza di circa metri 4,00, coperta da manto di asfalto) risulta utilizzata per dare accesso al fabbricato ad uso agricolo (identificato catastalmente con la Particella 1016 del Foglio 8) composto da capannone agricolo e da tettoia per ricovero attrezzi.
- **Si segnala** tuttavia che sulle summenzionate Particelle 99 e 194 del Foglio 8 non risulta formalmente trascritta alcuna servitù di passaggio.
- **Si segnala** sulla Particella 99 del Foglio 8 risulta realizzata una struttura del tipo serra a tunnel avente le seguenti principali caratteristiche costruttive:

➢ **Struttura del tipo serra a tunnel**

- Priva di fondazioni;
- Figura geometrica semicircolare realizzata con tubi autoportanti;
- Copertura in nylon.

- **Si segnala** che sulla Particella 194 del Foglio 8 insistono attualmente allacciamenti ai servizi utilizzati anche dai fabbricati a destinazione agricola di cui alle Particelle 1015 e 1016 del Foglio 8.
- **Si segnala** che i terreni di cui alle Particelle 99 e 194 del Foglio 8 non risultano allo stato attualmente coltivabili in ragione delle preesistenti costruzioni e del preesistente utilizzo di detti terreni.

Superfici catastali e superfici reali

Si precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali, inerenti i rilievi planimetrici, non si sono potuti rilevare i precisi confini dei terreni a destinazione agricola, poiché non tutti materializzati sui luoghi.

Si precisa inoltre che, per una completa ricostruzione, sarebbe stata necessaria una azione di riconfinamento estesa anche alle proprietà limitrofe, azione di riconfinamento comunque non rientrante nel presente incarico.

Rappresentazione planimetrica

In relazione alla rappresentazione planimetrica dei terreni a destinazione agricola e dei manufatti esistenti, si rimanda alla Tavola U della planimetria generale (base catastale) allegata alla presente Relazione di Stima.

(cfr. con allegato n.30)

Documentazione fotografica

A completamento della descrizione dei beni si rimanda, inoltre, alla documentazione fotografica a colori allegata alla presente Relazione di Stima.

(cfr. con allegato n.31)

4. CONFORMITA' URBANISTICO / EDILIZIA DEI BENI IMMOBILI

URBANISTICA:

COMUNE DI VIGONOVO

IL RESPONSABILE DELL'AREA EDILIZIA PRIVATA – URBANISTICA

Vista la domanda e la planimetria catastale allegata, presentata dall'arch. GHEZZI LAURA nominato esperto dal Tribunale Ordinario di Venezia nella procedura di esecuzione immobiliare, pervenuta agli atti del Comune in data 15/07/2025 prot. n. 8120 – pratica n. 25CDU/027 e successiva integrazione in data 25/07/2025 prot. 8514;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;

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

Visto l'art. 29 della Legge Regionale 23/04/2004, n. 11;

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

Visto il Decreto Sindacale n. 34 del 24/12/2024;

Visto il Piano di Assetto del Territorio, redatto in copianificazione con la Provincia di Venezia, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 14/09/2015 e approvato con Conferenza di Servizi Regione Veneto - Comune del 18/10/2018;

Visto il primo aggiornamento del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) e relative Norme Tecniche di Attuazione, adottati in data 21/12/2021 dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n° 29 del 04/02/2022;

Visto il Piano degli Interventi adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 18/12/2019 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 25/06/2020 e le Norme Tecniche Operative vigenti;

Vista la Variante n. 2 al P.I. adottata con Delibera di C.C. n. 49 del 09/11/2020 ed approvata con delibera di C.C. n. 21 del 28/06/2021;

Vista la Variante n. 1 al P.I., ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004, adottata con delibera di C.C. n.29 del 29/07/2021 ed approvata con delibera di C.C. n. 11 del 29/04/2022;

Vista la delibera di C.C. n. 29 del 28/07/2025 relativa alle previsioni dei PUA e aree per servizi decadute e per le quali vale la disciplina prevista dall'art. 33 L.R. 11/2004;

Vista la Variante parziale n. 3 bis al P.I. ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004, adottata con delibera di C.C. n. 17 del 16/05/2025 e approvata con delibera di C.C. n. 30 del 28/07/2025;

C E R T I F I C A

sulla base della documentazione prodotta, che le aree così descritte al catasto

Foglio 8 mappale 99-194 risultano destinate come segue:

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT) approvato con Conferenza di Servizi Regione Veneto - Comune del 18/10/2018:

Foglio 8 - Mappale n. 99 - 194	*ATO "I.1 – Vigonovo centro", porzione in "Corridoio ecologico secondario", "Aree idonee a condizione e/o ristagno idrico e/o falda tra 0 e 2 m".*

disciplinata dagli artt. 13, 16, 20, 21, 36, 39 - 43delle N.T. del P.A.T.;

PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 18/12/2019 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 25/06/2020, Variante n. 2 approvata con delibera di C.C. n. 21 del 28/06/2021, Variante n. 1 approvata con delibera di C.C. n. 11 del 29/04/2022 e Variante n. 3 bis approvata con delibera di C.C. n. 30 del 28/07/2025

Foglio 8 - Mappale n. 99	*Porzione in zona "E" e porzione in "Viabilità esistente", parzialmente in "Viabilità, fasce di rispetto -D.Lgs 285/92 e D.P.R. 495/92", porzione in "Pericolosità P1" e porzione in "Pericolosità P2" ai sensi del Piano di Gestione Rischio Alluvioni del Distretto Idrografico Alpi Orientali (P.G.R.A.) – Delibera n°3 del 21/12/2021 e successivo aggiornamento con Decreto del Segretario Generale n. 72 del 07/10/2022 (G.U. n. 242/2022).*
Foglio 8 - Mappale n. 194	*Porzione in zona "E" e porzione in "Viabilità esistente", "Viabilità, fasce di rispetto -D.Lgs 285/92 e D.P.R. 495/92", in "Pericolosità P2" ai sensi del Piano di Gestione Rischio Alluvioni del Distretto Idrografico Alpi Orientali (P.G.R.A.) – Delibera n°3 del 21/12/2021 e successivo aggiornamento con Decreto del Segretario Generale n. 72 del 07/10/2022 (G.U. n. 242/2022).*

disciplinata dagli artt. 28, 29, 32, 35, 61, 73 delle N.T.O. del P.I.;

Risultano in ogni caso comunque applicabili integralmente le previsioni del P.T.C.P. approvato con D.G.R.V. n. 3359 del 30/12/2010.

(cfr. con allegato n.10)

EDILIZIA:

COMUNE DI VIGONOVO

L'ARCHIVIO DELL'AREA EDILIZIA PRIVATA – URBANISTICA

Vista la richiesta di Accesso agli atti, presentata dall'Arch. GHEZZI LAURA nominato esperto dal Tribunale Ordinario di Venezia nella procedura di esecuzione immobiliare, pervenuta agli atti del Comune in data 15/07/2025 prot. n. 8121 e successiva integrazione in data 23/09/2025 prot. n. 10625, ha reperito le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione Edilizia n. 870/84, in data 19/11/1984 (Non eseguita)**
  Oggetto: Demolizione e ricostruzione fabbricato ad uso abitazione ed annessi agricoli
  (cfr. con allegato n.11)

- **Concessione Edilizia n. 2102/96, in data 02/05/1996 (Non eseguita)**
  Oggetto: Demolizione e ricostruzione fabbricato ad uso civile abitazione con annessi agricoli
  (cfr. con allegato n.12)

- **Permesso di Costruire n. 02/0084, in data 12/07/2006**
  Oggetto:
  - Consentita solo la demolizione e la ricostruzione del fabbricato residenziale
  - Contrario al cambio d'uso e recupero del fabbricato esistente in quanto contrastante con la dichiarazione di idoneità statica agli atti
  (cfr. con allegato n.13)

- **Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 02/0084/var, in data 17/05/2007**
  Oggetto: Spostamento di sedime del nuovo fabbricato residenziale autorizzato con Permesso di Costruire n. 02/0084, in data 12/07/2006
  (cfr. con allegato n.14)

- **Permesso di Costruire n. 06/0144, in data 18/07/2008**
  Oggetto: Demolizione annesso rustico esistente, ricostruzione con spostamento del sedime
  (cfr. con allegato n.15)

VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO / EDILIZIA / CATASTALE

In relazione ai beni immobili di cui al Lotto 1, a seguito delle documentazioni reperite, nonché dei rilievi eseguiti, la scrivente ha riscontrato le seguenti assenze e difformità:

► Terreni a destinazione agricola

a) difformità per la realizzazione di centrale termica nella residua porzione dell'ex annesso rustico;
b) difformità per la realizzazione con diversa destinazione d'uso di struttura del tipo serra a tunnel;
c) difformità relative agli atti catastali;
d) assenza di demolizione della residua porzione dell'ex annesso rustico.

CONCLUSIONI

Per le sopraelencate difformità di cui ai punti a), b) si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi legittimato.

Per le sopraelencate difformità di cui al punto c) si dovrà procedere ad atti di aggiornamento catastale.

Per le sopraelencate assenze di cui al punto d) si dovrà procedere a completa demolizione della residua porzione dell'ex annesso rustico, con ripristino dello stato dei luoghi a terreni a destinazione agricola.

5. STATO DI POSSESSO / OCCUPAZIONE DEI BENI IMMOBILI

1) Titoli legittimanti il possesso:

Atto di compravendita:

- in data 10/09/1984, a rogito del dottor Alberto Tessiore, Notaio in Mira, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Venezia, Repertorio n. 31977, Raccolta n. 17537;
- trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare:
  in data 27/09/1984, Registro generale n. 18877, Registro particolare n. 15358.
- Con il suddetto atto di compravendita viene trasferita la piena proprietà ed il possesso per la quota indivisa di 1/2 dei beni immobili di cui al LOTTO 1, a favore dell'esecutato [redacted].
  (Relativamente ai terreni e al fabbricato rurale attualmente non più in essere).
- Si allega copia conforme all'originale del suddetto atto di compravendita.
  (cfr. con allegato n.16)

Atto di compravendita:

- in data 07/07/1999, a rogito del dottor Nicola Cassano, Notaio in Padova, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Padova, Repertorio n. 154181, Raccolta n. 25222;
- trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare:
  in data 15/07/1999, Registro generale n. 21057, Registro particolare n. 12850.
- Con il suddetto atto di compravendita viene trasferita la piena proprietà ed il possesso per la quota indivisa di 1/2 dei beni immobili di cui al LOTTO 1, a favore dell'esecutata [redacted].
  (Relativamente ai terreni e al fabbricato rurale attualmente non più in essere).
- Si allega copia conforme all'originale del suddetto atto di compravendita.
  (cfr. con allegato n.17)

2) Contratti di locazione e/o comodato:

A) L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 29/07/2025, comunica:

- in riscontro alla richiesta della scrivente prot. n. 148914 in data 15/07/2025;
- in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 60/2025;
- in riferimento al nominativo: [redacted] [redacted] c.f.: [redacted]

che NON risultano registrati contratti di locazione e/o comodato per gli immobili oggetto dell'esecuzione.
Si allega la suddetta certificazione.
(cfr. con allegato n.18)

B) L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 29/07/2025, comunica:

- in riscontro alla richiesta della scrivente prot. n. 148920 in data 15/07/2025;
- in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 60/2025;
- in riferimento al nominativo: [redacted] [redacted] c.f.: [redacted]

che NON risultano registrati contratti di locazione e/o comodato per gli immobili oggetto dell'esecuzione.
Si allega la suddetta certificazione.
(cfr. con allegato n.19)

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI

- **VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

DOMANDE GIUDIZIALI E SEQUESTRI

- Dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., redatta in data 4 giugno 2025 dal Notaio Vincenzo Calderini, non risultano trascritte domande giudiziali e/o sequestri riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO 1.
  (cfr. con allegato n.1)

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI

- Dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., redatta in data 4 giugno 2025 dal Notaio Vincenzo Calderini, risultano trascritti atti di asservimento urbanistici riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO 1.
  (cfr. con allegati nn.1, 20, 21, 22)

VINCOLI URBANISTICI

- In riferimento ai vincoli urbanistici gravanti sui beni immobili di cui al LOTTO 1, si rimanda al punto 4 della presente Relazione di Stima.
  (cfr. con allegato n.10)

CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE

- Non ricorre il caso, in quanto trattasi di terreni a destinazione agricola.

ALTRI PESI E VINCOLI, SERVITU' E LIMITI D'USO

- Per altri pesi e vincoli, servitù e limiti d'uso, si rimanda a quanto contenuto nei seguenti Atti di compravendita:

Atto di compravendita:

- in data 10/09/1984, a rogito del dottor Alberto Tessiore, Notaio in Mira, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Venezia, Repertorio n. 31977, Raccolta n. 17537;
- trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare:
  in data 27/09/1984, Registro generale n. 18877, Registro particolare n. 15358.

(cfr. con allegato n.16)

Atto di compravendita:

- in data 07/07/1999, a rogito del dottor Nicola Cassano, Notaio in Padova, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Padova, Repertorio n. 154181, Raccolta n. 25222;
- trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare:
  in data 15/07/1999, Registro generale n. 21057, Registro particolare n. 12850.

(cfr. con allegato n.17)

- **VINCOLI ED ONERI CHE POTRANNO ESSERE CANCELLATI CON DECRETO DI TRASFERIMENTO**

ISCRIZIONE

Conservatoria di Venezia - nota di iscrizione del 12/01/2007 nn. 1809/418

(cfr. con allegati nn.23, 24, 25)

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione: Atto Notarile Pubblico in data 08/01/2007 repertorio n. 69455/22855

Notaio: Paone Roberto – Camposampiero (PD)

DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

Ipoteca Volontaria: € 540.000,00

capitale: € 360.000,00 - spese: € 180.000,00 - tasso interesse annuo: 5,126% - durata: 20 anni e 23 giorni

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

SOGGETTI

A FAVORE: BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L.

con sede in Verona (VR) c.f. 03231270236

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobili n. 1 - 2

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

CONTRO: [redacted] c.f. [redacted]

nata il [redacted] [redacted]

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobili n. 1 - 2

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

in regime di separazione di beni

CONTRO: [redacted] c.f. [redacted]

nato il [redacted] [redacted])

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobili n. 1 - 2

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

in regime di separazione di beni **in qualità di terzo datore di ipoteca**

UNITA' NEGOZIALE N. 1

IMMOBILE N. 1

Catasto Terreni: Comune di Vigonovo (VE)
Foglio 8, Particella 99
T – Terreno; Consistenza 11 are 53 centiare

IMMOBILE N. 2

Catasto Terreni: Comune di Vigonovo (VE)
Foglio 8, Particella 194
R – Fabbricato Rurale; Consistenza 4 are 20 centiare

ISCRIZIONE

Conservatoria di Venezia - nota di iscrizione del 24/10/2019 nn. 35440/6353

(cfr. con allegati nn.23, 24, 26)

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione: Altro Atto in data 21/10/2019 repertorio n. 2723/11919

Pubblico ufficiale: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma (RM)

DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione: € 175.027,98

capitale: € 87.513,99

derivante da: Ruolo e Avviso di addebito esecutivo

SOGGETTI

A FAVORE: **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE**

con sede in Roma (RM) c.f. 13756881002

relativamente all'unità negoziale n. 3 – immobili n. 1 - 2

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

CONTRO: [redacted] c.f. [redacted]

nata il [redacted] [redacted]

relativamente all'unità negoziale n. 3 – immobili n. 1 - 2

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

UNITA' NEGOZIALE N. 3

IMMOBILE N. 1

Catasto Terreni: Comune di Vigonovo (VE)

Foglio 8, Particella 99

T – Terreno; Consistenza 11 are 53 centiare

IMMOBILE N. 2

Catasto Terreni: Comune di Vigonovo (VE)

Foglio 8, Particella 194

R – Fabbricato Rurale; Consistenza 4 are 20 centiare

PIGNORAMENTO

Conservatoria di Venezia - nota di trascrizione del 27/02/2018 nn. 6402/4484

(cfr. con allegati nn.23, 24, 27)

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione: Atto Giudiziario in data 31/01/2018 repertorio n. 647/2018

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario con sede in Padova

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

SOGGETTI

A FAVORE: **BANCO BPM S.P.A.**

con sede in Milano (MI) c.f. 09722490969

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobili n. 1 - 2

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

CONTRO: [redacted] c.f. [redacted]

nata il [redacted] [redacted]

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobili n. 1 - 2

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

CONTRO: [redacted] c.f. [redacted]

nato il [redacted] [redacted]

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobili n. 1 - 2

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

UNITA' NEGOZIALE N. 1

IMMOBILE N. 1

Catasto Terreni: Comune di Vigonovo (VE)

Foglio 8, Particella 99

T – Terreno; Superficie utile 11 are 53 centiare

IMMOBILE N. 2

Catasto Terreni: Comune di Vigonovo (VE)

Foglio 8, Particella 194

R – Fabbricato Rurale; Superficie utile 4 are 20 centiare

PIGNORAMENTO

Conservatoria di Venezia - nota di trascrizione del 30/04/2025 nn. 14622/10699

(cfr. con allegati nn.23, 24, 28)

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione: Atto Giudiziario in data 06/04/2025 repertorio n. 1777

Autorità emittente: Ufficiale Giudiziario con sede in Padova

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

SOGGETTI

A FAVORE: LEVITICUS SPV S.R.L.

con sede in Roma (RM) c.f. 14978561000

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobili n. 1 - 2

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

CONTRO: [redacted] c.f. [redacted]

nata il [redacted]

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobili n. 1 - 2

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

CONTRO: [redacted] c.f. [redacted]

nato il [redacted]

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobili n. 1 - 2

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

UNITA' NEGOZIALE N. 1

IMMOBILE N. 1

Catasto Terreni: Comune di Vigonovo (VE)

Foglio 8, Particella 99

T – Terreno; Consistenza 11 are 53 centiare

IMMOBILE N. 2

Catasto Terreni: Comune di Vigonovo (VE)

Foglio 8, Particella 194

R – Fabbricato Rurale; Consistenza 4 are 20 centiare

TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI "CANCELLAZIONI" E "ANNOTAZIONI PER RESTRIZIONE DEI BENI" RELATIVO ALLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

FORMALITA'	Data e nn. Registrazione	COSTO
Iscrizioni:		
- ipoteca volontaria "cancellazione"	12/01/2007 nn. 1809/418	Euro 35,00
- ipoteca conc. amministrativa/risc. annotazione per "restrizione dei beni"	24/10/2019 nn. 35440/6353	Euro 969,14
Trascrizioni:		
- pignoramento immobili "cancellazione"	27/02/2018 nn. 6402/4484	Euro 294,00
- pignoramento immobili annotazione per "restrizione dei beni"	30/04/2025 nn. 14622/10699	Euro 294,00
Totale costo delle "cancellazioni e annotazioni per restrizione dei beni" relativo alle formalita' pregiudizievoli		**Euro 1.592,14**

7. SPESE E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

- Non ricorre il caso in quanto trattasi di terreni a destinazione agricola.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI

- Al fine di poter compiutamente procedere alla valutazione dei beni immobili di cui al LOTTO 1, la scrivente ha dovuto eseguire i rilievi planimetrici su base catastale (terreni agricoli e manufatti esistenti).

Le rese grafiche dei rilievi planimetrici eseguiti su base catastale (terreni agricoli e manufatti esistenti) vengono allegate alla presente Relazione di Stima.

(cfr. con allegato n.30)

Fonti di informazione

- Agenzia Entrate - Valori Agricoli Medi della Provincia di Venezia;
  Regione agraria n. 4. (cfr. con allegato n.29)

Criteri di stima

- Per la stima dei terreni a destinazione agricola di cui al LOTTO 1 si è adottato il criterio di stima con valutazione sintetico comparativa, in quanto il più rispondente a rappresentarne il più probabile valore.
- Si sono ricercati i più probabili valori dei terreni a destinazione agricola di cui al LOTTO 1, attraverso il confronto con i prezzi di mercato di beni immobili similari sia per caratteristiche che per tipologie.
- Si sono considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei suddetti beni, tenuto conto della loro localizzazione e dei servizi offerti dalla zona.
- Si è tenuto conto come già ricompreso nel valore unitario a mq. sia dell'attuale stato dei terreni stessi, nonché delle opere da demolire, nonché delle fasce di terreno utilizzate per dare accesso ad altri civici ed altri immobili.
- Si è tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti, comprese eventuali differenze tra superfici catastali e superfici reali dei terreni a destinazione agricola, dello stato di possesso/occupazione e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima.

Terreni a destinazione agricola: **Foglio 8**

Particelle 99, 194

- Alla superficie catastale dei terreni a destinazione agricola, si è proceduto ad applicare il corrispondente coefficiente in modo da trasformare detta superficie catastale in superficie convenzionale/commerciale.

Coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie conv./comm.
Coefficiente medio ponderato

- Terreno a destinazione agricola: Foglio 8, particella 99 **Cf. 1,00**

- Terreno a destinazione agricola: Foglio 8, particella 194 **Cf. 1,00**

Via Martiri di Belfiore 15/A 31021 Mogliano Veneto (TV) – Via Cappuccina 15/D 30172 Mestre-Venezia (VE)
cell. 320-3384010 – E-mail: laura.ghezzi@live.com – P.E.C.: laura.ghezzi@archiworldpec.it

- **tabella per la determinazione della superficie convenzionale/commerciale dei beni immobili di cui al LOTTO 1:**

DESCRIZIONE	SUPERFICIE CATASTALE	Cf.	SUPERFICIE CONV./COMM.
Terreno a destinazione agricola: Foglio 8, Particella 99	mq. 1.153	1,00	mq. 1.153
Terreno a destinazione agricola: Foglio 8, Particella 194	mq. 420	1,00	mq. 420
	TOTALE COMPLESSIVO		**mq. 1.573**

Determinazione del valore unitario dei terreni a destinazione agricola di cui al LOTTO 1

- **Il** valore unitario a mq. convenzionale/commerciale da applicarsi alla superficie convenzionale/commerciale, riferito ai terreni a destinazione agricola di cui al LOTTO 1 si ritiene essere pari a Euro 10,00.

Determinazione del valore complessivo dei terreni a destinazione agricola di cui al LOTTO 1

- Il valore complessivo riferito ai terreni a destinazione agricola di cui al LOTTO 1 risulta, quindi, come di seguito determinato:

Superficie convenzionale/commerciale x valore unitario a mq.

mq. 1.573 x 10,00 Euro/mq. = Euro 15.730,00

- **tabella per la determinazione del valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 1, al netto delle correzioni:**

Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 1	Euro	15.730,00
Correzione del 10% per: • assenza di garanzia per vizi occulti, comprese eventuali differenze tra superfici catastali e superfici reali dei terreni a destinazione agricola • ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima	Euro	1.573,00
Correzione per stato di possesso/occupazione vedi punto 5 (in base a contratti di locazione registrati ed opponibili alla procedura esecutiva)	Euro	0,00
Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 1 al netto delle correzioni	**Euro**	**14.157,00**

- **tabella per la determinazione del valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO 1, al netto delle correzioni e detrazioni:**

Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 1 al netto delle correzioni	Euro	14.157,00
Detrazione per costi e spese tecniche di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica vedi punto 8bis	Euro	0,00
Valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO 1 al netto delle correzioni e detrazioni	**Euro**	**14.157,00**

VALORE FINALE ARROTONDATO DEI BENI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO 1 AL NETTO DELLE CORREZIONI E DETRAZIONI

Euro 14.000,00 (l'intero della piena proprietà)

- costo delle "cancellazioni e annotazioni per restrizioni dei beni" relativo alle formalità pregiudizievoli:
  Euro 1.592,14 (millecinquecentonovantadue/14) salvo variazioni.

8bis. CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE

- **Non ricorre il caso in quanto trattasi di terreni a destinazione agricola.**

9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DEI BENI IMMOBILI

- I beni immobili di cui al Lotto 1 risultano pignorati ai debitori esecutati congiuntamente per l'intero della piena proprietà, conseguentemente non si deve procedere alla valutazione della sola quota.
  (cfr. con allegati nn.1, 16, 17)

10. ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI

All. n. 01 - Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.
All. n. 02 - Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile ([redacted])
All. n. 03 - Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile ([redacted])
All. n. 04 - Estratto per riassunto dal Registro Atti di matrimonio
All. n. 05 - Visura attuale per soggetto – Vigonovo, Terreni e Fabbricati ([redacted])
All. n. 06 - Visura attuale per soggetto – Vigonovo, Terreni e Fabbricati ([redacted])
All. n. 07 - Estratto di Mappa – Vigonovo, Foglio 8, Particelle 99, 194
All. n. 08 - Visura attuale per immobile – Vigonovo, Terreni: Foglio 8, Particella 99
All. n. 09 - Visura attuale per immobile – Vigonovo, Terreni: Foglio 8, Particella 194
All. n. 10 - Certificato Destinazione Urbanistica – Vigonovo, Terreni: Foglio 8, Particelle 99, 194
All. n. 11 - Concessione Edilizia n. 870/84, in data 19/11/1984 (Non eseguita)
- Grafici di progetto (fuori scala)
- Comune di Vigonovo – Verbale di sopralluogo

All. n. 12 - Concessione Edilizia n. 2102/96, in data 02/05/1996 (Non eseguita)
- Grafici di progetto (fuori scala)

All. n. 13 - Permesso di Costruire n. 02/0084, in data 12/07/2006
- Comunicazione di inizio lavori
- Grafici di progetto (fuori scala)
- Cambio di intestazione

All. n. 14 - Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 02/0084/var, in data 17/05/2007
- Relazione tecnico illustrativa
- Grafici di progetto (fuori scala)

All. n. 15 - Permesso di Costruire n. 06/0144, in data 18/07/2008
- Grafici di progetto (fuori scala)

All. n. 16 - Compravendita in data 10/09/1984, Notaio A. Tessiore, repertorio 31977/17537
All. n. 17 - Compravendita in data 07/07/1999, Notaio N. Cassano, repertorio 154181/25222
All. n. 18 - AdE - Certificazione assenza contratti di locazione e/o comodato ([redacted])
All. n. 19 - AdE - Certificazione assenza contratti di locazione e/o comodato ([redacted])
All. n. 20 - Costituzione di vincolo - Nota di trascrizione del 27/09/1984 nn. 18878/15359
All. n. 21 - Costituzione di vincolo - Nota di trascrizione del 24/11/1989 nn. 23107/15865
All. n. 22 - Costituzione di vincolo - Nota di trascrizione del 31/10/1994 nn. 22138/15334

All. n. 23 - Elenco sintetico formalità alla data del 10/08/2025 - Foglio 8, Particella 99
All. n. 24 - Elenco sintetico formalità alla data del 10/08/2025 - Foglio 8, Particella 194
All. n. 25 - Ipoteca volontaria - Nota di iscrizione del 12/01/2007 nn. 1809/418
All. n. 26 - Ipoteca conc. amministrativa/risc. - Nota di iscrizione del 24/10/2019 nn. 35440/6353 - Domanda di annotazione del 04/02/2025 nn. 3320/333
All. n. 27 - Pignoramento immobili - Nota di trascrizione del 27/02/2018 nn. 6402/4484
All. n. 28 - Pignoramento immobili - Nota di trascrizione del 30/04/2025 nn. 14622/10699
All. n. 29 - AdE - Valori agricoli medi della Provincia di Venezia - Regione agraria n. 4
All. n. 30 - Arch. Laura Ghezzi - Planimetria generale - Terreni agricoli e manufatti esistenti
All. n. 31 - Arch. Laura Ghezzi - Documentazione Fotografica

11. REGIME FISCALE A CUI E' ASSOGGETTATA LA VENDITA

- La vendita dei beni immobili di cui al LOTTO 1 è assoggettata ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.
- ***In riferimento alla determinazione delle sopraelencate imposte, sussiste una diversa casistica in funzione della condizione fiscale del soggetto acquirente.***

12. SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA

- **LOTTO 1**

❖ **Terreni a destinazione agricola della superficie catastale complessiva di 1.573 mq. ubicati nel Comune di Vigonovo (VE), con accesso da Vicolo Tivoli.**

- **identificazione catastale**

Catasto Terreni: Comune di Vigonovo, Provincia di Venezia
Foglio 8, Particella 99
Qualità Serra, Classe U, Superficie 1.153 mq.
Reddito Dominicale Euro 20,39, Reddito agrario Euro 10,72

Catasto Terreni: Comune di Vigonovo, Provincia di Venezia
Foglio 8, Particella 194
Qualità Prato, Classe U, Superficie 420 mq.
Reddito Dominicale Euro 3,36, Reddito agrario Euro 1,52

- **diritto reale staggito**
  piena proprietà

- **quota di proprietà**
  l'intero

- **valore finale attribuito al netto delle correzioni e detrazioni**
  Euro 14.000,00 (quattordicimila/00)

- costo delle "cancellazioni e annotazioni per restrizioni dei beni" relativo alle formalità pregiudizievoli:
  Euro 1.592,14 (millecinquecentonovantadue/14) salvo variazioni.

La sottoscritta, in relazione all'incarico ricevuto, rassegna la presente Relazione di Stima di cui al LOTTO 1, completa del fascicolo degli allegati, rimanendo comunque a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Venezia-Mestre, 13 gennaio 2026.

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Laura Ghezzi

Via Martiri di Belfiore 15/A 31021 Mogliano Veneto (TV) – Via Cappuccina 15/D 30172 Mestre-Venezia (VE)
cell. 320-3384010 – E-mail: laura.ghezzi@live.com – P.E.C.: laura.ghezzi@archiworldpec.it