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

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fc0d3

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]

- 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]

- 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]

- 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]

- 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

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

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fc0d3

SCHEDA RIASSUNTIVA

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

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. 1 – immobile n. 2

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

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. 2 – immobile n. 1

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

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

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fc0d3

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

LOTTO 3

I beni immobili oggetto del pignoramento risultano pignorati pro quota e più precisamente:

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

GENERALITÀ DEI COMPROPRIETARI

[redacted]

- **Nato a**: Saonara (PD) **il**: 08/01/1960
- **Codice Fiscale** [redacted]8X
- **Piena proprietà per la quota indivisa di 1/2**

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

Comune di Vigonovo (VE), Vicolo Tivoli

4) Indicazione del prezzo di stima: **LOTTO 3 (quota indivisa di 1/2)**

valore attribuito al netto delle correzioni e detrazioni
Euro 90.500,00 (novantamilacinquecento/00)

- costo di "annotazioni per restrizione dei beni" relativo alle formalità pregiudizievoli:
  Euro 1.263,14 (milleduecentosessantatre/14) salvo variazioni.

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fc0d3

S O M M A R I O

0. PREMESSA pag. 6

1. DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. pag. 8

2. GENERALITA' DELLA ESECUTATA pag. 8

3. BENI IMMOBILI PIGNORATI pag. 9

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

5. STATO DI POSSESSO / OCCUPAZIONE DEI BENI IMMOBILI pag.19

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI pag.21

7. SPESE E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE pag.25

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI pag.26

8bis CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE pag.29

9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DEI BENI IMMOBILI pag.30

10. ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI pag.31

11. REGIME FISCALE A CUI E' ASSOGGETTATA LA VENDITA pag.32

12. SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA pag.33

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

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fc0d3

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;

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fc0d3

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)

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fc0d3

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' DELLA ESECUTATA

Le generalità della esecutata risultano essere le seguenti:
(cfr. con allegati nn.2, 4)

- **Cognome e nome:** [redacted]
- **Nata a / il:** **Fiesso D'Artico (VE) / 15/02/1961**
- **Residente in:** **Legnaro (PD),**
  Via Romea n. 81/C, interno 1
- **Codice Fiscale:** [redacted]
- **Stato Civile:** **coniugata ([redacted])**
- **Data del matrimonio:** **03/05/1986**
- **Regime patrimoniale:** **separazione dei beni**

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fc0d3

3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

I beni immobili oggetto del pignoramento risultano pignorati pro quota e più precisamente:

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

GENERALITÀ DEI COMPROPRIETARI
(cfr. con allegati nn.3, 6)

[redacted]

- **Nato a**: Saonara (PD) **il**: 08/01/1960
- **Codice Fiscale** [redacted]8X
- **Piena proprietà per la quota indivisa di 1/2**

ELENCO DEI BENI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO 3

A) Piena proprietà per la quota indivisa di 1/2 di:

Fabbricato ad uso agricolo insistente su un'area interclusa della superficie catastale di 3.160 mq., composto da capannone agricolo della superficie coperta di 620 mq. con tettoia per ricovero attrezzi della superficie coperta di 580 mq.; sito nel Comune di Vigonovo (VE), in prossimità di Vicolo Tivoli.

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Fabbricati: Comune di Vigonovo, Provincia di Venezia
Foglio 8, Particella 1016
Categoria D/10
Vicolo Tivoli snc, piano T
Rendita Catastale Euro 2.807,40
(cfr. con allegati nn.5, 7, 8, 9, 10, 11)

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fc0d3

LOTTO 3

Piena proprietà per la quota indivisa di 1/2 di:

- **Fabbricato ad uso agricolo insistente su un'area interclusa della superficie catastale di 3.160 mq., composto da capannone agricolo della superficie coperta di 620 mq. con tettoia per ricovero attrezzi della superficie coperta di 580 mq.; sito nel Comune di Vigonovo (VE), in prossimità di Vicolo Tivoli.**

Così catastalmente identificato e censito:

Catasto Fabbricati: Comune di Vigonovo, Provincia di Venezia
Foglio 8, Particella 1016
Categoria D/10
Vicolo Tivoli snc, piano T
Rendita Catastale Euro 2.807,40

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fc0d3

CONFINI

L'area coperta e scoperta (particella 1016)
risulta così confinante

Nord : confina con scolo consorziale
Est : confina con particella 913 del foglio 8
Sud : confina con particelle 99, 1015 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 3 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

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fc0d3

DESCRIZIONE DEI BENI

Fabbricato ad uso agricolo

Il fabbricato ad uso agricolo, composto da capannone agricolo con tettoia per ricovero attrezzi risulta edificato agli inizi degli anni '90 e realizzato con struttura quasi interamente prefabbricata.

Più in dettaglio, detto fabbricato risulta avere le seguenti principali caratteristiche costruttive, come in parte rilevabile dalle documentazioni tecniche acquisite:

- **Capannone agricolo**
  - Fondazioni in c.a.;
  - Strutture in elevazione del tipo prefabbricato in c.a.;
  - Strutture della copertura del tipo prefabbricato in c.a.p. (travi del tipo a Y), per l'ottenimento di un edificio a pianta libera;
  - Copertura realizzata con lastre in cemento amianto.

- **Tettoia per ricovero attrezzi**
  - Fondazioni in c.a.;
  - Strutture in elevazione del tipo prefabbricato in ferro zincato (IPE);
  - Strutture della copertura del tipo prefabbricato in ferro zincato (IPE);
  - Copertura realizzata con lastre ondulate traslucide.

Area pertinenziale

Trattasi di un'ampia area pertinenziale della superficie catastale di 1.960 mq..

Lo sviluppo di detta area pertinenziale è desumibile dalla superficie dell'ente urbano (Particella 1016 del Foglio 8), con esclusione della superficie coperta del fabbricato ad uso agricolo composto da capannone agricolo con tettoia per ricovero attrezzi; senza tuttavia considerare la superficie destinata alla pista ciclabile esistente, la quale necessiterebbe di rilievo topografico specifico e successivi atti di aggiornamento catastale, non rientranti nel presente incarico.

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fc0d3

Segnalazioni della scrivente

- **Si segnala** che gli immobili di cui al LOTTO 3 risultano essere interclusi.
- **Si segnala** che attualmente l'accesso agli stessi, sia carrabile che pedonale, avviene, a partire dal cancello posto alla fine di Vicolo Tivoli, attraverso una successiva fascia di terreno ricadente sulla Particella 99 del Foglio 8 (fascia della larghezza di circa metri 4,00, coperta da manto di asfalto).
- **Si segnala** tuttavia che sulla summenzionata Particella 99 del Foglio 8 non risulta formalmente trascritta alcuna servitù di passaggio.
- **Si segnala** che la copertura del fabbricato ad uso agricolo necessità di bonifica completa in conseguenza dei materiali a suo tempo posti in opera.
- **Si segnala** l'assenza di pavimentazioni all'interno del capannone agricolo. Il fondo quindi risulta ancora sostanzialmente in terra battuta.
- **Si segnala** che sul lato nord del fabbricato ad uso agricolo, l'area pertinenziale risulta perimetrata diversamente da quella risultante catastalmente, ciò a seguito della realizzazione di una pista ciclabile come previsto dal Piano degli Interventi Vigente.
- **Si segnala** che in relazione agli impianti esistenti, poiché gli stessi risultano in parte incompleti ed in parte variati rispetto alle documentazioni tecniche depositate, non è stato possibile stabilire ne' l'efficienza complessiva, ne' l'efficienza di dettaglio degli stessi. Pertanto, ai fini della presente Relazione di Stima, tutta la parte impiantistica deve ritenersi incompleta e/o inefficiente e comunque non completamente a norma,

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

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fc0d3

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 delle aree scoperte pertinenziali al fabbricato ad uso agricolo, 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 delle aree coperte e pertinenziali, si rimanda alla Tavola 1 della planimetria generale (base catastale) allegata alla presente Relazione di Stima.

In relazione alla rappresentazione planimetrica del fabbricato ad uso agricolo, composto da capannone agricolo con tettoia per ricovero attrezzi, si rimanda alla Tavola 2 del rilievo planimetrico allegata alla presente Relazione di Stima.

(cfr. con allegato n.29)

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.30)

Conclusioni

In relazione ai beni descritti, tenuto conto dell'epoca di costruzione, delle caratteristiche costruttive originarie, dell'uso e manutenzione, nonché della necessità di bonifica completa della copertura del fabbricato ad uso agricolo, composto da capannone agricolo con tettoia per ricovero attrezzi, si procederà nella stima considerando i suddetti beni come **"immobili da ristrutturare".**

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fc0d3

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;

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fc0d3

C E R T I F I C A

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

Foglio 8 mappale 1016 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. 1016	*ATO "I.1 – Vigonovo centro", "Corridoio ecologico secondario", "Aree idonee a condizione e/o ristagno idrico e/o falda tra 0 e 2 m", "Rispetto idraulico – Servitù idraulica".*

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. 1016	*In zona "E", parzialmente in "Aree non idonee", parzialmente in "Idrografia/Fasce di rispetto R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904", "porzione in "Piste ciclabili esistenti", in "Pericolosità P1" 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.12)

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

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fc0d3

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. 1325/90, in data 10/01/1990**
  Oggetto: Nuovo capannone ad uso agricolo e serra
  (cfr. con allegato n.13)

- **Concessione Edilizia n. 1492/91, in data 31/10/1991**
  Oggetto: Variante in corso d'opera – Concessione Edilizia n.1325 del 10.1.1990
  (cfr. con allegato n.14)

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1547/92, in data 11/04/1992**
  Oggetto: Variante in Sanatoria alla Concessione Edilizia n.1325/90
  (cfr. con allegato n.15)

- **Certificato di Agibilità ai fini igienico-sanitari n. 1325/90, in data 26/06/1992**
  Oggetto: Capannone agricolo
  agibile ai sensi artt. 220-221 del T.U. Leggi Sanitarie
  (cfr. con allegato n.16)

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

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fc0d3

VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO / EDILIZIA / CATASTALE

In relazione ai beni immobili di cui al Lotto 3, a seguito delle documentazioni reperite, nonché dei rilievi eseguiti, la scrivente ha riscontrato le seguenti assenze e difformità:

► Fabbricato ad uso agricolo

a) difformità relative al distributivo interno;
b) difformità relative alla forometria prospettica;
c) difformità relative agli impianti tecnologici;
d) difformità relative agli atti catastali;
e) assenza di bonifica relativa alla copertura del fabbricato ad uso agricolo.

CONCLUSIONI

Per le sopraelencate difformità di cui ai punti a), b), c) si dovrà procedere, ove ammesso dalle normative vigenti all'atto della richiesta, alla redazione e presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria; diversamente si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi legittimato.

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

Per le sopraelencate assenze di cui al punto e) si dovrà procedere alla bonifica completa della copertura del fabbricato ad uso agricolo.

Si ritiene inoltre opportuno precisare che:

- i beni immobili di cui al Lotto 3 vengono stimati come “immobili da ristrutturare”;
- nella ristrutturazione edilizia degli immobili con opere debbono intendersi ricompresi anche tutti i costi ed oneri conseguenti alla redazione, presentazione ed approvazione di tutte le necessarie pratiche edilizie e catastali.

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fc0d3

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 3, a favore del comproprietario [redacted].
  (Relativamente al terreno su cui è stato successivamente eretto il fabbricato)
- Si allega copia conforme all'originale del suddetto atto di compravendita.
  (cfr. con allegato n.17)

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 3, a favore dell'esecutata [redacted].
- Si allega copia conforme all'originale del suddetto atto di compravendita.
  (cfr. con allegato n.18)

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fc0d3

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] 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)

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] 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.20)

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

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fc0d3

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 3.
  (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 3.
  (cfr. con allegati nn.1, 21, 22, 23)

VINCOLI URBANISTICI

- In riferimento ai vincoli urbanistici gravanti sui beni immobili di cui al LOTTO 3, si rimanda al punto 4 della presente Relazione di Stima.
  (cfr. con allegato n.12)

CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE

- Non ricorre il caso, in quanto trattasi di fabbricato ad uso agricolo.

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fc0d3

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.17)

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.18)

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

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fc0d3

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

ISCRIZIONE

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

(cfr. con allegati nn.24, 25)

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. 1 – immobile n. 2

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

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

nata il 15/02/1961 a Fiesso D'Artico (VE)

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobile n. 2

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

UNITA' NEGOZIALE N. 1

IMMOBILE N. 2

Catasto Fabbricati: Comune di Vigonovo (VE)

Foglio 8, Particella 1016

D10 – Fabbricati per attività agricole

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fc0d3

PIGNORAMENTO

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

(cfr. con allegati nn.24, 26)

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. 2 – immobile n. 1

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

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

nata il 15/02/1961 a Fiesso D'Artico (VE)

relativamente all'unità negoziale n. 2 – immobile n. 1

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

UNITA' NEGOZIALE N. 2

IMMOBILE N. 1

Catasto Fabbricati: Comune di Vigonovo (VE)

Foglio 8, Particella 1016

D10 – Fabbricati per attività agricole

Vicolo Tivoli, Piano T

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fc0d3

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

FORMALITA'	Data e nn. Registrazione	COSTO
Iscrizioni:		
- ipoteca conc. amministrativa/risc. annotazione per "restrizione dei beni"	24/10/2019 nn. 35440/6353	Euro 969,14
Trascrizioni:		
- pignoramento immobili annotazione per "restrizione dei beni"	30/04/2025 nn. 14622/10699	Euro 294,00
Totale costo di "annotazioni per restrizione dei beni" relativo alle formalita' pregiudizievoli		**Euro 1.263,14**

7. SPESE E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

- Non ricorre il caso in quanto trattasi di un unico fabbricato ad uso agricolo.

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fc0d3

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI

- Al fine di poter compiutamente procedere alla valutazione dei beni immobili di cui al LOTTO 3, la scrivente ha dovuto eseguire i rilievi planimetrici sui luoghi (fabbricato ad uso agricolo) e su base catastale (area pertinenziale al fabbricato ad uso agricolo).

Le rese grafiche dei rilievi planimetrici eseguiti sui luoghi (fabbricato ad uso agricolo) e di quelli eseguiti su base catastale (area pertinenziale al fabbricato ad uso agricolo) vengono allegate alla presente Relazione di Stima. (cfr. con allegato n.29)

Fonti di informazione

- Banca dati delle quotazioni immobiliari: Vigonovo – Zona Suburbana
- Agenzia Entrate - Valori Agricoli Medi della Provincia di Venezia;
  Regione agraria n. 4. (cfr. con allegati nn.27, 28)

Criteri di stima

- Per la stima dei beni immobili di cui al LOTTO 3 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 beni immobili di cui al LOTTO 3, 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, dei servizi offerti dalla zona, dell'epoca di costruzione.
- **I beni immobili di cui al LOTTO 3 vengono stimati come "immobili da ristrutturare".**
- Si è tenuto conto come già ricompreso nel valore unitario a mq. sia dell'attuale stato degli immobili stessi, nonché delle bonifiche da eseguire, nonché della fascia di terreno destinata a pista ciclabile.
- Si è tenuto conto come già ricompreso nel valore unitario a mq. dell'assenza di garanzia per vizi occulti, comprese eventuali differenze tra superfici catastali e superfici reali delle aree pertinenziali, dello stato di possesso/occupazione e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima.

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fc0d3

Fabbricato ad uso agricolo

Vigonovo (VE) **Foglio 8, Particella 1016**

- Al fabbricato ad uso agricolo (composto da capannone agricolo con tettoia per ricovero attrezzi) si è proceduto ad applicare alle superfici lorde i corrispondenti coefficienti in modo da trasformare dette superfici lorde in superfici convenzionali/commerciali.
- All'area pertinenziale del fabbricato ad uso agricolo si è proceduto ad applicare alle superfici catastali i corrispondenti coefficienti in modo da trasformare dette superfici catastali in superfici convenzionali/commerciali.
- Le superfici lorde/catastali riferite ai beni immobili di cui al LOTTO 3, come di norma, vengono arrotondate al mq. superiore o inferiore ai fini della successiva determinazione della superficie convenzionale/commerciale.

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

- Fabbricato ad uso agricolo capannone agricolo **Cf. 1,00**
- Fabbricato ad uso agricolo tettoia per ricovero attrezzi **Cf. 0,10**
- Fabbricato ad uso agricolo area pertinenziale **Cf. 0,025**

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fc0d3

- tabella per la determinazione della superficie convenzionale/commerciale dei beni immobili di cui al LOTTO 3:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA/CATASTALE	Cf.	SUPERFICIE CONV./COMM.
Fabbricato ad uso agricolo capannone agricolo	mq. 620,00	1,00	mq. 620,00
Fabbricato ad uso agricolo tettoia per ricovero attrezzi	mq. 580,00	0,10	mq. 58,00
Fabbricato ad uso agricolo area pertinenziale	mq. 1.960,00	0,025	mq. 49,00
TOTALE COMPLESSIVO			**mq. 727,00**

Determinazione del valore unitario dei beni immobili

- Il valore unitario a mq. convenzionale/commerciale riferito ai beni immobili di cui al LOTTO 3, stimati come “immobili da ristrutturare", tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima, si ritiene essere corrispondente ad Euro 250,00.

Determinazione del valore complessivo dei beni immobili

- Il valore complessivo riferito ai beni immobili di cui al LOTTO 3, stimati come “immobili da ristrutturare”, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima, risulta, quindi, come di seguito determinato:

Superficie convenzionale/commerciale x valore unitario a mq.

mq. 727,00 x 250,00 Euro/mq. = Euro 181.750,00

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fc0d3

- tabella per la determinazione del valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 3, al netto delle correzioni:

Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 3 "immobili da ristrutturare"	Euro	181.750,00
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 3 al netto delle correzioni "immobili da ristrutturare"	**Euro**	**181.750,00**

8bis CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE

- In merito al fabbricato ad uso agricolo, si precisa che non risultano essere presenti o comunque completi ed efficienti, i seguenti impianti:
  - elettrico;
  - riscaldamento;
  - acqua calda sanitaria;
  - raffrescamento.
- Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Archivio dell'Area Edilizia Privata - Urbanistica del Comune di Vigonovo, non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica per edifici non residenziali.
- Pertanto si dovrà procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica per edifici non residenziali, il cui costo presuntivo si ritiene essere pari ad Euro 350,00 (trecentocinquanta/00).

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fc0d3

9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DEI BENI IMMOBILI

I beni immobili di cui al LOTTO 3 non risultano comodamente divisibili

- Tabella per la determinazione del valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO 3, al netto delle correzioni e detrazioni (quota indivisa di 1/2):

Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 3 al netto delle correzioni "immobili da ristrutturare"		Euro	181.750,00
Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 3 al netto delle correzioni "immobili da ristrutturare"	**(quota indivisa di 1/2)**	**Euro**	**90.875,00**
Detrazione per costi e spese tecniche di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica	vedi punto 8bis	Euro	350,00
Valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO 3 al netto delle correzioni e detrazioni "immobili da ristrutturare"	**(quota indivisa di 1/2)**	**Euro**	**90.525,00**

VALORE FINALE ARROTONDATO DEI BENI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO 3 AL NETTO DELLE CORREZIONI E DETRAZIONI

Euro 90.500,00 (quota indivisa di 1/2)

- costo di "annotazioni per restrizione dei beni" relativo alle formalità pregiudizievoli: **Euro 1.263,14 (milleduecentosessantatre/14) salvo variazioni.**

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fc0d3

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, Particella 1016
All. n. 08 - Visura attuale per immobile – Vigonovo, Terreni: Foglio 8, Particella 1016, E.U.
All. n. 09 - Elenco immobili fabbricati – Vigonovo, Foglio 8, Particella 1016
All. n. 10 - Visura attuale per immobile – Vigonovo, Fabbricati: Foglio 8, Particella 1016
All. n. 11 - Planimetria Catastale – Vigonovo, Fabbricati: Foglio 8, Particella 1016
All. n. 12 - Certificato Destinazione Urbanistica – Vigonovo, Terreni: Foglio 8, Particella 1016
All. n. 13 - Concessione Edilizia n. 1325/90, in data 10/01/1990
- Regione Veneto – Parere su progetto di nuovo Capannone Agricolo
- Relazione Illustrativa
- Capannone Agricolo – Grafici di progetto (fuori scala)

All. n. 14 - Concessione Edilizia n. 1492/91, in data 31/10/1991
- Regione Veneto – Parere favorevole condizionato
- Relazione Illustrativa
- Capannone Agricolo – Grafici di progetto (fuori scala)

All. n. 15 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1547/92, in data 11/04/1992
- Capannone Agricolo – Grafici di progetto (fuori scala)

All. n. 16 - Certificato di Agibilità ai fini igienico-sanitari n. 1325/90, in data 26/06/1992
- Denuncia di inizio lavori
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta agibilità parziale per il Capannone Agricolo
- Certificato di collaudo

All. n. 17 - Compravendita in data 10/09/1984, Notaio A. Tessiore, repertorio 31977/17537
All. n. 18 - Compravendita in data 07/07/1999, Notaio N. Cassano, repertorio 154181/25222
All. n. 19 - AdE - Certificazione assenza contratti di locazione e/o comodato ([redacted])
All. n. 20 - AdE - Certificazione assenza contratti di locazione e/o comodato ([redacted])
All. n. 21 - Costituzione di vincolo - Nota di trascrizione del 27/09/1984 nn. 18878/15359
All. n. 22 - Costituzione di vincolo - Nota di trascrizione del 24/11/1989 nn. 23107/15865
All. n. 23 - Costituzione di vincolo - Nota di trascrizione del 31/10/1994 nn. 22138/15334

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fc0d3

All. n. 24 - Elenco sintetico formalità alla data del 10/08/2025 - Foglio 8, Particella 1016
All. n. 25 - 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. 26 - Pignoramento immobili - Nota di trascrizione del 30/04/2025 nn. 14622/10699
All. n. 27 - Banca dati delle quotazioni immobiliari: Vigonovo – Zona suburbana
All. n. 28 - AdE - Valori agricoli medi della Provincia di Venezia - Regione agraria n. 4
All. n. 29 - Arch. Laura Ghezzi - Planimetria Generale (base catastale) e Rilievo Planimetrico
All. n. 30 - Arch. Laura Ghezzi - Documentazione Fotografica

11. REGIME FISCALE A CUI E' ASSOGGETTATA LA VENDITA

- La vendita dei beni immobili di cui al LOTTO 3 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.***

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fc0d3

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

- **LOTTO 3**

❖ **Fabbricato ad uso agricolo insistente su un'area interclusa della superficie catastale di 3.160 mq., composto da capannone agricolo della superficie coperta di 620 mq. con tettoia per ricovero attrezzi della superficie coperta di 580 mq.; sito nel Comune di Vigonovo (VE), in prossimità di Vicolo Tivoli.**

- **identificazione catastale**

Catasto Fabbricati: Comune di Vigonovo, Provincia di Venezia
Foglio 8, Particella 1016
Categoria D/10
Vicolo Tivoli snc, piano T
Rendita Catastale Euro 2.807,40

- **diritto reale staggito**
  piena proprietà

- **quota di proprietà**
  1/2 (un mezzo)

- **valore finale attribuito al netto delle correzioni e detrazioni**
  Euro 90.500,00 (novantamilacinquecento/00)

- costo di "annotazioni per restrizione dei beni" relativo alle formalità pregiudizievoli:
  Euro 1.263,14 (milleduecentosessantatre/14) salvo variazioni.

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fc0d3

La sottoscritta, in relazione all'incarico ricevuto, rassegna la presente Relazione di Stima di cui al LOTTO 3, 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

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fc0d3