

## Tribunale di Venezia

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **VOLKSBANK Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.a.**  
contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **E.I. 42.2017**  
procedura riunita con la E.I. 384.18  
**Aquileia capital service**

Contro [REDACTED]  
[REDACTED]

Giudice delle esecuzioni: **Dr.ssa Silvia BIANCHI** Udienza del: **12.11.2019**

Custode Giudiziario: **avv. Domenico Piovesana**

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**LOTTO 01) – Complesso immobiliare (edificio ad uso residenziale con annessi agricoli e terreni con impianto di BIOGAS)**

Esperto della stima:

arch. Francesca Vergine  
*Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Venezia*  
via G. Marconi n.3  
30034 MIRA (VE)  
cell 335 7077919  
e-mail: francesca.vergine@archiworldpec.it  
francesca.vergine@hotmail.it

pag. 1 di 41  
Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl – assistenza@periziatribunale.venezia.it



### Riassunto Perizia

1) *Indicazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene con indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento sui beni pignorati:*

<b>oneri giuridici</b>	ipoteca	Reg. Gen. n. 13823 Reg. Part. n. 3005	- 2010
	ipoteca	Reg. Gen. n. 13824 Reg. Part. n. 3006	- 2010
	ipoteca	Reg. Gen. n. 13825 Reg. Part. n. 3007	- 2010
	ipoteca	Reg. Gen. n. 13826 Reg. Part. n. 3008	- 2010
	ipoteca	Reg. Gen. n. 31123 Reg. Part. n. 6117	- 2011
	ipoteca	Reg. Gen. n. 31124 Reg. Part. n. 6118	- 2011
	ipoteca	Reg. Gen. n. 31125 Reg. Part. n. 6119	- 2011
	ipoteca	Reg. Gen. n. 31126 Reg. Part. n. 6120	- 2011
	ipoteca	Reg. Gen. n. 30870 Reg. Part. n. 4605	- 2012
	ipoteca	Reg. Gen. n. 3861 Reg. Part. n. 613	- 2017
	pignoramento	Reg. Gen. n. 4556 Reg. Part. n. 2971	- 2017
	pignoramento	Reg. Gen. n. 33049 Reg. Part. n. 22449	- 2018
<b>creditore</b>	VOLKSBANK Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.a.		
	con con Prof. avv. Gianni Solinas	PEC info@pec.studiolegalesolinas.it	
<b>creditori intervenuti</b>	<b>AQUILEIA CAPITAL SERVICES S.R.L.</b>		
	con avv. Fabio Sebastiano	PEC fabio.sebastiano@ordineavvocaticenza.it	
	<b>Centromarca Banca – Credito Cooperativo di Treviso e Venezia Soc.Coop.per azioni</b>		
	con avv. Cristina Lucchesi	PEC cristina.lucchesi@venezia.pecavvocati.it	
	<b>A.T.S. S.R.L. Unipersonale</b>		
	con avv. Fabio Vial	PEC fabiovial@pec.ordineavvocatitrevise.it	

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

<b>Beni pignorati</b>	<b>LOTTO 01) complesso immobiliare (edificio ad uso residenziale con annessi agricoli e terreni con impianto di BIOGAS)</b>		
<i>per il Lotto risulta:</i>	<b>quote pignorate:</b> porzione in piena proprietà intestata per 1/1 all'esecutato [REDACTED] e porzione in piena proprietà intestata per 3/4 all'esecutato [REDACTED] nuda proprietà per 1/4 all'esecutato [REDACTED] e usufrutto per 1/4 all'esecutato [REDACTED]		
<b>Comproprietari</b>	nessuno oltre i due esecutati		

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

<b>Ubicazione</b>	<b>LOTTO 01) LOTTO 01) complesso immobiliare (edificio ad uso residenziale con annessi agricoli e terreni con impianto di BIOGAS)</b>		
	Torre di Mosto 30020 (VE) via Fiumicino civ. 8		

4) *Indicazione del prezzo di stima.*

<b>LOTTO 1</b>	<b>complesso immobiliare (edificio ad uso residenziale con annessi agricoli e terreni con impianto di BIOGAS)</b>		
----------------	---	--	--

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in c.t.	€ 1.522.000,00
Valore degli immobili nello stato di occupato	=====



**INDICE**

0	PREMESSA	5
1	COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567	7
2	GENERALITA' ESECUTATO	8
3	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	9
4	REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	18
5	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	23
6	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	25
7	SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI	32
8	VALUTAZIONE COMPLESSIVA	33
9	VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA	36
10	ALLEGATI	37
11	L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO	39
12	RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA	40



**Quesiti**

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inesistenza 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:

- **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
- **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 esplicitando 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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;

10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.

11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;

12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:

- lotto;
- diritto reale staggito
- quota di proprietà
- identificativo catastale
- valore attribuito.

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

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

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

**L'esperto, prima delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria esecuzioni immobiliari attraverso apposito modello allegato.** Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla vendita. Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico Eflsystem. Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



**0 PREMESSA**

Il G.E. nell'udienza del 05/04/2017 ha nominato la sottoscritta arch. Francesca Vergine con studio in Mira via Marconi 3 incaricandola di rispondere ai quesiti sopra riportati.

In assolvimento al mandato conferitomi, compiuti i necessari accertamenti:

- in data 17/10/2017 compiuto il giuramento<sup>1</sup>;
- in data 27/12/2017 chiesti chiarimenti al notaio Giulia Messina VITRANO;
- in data 10/01/2018 acquisita copia atto di compravendita dal notaio Acconcia;
- in data 21/01/2018 verifica esistenza eventuali contenziosi presso Cancelleria del Tribunale di Venezia – Ruolo Generale Civile “A”, con risposta in data 26/06/2018;
- in data 01/02/2018 chiesto ed ottenuto C.D.U. Prot. 995/2018 del Comune di Torre di Mosto;
- in data 18-20/06/2018 assunte informazioni e documentazione presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale del Territorio di Venezia;
- in data 03/02/2018 assunte informazioni presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Torre di Mosto;
- in data 03/04/2018 fatto sopralluogo presso gli immobili;
- in data 29/03/2018 depositata Istanza n. 01 dal c.t.u. (richiesta coadiutore e proroga) con risposta G.E. in data 03/04/2018 e spostamento udienza al 22/05/2018;
- in data 04/05/2018 depositata Istanza n. 02 dal c.t.u. (richiesta proroga) con risposta G.E. in data 07/05/2018 e spostamento udienza al 25/09/2018;
- in data 22/05/2018 depositata Istanza n.03 dal c.t.u. (richiesta approvazione preventivo) con risposta G.E. in data 24/05/2018;
- in data 18/06/2018 depositata Istanza n.04 dal c.t.u. (richiesta integrazione fondo spese) con risposta G.E. in data 19/06/2018;
- in data 22/06/2018 depositata Comunicazione Istanza n. 05 dal c.t.u. (specificazione del fondo spese);
- in data 28/06/2018 spedita istanza di libera disponibilità del bene al Comune di Torre di Mosto, sollecitata in data 25/09/2018;
- in data 17/07/2018 assunte informazioni presso l'Ufficio Stato Civile di San Donà di Piave;
- in data 25/09/2018 presenza in Udienza del c.t.u.; fissazione nuova Udienza al 22/01/2019;
- in data 19-21/06/2018 richiesta e ritirata copia atto di compravendita presso Archivio Notarile VE;
- in data 26/11/2018 assunte informazioni e documentazione presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale del Territorio di Venezia;
- in data 13-18-21 giugno 2018 corrispondenza con candidati ausiliari per stima impianto BIOGAS, oltre agli incontri in altre date;
- in data 28/30/2018 ricevuta perizia giurata del coadiutore ing. Grandin;
- in data 03.12.2018 depositata perizia di stima degli immobili pignorati;
- in data 04.01.2019 l’avv. Fabio Sebastiano ha depositato Osservazioni in merito alla relazione peritale;
- in data 22.01.2019 presenziato all’udienza; il GE dott. Bianchi ha disposto: “che la CTU venga integrata mediante l’indicazione dei singoli beni colpiti da singole ipoteche ...”
- in data 26.02.2019 depositata integrazione;
- in data 27.03.2019 ricevuto nuovo incarico, a seguito di riunione di E.I. 384.18 con la E.I. 42.17 con il seguente quesito: “risponda al quesito di cui all’ordinanza del 5.4.2017 valutando l’intero compendio, comprensivo del bene pignorato nella procedura riunita”;
- in data 29.03 e 03.04.19 acquisito materiale da arch. Bortolozzo, precedente esperto per la EI 384.18;
- in data 20.05.19 depositata dal c.t.u. Istanza 01 di proroga t.u. con risposta G.E. in data 21.05.19;
- in data 14.06.2019 fatta richiesta subentro in accesso atti all’ufficio edilizia privata del Comune di Torre di Mosto e visionate pratiche in data 11.07, 19.07.19 e 17.09.2019;
- in data 14.06.19 depositata Istanza n. 02 dal c.t.u. (richiesta proroga) con risposta G.E. in data 18.06.19 e spostamento udienza al 15.10.19;
- in data 17.07.19 presentata richiesta dati all’ufficio anagrafe del comune di Venezia e ricevute

<sup>1</sup> Si veda All. 01 - Giuramento in data 17/10/2017



- informazioni e documentazione in data 22.07.19;
- in data 23.07.19 depositata Istanza n. 03 dal c.t.u. con risposta G.E. in data 26.07.19;
  - in data 23.08.19 depositata Istanza n. 04 dal c.t.u. con risposta G.E. in data 02.09.19 e spostamento udienza al 12.11.19;
  - in data 27.09.19 accertata inesistenza dell'Attestato di prestazione energetica.
- la sottoscritta ritiene di poter rispondere a mezzo della seguente relazione;

Ove non diversamente indicato l'esperto stimatore dichiara che la consistenza dell'immobile oggetto di valutazione è stata determinata calcolando le varie superfici e volumi deducendole dagli elaborati presenti agli atti delle pubbliche amministrazioni.



## Risposta al primo punto del quesito

*"(...) 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;*

### 1 COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567

Al fascicolo dell'esecuzione risultano allegate le certificazioni notarili sostitutive della certificazione storica ipotecaria relativa agli immobili pignorati ex art. 567, comma 2, C.P.C., prodotte:

- dal Notaio Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, in data 14/03/2017 - attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari depositata telematicamente in cancelleria in data 21/03/2017;
- dal Notaio Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, in data 15/10/2018 - attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari depositata telematicamente in cancelleria in data 19/10/2018.

In tali relazioni risultano riportate le storie ipotecarie dimostranti la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore ai rispettivi pignoramenti.



## Risposta al secondo punto del quesito

"(...) 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 coniugato, indicando pure la data di matrimonio.

### 2 GENERALITA' ESECUTATO

Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe di [REDACTED] in data 03/02/2018 e da richiesta via PEC in data 17/07/18 all'ufficio stato civile di San Donà di Piave ed inoltre da ulteriore verifica presso l'Ufficio Anagrafe di [REDACTED] in data 18/07/19 risulta possibile indicare i seguenti dati identificativi della parte eseguita:

Cognome e nome [REDACTED]  
nato a [REDACTED]  
in data [REDACTED]  
c.f. [REDACTED]  
residente a [REDACTED]  
stato civile il sig. [REDACTED] risulta coniugato in data [REDACTED] con la sig. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]  
annotazioni Con atto in data [REDACTED] Rep. n. 115778/racc. n. 21005 a rogito del notaio Dr. Oleg Nicola Acconcia del Distretto Notarile di Treviso gli sposi [REDACTED] nato [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] entrambi residenti in [REDACTED] hanno stipulato convenzioni matrimoniali (ovvero: hanno scelto il regime della separazione dei beni).

Cognome e nome [REDACTED]  
nata a [REDACTED]  
in data [REDACTED]  
c.f. [REDACTED]  
residente a [REDACTED]  
stato civile è vedova da [REDACTED] di [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED]  
annotazioni nessuna





## Risposta al terzo punto del quesito

"(...) Provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto del 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 ciascun 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 da essa offerti.

### 3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

#### 3.1 Identificazione dei beni oggetto di pignoramento.

##### Quote colpite dal pignoramento A del 14/03/2017.

trascritto a Venezia  
 in data 13/02/2017  
 ai nn. Reg. Gen. 4556/ Reg. Part. 2971  
 a favore di VOLKSBANK Banca Popolare dell'Alto Adige SCPA c.f. 00129730214

contro

[REDACTED]

(pieno proprietario per la quota di 1/1)

##### Immobili - unità negoziale 1A<sup>2</sup>:

1. Comune	L267TORRE DI MOSTO (VE)				
Catasto	<b>TERRENI</b>				
Foglio	<b>21</b> Particella	<b>22</b>	Subalterno	=	
Natura	T – TERRENO		Consistenza		9 are 80 centiare
2. Comune	L267 – TORRE DI MOSTO (VE)				
Catasto	<b>TERRENI</b>				
Foglio	<b>21</b> Particella	<b>39</b>	Subalterno	=	
Natura	T – TERRENO		Consistenza		4 ettari 65 are 60 centiare
3. Comune	L267 – TORRE DI MOSTO (VE)				
Catasto	<b>TERRENI</b>				
Foglio	<b>21</b> Particella	<b>47</b>	Subalterno	=	
Natura	T – TERRENO		Consistenza		48 are 70 centiare
4. Comune	L267 – TORRE DI MOSTO (VE)				
Catasto	<b>TERRENI</b>				
Foglio	<b>21</b> Particella	<b>48</b>	Subalterno	=	
Natura	T – TERRENO		Consistenza		1 ettari 15 are 20 centiare
5. Comune	L267 – TORRE DI MOSTO (VE)				
Catasto	<b>TERRENI</b>				
Foglio	<b>16</b> Particella	<b>224</b>	Subalterno	=	
Natura	T – TERRENO		Consistenza		81 are 90 centiare
6. Comune	L267 – TORRE DI MOSTO (VE)				
Catasto	<b>TERRENI</b>				
Foglio	<b>21</b> Particella	<b>28</b>	Subalterno	=	
Natura	T – TERRENO		Consistenza		3 ettari 59 are 30 centiare

<sup>2</sup> Gli immobili sono stati riportati come appartenenti a tre unità negoziali: 1A, relativa al pignoramento A del 14/03/2017, 1B e 2B relative al pignoramento B del 17/10/2018. Gli immobili dell'unità negoziale 1A, individuati dal n° 11 al n° 14 sono compresi anche nel pignoramento B anche se con numerazione non aggiornata.



7.	Comune	L267 – TORRE DI MOSTO (VE)						
	Catasto	<b>TERRENI</b>						
	Foglio	<b>21</b> Particella <b>63</b>	Subalterno	=				
	Natura	T – TERRENO	Consistenza			1 ettari	39 are	25 centiare
8.	Comune	L267 – TORRE DI MOSTO (VE)						
	Catasto	<b>TERRENI</b>						
	Foglio	<b>21</b> Particella <b>110</b>	Subalterno	=				
	Natura	T – TERRENO	Consistenza			10 are	64 centiare	
9.	Comune	L267 – TORRE DI MOSTO (VE)						
	Catasto	<b>TERRENI</b>						
	Foglio	<b>21</b> Particella <b>153</b>	Subalterno	=				
	Natura	T – TERRENO	Consistenza			6 ettari	33 are	71 centiare
10.	Comune	L267 – TORRE DI MOSTO (VE)						
	Catasto	<b>FABBRICATI</b>						
	Sezione urbana	=						
	Foglio	<b>21</b> Particella <b>181</b>	Subalterno	=				
	Natura	F2 – UNITA' COLLABENTI	Consistenza	=				
	Indirizzo	VIA FIUMICINO	N. civico	=	Piano			T. - 1
11.	Comune	L267 – TORRE DI MOSTO (VE)						
	Catasto	<b>FABBRICATI</b>						
	Sezione urbana	=						
	Foglio	<b>21</b> Particella <b>168</b>	Subalterno	1				
	Natura	D1 – OPIFICI						
	Consistenza	=						
	Indirizzo	VIA FIUMICINO	N. civico	=	Piano			T.
12.	Comune	L267 – TORRE DI MOSTO (VE)						
	Catasto	<b>FABBRICATI</b>						
	Sezione urbana	=						
	Foglio	<b>21</b> Particella <b>168</b>	Subalterno	2				
	Natura	D1 – OPIFICI	Consistenza	=				
	Indirizzo	VIA FIUMICINO	N. civico	=	Piano			T.
13.	Comune	L267 – TORRE DI MOSTO (VE)						
	Catasto	<b>FABBRICATI</b>						
	Sezione urbana	=						
	Foglio	<b>21</b> Particella <b>171</b>	Subalterno	=				
	Natura	D1 – OPIFICI	Consistenza	=				
	Indirizzo	VIA FIUMICINO	N. civico	=	Piano			T
14.	Comune	L267 – TORRE DI MOSTO (VE)						
	Catasto	<b>FABBRICATI</b>						
	Sezione	urbana=						
	Foglio	<b>21</b> Particella <b>179</b>	Subalterno	1				
	Natura	D10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE	Consistenza	=				
	Indirizzo	VIA FIUMICINO	N. civico	8	Piano			T.

**Sezione D - Ulteriori informazioni.**

"LA PRESENTE TRASCRIZIONE COLPISCE I MAPPALI INDICATI NELLA NOTA NONCHE' I BENI ERETTI E/O ERIGENDI SUGLI STESSI E VIENE ISCRITTA IN FORZA DI ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE. AI FINI DELLA PRESENTE TRASCRIZIONE VOLKSBANK BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SCPA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LO STUDIO DELL'AVV GIANNI SOLINAS IN VENEZIA, VIA DELLE INDUSTRIE N. 19/C."



**Quote colpite dal pignoramento B del 17/10/2018.**

trascritto a Venezia  
 in data 05/10/2018  
 ai nn. Reg. Gen. 33049/ Reg. Part. 22449  
 a favore di EAGLE S.P.V. S.R.L. c.f. 09883850969

contro [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 (usufruttuaria per la quota di 1/4)

contro [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 (pieno proprietario per la quota di 1/1)

**Immobili – unità negoziale 1B<sup>3</sup>:**

1. *Comune* L267 – TORRE DI MOSTO (VE)  
*Catasto* **FABBRICATI**  
*Sezione urbana* =  
*Foglio* **21** *Particella* **130** *Subalterno* 1  
*Sezione urbana* =  
*Foglio* **21** *Particella* **132** *Subalterno* 3  
*Natura* DI – OPIFICI *Consistenza* =  
*Indirizzo* VIA FIUMICINO N. civico = Piano =
2. *Comune* L267 – TORRE DI MOSTO (VE)  
*Catasto* **FABBRICATI**  
*Sezione urbana* =  
*Foglio* **21** *Particella* **130** *Subalterno* 2  
*Sezione urbana* =  
*Foglio* **21** *Particella* **132** *Subalterno* 4  
*Natura* C6 – STALLE, SCUDERIE  
RIMESSE, AUTORIMESSE *Consistenza* 800 mq  
*Indirizzo* VIA FIUMICINO N. civico = Piano T.
3. *Comune* L267 – TORRE DI MOSTO (VE)  
*Catasto* **FABBRICATI**  
*Sezione urbana* =  
*Foglio* **21** *Particella* **132** *Subalterno* 2  
*Natura* A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE *Consistenza* 9,5 VANI  
*Indirizzo* VIA FIUMICINO N. civico = Piano =

**Immobili – unità negoziale 2B<sup>4</sup>:**

- 1 *Comune* L267 – TORRE DI MOSTO (VE)  
*Catasto* **FABBRICATI**  
*Sezione urbana* =  
*Foglio* 21 *Particella* 138 *Subalterno* =  
*Natura* C7 – TETTOIE CHIUSE O APERTE *Consistenza* 444  
*Indirizzo* VIA FIUMICINO N. civico =  
*Piano* T.

<sup>3</sup> Per gli Immobili dell'unità negoziale 1B si vedano le "Precisazioni".

<sup>4</sup> Gli Immobili dell'unità negoziale 2B, colpiti dal pignoramento B del 17/10/2018, individuati dal n° 1 al n° 7, sono compresi anche nel pignoramento A del 14/03/2017 anche se con numerazione non aggiornata.



2	Comune	L267 – TORRE DI MOSTO (VE)						
	Catasto	FABBRICATI						
	Sezione urbana	=						
	Foglio	21	Particella	152	Subalterno	=		
	Natura	D/10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE						
	Consistenza	=						
	Indirizzo	VIA FIUMICINO	N. civico	=	Piano	T.		
3	Comune	L267 – TORRE DI MOSTO (VE)						
	Catasto	FABBRICATI						
	Sezione urbana	=						
	Foglio	21	Particella	168	Subalterno	1		
	Natura	D1 – OPIFICI	Consistenza	=				
	Indirizzo	VIA FIUMICINO	N. civico	=	Piano	T.		
4	Comune	L267 – TORRE DI MOSTO (VE)						
	Catasto	FABBRICATI						
	Sezione urbana	=						
	Foglio	21	Particella	168	Subalterno	2		
	Natura	D1 – OPIFICI	Consistenza	=				
	Indirizzo	VIA FIUMICINO	N. civico	=	Piano	T.		
5	Comune	L267 – TORRE DI MOSTO (VE)						
	Catasto	FABBRICATI						
	Sezione urbana	=						
	Foglio	21	Particella	171	Subalterno	=		
	Natura	D1 – OPIFICI	Consistenza	=				
	Indirizzo	VIA FIUMICINO	N. civico	=	Piano	T.		
6	Comune	L267 – TORRE DI MOSTO (VE)						
	Catasto	TERRENI						
	Foglio	21	Particella	137	Subalterno	=		
	Natura	T – TERRENO	Consistenza	13 are 60 centiare				
7	Comune	L267 – TORRE DI MOSTO (VE)						
	Catasto	TERRENI						
	Foglio	21	Particella	154	Subalterno	=		
	Natura	T – TERRENO	Consistenza	1 ettaro	14 are 45 centiare			

### Sezione D - Ulteriori informazioni.

"AQUILEIA CAPITAL SERVICES SRL CHE AGISCE QUALE MANDATARIA CON RAPPRESENTANZA DI EAGLE SPV SRL, PRECISA CHE LA PRESENTE TRASCRIZIONE COLPISCE I MAPPALI INDICATI NELLA STESSA NOTA, COME IDENTIFICATI NELLA NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA PRESENTATA IL 27/9/2011 PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO VENEZIA, AI N.RI 31123 DI REGISTRO GENERALE E 6117 DI REGISTRO PARTICOLARE E NELLA NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA PRESENTATA IL 23/4/2010 PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI VENEZIA AI N.RI .13823 DI REGISTRO GENERALE E 3005 DI REGISTRO PARTICOLARE, NONCHE' I BENI ERETTI E/O ERIGENDI SUGLI STESSI CON LE RELATIVE PERTINENZE."

### 3.2 Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali.

A seguito delle ispezioni effettuate in data 27/12/2017 e 13-18 /06/2018 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizi e da ulteriore verifica in data 22/07/2019 risulta che gli immobili colpiti dai pignoramenti A e B oggetto di procedura esecutiva immobiliare sono così identificati in catasto:

#### CATASTO TERRENI – TORRE DI MOSTO – **Fg 21**

<b>Mappale</b>	<b>22</b>	Qual. SEMINATIVO	Cl.3	Sup. Ha 00 are 09 ca 80	R.D. 6,96	R.A. 5,57
<b>Mappale</b>	<b>39</b>	Qual. SEMINATIVO	Cl.2	Sup. Ha 04 are 65 ca 60	R.D. 372,24	R.A. 276,53
<b>mappale</b>	<b>47</b>					
<b>Porz. AA</b>		Qual. VIGNETO	Cl.1	Sup. Ha 00 are 07 ca 70	R.D. 7,52	R.A. 4,37



Porz. AB Qual. SEMINATIVO Cl.3 Sup. Ha 00 are 41 ca 00 R.D. 29,14 R.A. 23,29  
 mappale 48 Qual. SEMINATIVO Cl.3 Sup. Ha 01 are 15 ca 20 R.D. 81,87 R.A. 65,45

in ditta: [REDACTED]  
 (proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni)

(si vedano allegati 02a, 02b, 02c, 02d)

CATASTO TERRENI – TORRE DI MOSTO – **Fg 16**

mappale 224 Qual. SEMIN ARBOR Cl.3 Sup. Ha 00 are 81 ca 90 R.D. 67,00 R.A.46,53

in ditta: [REDACTED]  
 (proprietà 1/1 bene personale)

(si veda allegato 02e)

CATASTO TERRENI – TORRE DI MOSTO – **Fg 21**

mappale 28 Qual. SEMINATIVO Cl.2 Sup. Ha 03 are 59 ca 30 R.D. 287,25 R.A. 213,40  
mappale 63 Qual. SEMINATIVO Cl.3 Sup. Ha 01 are 39 ca 25 R.D. 98,96 R.A. 79,11  
mappale 110 Qual. SEMINATIVO Cl.3 Sup. Ha 00 are 10 ca 64 R.D. 7,56 R.A. 6,04  
mappale 153 Qual. SEMINATIVO Cl.3 Sup. Ha 06 are 33 ca 71 R.D. 523,65 R.A. 360,01

in ditta: [REDACTED]  
 (proprietà 1/1)

(si vedano allegati 02f – 02g – 02h – 02i)

CATASTO FABBRICATI – TORRE DI MOSTO – **Fg 21**

mappale 181 Sub = Cat. unità collabenti Cl.= Consist. = Sup.Catast.= via Fiumicino SNC p.t.1 R. =

in ditta: [REDACTED]  
 (proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni)

(si veda allegato 02l)

CATASTO FABBRICATI – TORRE DI MOSTO – **Fg 21**

mappale 168 Sub 1 Cat. D/1 Cl.= Consist. = Sup.Catast. = via Fiumicino SNC p.t. R. 78,57  
mappale 168 Sub 2 Cat. D/1 Cl.= Consist. = Sup.Catast. = via Fiumicino SNC p.t. R. 73,03  
mappale 171 Sub = Cat. D/1 Cl.= Consist. = Sup.Catast. = via Fiumicino SNC p.t. R.22516,00  
mappale 179 Sub 1 Cat. D/10 Cl.= Consist. = Sup.Catast. = via Fiumicino civ.8 p.t. R. 3106,00

in ditta: [REDACTED]  
 (proprietà 1/1)



(si vedano allegati 02m, 02n, 02o, 02p)

CATASTO FABBRICATI – TORRE DI MOSTO – **Fg 21**

mappale 182 Sub. 2 Cat. A/2 Cl.1 Consist. 9 vani Sup.Catast. 207 via Fiumicino n.8 T-1 R. 390,44  
mappale 182 Sub 3 Cat. D/10 Cl. = Consist. =Sup.Catast.= via Fiumicino n.8 T-1-2 R. 1938,00



in ditta:

  
(nuda proprietà 1/4)  
(proprietà 3/4)  
(usufrutto 1/4)

(si vedano allegati 2q e 2r)

**AVVERTENZE – 3.2):**

Dai sopralluoghi effettuati si è accertato che:

- per le unità immobiliari componenti il Lotto, di cui al pignoramento A, vi è **corrispondenza soggettiva** mentre, sia nella planimetria delle stalle/tettoie che nella planimetria delle strutture dell'impianto di BIOGAS, vi sono delle difformità che comportano la necessità di provvedere ad una pratica di variazione catastale al Catasto Urbano;
- per le unità immobiliari componenti il Lotto, di cui al pignoramento B, vi è **corrispondenza soggettiva** mentre, nelle planimetrie dell'abitazione (*sub.2*) e degli annessi agricoli (*sub.3*), vi sono delle difformità che comportano la necessità di provvedere ad una pratica di variazione catastale al Catasto Urbano.

**Pertanto il preventivo di spesa di tali pratiche di variazione catastale risulta pari ad € 3.000,00, per le stalle/tettoie (oltre all'importo di € 1.900,00 già detratto dal più probabile valore dell'impianto di BIOGAS).**

(si vedano allegati 03a, 03b, 03c, 03d)  
(04a, 04b, 04c, 04d, 04e, 04f, 04g, 04h, 04i e 04l)

**PRECISAZIONI:**

- Le unità immobiliari al N.C.E.U. Fg. 21, mapp. 168 subb.1 e 2, insistono sulla particella al N.C.T. Fg. 21, mapp. 168 ENTE URBANO di mq. 85; *(vedi allegato 05a)*
- L'unità immobiliare al N.C.E.U. Fg. 21, mapp. 171 sub =, insiste sulla particella al N.C.T. Fg. 21 mapp. 171 ENTE URBANO di mq. 11.360; *(vedi allegato 05b)*
- L'unità immobiliare al N.C.E.U. Fg. 21, mapp. 179 sub. 1, insiste sulla particella al N.C.T. Fg. 21 mapp. 179 ENTE URBANO di mq. 4.193; *(vedi allegato 05c)*
- L'unità immobiliare al N.C.E.U. Fg. 21, mapp. 181 sub=, insiste sulla particella al N.C.T. Fg. 21 mapp. 181 ENTE URBANO di mq. 880; *(vedi allegato 05d)*
- Le unità immobiliari al N.C.E.U. Fg. 21 mapp.182 subb.2-3, insistono sulla particella al N.C.T. Fg. 21, mapp. 182 ENTE URBANO di mq. 4.170 *(vedi allegato 05e)*
- Le unità immobiliari Fg.21 mapp.182 subb.2-3 derivano dalle soppressioni del Fg.21 mapp.130 subb.1-2 e mapp.132 subb.2-3-4;
- L'unità immobiliare Fg.21 mapp.179 sub.1 deriva dalle soppressioni del Fg.21 mapp. 137, mapp. 138 sub= e 152 sub=;
- La particella Fg.21 mapp.171 deriva dalla soppressione del Fg.21 mapp.154.

**3.3 Formazione dei lotti di vendita.**

I beni oggetto di pignoramento sono considerati come unico lotto.

La motivazione di valutare i beni in un unico lotto risiede nella loro natura e nell'uso degli stessi finalizzato alla concorrenza di una superficie adeguata, e normata, per il corretto funzionamento dell'impianto di biogas che su detti beni insiste; pertanto si provvederà alla stima dei beni come segue:



**3.3.1 LOTTO 01) – complesso immobiliare (edificio ad uso residenziale con annessi agricoli e terreni con impianto di BIOGAS)**

*tipologia immobile* immobili ad uso residenziale con annessi agricoli e terreni con annesso impianto di BIOGAS

*ubicazione* Torre di Mosto, (VE) via Fiumicino civ. 8

*pertinenze ed acc.ri* nessuno

*servitù* si veda quanto specificato al successivo punto 6.1.2.1.

*mill. parti comuni* nessuno

*dati catastali*

CATASTO TERRENI – TORRE DI MOSTO – **Fg 21**

**mappale 22-39-47 (porz.AA - AB)-48**

in ditta:

[REDACTED]  
(proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni)

CATASTO TERRENI – TORRE DI MOSTO – **Fg 16**

**mappale 224**

in ditta:

[REDACTED]  
(proprietà 1/1 bene personale)

CATASTO TERRENI – TORRE DI MOSTO – **Fg 21**

**mappale 28-63-110-153**

in ditta:

[REDACTED]  
(proprietà 1/1)

CATASTO FABBRICATI – TORRE DI MOSTO – **Fg 21**

**mappale 181 Sub.**

in ditta:

[REDACTED]  
(proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni)

CATASTO FABBRICATI – TORRE DI MOSTO – **Fg 21**

**mappale 168 Subb 1-2; mappale 171- sub=; mappale 179 sub 1**

in ditta:

[REDACTED]  
(proprietà 1/1)

CATASTO FABBRICATI – TORRE DI MOSTO – **Fg 21**

**mappale 182 Sub 2** Cat. A/2 Cl.1 Consist. 9 vani Sup.Catast. 207 via Fiumicino n.8 T.-1 R. 390,44

**mappale 182 Sub 3** Cat. D/10 Cl.= Consist. = Sup.Catast. = via Fiumicino n.8 T-1-2 R. 1938,00

in ditta:

[REDACTED]  
(nuda proprietà 1/4)

[REDACTED]  
(proprietà 3/4)

[REDACTED]  
(usufrutto 1/4)

**Confini**

I beni di cui al Fg. 21 mapp. 22-39-47-48-28-63-110-153-181-168-171-179-182 confinano in corpo unico da nord in senso orario: a nord con i mappali 98-97-185-184-100; ad est con il mappale 111; a sud con altro foglio di mappa ed infine ad ovest con i mappali 58-91-135 e 169.

Inoltre al Fg. 16 il mapp. 224 confina in corpo unico da nord in senso orario: a nord con il mappale 69; ad est con il mappale 74; a sud con il mappale 71 ed infine ad ovest con altro mappale di terzi.

(si vedano allegati 03a - 03b - 03c – 3d)

**3.4 Descrizione sommaria del Lotto. (si vedano allegati 06a e 06c - grafici e foto)**

Il lotto è costituito da un complesso immobiliare (edificio ad uso residenziale con annessi agricoli



e terreni con impianto di BIOGAS) e da un ulteriore terreno agricolo isolato (*mapp. 224*) posto a circa due chilometri a nord del suddetto complesso. Tale complesso si trova nella zona agricola del territorio comunale di Torre di Mosto ed è raggiungibile dalla autostrada A14, uscendo dal casello di San Donà di Piave quindi percorrendo di seguito la S.S. 14 (che collega San Donà di Piave con Portogruaro) ed infine imboccando la S.P. 58 sulla quale si innesta via Fiumicino. Quest'ultima divide il complesso in due parti: a sinistra, arrivando, si trovano l'edificio ad uso residenziale con gli annessi agricoli e parte dei terreni con l'impianto di BIOGAS, mentre a destra si trovano altri terreni sui quali ricade un edificio pericolante (*mappale 181*).

Il mappale 224 è raggiungibile dalla S.P. 58 e poi attraverso una laterale di via San Martino. Su via Fiumicino, attualmente si aprono tre passi carrai (*si vedano foto 01-03-09 dell'allegato 06b*) che servono la parte del complesso con gli annessi rustici e l'abitazione.

### 3.4.1 Immobili ad uso residenziale con annessi agricoli e terreni con annesso impianto di BIOGAS

Gli Immobili ad uso residenziale e agricolo a servizio dell'azienda che insistono sui terreni colpiti dai pignoramenti sono costituiti da:

- abitazione;
- ufficio;
- granaio (adesso adibito a deposito);
- magazzini;
- deposito attrezzi;
- stalle per vacche da latte a stabulazione libera su cuccette;
- stalla con sala mungitura;
- pollaio
- vasca di raccolta del liquame fresco;
- concimaia per letame;
- tettoie ad uso fienile e per ricovero attrezzi;
- immobile collabente;
- impianto di biogas completo di strutture ad esso afferenti

(*si veda allegato 10*).

L'edificio ad uso abitazione ed annessi agricoli ha una forma ad elle: è di tre piani fuori terra a nord ovest e ad est ha un andamento degradante da due piani (a nord) ad uno (a sud).

L'abitazione (part 182 sub 2) occupa prevalentemente la porzione nord ovest del piano terra e del primo piano ad eccezione di:

- al piano terra un vano destinato ad ufficio che si trova nell'angolo nord ovest e due locali: un bagno e un ripostiglio serviti da un piccolo corridoio, che si estendono verso est;
- al primo piano un bagno, che si estende verso est, sovrastante quello al piano terra.

L'abitazione è composta al piano terra da ingresso, con accesso a sud, pranzo con affaccio a sud, angolo cottura areato con affaccio ad ovest, vano scale con disimpegno e ripostiglio, soggiorno da nord a sud e al primo piano da quattro camere e un bagno distribuiti da un corridoio ad elle che permette anche l'affaccio sul poggiolo a sud.

Il terzo piano è costituito dal granaio.

Gli altri vani a servizio dell'azienda (sub 3), oltre l'ufficio e il granaio già nominati, occupano l'ala est che al piano terra si estende da nord verso sud fino a formare una elle con la parte a nord ovest e sono costituiti da due magazzini e un deposito attrezzi.

Al primo piano l'ala est è ritratta ed è a filo leggermente arretrato rispetto a quello dell'abitazione.

L'edificio di tre piani è in muratura e copertura in legno a coppi.

L'ala ad est è in muratura con copertura in travi lignee e lamiera.

Gli annessi rustici attualmente sono allacciati agli impianti di rete idrica ed elettrica i cui contatori sono collocati, come anche la "sala mungitura", sul mappale 182 ove ricade l'edificio residenziale.

Le costruzioni adibite ad allevamento sono state realizzate in epoche diverse con strutture principali e secondarie in acciaio e coperture in pannelli grecati.





Si evidenzia la presenza di porzioni di copertura in cemento amianto.

**AVVERTENZE – 3.4.1)**

Si precisa che dovrà essere monitorato lo stato delle coperture **con particolare riguardo a quelle in cemento amianto.**

Nella tabella che segue vengono indicate le superfici catastali dei vari mappali costituenti il Lotto sui quali insistono l'edificio residenziale, i vari annessi rustici, l'impianto di BIOGAS e l'edificio collabente. Si precisa che come parametro viene adottato il metro quadro per la superficie catastale al posto delle misure agrarie (*Ha, Ara e Centiara*). Non vengono esplicitate le consistenze dell'abitazione, degli annessi rustici e dell'edificio collabente in quanto già compresi nella valutazione dei terreni di cui al successivo punto 8).

**TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Mappale 22 a seminativo	sup. catastale mq.	980,0000	1.00	980,00
Mappale 39 a seminativo	sup. catastale mq.	46.560,0000	1.00	46.560,00
Mappale 47 a seminativo	sup. catastale mq.	770,0000	1.00	770,00
Mappale 47 a seminativo	sup. catastale mq.	4.100, 0000	1.00	4.100, 00
Mappale 48 a seminativo	sup. catastale mq.	11.520, 0000	1.00	11.520, 00
Mappale 224 a seminativo arboreo	sup. catastale mq.	8.190, 0000	1.00	8.190, 00
Mappale 28 a seminativo	sup. catastale mq.	35.930,0000	1.00	35.930,00
Mappale 63 a seminativo	sup. catastale mq.	13.925, 0000	1.00	13.925, 00
Mappale 110 a seminativo	sup. catastale mq.	1.064, 0000	1.00	1.064, 00
Mappale 153 a seminativo	sup. catastale mq.	6.3371, 0000	1.00	6.3371, 00
Mappale 168 ente urbano	sup. catastale mq.	85, 0000	1.00	85, 00
Mappale 171 ente urbano	sup. catastale mq.	11.360, 0000	1.00	11.360, 00
Mappale 179 ente urbano	sup. catastale mq.	4.193, 0000	1.00	4.193, 00
Mappale 181 ente urbano	sup. catastale mq.	880, 0000	1.00	880, 00
Mappale 182 ente urbano	sup. catastale mq.	4.170, 0000	1.00	4.170, 00
Totale superficie lorda	.	207.098, 0000		
Totale superficie commerciale				207.098, 00

**LOTTO 01 -La superficie commerciale, coincidente con la superficie catastale, è pari a mq. 207028, corrispondente ad Ha 20, are 07 e centiare 98.**



## Risposta al quarto punto del quesito

*“(...) 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 delle leggi n. 47/85 e n. 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.*

### 4 REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

A seguito di accesso all'Ufficio Urbanistica del Comune di Torre di Mosto in data 01/02/2018 è stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica con Prot. 995 riportante:

“... CERTIFICA

A) che i sottoelencati terreni identificati in catasto come segue:

**Comune di Torre di Mosto:**

• Foglio 16 – mappale 224

• Foglio 21 – mappali 22 – 28 – 39 – 47 – 48 – 63 – 110 – 153 – 168 – 171 – 179 – 181

sono classificati, dall'attuale strumento urbanistico:

**Zona per insediamenti produttivi – agricola “E2”.**

B) che la normativa del vigente P.R.G.C. per la zona “E2” è la seguente:

#### 2.3. - - S.Z.T.O. E2

Nella sotto zona territoriale omogenea E2, oltre a quanto previsto al punto 2.3 – 1°, è consentito:

a) il ricavo di casa di abitazione nei fondi rustici sprovvisti, con l'osservanza delle prescrizioni dell'art.3 L.R. 24/85 ai fini del rilascio della Concessione Edilizia di cui all'art.3 della legge 24 alla richiesta debbono essere allegate:

- dichiarazione sostitutiva di notorietà attestante che il richiedente – imprenditore agricolo – intende abitare stabilmente nella casa in via di costruzione. La nuova edificazione dovrà essere realizzata all'interno di un unico aggregato abitativo possibilmente in collegamento a preesistenze tipologicamente emergenti. In sede progettuale dovranno essere ampiamente documentate le scelte relative ai collegamenti funzionali con tali preesistenze. Ai fini del calcolo delle volumetrie ammissibili la prima casa d'abitazione debbono essere rispettate le seguenti condizioni:

- il fondo minimo definito dall'art.3 della legge R. 24/95 deve permettere – in relazione alle colture praticate

- la realizzazione comunque di un volume minimo di mc. 600 – (3° comma art. 3 L.R. 24/85);

- le superfici minime, di cui alle lettere a) b) c) d) ed e) del punto 8 dell'art.3 della L.R. 24/85 possono essere ridotte nella misura massima di 1/3, sulla base di un piano aziendale approvato ai sensi della L.R. 31 Ottobre 1980 n° 88;

- vedi L.R. 61/85, art.88, 3° comma;

b) il ricavo e l'ampliamento di strutture destinate ad annesso rustico, serra, allevamento zootecnico (familiare, non intensivo, intensivo), impianto di acquacoltura, di cui all'art. 6 della legge 24/85.

A corredo della pratica tendente ad ottenere Concessione Edilizia al ricavo o ampliamento di edifici per il ricovero di animali e deiezioni, per allevamenti non intensivi ed intensivi, sono richiesti i documenti di cui al precedente art. 2.3. - 2 punto C comma 5°;

c) il ricavo di casa di abitazione per il conduttore o il custode di allevamento zootecnico intensivo nei limiti di mc.600 di volume. La costruzione di nuovi annessi rustici, o l'ampliamento degli esistenti, di cui al punto b), - è ammessa nei limiti max di copertura Cfr; calcolando percentualmente in base alla estensione del fondo, compreso l'eventuale esistente al netto della Sc destinata ad usi abitativi o residenziali:

a) per fondi con superficie fino ad Ha 10.00.00 .....3,5%

b) idem da 10.00.01 1 HA 30.00.00..... 3%

c) idem da Ha 30.00.01 in su ..... 2,5%

Tali limiti massimi possono essere superati, solo a seguito di presentazione della relazione agronomica, come definita all'art. 2.3. - 2 C commi primo e secondo fino alla copertura massima del 5% o, in sostituzione, Piano di Miglioramento agrario redatto ai sensi del Reg. C.E.C. 797/85, approvato dal competente Ispettorato Agrario Regionale fino ai limiti necessari.

Per gli allevamenti intensivi con manodopera familiare se l'Azienda è formata da famiglie anche riunite in Cooperativa Agricola, i limiti di cui sopra possono essere superati sempre previa certificazione IPA, mettendo in evidenza la necessità delle opere ai fini produttivi del fondo.

Nel caso il fondo in proprietà sia compreso parte in zone E1 e parte nelle zone E2, le nuove edificazioni e gli ampliamenti dovranno essere previsti nelle zone E2.

Nel caso il fondo sia compreso parte anche nella zona E3, gli ampliamenti ammessi dovranno essere possibilmente ubicati in zona E3. Gli interventi di cui sopra sono subordinati alla realizzazione di un progetto di riqualificazione del paesaggio agrario circostante, consistente nella messa a dimora di alberi autoctoni lungo i confini (con osservanza dell'art.892 C.C.), lungo gli assi interpoderali, i fossi comuni o i margini stradali, in misura rispettivamente di un albero ogni 10 mc. di nuova volumetria o



di volumetria soggetta a cambio di destinazione d'uso.

Art. 3 – PARAMETRI EDILIZIO – URBANISTICI

In tutte le sotto zone agricole, la nuova edificazione (ancorché ammessa), il riaccorpamento degli edifici legittimi esistenti, dovranno essere collocati in aree già interessate da impegni edilizi preesistenti (aggregato abitativo) e comunque entro ambiti che garantiscono la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.

Valgono i seguenti indici (per quanto non in contrasto con gli indici specifici delle sotto zone).

3.1 – FABBRICATI RESIDENZIALI: (art.2d – L.R. 24/85).

A) S.Z.T.O. E1 – E2 -E3 – Case di abitazione e residenze.

Gli interventi Edilizio Urbanistici relativi a case di abitazione e residenze, oltre all'osservanza di quanto previsto dagli art. 3 – 4 – 5 e 7 della L.R. 24/85, che si intendono qui integralmente richiamati, sono assoggettati al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Tipologia edilizia conseguente alle tipologie tradizionali emergenti nella zona agricola.  
Essi dovranno comunque presentare forma rettangolare e compatta evitando riseghe non giustificate dall'organicità del progetto. Dovranno possibilmente essere collocati secondo l'asse Est-Ovest in modo da soleggiare i locali a sud (soggiorno, camera ecc.):
- le coperture dovranno essere a falda inclinata verso l'esterno con pendenza minima pari al 32% e massima al 42%.  
Le coperture di un edificio o di più corpi di fabbrica di uno stesso edificio devono avere identica pendenza ed il manto di copertura essere dello stesso materiale e colore;
- come manto di copertura saranno usati esclusivamente coppi canali in cotto;
- le cornici di gronda dovranno sporgere al massimo cm. 50 dall'allineamento esterno delle murature fermo restando che per sporgenze superiori a cm.50 sarà computata la superficie coperta ed il volume;
- sono ammessi soltanto i materiali di uso tradizionale, in particolare i serramenti dovranno essere esclusivamente in legno (oscuri+finestra) eccezione fatta per portoni e cancelli, non sono ammessi avvolgibili (persiane);
- la coloritura esterna delle murature dovrà essere monocroma, in sintonia con i colori tradizionalmente impiegati;
- i fori finestre e porte finestre non devono superare la larghezza di mt. 1,20, tale limite può essere superato solo da quei fori che si trovino in relazione funzionale o architettonica con parti significative dell'edificio e che costituiscono elementi essenziali per la sua funzionalità e composizione architettonica complessiva;
- non sono ammesse finestre, controfinestre, vetrate, applicate a filo esterno delle murature;
- non sono ammessi riporti di terra per raccordare piani rialzati al terreno circostanti;
- non sono in alcun modo ammessi poggioni, terrazze praticabili e non, tettoie coperte aggettanti oltre ml.1,50 dal filo esterno dell'edificio, scale esterne.
- V massimo:
  - \* mc. 1.200 per le case di abitazione;
  - \* mc. 800 per ogni unità abitativa destinata a residenza e stabilmente abitata da più di sette anni;
  - \* mc. 600 per ogni unità abitativa destinata a residenza e ricavata in cambio di destinazione d'uso di fabbricati non abitativi siti in E1, E2, ed E3, esistenti alla data di approvazione del P.R.C. e non più funzionali alle esigenze del fondo;
  - \* è ammessa la costruzione di porticato, ricavato all'interno del corpo di fabbrica, a servizio della residenza, purché compatibile con le esigenze funzionali tipologiche ed architettoniche dell'insieme. Il volume del portico entro il limite del 30% della superficie coperta non sarà computato ai fini della determinazione della volumetria dell'edificio, dovrà essere oggetto di vincolo sulla destinazione d'uso, non potrà essere chiusa in nessun modo.

- H =ml. 6,50;
- Dc = ml. 5,00;
- Df = ml. 10,00;
- Dfa = ml. 10,00;
- Ds = (come da D.M. 01.04.1968, n.1404), con la possibilità, per gli interventi su edifici esistenti, di Ds inferiori a quelle previste, purché l'intervento non comporti avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale;
- = da strada Comunale ml. 10,00; = da strada Provinciale ml.20,00;
- = da strada Statale ml.30,00;
- Dca = ml. 20,00;
- Da, Da/r, Da/c, Da/v; = in base alla tipologia della struttura preesistente e da cui si deve osservare la distanza.

In caso di ampliamento o di ricavo da cambio di destinazione d'uso o ricostruzione di edifici sottoposti a grado di protezione è permesso derogare dai parametri altezza e distanze di cui sopra quando l'adozione degli stessi non consente di procedere all'intervento nella misura consentita e quando le preesistenze relative a distanza dai confini e dagli altri edifici costituiscono uno stato di fatto non conforme ai parametri stessi.

La scelta progettuale peraltro dovrà essere quella che più si avvicina al loro rispetto.

- Recinzioni morte: solo a giorno con zoccolo in muratura e sovrastante griglia piana ad aste verticali o incrociate, in legno o in ferro;



- *Recinzioni vive: anche a rivestimento di recinzioni morte, con l'impiego di arbusti e alberi autoctoni, per i quali non è fissata alcuna altezza massima, e con l'osservanza delle distanze di cui all'art.892 del C.C.*

*L'eventuale area verde ammessa dovrà essere realizzata esclusivamente con l'impiego di alberi ed arbusti autoctoni.*

*Si precisa che la Regione Veneto con i provvedimenti legislativi che seguono in ordine cronologico, che qui si intendono integralmente riportati:*

- *Legge Regionale 27.12.2002, n.35 art.1, comma 8 lett. a), b) e c):*
- *Legge Regionale 23.04.2004, n. 11, art. 48 (BUR n. 45/04);*
- *Legge Regionale 10.08.2006, n.18 (BUR n.72/06) art.1 dal titolo "Modifica dell'art. 48 della legge regionale 23.04.2004, n.11 – Norme per il governo del territorio - e successive modificazioni, ha provveduto ad alcune importanti e sostanziali modifiche alla L.R. 5.03.1985, n.24 fissando nuovi parametri e criteri per gli interventi edilizi ammessi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricole-produttive.*

*Alla luce delle disposizioni legislative sopraindicate e nelle more dell'approvazione del primo PAT e PI, per l'edificazione nelle sotto zone agricole E1, E2, E3, ed E4, si applica la normativa di cui all'art. 48, comma 7 ter che viene riportato integralmente qui di seguito:*

*"7 ter. Decorso il termine di cui al comma7 bis 3, nelle more dell'approvazione del primo PAT e PI:*

*a) nelle sotto zone classificate E1 dal vigente piano regolatore generale comunale sono ammessi esclusivamente gli interventi sui fabbricati esistenti manutenzione ordinaria e straordinaria e di consolidamento, gli interventi diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici, nonché gli altri tipi di interventi previsti dal vigente strumento urbanistico comunale finalizzati alla tutela del patrimonio storico, ambientale e rurale ai sensi degli articoli 10 e 12 della legge regionale 5 marzo 1985, n.24;*

*b) nelle sotto zone classificate E2 del vigente piano regolatore generale comunale sono in ogni caso consentiti, per le costruzioni non oggetto di tutela da parte dello strumento urbanistico generale per le quali si confermano gli interventi in esso previsti, gli interventi di cui alla lettera d) dell'articolo 3 del DPR n. 380 del 2001 e successive modificazioni, nonché l'ampliamento di edifici residenziali, utilizzando l'eventuale parte rustica esistente e contigua fino ad un massimo di 800 mc compreso l'esistente;*

*c) nelle sotto zone classificate E3 dal vigente piano regolatore generale comunale sono in ogni caso consentiti, per le costruzioni non oggetto di tutela da parte dello strumento urbanistico generale per le quali si confermano gli interventi in essi previsti, gli interventi di cui alla lettera d) dell'articolo 3 del DPR n. 380 del 2001 e successive modificazioni, nonché l'ampliamento di edifici residenziali fino ad un massimo di 800 mc compreso l'esistente;*

*d) nelle sotto zone classificate E1, E2, E3 dal vigente piano regolatore generale comunale sono altresì consentiti, nel rispetto delle previsioni e prescrizioni dello stesso, gli interventi edilizi, compresa la nuova edificazione, in funzione dell'attività agricola destinati a strutture agricole-produttive con le modalità di cui agli articoli 44 e 45;*

*e) nelle sotto zone classificate E4 – centri rurali – dal vigente piano regolatore generale comunale sono realizzabili gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale vigente;*

*f) per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del vigente piano regolatore generale ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 1° aprile 1968, n. 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) dell'articolo 3 del DPR n. 380 del 2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare;*

*g) fermo restando quanto previsto dalla lettera a), nelle zone agricole dei territori montani di cui all'articolo 1 della legge regionale 18 gennaio 1994, n. 2 "Provvedimenti per il consolidamento e lo sviluppo dell'agricoltura di montagna per la tutela e la valorizzazione dei territori montani" sono consentiti interventi finalizzati al mutamento di destinazione d'uso residenziale nei limiti di 300 mc., a condizione che l'edificio sia dichiarato non più funzionale alle esigenze del fondo, sulla base di un'analisi agronomica redatta da un tecnico abilitato e certificata dall'ispettorato regionale dell'agricoltura, e che le eventuali opere necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e per l'accessibilità viaria siano a carico del richiedente".*

*(si veda allegato 07a)*

A seguito di accesso all'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Torre di Mosto in data 03/02/2018 e da nuova verifica effettuata in data 11 e 19 luglio 2019, risulta che gli immobili siti a Torre di Mosto, in via Fiumicino civ. 8 sono legittimi sotto l'aspetto urbanistico ed edilizio in quanto relativamente agli stessi esiste:

1. Licenza edilizia n° 29.74 "*Lavori di redistribuzione interna e sistemazione di un fabbricato rurale, in via Fiumicino, Fg 21 mapp n° 25*" (verbale della commissione edilizia 80) Progetto di Redistribuzione interna e sistemazione di un fabbricato rurale esistente al Fg 21 mapp 25 (Prot. n° 1324 del 18.03.1974);



2. Concessione edilizia rilasciata in data 26 gennaio 1981 al n° 62/80 “Costruzione di fabbricato ad uso annessi rustici su Fg 21 mapp 25, 41, 46, 26, 27 ed altri” (Prot. n° 2376 del 26.01.1981);
3. Agibilità al n° 62/80 rilasciata in data 11 settembre 1982 ad uso annessi rustici, Fg 21 mapp. 25, 41, 28;
4. Concessione edilizia 44.87 “Variante in corso d'opera” autorizzata in data 18 maggio 1987 su Fg 21 mapp 24, 25 ed altri (Prot. n° 2061 del 18 maggio 1987);
5. “Agibilità per ampliamento del fabbricato uso annessi rustici (stalla)” Fg 21 mapp. 25, ed altri rilasciata in data 17 agosto 1988 al n° 30.86 e 44.87;1
6. Concessione edilizia n° 45.92 “Variante 01 del 27.12.1996 per lavori di ampliamento di annessi rustici”, variante a progetto approvato di cui alla C.E. 45.92 del 04.03.1992” su Fg 21 mapp 24, 25, 28 (Prot 5543 in data 06.12.1996);
7. Agibilità n° 45.92 “per ampliamento annessi rustici” su Fg 21 mapp 24, 25 e 28 (Prot 3648 del 30.07.1999)
8. Concessione/Autorizzazione n. 95.99 (Prot.6419 del 16/02/00);
9. Concessione Edilizia n. 102/01-A del 28/09/2002 (Prot. n. 6885 Pr. Ed. 102/01 del 15/12/2001);
10. Permesso a Costruire n. 102/01-A Vr.01 del 24/11/2004;
11. “Lavori di ampliamento di una stalla – Variante in corso d'opera a progetto approvato di cui alla C.E. n.102/01-A del 28/09/2003 con ampliamento e costruzione tettoia ad uso agricolo” (Prot. n. 0004746 Pr. Ed. 102/01-A Vr.01 del 15/07/2003);
12. Certificato di Agibilità n.95/99 – 102/01-A (Prot. n.0003913 del 13/07/2007);
13. Concessione/Autorizzazione Pratica Edilizia n. 29/06 (Prot. 3877/06-56/08-1910/08 in data 05/05/2008) (di cui al Decreto Giunta Regione Veneto n. 597 del 18/03/2008);
14. D.I.A. del 11/03/2009 (Prot. n.1543 del 11/03/2009);
15. Certificato di Agibilità n.29/06 – (relativo alla sola cabina elettrica – Fg.21 mapp.168) (Prot. n.0004290 del 29/07/2010);
16. Variante Concessione/Autorizzazione Pratica Edilizia 29/06 (Prot.1595 in data 25/03/2011); (di cui alla Delibera della Giunta Regionale n. 351 del 23/09/2011);
17. Certificato di Regolare Esecuzione della Pratica Edilizia n. 29/06 – datato 13/04/2011 (Prot. n. ===== del =====); (di cui alla Comunicazione Conclusione del Procedimento Prot.238571 del 18/05/11 G.R.Veneto);
18. Certificato di Agibilità n. 29/06 – (relativo all'impianto di BIOGAS) (Prot. 1062 del 26/02/15); (richiamato nell'Attestazione conformità Prot.4625 del 14/07/15);
19. Istanza di variante al progetto di BIOGAS (Prot. 1062 del 26/02/15); (richiamato nell'Attestazione conformità Prot.4625 del 14/07/15);
20. Attestazione di conformità urbanistica per variante impianto di biogas dell'Azienda Agricola [REDACTED] “che le opere eseguite in difformità al progetto autorizzato con D.G.R. n. 597 del 18/03/2008, ed oggetto di variante di cui sopra, per le quali è stato avviato l'iter di sanatoria con la Direzione Agroambientale della Regione Veneto, sono conformi agli strumenti urbanistici approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti.”

(Si vedano gli allegati 07b, 07c, 07d e 7e)



**AVVERTENZA 4.1**

Dal sopralluogo eseguito in data 03/04/2018 è risultato che gli immobili appresi alla procedura esecutiva, con particolare riferimento alla stalla ed alla tettoia di cui ai “*lavori di ampliamento di una stalla – Variante in corso d'opera a progetto approvato di cui alla C.E. n.102/01-A del 28/09/2003 con ampliamento e costruzione tettoia ad uso agricolo*” (Prot.n.0004746 Pr. Ed. 102/01-A Vr:01 del 15/07/2003) seguita dal Certificato di Agibilità n.95/99 – 102/01-A – (Prot. n.0003913 del 13/07/2007), **non corrispondono allo stato di fatto** in quanto la “*tettoia-fienile pagliaio in progetto*” delle dimensioni in pianta pari a mt. 40,00 per mt. 25,00 non è stata realizzata.

Inoltre, a seguito della riunione delle procedure esecutive, il CTU precedentemente incaricato per la EI 384.18 arch. Bortolozzo, aveva effettuato sopralluogo e rilievo trasmettendo alla sottoscritta in data 03.04.19 quanto effettuato.

A seguito di confronto tra quanto ricevuto dall'arch Bortolozzo e quanto esistente agli atti dell'Ufficio Edilizia privata del Comune di Torre di Mosto è risultato che, per quanto attiene l'edificio residenziale con annessi rustici, esistono difformità che in sintesi consistono in modifiche al distributivo interno, delle forometrie esterne, della costruzione del poggolo ed in particolare l'ampliamento degli annessi sui fronti sud ed est.

In conseguenza di ciò sarà necessario provvedere alla presentazione di una sanatoria delle difformità (compresi la realizzazione della recinzione e dell'accesso carraio in fregio a via Fiumicino, e le difformità riscontrate nell'edificio residenziale) con un costo stimato forfettariamente in € 10.000,00<sup>5</sup>.

*(Si veda l'allegato 08)*

<sup>5</sup> Nota Bene. Il presente calcolo forfettario ha carattere meramente informativo e non vincolante (in quanto non si esclude che un rilievo completo con puntuale restituzione grafica dello stato di fatto, degli elaborati grafici legittimanti gli immobili e con successiva sovrapposizione comparativa degli stessi non emergano difformità non evidenti ma che comportano uno sfioramento della tolleranza del 2%, come previsto dal comma 2 ter, art.34(L) del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380: “... 2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente art., non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.”) e pertanto si sottolinea che, in caso di aggiudicazione del bene all'asta, l'effettiva sanabilità e l'eventuale sanzione dovuta saranno determinate in concreto dall'amministrazione comunale che si esprimerà solo a seguito dell'istruttoria dell'istanza di sanatoria inoltrata agli uffici competenti.



## Risposta al quinto punto del quesito

*"(...) 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 o fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di 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;*

### 5 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'esecutato [REDACTED] è entrato in proprietà dei beni pignorati in forza dell'atto di compravendita:

Rep. 115779  
 del 31/10/2012  
 del Notaio Oleg Nicola ACCONCIA di Treviso,  
 trascritto in data 08/11/2012  
 ai nn. 30867/21882,

ha acquistato la piena proprietà in regime di separazione dei beni, dei seguenti beni:  
Comune di Torre di Mosto Fg. 21 mapp. 22 – 39 – 47AA- 47AB – 48 e 181.

Al Quadro D della nota di trascrizione viene riportato:

"... [REDACTED] CONGIUNTAMENTE E PER L'INTERO, VENDONO AL SIGNOR [REDACTED] CHE, QUALE TITOLARE DELL'OMONIMA DITTA INDIVIDUALE, CON SEDE IN [REDACTED] ISCRITTA PRESSO IL REGISTRO DELLE IMPRESE DI VENEZIA CON CODICE FISCALE [REDACTED] E NUMERO DI PARTITA IVA: [REDACTED] ACCETTA ED ACQUISTA LA PROPRIETA' DEL TERRENO AGRICOLO DI MQ. 63.930 (SESSANTATREMILANOVECENTOTRENTA) CIRCA, COSTITUENTE UN FONDO DENOMINATO "CA ANNA", CON RELATIVO FABBRICATO COLONICO E RURALE COLLABENTE, SITO IN COMUNE DI TORRE DI MOSTO (VE)..."  
 (si veda allegato 09 a)

L'esecutato [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita:

Rep. 300306  
 del 14/07/2000  
 del Notaio Pietro Maria DE MEZZO di San Donà di Piave,  
 trascritto in data 26/07/2000  
 ai nn. 22926/15121,

ha acquistato la piena proprietà in regime di comunione dei beni con la seguente dichiarazione riportata in atto: *"...Il signor [REDACTED] dichiara di essere sposato in regime di comunione dei beni con la sig. [REDACTED] e di avere effettuato il presente acquisto con denaro proprio proveniente dall'eredità paterna."*, dei seguenti beni:

Comune di Torre di Mosto Fg. 16 mapp. 224

(si veda allegato 09 b)

L'esecutato [REDACTED] in forza dell'atto di donazione, quindi come beni personali (in quanto all'epoca coniugato in regime di comunione dei beni):

Rep. 217172  
 del 10/05/1995  
 del Notaio Pietro Maria DE MEZZO di San Donà di Piave,  
 trascritto in data 01/06/1995  
 ai nn. 11797/8235,

è divenuto nudo proprietario per ½ e pieno proprietario per ½ ( con la precisazione in atto che il sig. [REDACTED] si riservava sui beni oggetto di donazione il diritto di usufrutto sulla sua quota di ½.

**N.B. Il sig. [REDACTED] risulta deceduto in data [REDACTED]**, dei seguenti beni:

Comune di Torre di Mosto Fg. 21 mapp. 28 – 110 – 63 ed ex mappale 107

(si veda allegato 09 c)

In occasione del sopralluogo in data 03/04/2018 risulta che gli immobili pignorati sono utilizzati dalla omonima ditta [REDACTED] e dalla signora [REDACTED] per quanto riguarda l'abitazione.



Dalla richiesta di informazioni relativa agli esecutati in merito all'esistenza di contratti di affitto o locazione presentata in data 07.03.19 dall'arch. Bortolozzo, precedente CTU per la EI 384 successivamente riunita alla presente EI 42.17, alla Agenzia dell'Entrate è risultato il contratto di locazione n° 2890/3T/2016 stipulato in data 01.10.2016 (cioè precedente al pignoramento B del 17.10.2018) e valevole sino al 30.11.2030.

*(Si veda l'allegato 9d)*





## Risposta al sesto punto del quesito

"(...) 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 e 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, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

**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.

**Per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**

- iscrizioni;
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

## 6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalla certificazione ipo-catastale riportante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e fino a tutto il 13/02/2017 e da un'ispezione di aggiornamento (sino alla situazione di aggiornamento del 23/11/18) effettuata presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale del Territorio di Venezia in data 26/11/2018, relativamente all'esecutato (ditta: [REDACTED]) risulta quanto di seguito riportato:

### 6.1 Vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente.

#### 6.1.1.1 Domande giudiziali e sequestri (stato di eventuali cause in corso).

A seguito dell'istanza inoltrata via Email (mariacristina.cestonaro@giustizia.it) in data 21/06/2018 é pervenuta in data 26/06/2018 la comunicazione con l'elenco dei procedimenti che si riporta come ricevuto:

Anno	n. Ruolo	...	Oggetto	Giudice	Stato	Parte Principale	Contoparte principale
2013	'40000537	'08	Prestazione d'opera intellettuale	Tosi Lina	Estinto	[REDACTED]	[REDACTED]
2014	'00008444	'03	Procedimento di ingiunzione ante causam	Talamo Paolo	Rigettato	[REDACTED]	[REDACTED]
2017	'00003796	'01	Contratti bancari (deposito bancario, etc)	Ramon Alessandra	Procedimento de....	[REDACTED]	[REDACTED]
2017	'00000582	'07	Procedimento di ingiunzione ante causam	Zanon Gabriella	Accolto	[REDACTED]	[REDACTED]
2017	'00004348	'01	Contratti bancari (deposito bancario, etc)	Torresan Lisa	Riservato	[REDACTED]	[REDACTED]
2017	'00000937	'07	Procedimento di ingiunzione ante causam	Bocconi Luca	Accolto	[REDACTED]	[REDACTED]

#### 6.1.1.2 Atti di asservimento urbanistici.

1. Atto di costituzione di **vincolo di destinazione** del 07/02/2000 autenticato dal Notaio Pietro Maria De Mezzo di San Donà di Piave Rep. 291959 **trascritto il 24/02/2000 ai nn. 6259/4337** a favore del Comune di Torre di Mosto codice fiscale 00617460274 a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] sopra le particelle 28, 63, 107, 110;
2. Atto di costituzione **vincolo di destinazione** del 24/07/2002 autenticato dal Notaio Pietro Maria De Mezzo di San Donà di Piave Rep. 336777 **trascritto il 05/08/2002 ai nn. 27205/18430** a favore del comune di Torre di Mosto codice fiscale 00617460274 a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] sopra le particelle 28, 63, 107, 110;
3. Atto di costituzione **vincolo di destinazione** del 19/09/2003 autenticato dal Notaio Pietro Maria De Mezzo di San Donà di Piave Rep. 356725 **trascritto il 07/10/2003 ai nn. 37686/23918** a favore



del comune di Torre di Mosto codice fiscale 00617460274 a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] sopra le particelle 28, 63, 107, 110;

## 6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge. *Nulla*

### 6.1.2.1 Altri pesi o limitazioni d'uso.

1. Atto di **costituzione di diritti reali a titolo oneroso** del 28/06/2001 emesso dalla Regione Veneto Giunta Regionale di Venezia Rep. 4878 **trascritto il 18/07/2001 ai nn. 23306/15991** a favore della Regione Veneto Giunta Regionale con sede in Venezia c.f. 80007580279 a carico di [REDACTED] per il diritto di **servitù di passaggio e di occupazione temporanea** sopra la particella 63;
2. Atto di **costituzione di diritti reali a titolo oneroso** del 20/01/2011 autenticato dal notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave Rep. 12691 **trascritto il 02/02/2011 ai nn. 3802/2524** a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma c.f. 05779711000 a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] per il diritto di **servitù di elettrodotto** sopra la particella 168 sub.2;
3. Atto di **costituzione di diritti reali a titolo oneroso** del 20/01/2011 autenticato dal notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave Rep. 12691 **trascritto il 02/02/2011 ai nn. 3803/2525** a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma c.f. 05779711000 a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] per il diritto di **servitù di passaggio** sopra la particella 168;

## 6.2 Vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento.

### 6.2.1 Iscrizioni.

- a) **ipoteca volontaria** iscritta a VENEZIA in data 23/04/2010, Reg.gen. n.13823, Reg.part. n.3005 a favore di "BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA-GIULIA SPA" con sede in Udine c.f.00269390308, per **concessione a garanzia di finanziamento** per la complessiva somma di €. 2.880.000,00, ed a carico [REDACTED] nato a [REDACTED] concesso con atto a rogito Notaio Oleg Nicola Acconcia in data 19/04/2010 Rep.n.108940, per la quota di 1/1 mapp. 138, 152, 224, 28, 63, 110, 137, 153, 154; inoltre per la quota di 1/4 per il diritto di nuda proprietà e di 3/4 della piena proprietà sopra le particelle graffate 130 sub.1 e 132 sub.3 le particelle graffate 130 sub.2 e 132 sub.4 e la particella 132 sub.2, **in qualità di debitore ipotecario**.  
A carico di [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota di 1/4 per il diritto di usufrutto sopra le particelle graffate 130 sub.1 e 132 sub.3 le particelle graffate 130 sub.2 e 132 sub.4 e la particella 132 sub.2, **in qualità di terzo datore di ipoteca**.
- b) **ipoteca** iscritta a VENEZIA in data 23/04/2010, Reg.gen. n.13824, Reg.part. n.3006, **nascente da privilegio per contratto di finanziamento** del 19/04/2010 notaio Oleg Nicola Acconcia in data 19/04/2010 Rep.n.108940 a favore di "BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA-GIULIA SPA" con sede in Udine c.f. 00269390308, per la complessiva somma di €. 2.880.000,00, ed a carico [REDACTED] nato a [REDACTED].  
Nel quadro D si precisa: "...ad ulteriore garanzia del credito comunque vantato dal Mediocredito, [REDACTED] quale titolare dell'omonima ditta individuale, con sede in [REDACTED] in [REDACTED] con codice fiscale ed iscrizione alla C.C.I.A.A. di Venezia: [REDACTED] numero REA: TV-271528, Partita I.V.A. [REDACTED] costituisce a favore di Mediocredito, il privilegio di cui all'art. 46 del Decreto Legislativo 1 settembre 1993, n.385: tale privilegio ha per oggetto: - gli impianti, le opere, le macchine e gli attrezzi strumentali, di seguito descritti sotto la lettera "E", che sono attualmente presso la venditrice, o sono in arrivo, e che la



costituente il presente privilegio si impegna ad installare presso lo stabilimento di Torre di Mosto, via Fiumicino, dandone immediato avviso al Mediocredito. L'elenco viene allegato all'atto per farne parte integrante e sostanziale. Il privilegio ha altresì per oggetto gli impianti ed i macchinari, i beni e le opere future, le concessioni e i beni strumentali comunque destinati all'esercizio dell'impresa finanziata, ivi compresi i beni acquistati con i fondi provenienti dal presente finanziamento e i crediti derivanti dalla vendita dei beni sopra indicati. Il privilegio in parola garantisce tutto quanto dovuto al Mediocredito in dipendenza del contratto di finanziamento e dei relativi allegati per capitale, interessi anche di mora, oneri ed accessori come meglio precisato all'art.8, il tutto per il complessivo importo di Euro 2.880.000,00 (duemilioniottocentottantamila virgola zero zero). Ai sensi di quanto previsto alla lettera H – punto 6 del capitolato allegato, inoltre, dichiara che il privilegio iscritto in forza del contratto non è preceduto da vincoli pregiudizievoli. Il privilegio è anche regolato da quanto previsto dalle lettere F, H E I del capitolato, la debitrice dichiara che la presente operazione è destinata al finanziamento del seguente programma di investimento: **REALIZZAZIONE DELL'IMPIANTO PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA BIOGAS**. La debitrice prende atto che: A) La Banca Europea per gli investimenti (brevemente denominata anche "BEI"), è l'istituzione finanziaria, istituita nel 1958 dal trattato di Roma, che partecipa a fianco di istituti finanziari al finanziamento di programmi di investimento rientranti negli obiettivi economici fissati dall'unione europea; B) Il Mediocredito ha richiesto alla BEI la messa a disposizione di provvista a lungo termine destinata alla copertura del costo dell'investimento di cui alla presente operazione la quale dovrà rispettare il complesso dei criteri di ammissibilità previsti dalla normativa regolante i finanziamenti concessi dalla BEI; C) In relazione alla richiesta di cui al precedente punto, è stata convenuta l'applicazione alla seguente operazione di un tasso di interessi di particolare vantaggio con uno spread inferiore di almeno 25 (venticinque) punti base per anno rispetto a quello normalmente applicato per operazioni della specie. La debitrice ed i garanti approvano specificatamente: 1) ai sensi dell'art. 117, quinto comma, del D.LGS. 385/93, la facoltà del Mediocredito, nel rispetto delle modalità di cui alle vigenti normative in materia, di modificare le condizioni contrattuali, di cui al quinto comma della lettera P del capitolato; 2) Ai sensi della deliberazione del comitato interministeriale per il credito e il risparmio del 9 febbraio 2000, le clausole di maturazione degli interessi di mora di cui al precedente articolo 7 ed alle lettere D E L del capitolato allegato. Per l'esecuzione del contratto e per ogni effetto di legge, le parti eleggono domicilio ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 c.c. e dell'articolo 30 C.P.C., il Mediocredito, presso la propria sede in Udine, la debitrice ed il garante in [redacted] o se quivi irraggiungibili presso la casa comunale di [redacted] a tale domicilio eletto, o a quello reale della debitrice e del garante il Mediocredito potrà far eseguire la notificazione di tutti gli atti anche esecutivi. Per l'esecuzione delle formalità relative all'ipoteca ed al privilegio, il Mediocredito elegge il domicilio in Udine, via Aquileia n. 1. ”.

- c) **ipoteca volontaria** iscritta a VENEZIA in data 23/04/2010, Reg.gen. n.13825, Reg.part. n.3007 a favore di "BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA-GIULIA SPA" con sede in Udine c.f.00269390308, per **concessione a garanzia di finanziamento** per la complessiva somma di €. 576.000,00 (durata 3 anni), ed a carico [redacted] nato a [redacted] [redacted] concesso con atto a rogito Notaio Oleg Nicola Acconcia in data 19/04/2010 Rep.n.108941 per la quota di 1/1 mapp. 138, 152, 224, 28, 63, 110, 137, 153, 154 e inoltre per la quota di ¼ per il diritto di nuda proprietà e di ¾ della piena proprietà sopra le particelle graffate 130 sub.1 e 132 sub.3 le particelle graffate 130 sub.2 e 132 sub.4 e la particella 132 sub.2, **in qualità di debitore ipotecario**.  
A carico di [redacted] nata a [redacted] [redacted] per la quota di ¼ per il diritto di usufrutto sopra le particelle graffate 130 sub.1 e 132 sub.3 le particelle graffate 130 sub.2 e 132 sub.4 e la particella 132 sub.2, **in qualità di terzo datore di ipoteca**.
- d) **ipoteca** iscritta a VENEZIA in data 23/04/2010, Reg.gen. n.13826, Reg.part. n.3008, **nascente da privilegio per contratto di finanziamento** del 19/04/2010 notaio Oleg Nicola Acconcia in data



19/04/2010 Rep.n.108941 a favore di "BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA-GIULIA SPA" con sede in Udine c.f. 00269390308, per la complessiva somma di €. 576.000,00, ed a carico [REDACTED] nato a [REDACTED].  
 Nel quadro D si precisa: "...ad ulteriore garanzia del credito comunque vantato dal Mediocredito, [REDACTED] quale titolare dell'omonima ditta individuale, con sede in [REDACTED] [REDACTED] con codice fiscale ed iscrizione alla C.C.I.A.A. di Venezia: [REDACTED] numero REA: TV-271528, Partita I.V.A. [REDACTED] costituisce a favore di Mediocredito, il privilegio di cui all'art. 46 del Decreto Legislativo 1 settembre 1993, n.385: tale privilegio ha per oggetto: - gli impianti, le opere, le macchine e gli attrezzi strumentali, di seguito descritti sotto la lettera "D", che sono attualmente presso la venditrice, o sono in arrivo, e che la costituente il presente privilegio si impegna ad installare presso lo stabilimento di Torre di Mosto, via Fiumicino, dandone immediato avviso al Mediocredito. L'elenco allegato sotto la lettera "D" viene allegato all'atto per farne parte integrante e sostanziale. Il privilegio ha altresì per oggetto gli impianti ed i macchinari, i beni e le opere future, le concessioni e i beni strumentali comunque destinati all'esercizio dell'impresa finanziata, ivi compresi i beni acquistati con i fondi provenienti dal finanziamento e i crediti derivanti dalla vendita dei beni sopra indicati. Il privilegio in parola garantisce tutto quanto dovuto al Mediocredito in dipendenza del contratto di finanziamento e dei relativi allegati per capitale, interessi anche di mora, oneri ed accessori come meglio precisato al precedente art.8, il tutto per il complessivo importo di Euro 576.000,00 (cinquecentosettantaseimila virgola zero zero). Ai sensi di quanto previsto alla lettera H – punto 6 del capitolato allegato, inoltre, dichiara che il privilegio iscritto in forza del contratto è preceduto dal privilegio costituito in forza di mutuo concesso in data 19 aprile 2010 dal "Banca Mediocredito del Friuli – Venezia Giulia S.P.A.", con atto ai rogiti del notaio Acconcia Rep. 108941. Il privilegio è anche regolato da quanto previsto dalle lettere F, H E I del capitolato allegato al presente contratto, per l'esecuzione delle formalità relative all'ipoteca ed al privilegio, il Mediocredito elegge domicilio in Udine, via Aquileia n. 1."

- e) **ipoteca volontaria** iscritta a VENEZIA in data 27/09/2011, Reg. gen. n.31123, Reg. part. n.6117, a favore di "BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA-GIULIA SPA" con sede in Udine c.f.00269390308, per **concessione a garanzia di finanziamento** per la complessiva somma di €. 320.000,00 (durata 10 anni e 6 mesi), ed a carico [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] concesso con atto a rogito Notaio Oleg Nicola Acconcia in data 19/09/2011 Rep.n.113212 per la quota di 1/1 mapp. 138, 152, 168 sub 1, 168 sub 2, 224, 28, 63, 110, 137, 153, 171 e inoltre per la quota di ¼ per il diritto di nuda proprietà e di ¾ della piena proprietà sopra le particelle graffate 130 sub.1 e 132 sub3 le particelle graffate 130 sub.2 e 132 sub.4 e la particella 132 sub.2, in qualità di debitore ipotecario.

A carico di [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ¼ per il diritto di usufrutto sopra le particelle graffate 130 sub.1 e 132 sub.3 le particelle graffate 130 sub.2 e 132 sub.4 e la particella 132 sub.2, in qualità di terzo datore di ipoteca.

- f) **ipoteca** iscritta a VENEZIA in data 27/09/2011, Reg. gen. n.31124, Reg. part. n.6118, **nascente da privilegio per contratto di finanziamento** del 19/09/2011 notaio Oleg Nicola Acconcia Rep.n.113212 a favore di "BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA SPA" con sede in Udine c.f. 00269390308, per la complessiva somma di €. 320.000,00, ed a carico [REDACTED] nato a [REDACTED].

Nel quadro D si precisa: "...ad ulteriore garanzia del credito comunque vantato dal Mediocredito, [REDACTED] quale titolare dell'omonima ditta individuale, con sede in [REDACTED] in [REDACTED] con codice fiscale ed iscrizione al Registro Imprese di Venezia: RLNCLD58R10L2670, numero REA: VE-271528, Partita I.V.A. [REDACTED] costituisce a favore del Mediocredito, il privilegio di cui all'art. 46 del Decreto Legislativo 1 settembre 1993, n.385: tale privilegio ha per oggetto: - gli impianti, le opere, le macchine e gli attrezzi strumentali, di seguito descritti, che sono già esistenti e funzionanti nello stabilimento di Torre di Mosto, via



*Fiumicino. L'elenco è allegato all'atto sotto la lettera "F". Il privilegio ha altresì per oggetto gli impianti ed i macchinari, i beni e le opere future, le concessioni e i beni strumentali comunque destinati all'esercizio dell'impresa finanziata, ivi compresi i beni acquistati con i fondi provenienti dal finanziamento e i crediti derivanti dalla vendita dei beni sopra indicati. Il privilegio in parola garantisce tutto quanto dovuto al Mediocredito in dipendenza del presente contratto di finanziamento e dei relativi allegati per capitale, interessi anche di mora, oneri ed accessori come meglio precisato all'art.8, il tutto per il complessivo importo di Euro 320.000,00 (trecentoventimila virgola zero zero). Ai sensi di quanto previsto alla lettera H-punto 6 del capitolato allegato, inoltre, dichiara che il privilegio iscritto in forza del presente contratto è preceduto da: privilegio di cui all'Art.46 del Decreto Legislativo 1 settembre 1993 n.385, iscritto nei RR.II. di Venezia in data 23 aprile 2010 ai nn. 13824/3006 per la somma complessiva di Euro 2.880.000,00 (capitale Euro 2.880.000,00) a favore della "Banca Mediocredito del Friuli – Venezia Giulia S.P.A.", con sede in Udine, in forza di costituzione di ipoteca in data 19 aprile 2010, Repertorio n. 108940, ai rogiti del Notaio Acconcia Oleg Nicola di Treviso; - privilegio di cui all'Art.46 del Decreto Legislativo 1 settembre 1993 n. 385, iscritto nei RR.II. di Venezia in data 23 aprile 2010 ai nn. 138260/3008 per la somma complessiva di Euro 576.000,00 (capitale Euro 576.000,00) a favore della "Banca Mediocredito del Friuli – Venezia Giulia S.P.A.", con sede in Udine, in forza di costituzione di ipoteca in data 19 aprile 2010, repertorio n. 108941, ai rogiti del Notaio Acconcia Oleg Nicola di Treviso, il privilegio è anche regolato da quanto previsto dalle lettere F, H E I del capitolato allegato al contratto, per l'esecuzione delle formalità relative all'ipoteca ed al privilegio, il Mediocredito elegge domicilio in Udine, via Aquilaia n.1".*

- g) **ipoteca volontaria** iscritta a VENEZIA in data 27/09/2011, Reg. gen. n.31125, Reg. part. n.6119 a favore di "BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA SPA" con sede in Udine c.f.00269390308, per **concessione a garanzia di finanziamento** per la complessiva somma di €. 64.000,00 (durata 3 anni), ed a carico [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] concesso con atto a rogito Notaio Oleg Nicola Acconcia in data 19/09/2011 Rep.n.113213 per la quota di 1/1 mapp. 138, 152, 168 sub 1, 168 sub 2, 224, 28, 63, 110, 137, 153, 171 e inoltre per la quota di ¼ per il diritto di nuda proprietà sopra le particelle graffate 130 sub.1 e 132 sub3 le particelle graffate 130 sub.2 e 132 sub.4 e la particella 132 sub.2 e per la quota di ¾ per la proprietà sopra le particelle graffate 130 sub 1 e 132 sub3 le particelle graffate 130 sub.2 e 132 sub.4 e la particella 132 sub.2, in qualità di debitore ipotecario. A carico di [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ¼ per il diritto di usufrutto sopra le particelle graffate 130 sub.1 e 132 sub.3 le particelle graffate 130 sub.2 e 132 sub.4 e la particella 132 sub.2, in qualità di terzo datore di ipoteca.

- h) **ipoteca** iscritta a VENEZIA in data 27/09/2011, Reg.gen. n.31126, Reg.part. n.6120, **nascente da privilegio per contratto di finanziamento** del 19/09/2011 notaio Oleg Nicola Acconcia Rep.n.113213 a favore di "BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA SPA" con sede in Udine c.f. 00269390308, per la complessiva somma di €. 64.000,00, ed a carico [REDACTED] nato a [REDACTED]

Nel quadro D si precisa: "...ad ulteriore garanzia del credito comunque vantato dal Mediocredito, [REDACTED] quale titolare dell'omonima ditta individuale, costituisce a favore di Mediocredito, il privilegio di cui all'art. 46 del Decreto Legislativo 1 settembre 1993, n.385: tale privilegio ha per oggetto: - gli impianti, le opere, le macchine e gli attrezzi strumentali, di seguito descritti, che sono già esistenti e funzionanti nello stabilimento di Torre di Mosto, via Fiumicino. L'elenco è allegato all'atto sotto la lettera "D". Il privilegio ha altresì per oggetto gli impianti ed i macchinari, i beni e le opere future, le concessioni e i beni strumentali comunque destinati all'esercizio dell'impresa finanziata, ivi compresi i beni acquistati con i fondi provenienti dal finanziamento e i crediti derivanti dalla vendita dei beni sopra indicati. Il privilegio in parola garantisce tutto quanto dovuto al Mediocredito in dipendenza del contratto di finanziamento e dei relativi allegati per capitale, interessi anche di mora, oneri ed accessori come meglio precisato al



precedente art.8, il tutto per il complessivo importo di Euro 64.000,00 (sessantaquattromila virgola zero zero). Ai sensi di quanto previsto alla lettera H – punto 6 del capitolato allegato, inoltre, dichiara che il privilegio iscritto in forza del contratto è preceduto da: privilegio di cui all'Art.46 del Decreto Legislativo 1 settembre 1993 n.385, iscritto nei RR.II. di Venezia in data 23 aprile 2010 ai nn. 13824/3006 per la somma complessiva di Euro 2.880.000,00 (capitale Euro 2.880.000,00) a favore della "Banca Mediocredito del Friuli – Venezia Giulia S.P.A.", con sede in Udine, in forza di costituzione di ipoteca in data 19 aprile 2010, Repertorio n. 108940, ai rogiti del Notaio Acconcia Oleg Nicola di Treviso; - privilegio di cui all'Art.46 del Decreto Legislativo 1 settembre 1993 n. 385, iscritto nei RR.II. di Venezia in data 23 aprile 2010 ai nn. 138260/3008 per la somma complessiva di Euro 576.000,00 (capitale Euro 576.000,00) a favore della "Banca Mediocredito del Friuli – Venezia Giulia S.P.A.", con sede in Udine, in forza di costituzione di ipoteca in data 19 aprile 2010, repertorio n. 108941, ai rogiti del Notaio Acconcia Oleg Nicola di Treviso; privilegio di cui all'Art.46 del Decreto Legislativo 1 settembre 1993 n.385, per la somma complessiva di Euro 320.000,00 (capitale Euro 200.000,00) a favore della "Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.P.A., con sede in Udine, in forza di contratto di mutuo in data 19 settembre 2011 Repertorio n. 113212, ai rogiti del Notaio Acconcia Oleg Nicola di Treviso, il privilegio è anche regolato da quanto previsto dalle lettere F, H E I del capitolato allegato al contratto, per l'esecuzione delle formalità relative all'ipoteca ed al privilegio, il Mediocredito elegge domicilio in Udine, via Aquileia n.1".

- i) **ipoteca volontaria** iscritta a VENEZIA in data 08/11/2012, Reg. gen. n.30870, Reg. part. n.4605 a favore di "BANCA DI TREVISO S.P.A." con sede in Treviso c.f.03402050268, per **concessione mutuo fondiario** per la complessiva somma di €. 600.000,00 (durata 5 anni), ed a carico [redacted] nato a [redacted] concesso con atto a rogito Notaio Oleg Nicola Acconcia in data 31/10/2012 Rep.n.115780 per la quota di 1/1 mapp. 22, 39, 47, 48, 181, 224, 28, 63, 110, 153, 168 sub 1 e sub 2, 171, 179 sub 1, per la quota di ¼ per il diritto di nuda proprietà sopra le particelle 182 sub.2-3-1 e per la quota di ¾ per la proprietà sopra le particelle 182 sub 2-3-1 in qualità di debitore ipotecario. A carico di [redacted] nata a [redacted] [redacted] per la quota di ¼ per il diritto di usufrutto sopra le particelle 182 sub.2-3-1 in qualità di terzo datore di ipoteca ;
- j) **ipoteca giudiziale** iscritta a VENEZIA in data 06/02/2017, Reg.gen. n.3861, Reg.part. n.613, derivante da **decreto ingiuntivo** del 29/01/2017 emesso dal Tribunale di Venezia Rep. 582 a favore di Banca S. Stefano Credito Cooperativo Martellago Venezia Soc. Coop. con sede in Martellago c.f. 00226370278, contro [redacted] nato a [redacted] [redacted] per la somma complessiva di €.95.000,00 per la quota di 1/1 mapp. 171 sub.1, 110, 28, 63, 153, 224, 181, 22, 39, 48, 47/AA e 47/AB, 168 sub. 1 e sub.2, 171 e inoltre per la quota di ¼ per il diritto di nuda proprietà sopra le particelle 182/2-3 e per la quota di ¾ per la proprietà sopra le particelle 182 sub 2-3.

## 6.2.2 Trascrizioni.

**pignoramento immobiliare** trascritto a VENEZIA in data 13/02/2017, Reg. gen. n.4556, Reg. part. n.2971, a favore di VOLKSBANK BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SCPA con sede a Bolzano c.f. 00129730214 contro [redacted] nato a [redacted] [redacted] in forza di verbale di pignoramento notificato dagli Ufficiali Giudiziari di Venezia, Rep. 213.

Beni colpiti:

TORRE DI MOSTO - C.T.- Fg.21 mapp. 22-39-47-48-28-63-110-153 e Fg. 16 mapp.224 – TORRE DI MOSTO – C.F. - Fg. 21 mapp. 181 sub=; mapp. 168 subb.1-2; mapp. 171 sub=; mapp.179 sub.1.

**pignoramento immobiliare** del 05/10/2018 nn. 33049/22449 Pubblico Ufficiale U.N.E.P presso Corte d'Appello di Venezia Rep. 5055/2018 del 18/07/2018 - atto esecutivo o cautelare immobili



siti in Torre di Mosto Venezia

Contro: [redacted] nata a [redacted]  
[redacted] per la quota di  $\frac{1}{4}$  per il diritto di usufrutto sopra le particelle graffate 130 sub. 1 e 132 sub.3 Fg.21, le particelle graffate 130 sub 2 e 132 sub 4 Fg 21 e sopra la particella 132 sub.2 Fg.21.

[redacted] nato a [redacted]  
[redacted] per la quota di  $\frac{1}{4}$  per il diritto di nuda proprietà sopra le particelle graffate 130 sub. 1 e 132 sub.3 Fg.21, le particelle graffate 130 sub. 2 e 132 sub.4 Fg 21 e sopra la particella 132 sub.2 Fg.21, per la quota di  $\frac{3}{4}$  per il diritto di proprietà sopra le particelle graffate 130 sub. 1 e 132 sub.3 Fg.21, le particelle graffate 130 sub. 2 e 132 sub. 4 Fg. 21 e sopra la particella 132 sub. 2 Fg.21 e per l'intera proprietà sopra le particelle 138, 152, 168/1-2, 171, 137 e 154 Fg.21.

### 6.2.2.1 Costo della cancellazione delle formalità pregiudizievoli

L'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli presumibilmente non supererà complessivamente la somma di €. 4.850,00.

Descrizione	a) somma iscritta	b) %	(a x b)	c) spese fisse	d) Imposta bollo	e) Tassa ipot.	importo (axb)+c+d+e
ipoteca nn. 13823/3005- 2010	€ 2.880.000,00	0,5	€ 1.440,00	€ -	€ -	€ 35,00	€ 1.475,00
ipoteca nn. 13824/3004- 2010	€ 2.880.000,00	0,5	€ 1.440,00	€ -	€ -	€ 35,00	€ 1.475,00
ipoteca nn. 13825/3007- 2010	€ 576.000,00	0,5	€ 288,00	€ -	€ -	€ 35,00	€ 323,00
ipoteca nn. 13826/3008- 2010	€ 576.000,00	0,5	€ 288,00	€ -	€ -	€ 35,00	€ 323,00
ipoteca nn. 31123/6117- 2011	€ 320.000,00	0,5	€ 160,00	€ -	€ -	€ 35,00	€ 195,00
ipoteca nn. 31124/6118- 2011	€ 320.000,00	0,5	€ 160,00	€ -	€ -	€ 35,00	€ 195,00
ipoteca nn. 31125/6119- 2011	€ 64.000,00	0,5	€ 32,00	€ -	€ -	€ 35,00	€ 67,00
ipoteca nn. 31126/6120- 2011	€ 64.000,00	0,5	€ 32,00	€ -	€ -	€ 35,00	€ 67,00
ipoteca nn. 30870/4605- 2012	€ 0,00	0,5	€ 0,00	€ -	€ -	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca nn. 3861/613- 20	€ 95.000,00	0,5	€ 47,50	€ -	€ -	€ 35,00	€ 82,50
pignoramento nn. 4556/2971- 2017				€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
pignoramento nn. 33049/22449- 2018				€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
<b>TOTALE SPESE DI CANCELLAZIONE</b>							<b>€ 4.825,50</b>

**Costo cancellazione a carico del Lotto: in c.t. € 4.850,00**



## **Risposta al settimo punto del quesito**

*"(...) Indichi – ove ne ricorra il caso – l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, 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 –senza tuttavia detrarre l'importo di tali spese dal prezzo di stima -, le eventuali cause in corso;*

### **7 SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI**

#### **7.1 Quote di comproprietà condominiale.**

*Assenti*

#### **7.2 Spese condominiali.**

*Assenti*





## Risposta all'ottavo punto del quesito

*"(...) 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 al mq, il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti, e quindi il valore finale del bene, al netto di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis.*

### 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA

#### 8.1 Criterio di stima

Per la valutazione dei Lotti si è ritenuto di poter applicare il Metodo sintetico comparativo<sup>6</sup>

#### 8.2 Fonti di informazione

Sono state considerate come valori di riferimento le quotazioni di CONFAGRICOLTURA (2018) che indica:

– per la Regione Agraria 2 della provincia di Venezia, cui appartiene il Comune di Torre di Mosto, il valore di €/Ha 67.000,00 per il seminativo e seminativo arboreo.

Si precisa che sul terreno corrispondente al mappale 47/AA, che nella visura catastale è classificato come terreno a vigneto, non sono presenti vigne.

Il ctu, assunte informazioni anche dalle agenzie immobiliari e dai professionisti operanti nella zona di interesse, è giunto alla convinzione che il valore più congruo da assumere, in via prudenziale, come riferimento per la valutazione dei terreni agricoli comprensivi degli annessi agricoli, dell'edificio collabente e dell'edificio residenziale (insieme alla porzione di stalla e alla sala mungitura) è di €/mq 6,00.

#### 8.2.1 LOTTO 01) complesso immobiliare (edificio ad uso residenziale con annessi agricoli e terreni con impianto di BIOGAS)

Il valore unitario di riferimento assunto è pari ad €/mq. 5,00.

Il valore degli annessi rustici, dell'edificio collabente e dell'edificio residenziale (considerati nel loro insieme) è già compreso nella valutazione dei terreni agricoli.

Pertanto si avrà:

– superficie commerciale di mq. 207.098,00 x €/mq. 6,00	= € 1.242.588,00+
– valore a corpo impianto BIOGAS	= € 345.056,55=
<b>TOTALE PIU' PROBABILE VALORE INTERO DEL BENE</b>	<b>€ 1.587.644,55</b>

##### 8.2.1.1 Verifica classamento energetico dell'immobile e costo presunto per la sua acquisizione.

A seguito di consultazione del 27.09.c.a., interrogando la funzione "Verifica esistenza attestato" attivata dalla Regione Veneto al seguente indirizzo internet:

[https://venet-energia-edifici.regione.veneto.it/ricerca\\_certificati.php](https://venet-energia-edifici.regione.veneto.it/ricerca_certificati.php)

relativamente all'unità immobiliare oggetto di stima:

Comune catastale VENEZIA Foglio 138 p.lla 644 Subalterno 3

<sup>6</sup> Metodo sintetico comparativo (dal sito dell'agenzia del territorio)

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Si tratta di un procedimento di stima, sovente monoparametrico, quindi applicato sulla base di un unico parametro o caratteristica immobiliare (esempio l'unità di consistenza: metro quadrato, metro cubo, ecc.), che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA).



nell'archivio telematico Regione Veneto – Sezione Energia, non risulta acquisito alcun attestato. E' ipotizzabile una spesa di € 150,00 per la acquisizione del certificato di classamento energetico del bene.

### 8.2.1.2 Adegamenti e correzioni della stima

Al valore del Lotto indicato nel precedente punto dovranno essere operate le riduzioni e gli adeguamenti secondo quanto indicato nella sottostante tabella:

TABELLA PER LA VALUTAZIONE DEI CORPI DEL LOTTO					
ID	Immobile	Sup. equivalente	Sup. Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Terreni agricoli con annessi rustici		207.098,0000	207.028,0000	€ 1.242.588,00	€ 1.242.588,00
Impianto di BIOGAS (allegato 10)				€ 345.056,55	€ 345.056,55

Il più probabile valore del Lotto, al netto delle detrazioni operate, a corpo e non a misura, risulta quindi in c.t. pari a:

€. 1.522.000,00  
(Euro unmilione cinquecentoventiduemila/00)

TABELLA DELLE RIDUZIONI ED ADEGUAMENTI DEI CORPI DEL LOTTO	
Riduzione del 3% per assenza di garanzia per vizi e per la immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 47.629,3200
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,000
Detrazione per cancellazione formalità pregiudizievoli	€ 4.850,000
Detrazione per variazioni catastali	€ 3.000,000
Detrazione per sanatoria edilizia	€ 10.000,000
Detrazione per produzione dell'attestato di prestazione energetica	€ 150,000
Arrotondamenti	€ 15,230
<b>PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DEL LOTTO AL NETTO DELLE DETRAZIONI OPERATE</b>	<b>€ 1.522.000,000</b>

### 8.2.1.3 CRITERIO DI INDIVIDUAZIONE DELLA CONCORRENZA PONDERALE DEI SINGOLI MAPPALI AL VALORE DEL LOTTO

Come affermato al punto 3.3 i beni oggetto di pignoramento sono considerati come unico lotto, in quanto collaborano, in vario modo, al funzionamento dell'impianto di biogas; pertanto non è stato calcolato "il valore dei singoli mappali pignorati". Il criterio di stima deve essere olistico e di conseguenza il valore di stima non può che essere unico. Non si può parlare quindi dei valori dei singoli mappali ma dell'individuazione di un METODO che individui la concorrenza di ogni mappale al valore complessivo. Il criterio adottato non è quindi arbitrario e la stima va intesa solo a corpo e non a misura.

Il prezzo a mq indicato al punto 8.1.1 a p. 20 è da intendersi pertanto come parametro di riferimento con le quotazioni dei terreni nella zona e come valore medio. Ogni singolo mappale concorre quindi in maniera differenziata al valore del tutto che pertanto non può essere considerato una mera sommatoria.

Secondo quanto sopra affermato, si propone il criterio sotto descritto fermo restando che tale criterio venga considerato meramente strumentale all' obiettivo e non come stima.

Il criterio adottato fa riferimento, per analogia, al metodo di formazione della caratura millesimale, intesa come proporzionalità del peso delle singole parti rispetto all'intero.

Come già affermato, tale metodo non può essere sovrapposto a quello di stima perché i valori attribuiti ai millesimi non sono valori in senso economico ma rappresentano solo numeri puri che permettono di



individuare le quote di proprietà o di concorrenza a spese e quant'altro.

A titolo esemplificativo, volendo applicare tale metodo alla valutazione complessiva netta del lotto, si può avere il risultato esposto nella tabella seguente che riporta le carature millesimali di ogni singolo mappale.

<b>TABELLA MILLESIMALE</b>			
<b>Foglio</b>	<b>mappale C.T.</b>	<b>MQ</b>	<b>MILLESIMI</b>
21	22	980	4,73
21	39	46560	224,82
21	47/a	770	3,72
	47/b	4100	19,80
21	48	11520	55,63
16	224	8190	39,55
21	28	35930	173,49
21	63	13925	67,24
21	110	1064	5,14
21	153	63371	306,00
21	181	880	4,25
21	168	85	0,41
21	171	11360	54,85
21	179	4193	20,25
21	182	4170	20,14
<b>Totale</b>			<b>1000,00</b>

Tabella della caratura millesimale dei mappali costituenti il Lotto

#### 8.2.1.4 *Prezzo base d'asta del Lotto.*

<b>TABELLA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DEL LOTTO (al netto detrazioni)</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: in c.t.	€ 1.522.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": in c.t.	=
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": in c.t.	€ 1.522.000,00



### **Risposta al nono punto del quesito**

*"(...)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.*

## **9 VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA**

Tutti gli immobili pignorati costituiscono un unico Lotto che risulta pignorato per l'intero e come tale è stato valutato.



## Risposta al decimo punto del quesito

*“(...) Alleghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e 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.*

### 10 ALLEGATI

Alla presente perizia di stima viene allegata la seguente documentazione:

- All. 01 Giuramento C.T.U.
- All. 02a NCT Fg. 21 mapp. 22 - visura storica per immobile
- All. 02b NCT Fg. 21 mapp. 39 - visura storica per immobile
- All. 02c NCT Fg. 21 mapp. 47 - visura storica per immobile
- All. 02d NCT Fg. 21 mapp. 48 - visura storica per immobile
- All. 02e NCT Fg. 16 mapp. 224 - visura storica per immobile
- All. 02f NCT Fg. 21 mapp. 28 - visura storica per immobile
- All. 02g NCT Fg. 21 mapp. 63 - visura storica per immobile
- All. 02h NCT Fg. 21 mapp. 110 - visura storica per immobile
- All. 02i NCT Fg. 21 mapp. 153 - visura storica per immobile
- All. 02l NCEU Fg. 21 mapp. 181 sub = - visura storica per immobile
- All. 02m NCEU Fg. 21 mapp. 168 sub 1 - visura storica per immobile
- All. 02n NCEU Fg. 21 mapp. 168 sub 2 - visura storica per immobile
- All. 02o NCEU Fg. 21 mapp. 171 sub = - visura storica per immobile
- All. 02p NCEU Fg. 21 mapp. 179 sub 1 - visura storica per immobile
- All. 02q NCEU Fg. 21 mapp. 179 sub 1 - visura storica per immobile
- All. 02r NCEU Fg. 21 mapp. 179 sub 1 - visura storica per immobile
- All. 03a Estratto mappa catastale Fg21 mapp 47
- All. 03b Estratto mappa catastale Fg21 mapp 153
- All. 03c Estratto mappa catastale Fg21 mapp 224
- All. 03d Estratto mappa catastale Fg21 mapp 182
- All. 04a NCEU Elenco subalterni mapp 181
- All. 04b NCEU Elaborato planimetrico mapp 181
- All. 04c NCEU Elenco subalterni mapp 168
- All. 04d NCEU Elaborato planimetrico mapp 168
- All. 04e NCEU scheda Fg. 21 mapp 168 sub 1
- All. 04f NCEU scheda Fg. 21 mapp 168 sub 2
- All. 04g NCEU scheda Fg. 21 mapp 171
- All. 04h NCEU scheda Fg. 21 mapp 179 sub 1
- All. 04i NCEU scheda Fg. 21 mapp. 182 sub 2
- All. 04l NCEU scheda Fg. 21 mapp. 182 sub 3
- All. 05a NCT Fg. 21 mapp 168 E.U.
- All. 05b NCT Fg. 21 mapp 171 E.U.
- All. 05c NCT Fg. 21 mapp 179 E.U.
- All. 05d NCT Fg. 21 mapp 181 E.U.
- All. 05e NCT Fg. 21 mapp 182 E.U.
- All. 06a Elaborato grafico e coni fotografici pignoramento A
- All. 06b Documentazione fotografica pignoramento A
- All. 06c Elaborato grafico e coni fotografici pignoramento B
- All. 06d Documentazione fotografica pignoramento B
- All. 07a Certificato di destinazione urbanistica



- All 07b Certificato di Agibilità 95.99 e 102.01-A
- All 07c Certificato di Agibilità n. 29.06 prot. n. 4290 del 16.08.2010
- All 07d Certificato di Agibilità n. 29.06 prot. n. 2167 del 23.05.2011
- All 07e Attestazione di conformità urbanistica
- All 08 Difformità edilizie
- All 09a ATTO CV 2012
- All 09b ATTO CV 2000
- All 09c DONAZIONE VENDITA VINCOLO 1995
- All 09d Risposta dell'AE e contratto di affitto
- All 10 Perizia di stima dell'ing. Grandin



## **Risposta all'undicesimo punto del quesito**

*"(...) dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale all'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato.*

### **11 L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO**

La parte esecutata risulta costituita da persona legale rappresentante dell'omonima ditta; pertanto la vendita è soggetta ad imposta in ambito I.V.A.



**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

"(...) Predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta, individuando:

- lotto
- diritto reale staggito
- quota di proprietà
- identificativo catastale
- valore attribuito".

**12 RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA****12.1.1 LOTTO 01) Complesso immobiliare (edificio ad uso residenziale con annessi agricoli e terreni con impianto di BIOGAS)****12.1.2 Diritto reale staggito**

Diritto di piena proprietà.

Diritto di usufrutto

Diritto di nuda proprietà

**12.1.3 Quota di proprietà**

Quota dell'intera piena proprietà intestata all'esecutato

**CATASTO TERRENI – TORRE DI MOSTO – Fg 21**

<b>mappale 22</b>	Qual. SEMINATIVO	Cl. 3	Sup. Ha 00 are 09 ca 80	R.D. 6,96	R.A. 5,57
<b>mappale 39</b>	Qual. SEMINATIVO	Cl. 2	Sup. Ha 04 are 65 ca 60	R.D. 372,24	R.A. 276,53
<b>mappale 47</b>					
Porz. AA	Qual. VIGNETO	Cl. 1	Sup. Ha 00 are 07 ca 70	R.D. 7,52	R.A. 4,37
Porz. AB	Qual. SEMINATIVO	Cl. 3	Sup. Ha 00 are 41 ca 00	R.D. 29,14	R.A. 23,29
<b>mappale 48</b>	Qual. SEMINATIVO	Cl. 3	Sup. Ha 01 are 15 ca 20	R.D. 81,87	R.A. 65,45

in ditta:

██████████ nato il ██████████  
(proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni)

**CATASTO TERRENI – TORRE DI MOSTO – Fg 16**

<b>mappale 224</b>	Qual. SEMIN ARBOR	Cl. 3	Sup. Ha 00 are 81 ca 90	R.D. 67,00	R.A. 46,53
--------------------	-------------------	-------	-------------------------	------------	------------

in ditta:

██████████ nato ██████████  
(proprietà 1/1 bene personale)

**CATASTO TERRENI – TORRE DI MOSTO – Fg 21**

<b>mappale 28</b>	Qual. SEMINATIVO	Cl. 2	Sup. Ha 03 are 59 ca 30	R.D. 287,25	R.A. 213,40
<b>mappale 63</b>	Qual. SEMINATIVO	Cl. 3	Sup. Ha 01 are 39 ca 25	R.D. 98,96	R.A. 79,11
<b>mappale 110</b>	Qual. SEMINATIVO	Cl. 3	Sup. Ha 00 are 10 ca 64	R.D. 7,56	R.A. 6,04
<b>mappale 153</b>	Qual. SEMINATIVO	Cl. 3	Sup. Ha 06 are 33 ca 71	R.D. 523,65	R.A. 360,01

in ditta:

██████████ nato il ██████████  
(proprietà 1/1)

**CATASTO FABBRICATI – TORRE DI MOSTO – Fg 21**

**mappale 181 Sub** = Cat. unità collabenti Cl. = Consist. = Sup. Catast. = via Fiumicino SNC p.t.1 R. =





in ditta: [redacted] nato il [redacted]  
(proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni)

CATASTO FABBRICATI – TORRE DI MOSTO – **Fg 21**

<b>mappale 168 Sub 1</b>	Cat. D/1 Cl.	= Consist.	= Sup.Catast.	= via Fiumicino SNC p.t.	R.	78,57
<b>mappale 168 Sub 2</b>	Cat. D/1 Cl.	= Consist.	= Sup.Catast.	= via Fiumicino SNC p.t.	R.	73,03
<b>mappale 171 Sub</b>	= Cat. D/1 Cl.	= Consist.	= Sup.Catast.	= via Fiumicino SNC p.t.	R.	22.516,00
<b>mappale 179 Sub 1</b>	Cat. D/10	Cl. = Consist.	= Sup.Catast.	= via Fiumicino civ.8 p.t.	R.	3.106,00

in ditta: [redacted] nato [redacted]  
[redacted]  
(proprietà 1/1)

<b>mappale 182 Sub 2</b>	Cat. A/2	Cl. 1	Consist. 9 vani	Sup.Catast. 207	via Fiumicino n.8 T-1	R. 390,44
<b>mappale 182 Sub 3</b>	Cat. D/10	Cl. = Consist.	=	Sup.Catast. =	via Fiumicino n.8 T-1-2	R. 1.938,00

in ditta: [redacted] nato [redacted]  
(nuda proprietà 1/4)  
[redacted] nato [redacted]  
(proprietà 3/4)  
[redacted] nata il [redacted]  
(usufrutto 1/4)

Gli immobili pignorati, riportati come appartenenti a tre unità negoziali: 1A, relativa al pignoramento A del 14/03/2017, 1B e 2B relative al pignoramento B del 17/10/2018, sono qui indicati con la numerazione aggiornata. Si vedano le note 2 e 3 e le precisazioni al punto 3.2.

**AVVERTENZE:**

Si vedano le avvertenze riportate ai punti: 3.2); 3.4.1); 4.1).

**12.1.4 Valore (al netto delle detrazioni)**

Il VALORE DI STIMA del lotto, a corpo e non a misura, considerato libero da persone e cose, è pari in c.t. a:

**€ 1.522.000,00**  
(€ unmilione cinquecentoventiduemila/00)

Data generazione:  
14-10-2019 02:10

L'Esperto alla stima  
**Arch. Francesca Vergine**  
(firmato digitalmente)

