

---

**Tribunale di Venezia**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **DOValue SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **199/2020**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-06-2021 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Perizia di stima immobiliare**

**Lotto 001 - area edificabile PUA 15 (AT\_R06)**  
**Lotto 002 - area edificabile C1.1/2 (AT\_R05)**

**Esperto alla stima:** Arch. Marco Calzavara

**Codice fiscale:**

**Studio in:** viale San Marco 49/c - 30173 Venezia Mestre

**Telefono:** 041940351

**Fax:** 041940351

**Email:** architettocalzavara@libero.it

**Pec:** marco.calzavara@archiworldpec.it

## Riassunto Perizia

**Bene:** viale dello Sport - Fosso' (VE) - 30030

**Descrizione generica:** Si tratta di due aree edificabili, la prima è definita dal PRG vigente come "Ambito di P.U.A. vigente - PUA 15" viale dello Sport ed area edificabile definita e la seconda come ZTO C1.1-2.

Entrambe le aree risultano di proprietà

Le aree sono ricomprese in un contesto urbano di espansione residenziale ai margini della zona agricola.

**Identificativo Lotto: 001 - area edificabile PUA 15 (AT\_R06)**

**Corpo PUA 15:** Fosso' (VE) CAP: 30030, Viale dello Sport

### Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà  
Cod. Fiscale: - Residenza:

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di BCC NPLS 2018-2 SRL contro Derivante da: ATTO ESECUTIVO iscritto/trascritto a VENEZIA in data 08/10/2020 ai nn. 28278/19521;SONO PIGNORATI TUTTI I BENI DI CUI ALLA PRESENTE ESECUZIONE IMMOBILIARE.

- domanda giudiziale-esecuzione in forma specifica a favore di contro  
; Derivante da: DOMANDA GIUDIZIALE iscritto/trascritto a VENEZIA in data 11/03/2014 ai nn. 5999/4461;A favore Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale Sede  
Codice fiscale Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale  
Sede Codice fiscale Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per  
il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

- Descrizione onere: CONVENZIONE EDILIZIA; A rogito di NOTAIO TODESCHINI PREMUDA LORENZO in data 05/03/2012 ai nn. 68480/22614; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 23/03/2012 ai nn. 8735/6276; IL PRESENTE ACCORDO TRANSATTIVO E DI PIANIFICAZIONE E' FINALIZZATO: 1) ALLA TACITAZIONE E RISOLUZIONE DI OGNI PENDENZA DERIVANTE DALLE SUCCITATE SENTENZE DEL TAR VENETO N. 15/2011 E N. 16/2011 CON RINUNCIA DI ENTRAMBE LE PARTI AD OGNI ULTERIORE AZIONE LEGALE E RICHIESTA DI RISARCIMENTO DANNI; 2) ALLA DEFINIZIONE DELLE CONNOTAZIONI URBANISTICHE E DEGLI STANDARD DI QUALITA' URBANA ED AMBIENTALE DA ATTRIBUIRE ALL'AMBITO DELL'AT R06 ED ALLA DEFINIZIONE DELLE CARATTERISTICHE E MODALITA' DI ATTUAZIONE A TITOLO PEREQUATIVO DI UN'OPERA DI INTERESSE COLLETTIVO E DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO; 3) AL RIPRISTINO DI PARTE DELLA CUBATURA DIMINUITA A SEGUITO DELLA APPROVAZIONE DELLA 2^ VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI, PARTE MEDIANTE ATTRIBUZIONE DI MAGGIORE VOLUMETRIA ALLE AT R05 E AT R06 E PARTE MEDIANTE ATTRIBUZIONE DI CREDITO EDILIZIO, SALVAGUARDANDO LO STANDARD A VERDE E PARCHEGGIO MINIMO

PREVISTO DAL PIANO DEGLI INTERVENTI PER GLI AMBITI INTERESSATI, OVE PREVISTO IN BASE ALLE MODALITA' DI ATTUAZIONE; - CHE IL PRESENTE ACCORDO E' ALTRESI' FINALIZZATO A STABILIRE LA NATURA E CONSISTENZA DELLE OPERE DI INTERESSE COLLETTIVO DA REALIZZARE E FINANZIARE CON IL CON-CORSO DELLE SOCIETA' E ANCHE A TITOLO PEREQUATIVO, A FRONTE DELLA VARIAZIONE URBANISTICA PREVISTA E CON LO SCOPO DI INCREMENTARE I SERVIZI TERRITORIALI A CURA DELLA DITTA LOTTIZZANTE DELL'AT R06; LA SOCIETA' SI OBBLIGA: A) A REALIZZARE, A PROPRIA CURA E SPESE, NELL'AMBITO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL PUA DELL'AT R06, LE OPERE DI SISTEMAZIONE DEL PARCHEGGIO PUBBLICO SU AREA DI PROPRIETA' COMUNALE CENSITA CATASTALMENTE AL FG. 5 MAPPALE 544 E CONFORMEMENTE CLASSIFICATA DAL PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE E CIO' SULLA BASE DEL PROGETTO DEFINITIVO ESECUTIVO CHE SARA' ALLEGATO AL SUDETTO PUA DELL'AT R06; B) LA SOCIETA' SI OBBLIGA, A TITOLO PEREQUATIVO ED A FRONTE DELLE VARIAZIONI URBANISTICHE NELL'AMBITO DELL'AT R06, DELL'AT R05 E DELL'AT R22 A REALIZZARE, IN UN'AREA DEL CENTRO DI FOSSO' CHE IL COMUNE METTERA' A DISPOSIZIONE, UN'OPERA DI INTERESSE PUBBLICO DA DESTINARE AD ASILO NIDO E CHE RESTERA' IN PIENA PROPRIETA' DEL COMUNE DI FOSSO'

C) LE SOCIETA' E SI OBBLIGANO A RINUNCIARE NEI CONFRONTI DEL COMUNE AD OGNI PRETESA RISARCITORIA PER QUALSIASI TITOLO, RAGIONE O CAUSA ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE CITE SENTENZE DEL TAR VENETO N. 15/2011 E N. 16/2011 NONCHE' ALLA RIFUSIONE DELLE SPESE LIQUIDATE, E CIO' ANCHE IN VIA TRANSATTIVA, A CONDIZIONE CHE DIVENGANO EFFICACI LE VARIANTI URBANISTICHE AL PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE DI CUI ALL'ART. 3 DEL TITOLO. IL COMUNE DI FOSSO' SI OBBLIGA: A) ARECEPIRE, ADOTTARE ED APPROVARE, A'SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004 IL PRESENTE ACCORDO, COSTITUENTE VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI, NEL RISPETTO DEL PROCEDIMENTO STABILITO DALL'ART. 18 DELLA L.R. 11/2004. L'INTERA PROCEDURA DOVRA' CONCLUDERSI ENTRO IL TERMINE DI CUI ALL'ART. 11 DEL TITOLO; B) A DEFINIRE IL PERIMETRO DELL'AT R06 COMPREDENDO ANCHE LA PORZIONE DI AREA DI PROPRIETA' COMUNALE CLASSIFICATA DAL VIGENTE PIANO DEGLI INTERVENTI COME AREA A STANDARD A PARCHEGGIO PUBBLICO E CHE DOVRA' ESSERE REALIZZATO DALLA DITTA LOTTIZZANTE DEL PUA DELL'AT R06; C) A MODIFICARE LE PREVISIONI URBANISTICHE RELATIVE ALL'AT R06 ASSEGNANDO ALLA STESSA LA VOLUMETRIA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE DI MC 17.600, DI CUI MC 15.600 DA REALIZZARSI NELL'AMBITO DELL'AT R06 ASSOGGETTATO A PUA E MC 2.000 DA REALIZZARE COME CREDITO EDILIZIO DA COLLOCARE IN ALTRE PARTI DEL TERRITORIO COMUNALE, URBANISTICAMENTE COMPATIBILI, TRAMITE INTERVENTO DIRETTO E CON LE MODALITA' PREVISTE DALL'ART. 51 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VIGENTI; GLI STANDARD URBANISTICI A VERDE E PARCHEGGIO DELL'AT R06 DOVRANNO ESSERE CALCOLATI SUI COMPLESSIVI MC 17.600; D) A FORNIRE IL PROGETTO PRELIMINARE DELL'ASILO NIDO DI CUI ART. 2 LETT. B) CHE PRECEDE, SECONDO LE SPECIFICHE TECNICHE CONTENUTE NELL'ALLEGATO A, E CHE POI LA SOCIETA' PROVVEDERA' A REALIZZARE; E) NEL CASO LA COMPLETA REALIZZAZIONE DELL'ASILO NIDO COMPORTI UN COSTO SUPERIORE ALL'IMPORTO DI 464.000,00 E CHE QUINDI LO STRALCIO DA REALIZZARE, PER ESSERE CONCRETAMENTE INDIVIDUABILE PER L'APPALTO, COMPORTI UNA SPESA NON COINCIDENTE CON DETTO IMPORTO, A RICONOSCERE ALLA SOCIETA' UNO SCOMPUTO DAGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA DOVUTI PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NELL'AMBITO DELL'AT R06 FINO ALLA CONCORRENZA MASSIMA DEGLI STESSI; F) A PROVVEDERE ALL'ADOZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DELL'AT R06, PURCHE' CONFORME ALLE PREVISIONI DEL PRC E DEL PRESENTE ACCORDO - ENTRO 10 GG LAVORATIVI DECORRENTI DALLA PRESENTAZIONE A CURA DEL LOTTIZZANTE DELLA COMPLETA DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE NECESSARIA PER L'ISTRUTTORIA E DALL'ACQUISIZIONE DEI PARERI DI ENTI TERZI NECESSARI, OLTRE AL PROGETTO DEFINITIVO-ESECUTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE DESTINATA AD ASILO; OVE VENGANO RILEVATE CARENZE OD INCONGRUENZE IL TERMINE DI CUI SOPRA POTRA' ESSERE INTERROTTO E RIPRENDERA' A DECORRERE DAL GIORNO SUCCESSIVO AL DEPOSITO DELLE INTEGRAZIONI PRESENTATE AI FINI DELLA SUCCESSIVA APPROVAZIONE A' SENSI DELL'ART. 20 DELLA L. R. 11/2004 E DELL'ART. 5 COMMA 13 LETTERA B) DEL D.L. 13/05/2011 N. 70 CONVERTITO DALLA L. 12/07/2011 N. 106; G) A MODIFICARE LE PREVISIONI URBANISTICHE RELATIVE ALL'AT R05 COME ATTUALMENTE DELIMITATA ASSEGNANDO ALLA STESSA

UNA VOLUMETRIA COMPLESSIVA DI MC 2.000,00, DA ATTUARSI MEDIANTE INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO SU DUE AMBITI CHE SARANNO INDIVIDUATI COME AT R05A E AT R05B; H) A MODIFICARE LE PREVISIONI URBANISTICHE RELATIVE ALL'AT R22 ASSEGNANDO ALLA STESSA UNA VOLUMETRIA AGGIUNTIVA DI MC 300 DA REALIZZARE COME CREDITO EDILIZIO DA COLLOCARE IN ALTRE PARTI DEL TERRITORIO, URBANISTICAMENTE COMPATIBILI, CON INTERVENTO DIRETTO E CON LE MODALITA' PREVISTE DALL'ART. 51 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VIGENTI; I) A SOTTOPORRE AL CONSIGLIO COMUNALE IL PRESENTE ACCORDO E GLI ATTI SUCCESSIVI AI FINI DELL'ADOZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI CONFORMEMENTE ALLE PATTUZIONI PREVISTE NEL PRESENTE ATTO; J) AD INSERIRE LE OPERE RELATIVE AL PRESENTE ACCORDO NEL PIANO ANNUALE E TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE OVE E COME NECESSARIO; K) A COLLOCARE TUTTO O PARTE DEL CREDITO EDILIZIO DI CUI ALLE PRECEDENTI LETTERE C) ED H) SULLE AREE CHE PERVERRANNO IN DISPONIBILITA' AL COMUNE, CHE POTRANNO ESSERE ACQUISTATE DA ED , COMUNQUE COME DA PREVISIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI ED IN ATTUAZIONE DELLO STESSO ED A NORMA DELL'ART. 51 DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE DEL PI VIGENTE CHE QUI SI INTENDE RICHIAMATO E CONFERMATO; L) APROVVEDERE ALL'ISCRIZIONE SULL'APPOSITO REGISTRO COMUNALE, A NORMA DELL'ART. 51 DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE DEL PI VIGENTI, DEL CREDITO EDILIZIO DI CUI ALLE PRECEDENTI LETTERE C) ED H) A SEGUITO DELLA STIPULA DEL CONVENZIONAMENTO DEL PUA DELL'AT R06 ED A MANTENERE DETTA ISCRIZIONE PER UN PERIODO DI 10 ANNI, FERMO RESTANDO CHE DETTI CREDITI POTRANNO ESSERE UTILIZZATI E/O COMMERCIALIZZATI NEL RISPETTO DELL'ORDINE DI ISCRIZIONE E CON LE MODALITA' STABILITE DALL'ART. 51 SUCCITATO. LE PARTI SI DANNO RECIPROCAMENTE ATTO CHE IL CONTENUTO DEL PRESENTE ACCORDO DOVRA' ESSERE RIPORTATO E RECEPITO INTEGRALMENTE NEL PROGETTO URBANISTICO ATTUATIVO RELATIVO AL PUA DELL'AT R06 E NELLA RELATIVA CONVENZIONE STIPULANDA NELLA QUALE VERRANNO MEGLIO PRECISATI I TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE E LE MODALITA' ESECUTIVE DI DETTAGLIO.

LA CONVENZIONE INTERESSA TUTTI I MAPPALI APPRESI ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE.

- Ipoteca volontaria annotata a favore di SOCIETA" COOPERATIVA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO -SOCIETA" COOPERATIVA; Derivante da: CONCESSIONE APERTURA DI CREDITO; Importo ipoteca: € 6.000.000,00; Importo capitale: € 4.000.000,00; A rogito di NOTAIO CAZZATO DONATO in data 11/12/2003 ai nn. 279418/33138; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 18/12/2007 ai nn. 52293/12814; Note: L'ISCRIZIONE RIGUARDA I MAPP.LI 51-53-6697-6681

- Ipoteca volontaria annotata a favore di SOCIETA" COOPERATIVA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO -SOCIETA" COOPERATIVA; Derivante da: CONCESSIONE GARANZIA APERTURA DI CREDITO; Importo ipoteca: € 6.000.000,00; Importo capitale: € 4.000.000,00; A rogito di NOTAIO CAZZATO DONATO DI PADOVA in data 08/02/2008 ai nn. 279911/33471; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/02/2008 ai nn. 6995/1483; Note: L'ISCRIZIONE RIGUARDA I MAPP.LI 6500-6501

**Valore lotto:**

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

**€490.975,43**

**Identificativo Lotto: 002 - area edificabile C1.1-2 (AT\_R05)**

**Corpo mapp. 6697:** Fosso' (VE) CAP: 30030, Viale dello Sport

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza:

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Gravami e Oneri**

- Pignoramento a favore di BCC NPLS 2018-2 SRL contro Derivante da: ATTO ESECUTIVO iscritto/trascritto a VENEZIA in data 08/10/2020 ai nn. 28278/19521;SONO PIGNORATI TUTTI I BENI DI CUI ALLA PRESENTE ESECUZIONE IMMOBILIARE.

- domanda giudiziale-esecuzione in forma specifica a favore di contro Derivante da: DOMANDA GIUDIZIALE iscritto/trascritto a VENEZIA in data 11/03/2014 ai nn. 5999/4461;A favore Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale Sede Codice fiscale Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale Sede Codice fiscale Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Sono interessati tutti i lotti appresi alla presente esecuzione immobiliare..

- Ipoteca volontaria annotata a favore di SOCIETA'' COOPERATIVA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO -SOCIETA'' COOPERATIVA; Derivante da: CONCESSIONE APERTURA DI CREDITO; Importo ipoteca: € 6.000.000,00; Importo capitale: € 4.000.000,00; A rogito di NOTAIO CAZZATO DONATO in data 11/12/2003 ai nn. 279418/33138; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 18/12/2007 ai nn. 52293/12814; Note: L'ISCRIZIONE RIGUARDA I MAPP.LI 51-53-6697-6681

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in €208.377,00 cui si trova:

## Sommario

### LOTTO 001

<b>Risposta al quesito n.1:</b> Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento	pag. 10
<b>Risposta al quesito n.2:</b> Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale	pag. 10
<b>Risposta al quesito n.3:</b> Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari	pag. 10
<b>Risposta al quesito n.4:</b> Regolarità urbanistica	pag. 12
<b>Risposta al quesito n.5:</b> Stato di possesso e atto di provenienza	pag. 18
<b>Risposta al quesito n.6:</b> Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 22
<b>Risposta al quesito n.7:</b> Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso	pag. 25
<b>Risposta al quesito n.8:</b> Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati	pag. 26
<b>Risposta al quesito n.9:</b> Valutazione della sola quota indivisa	pag. 28
<b>Risposta al quesito n.10:</b> Elenco Allegati	pag. 28
<b>Risposta al quesito n.11:</b> Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro	pag. 29
<b>Risposta al quesito n.12:</b> Schema identificativo dei beni da porre all'asta	pag. 30

### LOTTO 002

<b>Risposta al quesito n.1:</b> Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento	pag. 31
<b>Risposta al quesito n.2:</b> Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale	pag. 31
<b>Risposta al quesito n.3:</b> Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari	pag. 31
<b>Risposta al quesito n.4:</b> Regolarità urbanistica	pag. 32
<b>Risposta al quesito n.5:</b> Stato di possesso e atto di provenienza	pag. 35
<b>Risposta al quesito n.6:</b> Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 38
<b>Risposta al quesito n.7:</b> Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso	pag. 39
<b>Risposta al quesito n.8:</b> Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati	pag. 39
<b>Risposta al quesito n.9:</b> Valutazione della sola quota indivisa	pag. 41
<b>Risposta al quesito n.10:</b> Elenco Allegati	pag. 41
<b>Risposta al quesito n.11:</b> Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro	pag. 42
<b>Risposta al quesito n.12:</b> Schema identificativo dei beni da porre all'asta	pag. 42

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

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

### **Quesiti**

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

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

8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;  
8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
  1. lotto;
  2. diritto reale staggito
  3. quota di proprietà
  4. identificativo catastale
  5. valore attribuito.

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

## Premessa

Trattasi della stima di lotti di terreno edificabile in Comune di Fossò suddivisi in due lotti.

Il primo lotto ricomprende un'area edificabile definita dal PRG vigente come "Ambito di P.U.A. vigente - PUA 15" sito in fregio al viale dello Sport, il secondo lotto, posto nelle vicinanze del primo, è definito dal PRG vigente come "Zona C1.1 sottozona 2.

Tutti i lotti sono di proprietà dell'esecutata  
urbanizzata di espansione.

e sono siti in un'area



**Beni in Fosso' (VE)**  
Località/Frazione  
viale dello Sport

**Lotto: 001 - area edificabile PUA 15 (AT\_R06)**

**Risposta al primo punto del quesito**

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

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

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

**Risposta al secondo punto del quesito**

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

**Esecutato:**

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di lotti di terreno edificabile definito dal PRG vigente come "Ambito di P.U.A. vigente - PUA 15" . L'area è posta in fregio al Viale dello Sport in un'area residenziale di espansione posta ad est del centro di Fossò ed ai margini della zona agricola.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** /

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Venezia e Padova.

**Attrazioni paesaggistiche:** Il corso del fiume Brenta .

**Attrazioni storiche:** Le ville Venete del Brenta.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata autobus extraurbano 200 metri

**Identificativo corpo:** PUA 15.

residenziale sito in Fosso' (VE) CAP: 30030, Viale dello Sport

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza:

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione:

foglio 5, particella 51, comune Fossò, categoria Seminativo arboreo, classe 2, superficie are 44 ca 30, rendita € RDeuro37,57 RAeuro26,31

Derivante da: frazionamento del 14.10.1997 in atti dal 15.5.1979 n.18179

Confini: Confina a nord con mapp.6681 ad est con mapp.53 e mapp.544 a sud con mapp.6529 ad ovest con mapp.6500 e mapp.6501

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione:

foglio 5, particella 53, comune Fossò, categoria seminativo arboreo, classe 2, superficie are 18 ca 40, rendita € RD euro15,60 RA euro10,93

Derivante da: frazionamento in atti dal 128.4.1989 n.1788

Confini: Confina a nord con mapp.6681 ad est con viale dello Sport a sud con mapp.544 ad ovest con mapp.51

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione:

foglio 5, particella 6500, comune Fossò, categoria seminativo/seminatino arboreo, superficie are 12 ca 41, rendita € RD euro 12,22 RA euro 8,51

Ulteriori informazioni: Il mapp.6500 e suddiviso in due porzioni:

porz.AA seminativo classe 1 are11 ca00 RD euro11,02 RA euro7,67

porz.AB seminativo arboreo classe 2 are 01 ca 41 RD euro1,20 RA euro0,84

Derivante da: Tabella di variazione del 08.3.2007 prot.n.VE0066640 in atti dal 8.3.2007

Trasmissione dati a sensi del Decreto 262 del 3.10.2006 (n.9424.1/2007)

Confini: Confina a nord con mapp.6501 ad est con mapp.51 a sud con mapp.646 ad ovest con mapp.6501

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione:

foglio 5, particella 6501, comune Fossò, categoria seminativo , classe 1, superficie are 34 ca 09, rendita € RD euro34,14 RA euro23,77

Derivante da: Tabella di variazione del 08.3.2007 prot.n.VE0066641 in atti dal 8.3.2007

Trasmissione dati a sensi del Decreto 262 del 3.10.2006 (n.9425.1/2007)

Confini: Confina a nord con mapp.6681 ad est con mapp.51 a sud con mapp.6500 ad ovest con mapp.266-267-6497-470-452-226

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione:

foglio 5, particella 6681, comune Fossò, categoria seminativo, classe 2, superficie are 39 ca 21, rendita € RD euro 33,25 RA euro 23,29

Derivante da: frazionamento del 13.12.2006 prot.n.VE0210311 in atti dal 113.12.2006 n.210311.1/2006

Confini: Confina a nord con mapp.6619-6664-6773-6687 ad est con viale dello Sport a sud con mapp.6501-51-53 ad ovest con mapp.6698-6605

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:****4.1.1 Conformità edilizia:**

Non sono state rilasciate autorizzazioni edilizie.

**4.1.2 Conformità urbanistica:**

residenziale

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	PAT e PI
<b>In forza della delibera:</b>	P.A.T. delib. CC n.42 del 23.10.2018 P.I. delib.CC n.9 del 20.02.2017 Variante al P.I. n.10 del 27.3.2019
<b>Zona omogenea:</b>	PUA 15
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	art.10 Norme Tecniche Operative
<b>Immobile soggetto a convenzione:</b>	SI
<b>Se si, di che tipo?</b>	Convenzione urbanistica
<b>Estremi delle convenzioni:</b>	/
<b>Obblighi derivanti:</b>	Urbanizzazioni primari e secondarie
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	SI
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	SI
<b>Se si, quali?</b>	assoggettamento alle convenzioni stipulate con il Comune di Fossò ed elencate nella delibera di adozione del PUA 15 n.62 del 5.6.2012
<b>Volume massimo ammesso:</b>	15.600 mc.

**Descrizione: Area residenziale - PUA 15**

Il terreno "de qua" è stato oggetto di una progettazione urbanistica ed il piano particolareggiato è stato adottato dal Comune di Fossò con delib.di C/C n.62 del 5.6.2012 ed approvato con delib. di G/C n.84 del 31.7.2012.

Il piano prevedeva ulteriori accordi ed è così di seguito descritto:

- in data 25/5/2012 a prot. 5151 ha presentato richiesta di approvazione del Programma Integrato di Intervento relativo all'area di trasformazione a prevalente destinazione residenziale dell'AT R06 da attuare su area censita catastalmente al Fg. 5 mappali nn. 51, 53, 6500, 6501, 6681, 544, 533, 857, 802 ubicata in Viale dello Sport;
- in data 5/6/2012 a prot. 5505 sono pervenute integrazioni documentali inerenti il progetto dell'illuminazione pubblica ed il relativo computo metrico estimativo;
- il P.I. vigente individua le suddette aree come Area di trasformazione del territorio AT R06 - la cui edificazione è regolamentata dalla scheda norma - art. 45.05 delle Norme Tecniche Operative vigenti e che prescrive l'obbligo di pianificazione attuativa preventiva.

Gli obiettivi di progetto individuati dalla scheda di piano sono in particolare:

- realizzazione di un'edificazione residenziale con tipologia uni/bifamiliare o a schiera. E' consentita la tipologia a blocco;
- l'intervento dovrà prevedere una strada di collegamento tra vicolo San Marco e viale dello Sport;
- l'intervento è subordinato alla sistemazione del parcheggio previsto sul lato sud-est;
- il comparto di progetto viene perequato, deve essere realizzata un'opera di interesse collettivo ed atta ad incrementare le dotazioni territoriali comunali e concordata con il Comune nei termini stabiliti da apposito accordo ex art. 6 della L.R. 11/2004;

L'accordo ex art. 6 della L.R. 11/2004 è transattivo sottoscritto in data 27/12/2011 ed in data 5/3/2012 - rep. 68259 e 68480 del notaio Lorenzo Todeschini Premuda di Padova - dalla ed il Comune di Fossò, recepito nello strumento urbanistico comunale ed efficace, a seguito dell'approvazione della Terza variante al Piano degli Interventi come suindicato, richiamato tra i documenti di progetto del PUA in esame per farne parte integrante e sostanziale;

Gli elaborati progettuali presentati a corredo dell'istanza e quelli successivamente integrati sono così composti:

- Tav. 1 - inquadramento, piano particellare, stato di fatto - prot. 5151 del 25/5/2012;
- Tav. 2 - planimetria di progetto, dati tecnici - prot. 5151 del 25/5/2012;
- Tav. 3 - planimetria segnaletica stradale, accessibilità - prot. 5151 del 25/5/2012;
- Tav. 4 - schema rete acque meteoriche - prot. 5151 del 25/5/2012;
- Tav. 4 bis - schema rete acque meteoriche, percorso fossi - prot. 5151 del 25/5/2012;
- Tav. 5 - schema rete fognatura nera - prot. 5151 del 25/5/2012;
- Tav. 5bis - schema rete fognatura nera, particolari tipo - prot. 5151 del 25/5/2012;
- Tav. 6 - schema rete telefonica - prot. 5151 del 25/5/2012;
- Tav. 7 - planimetria impianto elettrico, illuminazione pubblica - prot. 5505 del 5/6/2012;
- Tav. 8 - schema rete elettrica - prot. 5151 del 25/5/2012;
- Tav. 9 - schema rete gas - prot. 5151 del 25/5/2012;
- Tav. 10 - schema rete idrica - prot. 5151 del 25/5/2012;
- Tav. 11 - Planimetria progetto verde pubblico e parcheggio, sezione stradale tipo - prot. 5151 del 25/5/2012;
- Tav. 12 - individuazione delle aree oggetto di cessione - prot. 5151 del 25/5/2012;
- All. 4 - Relazione idraulica - prot. 5151 del 25/5/2012;
- All. 3 - Relazione idrogeologica - prot. 5151 del 25/5/2012;
- All. 9 - Relazione tecnica impianto elettrico illuminazione - prot. 5505 del 5/6/2012;
- All. 9b - Calcoli illuminotecnica impianto elettrico illuminazione pubblica - prot. 5505 del 5/6/2012;

- All. 1 - computo metrico estimativo - prot. 5505 del 5/6/2012;
- All. 2 - Capitolato speciale d'appalto - prot. 5151 del 25/5/2012;
- All. 5 - Norme tecniche di attuazione - prot. 5151 del 25/5/2012;
- All. 6 - Relazione di sostenibilità ambientale - prot. 5151 del 25/5/2012;
- All. 7 - Relazione SAU - prot. 5151 del 25/5/2012;
- All. 8 - Relazione effetti ambientali - prot. 5151 del 25/5/2012;
- schema convenzione - prot. 5151 del 25/5/2012;
- accordo ex art. 6 della L.R. 11/2004 e transattivo sottoscritto in data in data 27/12/2011 ed in data 5/3/2012 - rep. 68259 e 68480 del notaio Lorenzo Todeschini Premuda di Padova - dalla  
ed il Comune di Fossò;

Lo schema di convenzione, elaborato facente parte integrante del Programma Integrato di Intervento, che regola i rapporti tra Comune di Fossò e ditta lottizzante recepisce l'accordo pubblico/privato più volte citato;

I pareri degli uffici comunali, degli enti terzi e degli erogatori dei pubblici servizi sono i seguenti:

- Polizia Locale - espresso in sede di conferenza di servizi interna in data 29/5/2012 -favorevole a condizione le strade di penetrazione aperte al pubblico transito abbiano carreggiata con larghezza pari a 6,00 m;
- Servizi Tecnici Generali - espresso in sede di conferenza di servizi interna in data 29/5/2012 - favorevole a condizione il computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione sia completato con i prezzi inerenti l'impianto di pubblica illuminazione;
- Consorzio di Bonifica Bacchiglione - prot. 3261 del 26/4/2012;
- Telecom - parere fattibilità PNL027225 del 6/2/2012;
- Zigas - rete gas metano - prot. 59 del 16/2/2012;
- Enel - rete elettricità - n. 0527123 del 11/4/2012;
- Veritas - rete idrica - prot. n. 28925 del 16/4/2012;
- Veritas - fognatura - prot. 29805 del 18/4/2012.

L'istruttoria del Responsabile del Procedimento dell'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica che si è espresso in merito all'istanza succitata con parere favorevole del 29/5/2012 in sede di conferenza di servizi interna del 29/5/2012 indica le seguenti prescrizioni:

1. Il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del Programma Integrato di Intervento dell'AT R06 potrà avvenire solo dopo l'avvenuta presentazione da parte della ditta ed approvazione da parte dell'Amministrazione del progetto definitivo-esecutivo dell'unità destinata ad asilo da cedere al Comune a titolo perequativo, in base a quanto stabilito nell'accordo pubblico/privato ex art. 6 L.R. 11/2004;
2. Sia prodotta documentazione inerente a "terre e rocce da scavo" come previsto dalla DGR 2424/2008, completa di indagine ambientale;
3. Le opere di mitigazione idraulica previste siano oggetto di perpetua manutenzione a cura e spese della ditta lottizzante, da trasmettere a successori ed aventi causa; tale prescrizione dovrà essere ribadita nella convenzione urbanistica da sottoscrivere;
4. Il Comune di Fossò acconsente alla esecuzione delle opere previste sull'area di proprietà (mappale 544 destinato a parcheggio e porzione dei mappali 533, 857 e 802 destinati a strada e marciapiedi) senza assumere a proprio carico alcun onere e responsabilità;
5. Nell'esecuzione delle opere siano effettuati tutti i necessari raccordi delle pavimentazioni, percorsi e reti circostanti;
6. Siano rispettate le prescrizioni che, anche in corso d'opera, potranno essere impartite dagli enti erogatori dei pubblici servizi;
7. Siano salvaguardate le servitù esistenti (linea elettrica interrata, condotta Veritas diam. 200 mm);
8. nella posa di condotte, reti di sottoservizi e vasche siano rispettate le norme delle distanze tra reti

ed il Codice Civile per le distanze dai confini di proprietà;

9. Siano recepiti i concetti di mitigazioni idraulica contenuti nella Valutazione di Compatibilità Idraulica vigente, cap. 4.1; in particolare è sconsigliata la costruzione di volumi interrati o seminterrati, in alternativa prevedere adeguati sistemi di impermeabilizzazione/drenaggio e quanto necessario per impedire allagamenti di locali interrati (isolamento idraulico della rete di fognatura dal sottosuolo, dallo scoperto e dalle strade). E' raccomandata la realizzazione di edifici aventi il piano terra sopraelevato di 40-50 cm rispetto al piano di campagna. Inoltre il piano di imposta dei fabbricati dovrà essere convenientemente fissato sui di una quota superiore al piano campagna medio circostante di una quantità da precisare attraverso un'analisi morfologica locale alla luce dei fenomeni esondativi o di ristagno idrico storicamente accaduti o prevedibilmente possibili;

10. Nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e nella successiva costruzione dei fabbricati sia garantito il rispetto del vigente Regolamento di Polizia Idraulica;

11. Considerato che sul lato ovest del lotto oggetto di intervento insiste un tratto di fosso tombinato, che si collega con il fosso a cielo aperto che attraversa in direzione ovest-est il lotto medesimo e che quest'ultimo sarà oggetto di tombinamento, dovrà essere verificato in fase esecutiva, il necessario raccordo e le relative quote di scorrimento in modo da garantire il regolare deflusso delle acque meteoriche ed evitare ristagni;

12. Le variazioni delle quote planoaltimetriche previste a seguito dell'urbanizzazione non dovranno in alcun modo generare deflusso delle acque meteoriche verso le proprietà di terzi;

13. La superficie impermeabile non deve superare il limite massimo del 50%;

14. Il progetto illuminotecnico ai sensi della L.R. 17/2009 prodotto deve essere corredato da certificazione di rispondenza dell'impianto ai requisiti della L.R. 17/2009 come prescritto dall'art. 7 comma 2 della medesima legge;

15. Nella tav. 9 - schema rete gas - rappresentare gli stacchi dalla linea di distribuzione generale per le utenze; tutte le opere, anche sul lato ovest, siano realizzate in proprietà; per la rete idrica rappresentare l'allacciamento al lotto 1;

16. Gli standard del PUA sono dimensionati per un mix funzionale residenziale/commerciale/direzionale, e cioè per mc 13.740 residenziali e i restanti 1.860 mc per destinazione direzionale/commerciale; nel caso vengano previsti edifici con destinazioni in quantità difforme a quanto previsto dal PUA per i singoli lotti, dovranno essere verificati gli standard necessari ed eventualmente reperiti a congruaggio;

17. I percorsi esterni dovranno essere realizzati a norma della L. 13/89, D.M. 236/89, L.R. 16/07 e DGR 509/2010;

18. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare a cura della ditta a titolo perequativo soggiace alla procedura di affidamento delle opere prevista dal Codice degli appalti - d. lgs. 163/2006; prima dell'effettuazione della gara per l'affidamento dei lavori sia acquisito a cura della stazione appaltante CUP e CIG e provveduto al versamento del contributo all'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici;

19. Sia rispettato l'art. 59 delle NTO del PI, tenuto conto delle modifiche normative di rango superiore relativamente all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;

Si rileva altresì che, in base a quanto previsto nell'accordo succitato, risulta che:

- nel caso la completa realizzazione dell'asilo nido comporti un costo superiore all'importo di € 464.000,00 e che quindi lo stralcio da realizzare, per essere concretamente individuabile per l'appalto, comporti una spesa non coincidente con detto importo, può essere riconosciuto alla società \_\_\_\_\_ uno scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per l'attuazione degli interventi nell'AT R06 fino alla concorrenza massima degli stessi;

- il comune provvederà all'iscrizione del credito edilizio riconosciuto con la 3<sup>a</sup> variante al PI sul registro dei crediti edilizi ed a mantenere la relativa iscrizione sul registro dei crediti edilizi per un periodo di 10 anni a decorrere dalla stipula della convenzione dell'AT R06, comunque in conformità all'art. 51 delle NTO ed in conformità a quanto stabilito dall'accordo ex art. 6 della L.R. 11/2004;

Si considera inoltre che:

- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 29/3/2012 avente per oggetto "Atto di indirizzo per la definizione di criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica e la compensazione", con la quale vengono stabiliti criteri generali per l'applicazione della perequazione urbanistica, specifica che vengono fatti salvi gli accordi già sottoscritti od assunti con atto formale da parte del comune, come è nella fattispecie in adozione ed a cui si sta dando corso con il presente atto;
- l'accordo ex art. 6 della L.R. 11/2004 sottoscritto rimanda la definizione degli aspetti di dettaglio inerenti l'esecuzione dell'urbanizzazione dell'AT R06 e dell'opera di interesse pubblico a titolo perequativo alla fase attuativa e che dette specificazioni trovano luogo nella progettazione oggetto della presente adozione e nella relativa convenzione urbanistica;
- la progettazione del Piano Urbanistico Attuativo in parola quindi prevede:
  - lo sviluppo di una volumetria pari a mc 13.740 con destinazione residenziale e mq 630 con destinazione direzionale/commerciale oltre al riconoscimento di 2000 mc a titolo di credito edilizio con destinazione residenziale per i quali sono verificati anche gli standard di urbanizzazione;
  - la realizzazione di due strade di penetrazione con cul-de-sac, di cui una predisposta per il collegamento con vicolo San Marco;
  - la realizzazione di un insediamento di tipo residenziale, con tipologia uni-bifamiliare e a schiera, e direzionale/commerciale/residenziale con tipologia a blocco, articolati su 2-3 piani;
  - la realizzazione delle opere connesse alla compatibilità idraulica consistenti in una rete di condotte interrato, posizionate sul sedime stradale, sia pubblico che privato, oltre al tombinamento dello scolo esistente, che versa attualmente in pessimo stato di manutenzione, con tubazione idonea a garantire continuità al deflusso naturale delle acque verso lo scarico ed alla realizzazione del verde pubblico a quota depressa rispetto alla quota stradale;
  - la realizzazione dello standard di uso pubblico a verde per mq 588,40 e parcheggio per mq 1.254,62, e con dimensionamento atto a verificare il mix funzionale previsto tra le diverse destinazioni ammesse (residenziale, commerciale, direzionale) oltreché il credito edilizio riconosciuto;
  - la realizzazione, a titolo perequativo e secondo quanto previsto nel citato accordo pubblico/privato ex art. 6 L.R. 11/2004, di un'opera di interesse pubblico atta ad incrementare le dotazioni infrastrutturali del comune ed individuata in un edificio da destinare ad asilo nido, da edificare su area di proprietà comunale dell'attuale polo scolastico ed urbanisticamente propria;
- che la ditta lottizzante si impegna a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria a scomputo dei relativi oneri, che la valutazione preventiva attuale di dette opere e costi risulta dal computo metrico estimativo allegato ed è pari a € 699.529,57;
- che le aree ed opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate e successivamente cedute al Comune senza scomputo sui contributi per gli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, questi ultimi determinati in base alle tabelle parametriche vigenti;
- che l'importo effettivo delle opere di urbanizzazione primaria pari a € 699.529,57 è superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria tabellari, determinati in conformità a quanto stabilito con Deliberazione di Giunta Comunale n. 204 del 13/12/2005 e che ammonta, per la destinazione residenziale a €/mc 6,33 x 15.740,00 mc (compreso mc 2.000,00 del credito edilizio) = € 86.974,20; per la destinazione commerciale ammonta a €/mq 27,25 x 310 mq = € 8.447,50; per la destinazione direzionale ammonta a €/mq 40,86 x 310 mq = € 12.666,66; per un totale di € 108.088,30; per cui la ditta lottizzante nulla dovrà versare al Comune per oneri di urbanizzazione primaria;
- che gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti, calcolati sulla massima volumetria edificabile che gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti, determinati per la destinazione residenziale, in conformità a quanto stabilito con Deliberazione di Giunta Comunale n. 204 del 13/12/2005, ammonta a €/mc 6,66 x (15.740,00) mc (compreso mc 2.000,00 del credito edilizio) = € 104.828,40; per la destinazione commerciale ammonta a €/mq 11,27 x 310 mq = € 3.493,70; per la destinazione direzionale ammonta a €/mq 16,91 x 310 mq = € 5.242,10 per un importo totale di € 113.564,20 e per i quali al ditta ha proposto

di procedere, a scomputo di quanto dovuto e come previsto dall'accordo ex art. 6 della L.R. 11/2004 sottoscritto, alla esecuzione di opere atte al completamento dello stralcio funzionale dell'asilo nido fino ad un importo massimo di 103.834,30, mentre la quota restante di € 9.729,90 dovrà essere versata in unica soluzione all'atto della stipula della convenzione di lottizzazione;

- che la ditta proponente verserà il contributo sul costo di costruzione al rilascio dei singoli permessi di costruire inerenti la realizzazione dei fabbricati.

Si evidenzia infine che il Permesso di Costruire per le opere di Urbanizzazione non è mai stato rilasciato.

### **1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1** di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza:

### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie catastale complessiva di circa mq **14.841,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia piana

Tessitura prevalente Pianura alluvionale indifferenziata costituita prevalentemente da limi

Sistemazioni agrarie alla Ferrarese

Sistemi irrigui presenti scolina e capofosso

Colture erbacee mais

Selvicolture buono

Stato di manutenzione generale: buono

### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si procede al calcolo della consistenza prendendo in considerazione la volumetria edificabile di cui al PUA15 (ATR06) approvato con delib. di G/C n.84 del 31.7.2012 .

La volumetria edificabile totale è pari a mc.15.600 di cui mc.13.740 con destinazione residenziale e mc.1.860 con destinazione direzionale/commerciale.

In particolare si prendendo in considerazione le tabelle dei dati planivolumetrici di progetto di cui alla tav.2 del "Programma integrato d'Intervento Area di Trasformazione AT R06" definibile anche come "volumetria di progetto".

Il valore del bene sarà calcolato moltiplicando la superficie edificabile di progetto con il valore €/mq. di aree edificabili di simile entità e localizzazione detraendo da questo i costi delle opere di urbanizzazione ed il controvalore a favore del Comune di Fossò della perequazione urbanistica nonchè aggiungendo il valore delle prestazioni professionali per la redazione del PUA15.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Volume edificabile	Prezzo unitario
PUA 15 destinazione residenziale	volume potenziale	13.740 mc.	14.841,00 mq.	1,00	13.740 mc.	€ 110,00
PUA 15 direzionale commerciale	volume potenziale	1.860 mc.	620,00 mq.	1,00	1.860 mc.	€ 110,00
			<b>15.600 mc.</b>		<b>15.600 mc.</b>	

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Non vengono presi in considerazione poiché non riportano tabelle consone alla fattispecie.

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di CAZZATO DONATO DI PADOVA, in data 11/12/2007, ai nn. 279417/33137; trascritto a VENEZIA, in data 18/12/2007, ai nn. 52292/29510.

Note: LA VENDITA E' AVVENUTA NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI GLI IMMOBILI SI TROVANO CON OGNI ACCESSIONE, PERTINENZA, DIPENDENZA, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE. LA SOCIETA' ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI ESSERE A CONOSCENZA DELLE SERVITU' PERPETUE DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO E DI SERVIZI E SOTTOSERVIZI COSTITUITE CON SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA IN DATA 26 LUGLIO 2007 DAL NOTAIO ROBERTO DORIA DI PADOVA AL N. 400.921 DI REP., REGISTRATA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PADOVA - UFFICIO DI PADOVA 2 - IL 31 LUGLIO 2007 AL N. 13998 1T E TRASCRISSA PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO DI PADOVA IL 6 AGOSTO 2007 AI NUMERI 33853 R.G. E 19720 R.P., SERVITU' A CARICO DEI MAPPALI 6693 E 6691, FOGLIO 5 DEL N.C.T. ED A FAVORE DEL MAPPALE 6697 COMPRAVENDUTO; TALI SERVITU' SONO ESERCITATE SU DI UNA STRISCIA DI SUOLO LARGA 5 ML. CORRENTE A CAVALLO DEL CONFINE FRA I DUE FONDI SERVENTI PER CONSENTIRE AL FONDO DOMINANTE L'ACCESSO DAL PUBBLICOVIALE DELLO SPORT. LA TRASCRISSIONE RIGUARDA I MAPPALI 51-53-6697-6681

**Titolare/Proprietario:** ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CAZZATO DONATO DI PADOVA, in data 08/02/2008, ai nn. 279910/33470; trascritto a VENEZIA, in data 25/02/2008, ai nn. 6994/4084.

Note: PER IMPOSTE DI BOLLO, REGISTRO ED IPOTECARIE REGOLATO DAL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973, N. 601 LA SOCIETA' HA ACCONSENITO CHE L'ISCRIZIONE IN DATA 18 DICEMBRE 2007 AI NUMERI 52293 R.G. E 12814 R.P. PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 6.000.000,00 (SEIMILIONI VIRGOLA ZERO ZERO), VENGA ESTESA IN FORZA DEL CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE IN DATA 11 DICEMBRE 2007 A ROGITO DEL NOTAIO DONATO CAZZATO DI PADOVA, REP. N. 279.418, REGISTRATO A PADOVA IL 13 DICEMBRE 2007 AL N. 24040 1T, ANCHE A CARICO DEGLI IMMOBILI INDICATI NEL QUADRO B. LA SOMMA ISCRITTA S'INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART. 39, COMMA TERZO, DEL D.LGS. 385/93, SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. LA BANCA HA ELETTO DOMICILIO PRESSO LA SUA SEDE IN BOJON DI CAMPOLONGO MAGGIORE (VE), VIA VILLA N. 147. SI PRECISA CHE IL M.N.6500 DESCRITTO NEL QUADRO B E' COSTITUITO NEL SUO INSIEME DALLE SEGUENTI PORZIONI COSI' CENSITE IN CATASTO TERRENI: COMUNE DI FOSSO', FOGLIO 5: M.N. 6500 PORZ. AA DI ARE 11.00 R.D.EURO 11,02 R.A.EURO 7,67 M.N. 6500 PORZ. AB DI ARE 1.41 R.D.EURO 1,20 R.A.EURO 0,84. LA TRASCRIZIONE RIGUARDA I MAPP.LI 6500-6501

**Titolare/Proprietario:** al . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CASSANO NICOLA DI PADOVA, in data 25/06/2019, ai nn. 193843/49410; trascritto a VENEZIA, in data 01/07/2019, ai nn. 22428/15654.

Note: SI PRECISA CHE DETTO MAPPALE E' COSI' CENSITO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI FOSSO' FOGLIO 5 MAPPALI: 6500 AA SEMINATIVO 1 DI ARE 11.00 R.D.E. 11,02 R.A.E. 7,67 AB SEMIN ARBOR 2 DIARE 1.41 R.D.E. 1,20 R.A.E 0,84. LA PARTE VENDITRICE RENDE EDOTTA LA PARTE ACQUIRENTE DELL'ESISTENZA DELLA CONVENZIONE EDILIZIA DI CUI ALL'ATTO DEL NOTAIO TODESCHINI PREMUDA LORENZO DI PADOVA DEL 5.3.2012 REP. 68480 TRASCRITTA A VENEZIA IL 23.3.2012 AI NN. 8735/6276. SI RICHIAMANO ALTRESI' LE SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO E DI SERVIZI E SOTTOSERVIZI COSTITUITE CON SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA IN DATA 26.7.2007 DAL NOTAIO ROBERTO DORIA DI PADOVA REP. 400921, REGISTRATA A PADOVA 2 IN DATA 31.7.2007 AL N. 13998 E TRASCRITTA A PADOVA IN DATA 6.8.2007 AI NN. 33853/19720, SERVITU' A CARICO DEI MAPPALI 6693 E 6691 (ORA 6669 E 6670) DEL FOGLIO 5 DEL CATASTO TERRENI ED A FAVORE DEL MAPPALE 6697 QUI COMPRAVENDUTO; TALI SERVITU' SONO ESERCITATE SU UNA STRISCIA DI SUOLO LARGA ML 5 CORRENTE A CAVALLO DEL CONFINE TRA I DUE FONDI SERVENTI PER CONSENTIRE AL FONDO DOMINANTE L'ACCESSO DAL PUBBLICO VIALE DELLO SPORT. IL PREZZO CONVENUTO NON VIENE CORRISPOSTO ALLA PARTE VENDITRICE, BENSÌ VIENE TRATTENUTO DALLA PARTE ACQUIRENTE AFFINCHÈ PROCEDA AL DEPOSITO DELLO STESSO NEI MODI CHE SARANNO DETERMINATI CON DECRETO DEL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE COMPETENTE PER L'ESPROPRIAZIONE (ART.792 C.P.C.), A SEGUITO DELL'AZIONAMENTO DA PARTE DELL'ACQUIRENTE DELL'APPOSITA PROCEDURA PER LA LIBERAZIONE DEI BENI DALLE IPOTECHE DI CUI INFRA AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AGLI ARTT.2889 E SEGUENTI DEL C.C. E DI CUI AGLI ARTT.792 E SEGUENTI DEL C.P.C. SI DA' ATTO CHE LA PARTE ACQUIRENTE INTENDE PROMUOVERE LA PROCEDURA DI CUI AGLI ARTT.2889 E SEGUENTI DEL C.C. E ARTT.792 E SEGUENTI DEL C.P.C. VOLTA ALLA LIBERAZIONE DALLE IPOTECHE GRAVANTI I BENI OGGETTO DEL PRESENTE ATTO, NON CORRISPONDENDO PERTANTO IL PREZZO AL VENDITORE BENSÌ METTENDOLO A DISPOSIZIONE DEI CREDITORI ISCRITTI NEI MODI E NEI TERMINI DI CUI AGLI ARTT.2889 E SEGUENTI DEL C.C. E ARTT.792 E SEGUENTI DEL C.P.C. CONSEGUENTEMENTE LA PARTE ACQUIRENTE DA' ATTO CHE: A) QUALE "TERZO ACQUIRENTE", NON E' PERSONALMENTE OBBLIGATO A PAGARE I CREDITORI IPOTECARI; B) QUALE "TERZO ACQUIRENTE", INTENDE ESERCITARE LA FACOLTA' DI LIBERARE GLI IMMOBILI DA OGNI IPOTECA ISCRITTA ANTERIORMENTE ALLA TRASCRIZIONE DEL SUO TITOLO DI ACQUISTO; C) IL PRESENTE ATTO, PORTANTE TUTTE LE INDICAZIONI PRESCRITTE DALL'ART.2890 C.C., SARA' NOTIFICATO, PER MEZZO DI UFFICIALE GIUDIZIARIO, AI CREDITORI ISCRITTI E/O AI LORO AVENTI CAUSA, NEL DOMICILIO DA ESSI ELETTO (E RISULTANTE NELLA

NOTA DI ISCRIZIONE), E AL "PRECEDENTE PROPRIETARIO", ELEGGENDO IL "TERZO ACQUIRENTE" DOMICILIO PER LO SCOPO PRESSO LA PROPRIA RESIDENZA COME DICHIARATA IN COMPARSA; D) AI SENSI DELL'ART.2891 C.C., ENTRO 40 (QUARANTA) GIORNI DALLA NOTIFICAZIONE INDICATA DALL'ART.2890 C.C., QUALUNQUE DEI CREDITORI ISCRITTI O DEI RELATIVI FIDEIUSSORI HA DIRITTO DI RICHIEDERE L'ESPROPRIAZIONE DEI BENI CON RICORSO AL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE COMPETENTE A NORMA DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE, PURCHE' ADEMPIA ALLE CONDIZIONI IN DETTO ART. INDICATE; E) A NORMA DELL'ART.2893 C.C., SE L'INCANTO NON E' DOMANDATO NEL TEMPO E NEL MODO PRESCRITTI DALL'ART.2891 C.C., IL VALORE DEL BENE RIMANE DEFINITIVAMENTE STABILITO NEL PREZZO CHE L'ACQUIRENTE HA POSTO A DISPOSIZIONE DEI CREDITORI A NORMA DELL'ART.2890 N.3 C.C.; F) SONO A CARICO DELLA PARTE ACQUIRENTE TUTTE LE SPESE RELATIVE ALLA PROCEDURA SU ESPOSTA, COMPRESSE QUELLE INERENTI ALLE CANCELLAZIONI DELLE IPOTECHE ED ANNOTAMENTI. SI RICHAMA IL CONTENUTO DELL'ART.2896 C.C. CON RIFERIMENTO ALLA PROCEDURA DI CUI AI PREDETTI ARTT.2889 E SEGUENTI DEL C.C. NONCHE' AGLI ARTT.792 E SEGUENTI DEL C.P.C., DA PROMUOVERSI A TOTALI CURA E SPESE DALLA PARTE ACQUIRENTE, LA MEDESIMA PARTE ACQUIRENTE SI OBBLIGA ESPRESSAMENTE: - A PROMUOVERE - NOTIFICANDO L'OFFERTA DI CUI ALL'ART.2890 C.C. ED IMPEGNANDOSI SIN D'ORA A NON REVOCARLA - IL DETTO PROCEDIMENTO DI LIBERAZIONE DEI BENI DALLE IPOTECHE ENTRO E NON OLTRE IL TERMINE DI 30 (TRENTA) GIORNI DALLA TRASCRIZIONE DEL PRESENTE ATTO; - A PROCEDERE SECONDO LE PRESCRIZIONI DI LEGGE, CON COMPORTAMENTO VIRTUOSO E SOLLECITO; - A RICHIEDERE TEMPESTIVAMENTE, CON RICORSO AL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE COMPETENTE PER L'ESPROPRIAZIONE, LA DETERMINAZIONE DEI MODI PER IL DEPOSITO DEL PREZZO OFFERTO ED A PRESENTARE NELLA CANCELLERIA TUTTI I DOCUMENTI PRESCRITTI DALL'ART.792 C.P.C. ALL'INFUORI DELLE SEGUENTI FORMALITA': ^ IPOTECA A FAVORE DELLA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO - SOCIETA' COOPERATIVA ISCRITTA A VENEZIA IN DATA 18.12.2007 AI NN. 52293/12814 (GRAVANTE I MAPPALI 51, 53, 6697 E 6681 DEL CATASTO TERRENI); ^ IPOTECA A FAVORE DELLA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO - SOCIETA' COOPERATIVA ISCRITTA A VENEZIA IN DATA 25.2.2008 AI NN. 6995/1483 (GRAVANTE I MAPPALI 6500 E 6501 DEL CATASTO TERRENI); IPOTECHE TUTTE CHE LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI BEN CONOSCERE E CHE SARANNO OGGETTO DI CANCELLAZIONE CON LA PROCEDURA DI CUI INFRA; ^ DOMANDA GIUDIZIALE DI ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA A FAVORE DELLA SOCIETA' ISCRITTA A VENEZIA IL 11.3.2014 AI NN. 5999/4461. IL PRESENTE ATTO E' SOTTOPOSTO ALLA CONDIZIONE SOSPENSIVA DEL BUON ESITO DELLA PROCEDURA DI PURGAZIONE DELLE IPOTECHE IN OGGETTO, AI SENSI DELL'ART. 2889 C.C. E SEGUENTI. NELL'IPOTESI IN CUI LA PROCEDURA NON DOVESSE REALIZZARE L'ESITO QUI VOLUTO: A) LA CONDIZIONE SI INTENDERA' SENZ'ALTRO MANCATA, RIMANENDO SCIOLTE LE PARTI CONTRAENTI DAL PRESENTE CONTRATTO, A TUTTI GLI EFFETTI DI LEGGE, SENZA OBBLIGO DI ALCUNA PENALE E/O INDENNIZZO; B) LO SPIRARE DEL TERMINE DI 2 (DUE) ANNI SENZA CHE RISULTI: - ANNOTAZIONE A MARGINE DELLE ISCRIZIONI PRECEDENTI ALLA TRASCRIZIONE DEL PRESENTE TITOLO DELL'ORDINANZA DISPOSTA DAL GIUDICE EX ART.794 C.P.C. DI SVINCOLO DEI BENI IN OGGETTO DALLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI INDICATE ALL'ART.4 DELL'ATTO OVVERO LA LORO CANCELLAZIONE; OVVERO - L'ANNOTAZIONE IN MARGINE ALLA TRASCRIZIONE DEL PRESENTE TITOLO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO A FAVORE DEL "TERZO ACQUIRENTE" AGGIUDICATARIO EX ART.2896 C.C., A SEGUITO DELLA PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE DOMANDATA NEL TEMPO E NEL MODO PRESCRITTI DALL'ART.2891 C.C. E L'ANNOTAZIONE A MARGINE DELLE ISCRIZIONI PRECEDENTI ALLA TRASCRIZIONE DEL PRESENTE TITOLO DELL'ORDINANZA DISPOSTA DAL GIUDICE EX ART.794 C.P.C. DI SVINCOLO DEI BENI IN OGGETTO DALLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI INDICATE ALL'ART.4 DELL'ATTO OVVERO LA LORO CANCELLAZIONE; VARRA' A FAR CONSTARE IL MANCATO AVVERAMENTO DELLA CONDIZIONE A CUI E' SOTTOPOSTO IL PRESENTE CONTRATTO EQUIVALENDO ALLA DICHIARAZIONE IMPLICITA DI CUI ALL'ART. 2668, III CO. C.C. NELL'IPOTESI IN CUI LA PROCEDURA DOVESSE REALIZZARE L'ESITO QUI VOLUTO: - LA CONDIZIONE SI INTENDERA' SENZ'ALTRO AVVERATA, CONSOLIDANDOSI IN CAPO ALLA

PARTE ACQUIRENTE/OFFERENTE LA PROPRIETA' DEI BENI IN OGGETTO; - IL PROVVEDIMENTO GIUDIZIALE EX ART.794 C.P.C. CHE ORDINA LO SVINCOLO DEI BENI IN OGGETTO DALLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI INDICATE ALL'ART.4 DELL'ATTO O LA LORO CANCELLAZIONE A SEGUITO DEL PAGAMENTO, ACCETTATO, A FAVORE DEI CREDITORI OVVERO IL DECRETO DI TRASFERIMENTO A FAVORE DEL "TERZO ACQUIRENTE" AGGIUDICATARIO EX ART.2896 C.C. (A SEGUITO DELLA PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE DOMANDATA NEL TEMPO E NEL MODO PRESCRITTI DALL'ART.2891 C.C.) ORDINANTE LO/A SVINCOLO/CANCELLAZIONE DALLE/DELLE ISCRIZIONI PRECEDENTI ALLA TRASCRIZIONE DEL PRESENTE TITOLO, COSTITUIRA' DOCUMENTO NECESSARIO E SUFFICIENTE PER ANNOTARE, A MARGINE DELLA TRASCRIZIONE DEL PRESENTE ATTO, LA REALIZZAZIONE DEI SUOI EFFETTI E QUINDI PER ESEGUIRE L'ANNOTAZIONE DELLA CANCELLAZIONE DELLA CONDIZIONE SOSPENSIVA APPOSTA AL PRESENTE ATTO COME SOPRA PREVISTA AL PUNTO 1. SIA AL VERIFICARSI DELL'IPOTESI SUB 2. CHE AL VERIFICARSI DELL'IPOTESI SUB 3., LE PARTI CONVENGONO LA RETRODATAZIONE DEGLI EFFETTI ALLA DATA DEL PRESENTE ATTO. COMUNQUE LA PARTE ACQUIRENTE E' FIN D'ORA AUTORIZZATA A PROCEDERE UNILATERALMENTE AD ATTO RICOGNITIVO DAL QUALE FAR CONSTARE L'ESITO DELLA PROCEDURA SOPRA RICHIAMATA E QUINDI FAR CONSTARE AI FINI DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE L'AVVERAMENTO O MENO DELLA CONDIZIONE SU ESPOSTA, QUALORA NE FOSSE RICHIESTO; A TALE SCOPO LA PARTE VENDITRICE CONFERISCE ALLA PARTE ACQUIRENTE MANDATO IRREVOCABILE CON RAPPRESENTANZA EX ART.1723 C.C. 2 COMMA, IN QUANTO CONFERITO ANCHE NELL'INTERESSE DELLA MANDATARIA. RESTA INTESO CHE IL MANCATO AVVERAMENTO DELLA CONDIZIONE SOSPENSIVA POTRA' ESSERE ATTESTATO ANCHE DALLA SEMPLICE ALLEGAZIONE DI PROVVEDIMENTO DEL TRIBUNALE DI VENEZIA DI DINIEGO DELLA CANCELLAZIONE DELLE IPOTECHE E/ O ALTRO PROVVEDIMENTO CHE PRECLUDA LA LIBERAZIONE (A SOLO TITOLO ESEMPLIFICATIVO, RIGETTO, INAMMISSIBILITA', ESTINZIONE O ALTRO). IN OGNI CASO E' DA INTENDERSI CHE LA PROCEDURA DI PURGAZIONE NON DEBBA PROTRARSI OLTRE 2 (DUE) ANNI DALLA DATA DI SOTTOSCRIZIONE DEL PRESENTE ATTO. PARIMENTI, IL PERFEZIONAMENTO DELLA PROCEDURA DI PURGAZIONE E QUINDI L'AVVERAMENTO DELLA CONDIZIONE POTRA' ESSERE ATTESTATO ANCHE DALLA SEMPLICE ALLEGAZIONE DEL PROVVEDIMENTO DEL TRIBUNALE DI VENEZIA CON IL QUALE SI ORDINI LA CANCELLAZIONE DELLE IPOTECHE ISCRITTE E/O SI ATTESTI LA MANCATA PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI ESPROPRIAZIONE O COMUNQUE SIA IDONEO AD ACCERTARE IL BUON ESITO DELLA PROCEDURA DI PURGAZIONE AVVIATA. LA PARTE VENDITRICE DICHIARA E GARANTISCE CHE QUANTO IN OGGETTO E' DI SUA ASSOLUTA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' PER AVERLO ACQUISTATO: I MAPPALI 51, 53, 6697 E 6681 CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO DONATO CAZZATO ALLORA DI PADOVA IN DATA 11.12.2007 REP. 279.417 TRASCRITTO A VENEZIA IN DATA 18.12.2007 AI NN. 52292/29510; I MAPPALI 6500 E 6501 CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO DONATO CAZZATO ALLORA DI PADOVA IN DATA 1.2.2008 REP. 279.910 TRASCRITTO A VENEZIA IN DATA 25.2.2008 AI NN. 6994/4084.

**Identificativo corpo: PUA 15**

residenziale sito in Fosso' (VE), Viale dello Sport Libero

Note: L'area si presenta come un campo agricolo ed è attualmente coltivato dalla proprietà

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

#### 6.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento a favore di BCC NPLS 2018-2 SRL contro  
Derivante da: ATTO ESECUTIVO iscritto/trascritto a VENEZIA in data 08/10/2020 ai  
nn. 28278/19521; SONO PIGNORATI TUTTI I BENI DI CUI ALLA PRESENTE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE.

- domanda giudiziale-esecuzione in forma specifica a favore di \_\_\_\_\_ contro  
\_\_\_\_\_ Derivante da: DOMANDA GIUDIZIALE iscritto/trascritto a  
VENEZIA in data 11/03/2014 ai nn. 5999/4461; A favore Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale \_\_\_\_\_ Sede \_\_\_\_\_ Codice fiscale \_\_\_\_\_  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per  
la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale  
\_\_\_\_\_ Sede \_\_\_\_\_ Codice fiscale \_\_\_\_\_  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

#### 6.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

#### 6.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

#### 6.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

- Descrizione onere: CONVENZIONE EDILIZIA; A rogito di NOTAIO TODESCHINI  
PREMUDA LORENZO in data 05/03/2012 ai nn. 68480/22614; Iscritto/trascritto a  
VENEZIA in data 23/03/2012 ai nn. 8735/6276; IL PRESENTE ACCORDO  
TRANSATTIVO E DI PIANIFICAZIONE E' FINALIZZATO: 1) ALLA TACITAZIONE E  
RISOLUZIONE DI OGNI PENDENZA DERIVANTE DALLE SUCCITATE SENTENZE DEL TAR  
VENETO N. 15/2011 E N. 16/2011 CON RINUNCIA DI ENTRAMBE LE PARTI AD OGNI  
ULTERIORE AZIONE LEGALE E RICHIESTA DI RISARCIMENTO DANNI; 2) ALLA  
DEFINIZIONE DELLE CONNOTAZIONI URBANISTICHE E DEGLI STANDARD DI QUALITA'  
URBANA ED AMBIENTALE DA ATTRIBUIRE ALL'AMBITO DELL'AT R06 ED ALLA  
DEFINIZIONE DELLE CARATTERISTICHE E MODALITA' DI ATTUAZIONE A TITOLO  
PEREQUATIVO DI UN'OPERA DI INTERESSE COLLETTIVO E DI RILEVANTE INTERESSE  
PUBBLICO; 3) AL RIPRISTINO DI PARTE DELLA CUBATURA DIMINUITA A SEGUITO  
DELLA APPROVAZIONE DELLA 2^ VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI, PARTE  
MEDIANTE ATTRIBUZIONE DI MAGGIORE VOLUMETRIA ALLE AT R05 E AT R06 E  
PARTE MEDIANTE ATTRIBUZIONE DI CREDITO EDILIZIO, SALVAGUARDANDO LO  
STANDARD A VERDE E PARCHEGGIO MINIMO PREVISTO DAL PIANO DEGLI  
INTERVENTI PER GLI AMBITI INTERESSATI, OVE PREVISTO IN BASE ALLE MODALITA'  
DI ATTUAZIONE; - CHE IL PRESENTE ACCORDO E' ALTRESI' FINALIZZATO A STABILIRE  
LA NATURA E CONSISTENZA DELLE OPERE DI INTERESSE COLLETTIVO DA  
REALIZZARE E FINANZIARE CON IL CONCORSO DELLE SOCIETA' \_\_\_\_\_ E  
ANCHE A TITOLO PEREQUATIVO, A FRONTE DELLA VARIAZIONE URBANISTICA

PREVISTA E CON LO SCOPO DI INCREMENTARE I SERVIZI TERRITORIALI A CURA DELLA DITTA LOTTIZZANTE DELL'AT R06; LA SOCIETA' SI OBBLIGA: A) A REALIZZARE, A PROPRIA CURA E SPESE, NELL'AMBITO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL PUA DELL'AT R06, LE OPERE DI SISTEMAZIONE DEL PARCHEGGIO PUBBLICO SU AREA DI PROPRIETA' COMUNALE CENSITA CATASTALMENTE AL FG. 5 MAPPALE 544 E CONFORMEMENTE CLASSIFICATA DAL PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE E CIO' SULLA BASE DEL PROGETTO DEFINITIVOESECUTIVO CHE SARA' ALLEGATO AL SUDDETTO PUA DELL'AT R06; B) LA SOCIETA' SI OBBLIGA, A TITOLO PEREQUATIVO ED A FRONTE DELLE VARIAZIONI URBANISTICHE NELL'AMBITO DELL'AT R06, DELL'AT R05 E DELL'AT R22 A REALIZZARE, IN UN'AREA DEL CENTRO DI FOSSO' CHE IL COMUNE METTERA' A DISPOSIZIONE, UN'OPERA DI INTERESSE PUBBLICO DA DESTINARE AD ASILO NIDO E CHE RESTERA' IN PIENA PROPRIETA' DEL COMUNE DI FOSSO' C) LE SOCIETA' E SI OBBLIGANO A RINUNCIARE NEI CONFRONTI DEL COMUNE AD OGNI PRETESA RISARCITORIA PER QUALSIASI TITOLO, RAGIONE O CAUSA ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE CITATE SENTENZE DEL TAR VENETO N. 15/2011 E N. 16/2011 NONCHE' ALLA RIFUSIONE DELLE SPESE LIQUIDATE, E CIO' ANCHE IN VIA TRANSATTIVA, A CONDIZIONE CHE DIVENGANO EFFICACI LE VARIANTI URBANISTICHE AL PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE DI CUI ALL'ART. 3 DEL TITOLO. IL COMUNE DI FOSSO' SI OBBLIGA: A) ARECEPIRE, ADOTTARE ED APPROVARE, A'SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004 IL PRESENTE ACCORDO, COSTITUENTE VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI, NEL RISPETTO DEL PROCEDIMENTO STABILITO DALL'ART. 18 DELLA L.R. 11/2004. L'INTERA PROCEDURA DOVRA' CONCLUDERSI ENTRO IL TERMINE DI CUI ALL'ART. 11 DEL TITOLO; B) A DEFINIRE IL PERIMETRO DELL'AT R06 COMPREDENDO ANCHE LA PORZIONE DI AREA DI PROPRIETA' COMUNALE CLASSIFICATA DAL VIGENTE PIANO DEGLI INTERVENTI COME AREA A STANDARD A PARCHEGGIO PUBBLICO E CHE DOVRA' ESSERE REALIZZATO DALLA DITTA LOTTIZZANTE DEL PUA DELL'AT R06; C) A MODIFICARE LE PREVISIONI URBANISTICHE RELATIVE ALL'AT R06 ASSEGNANDO ALLA STESSA LA VOLUMETRIA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE DI MC 17.600, DI CUI MC 15.600 DA REALIZZARSI NELL'AMBITO DELL'AT R06 ASSOGGETTATO A PUA E MC 2.000 DA REALIZZARE COME CREDITO EDILIZIO DA COLLOCARE IN ALTRE PARTI DEL TERRITORIO COMUNALE, URBANISTICAMENTE COMPATIBILI, TRAMITE INTERVENTO DIRETTO E CON LE MODALITA' PREVISTE DALL'ART. 51 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VIGENTI; GLI STANDARD URBANISTICI A VERDE E PARCHEGGIO DELL'AT R06 DOVRANNO ESSERE CALCOLATI SUI COMPLESSIVI MC 17.600; D) A FORNIRE IL PROGETTO PRELIMINARE DELL'ASILO NIDO DI CUI ART. 2 LETT. B) CHE PRECEDE, SECONDO LE SPECIFICHE TECNICHE CONTENUTE NELL'ALLEGATO A, E CHE POI LA SOCIETA' PROVVEDERA' A REALIZZARE; E) NEL CASO LA COMPLETA REALIZZAZIONE DELL'ASILO NIDO COMPORTI UN COSTO SUPERIORE ALL'IMPORTO DI 464.000,00 E CHE QUINDI LO STRALCIO DA REALIZZARE, PER ESSERE CONCRETAMENTE INDIVIDUABILE PER L'APPALTO, COMPORTI UNA SPESA NON COINCIDENTE CON DETTO IMPORTO, A RICONOSCERE ALLA SOCIETA' UNO SCOMPUTO DAGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA DOVUTI PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NELL'AMBITO DELL'AT R06 FINO ALLA CONCORRENZA MASSIMA DEGLI STESSI; F) A PROVVEDERE ALL'ADOZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DELL'AT R06, PURCHE' CONFORME ALLE PREVISIONI DEL PRC E DEL PRESENTE ACCORDO - ENTRO 10 GG LAVORATIVI DECORRENTI DALLA PRESENTAZIONE A CURA DEL LOTTIZZANTE DELLA COMPLETA DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE NECESSARIA PER L'ISTRUTTORIA E DALL'ACQUISIZIONE DEI PARERI DI ENTI TERZI NECESSARI, OLTRE

AL PROGETTO DEFINITIVO-ESECUTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE DESTINATA AD ASILO; OVE VENGANO RILEVATE CARENZE OD INCONGRUENZE IL TERMINE DI CUI SOPRA POTRA' ESSERE INTERROTTO E RIPRENDERA' A DECORRERE DAL GIORNO SUCCESSIVO AL DEPOSITO DELLE INTEGRAZIONI PRESENTATE AI FINI DELLA SUCCESSIVA APPROVAZIONE A' SENSI DELL'ART. 20 DELLA L. R. 11/2004 E DELL'ART. 5 COMMA 13 LETTERA B) DEL D.L. 13/05/2011 N. 70 CONVERTITO DALLA L. 12/07/2011 N. 106; G) A MODIFICARE LE PREVISIONI URBANISTICHE RELATIVE ALL'AT R05 COME ATTUALMENTE DELIMITATA ASSEGNANDO ALLA STESSA UNA VOLUMETRIA COMPLESSIVA DI MC 2.000,00, DA ATTUARSI MEDIANTE INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO SU DUE AMBITI CHE SARANNO INDIVIDUATI COME AT R05A E AT R05B; H) A MODIFICARE LE PREVISIONI URBANISTICHE RELATIVE ALL'AT R22 ASSEGNANDO ALLA STESSA UNA VOLUMETRIA AGGIUNTIVA DI MC 300 DA REALIZZARE COME CREDITO EDILIZIO DA COLLOCARE IN ALTRE PARTI DEL TERRITORIO, URBANISTICAMENTE COMPATIBILI, CON INTERVENTO DIRETTO E CON LE MODALITA' PREVISTE DALL'ART. 51 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VIGENTI; I) A SOTTOPORRE AL CONSIGLIO COMUNALE IL PRESENTE ACCORDO E GLI ATTI SUCCESSIVI AI FINI DELL'ADOZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI CONFORMEMENTE ALLE PATTUZIONI PREVISTE NEL PRESENTE ATTO; J) AD INSERIRE LE OPERE RELATIVE AL PRESENTE ACCORDO NEL PIANO ANNUALE E TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE OVE E COME NECESSARIO; K) A COLLOCARE TUTTO O PARTE DEL CREDITO EDILIZIO DI CUI ALLE PRECEDENTI LETTERE C) ED H) SULLE AREE CHE PERVERRANNO IN DISPONIBILITA' AL COMUNE, CHE POTRANNO ESSERE ACQUISTATE DA ED COMUNQUE COME DA PREVISIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI ED IN ATTUAZIONE DELLO STESSO ED A NORMA DELL'ART. 51 DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE DEL PI VIGENTE CHE QUI SI INTENDE RICHIAMATO E CONFERMATO; L) APROVVEDERE ALL'ISCRIZIONE SULL'APPOSITO REGISTRO COMUNALE, A NORMA DELL'ART. 51 DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE DEL PI VIGENTI, DEL CREDITO EDILIZIO DI CUI ALLE PRECEDENTI LETTERE C) ED H) A SEGUITO DELLA STIPULA DEL CONVENZIONAMENTO DEL PUA DELL'AT R06 ED A MANTENERE DETTA ISCRIZIONE PER UN PERIODO DI 10 ANNI, FERMO RESTANDO CHE DETTI CREDITI POTRANNO ESSERE UTILIZZATI E/O COMMERCIALIZZATI NEL RISPETTO DELL'ORDINE DI ISCRIZIONE E CON LE MODALITA' STABILITE DALL'ART. 51 SUCCITATO. LE PARTI SI DANNO RECIPROCAMENTE ATTO CHE IL CONTENUTO DEL PRESENTE ACCORDO DOVRA' ESSERE RIPORTATO E RECEPITO INTEGRALMENTE NEL PROGETTO URBANISTICO ATTUATIVO RELATIVO AL PUA DELL'AT R06 E NELLA RELATIVA CONVENZIONE STIPULANDA NELLA QUALE VERRANNO MEGLIO PRECISATI I TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE E LE MODALITA' ESECUTIVE DI DETTAGLIO. C LA CONVENZIONE INTERESSA TUTTI I MAPPALI APPRESI ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE..

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

### 6.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di SOCIETA' COOPERATIVA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO -SOCIETA' COOPERATIVA; Derivante da: CONCESSIONE APERTURA DI CREDITO; Importo ipoteca: € 6.000.000,00; Importo capitale: € 4.000.000,00 ; A rogito di NOTAIO CAZZATO DONATO in data 11/12/2003 ai nn. 279418/33138; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 18/12/2007 ai nn. 52293/12814 ; Note: L'ISCRIZIONE RIGUARDA I MAPP.LI 51-53-6697-6681

- Ipoteca volontaria annotata a favore di SOCIETA' COOPERATIVA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO -SOCIETA' COOPERATIVA; Derivante da: CONCESSIONE GARANZIA APERTURA DI CREDITO; Importo ipoteca: € 6.000.000,00; Importo capitale: € 4.000.000,00 ; A rogito di NOTAIO CAZZATO DONATO DI PADOVA in data 08/02/2008 ai nn. 279911/33471; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/02/2008 ai nn. 6995/1483 ; Note: L'ISCRIZIONE RIGUARDA I MAPP.LI 6500-6501

**6.2.2 Pignoramenti:**

Nessuna.

**6.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.3 Misure Penali**

Nessuna.

**Risposta al punto settimo del quesito**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 0,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** NON SUSSISTE LA FATTISPECIE

**Millesimi di proprietà:** 1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

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

**Avvertenze ulteriori:** /

**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1. Criterio di stima:**

Sintetico-comparativo

**8.2. Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;  
 Uffici del registro di Venezia 2;  
 Ufficio tecnico di Comune di Fossò;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 110,00.

**8.3. Valutazione corpi:****PUA 15. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.716.000,00.

Si procede alla valutazione del bene prendendo in considerazione la volumetria edificabile di cui al PUA15 (ATRO6) adottato con delib. di C/C n.62 del 5.6.2012 e approvato con delib. di G/C n.84 del 31.7.2012, conformandosi all'accordo transattivo rep.n.68259 del 27.12.2011 notaio Todeschini Premuda .

Il perimetro del PUA 15 (mq. 15.510 circa ricomprende un'area comunale (mapp.544) con destinazione a parcheggio e parte dei mapp.li 533-857 e 802 destinata a viabilità.

I beni pignorati di proprietà della (la rimanente parte del PUA15) riportano una consistenza di mq.14.841 catastali ovvero la parte più consistente del programma integrato e dove, secondo la progettazione dello stesso, insistono i lotti edificabili.

Si procederà al calcolo della consistenza prendendo in considerazione i dati riportati nelle tabelle dei dati planivolumetrici di progetto di cui alla tav.2 del "Programma integrato d'Intervento Area di Trasformazione AT\_R06" definibile anche come "volumetria di progetto" ovvero una volumetria edificabile totale è pari a mc.15.600, di cui mc.13.740 con destinazione residenziale e mc.1.860 con destinazione direzionale/commerciale.

Per il calcolo del valore €/mc.si prende pertanto in considerazione l'intera volumetria che il programma sviluppa, ricomprendendo i mapp.li 544-533-857 e 802 all'interno delle opere di urbanizzazione necessarie.

Il valore finale dei beni verrà calcolato detraendo dal valore commerciale della volumetria edificabile (€/mc.110) il costo delle opere di urbanizzazione (€.699.529,57) ed il controvalore a favore del Comune di Fossò della perequazione urbanistica (€.464.000,00) nonchè addizionando il valore delle prestazioni professionali per la redazione del PUA15 (€.24.963,00) .

Non si diversifica il valore del volume residenziale da quello direzionale/commerciale.

<b>Destinazione</b>	<b>Volume Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
PUA 15 destinazione residenziale	13.740 mc.	€ 110,00	€ 1.511.400,00
PUA 15 direzionale/commerciale	1.860 mc.	€ 110,00	€ 204.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.716.000,00
Valore corpo			€ 1.716.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.716.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.716.000,00
Valore di stima			€ 1.716.000,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Volume Lordo</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
PUA 15	Lotti edificabili	15.600,00	€ 1.716.000,00	€ 1.716.000,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 85.800,00
Costo opere di urbanizzazione	€ -699.529,57
controvalore perequativo a favore del Comune di Fossò di cui art.1 dell'accordo transattivo rep.n.68259 del 27.12.2011 notaio Todeschini Premuda di Padova	€ -460.000,00
Oneri professionali per la redazione del PUA 15	€ 24.963,00

## Costi di cancellazione oneri e formalità:

**PUA 15**

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Altra limitazione	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Domanda giudiziale-esecuzione in forma specifica	€ 294,00

**Totale costi di cancellazione: € 658,00**

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 490.975,43

**8bis Classamento energetico dell'immobile:**

**Identificativo corpo: PUA 15**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Non sussiste la fattispecie.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

**Allegati**

Allegato n. 1) - copia visura camerale

Allegato n. 2) - copia della Carta di Identità legale rappresentante

Allegato n. 3) - copia del Codice Fiscale legale rappresentante

Allegato n. 4) - copia del Certificato di destinazione urbanistica dei beni oggetto di esecuzione

Allegato n. 5) - copia estratto di mappa Com. di Fossò F.5 mapp.51-53-6500-6501-6681-6697

Allegato n. 6) - visura catastale mapp.51

Allegato n. 7) - visura catastale mapp.53

Allegato n. 8) - visura catastale mapp.6500

Allegato n. 9) - visura catastale mapp.6501

Allegato n.10) - visura catastale mapp.6681

Allegato n.11) - visura catastale mapp.6697

Allegato n.12) - Ispezione ipotecaria del 31.03.2021

Allegato n.13) -ispezione 52292- 29510

Allegato n.14) -ispezione 52293- 12814

Allegato n.15) - ispezione 6994-4084

- Allegato n.16) - ispezione 6995-1483
- Allegato n.17) - ispezione 8735-6276
- Allegato n.18) - ispezione 5999-4461
- Allegato n.19) - ispezione 22428- 15654
- Allegato n.20) - ispezione 28278- 19521
- Allegato n.21) - accordo transattivo del 27.12.2011 rep.68259 notaio Todeschini Premuda
- Allegato n.22) - delib.CC del 5.6.2012 n.62 adozione Programma Integrato AT\_R06
- Allegato n.23) - delib.GC del 31.7.2012 n.84 approvazione Programma Integrato AT\_R06
- Allegato n.24) - Relazione P.I. AT\_R06
- Allegato n.25) - NTO P.I. AT\_R06
- Allegato n.26) - Computo metrico opere urbanizzazione P.I. AT\_R06
- Allegato n.27) - tav.1 P.I. AT\_R06 Inquadramento piano particellare
- Allegato n.28) - tav.2 P.I. AT\_R06 Planimetria di progetto dati tecnici
- Allegato n.29) - tav.1 AT\_R05a e ATR\_05b planimetria di progetto nuovi fabbricati trifamiliari
- Allegato n.30) - Compravendita del 25.6.2019
- Allegato n.31) - parcella professionale PUA15
- Allegato n.32) - Rilievo fotografico

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

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

#### **Regime fiscale della vendita:**

Un'area edificabile è lottizzata quando il Comune ha approvato il piano di lottizzazione e sia stata stipulata, tra il privato e l'Amministrazione comunale, la relativa Convenzione di lottizzazione.

Nel presente caso si sono avverate tutte e due le condizioni.

La cessione di terreni lottizzati può di conseguenza configurarsi con l'applicazione dell'art. 67, lettera a), del TUIR ovvero con la tassazione della plusvalenza per il venditore .

Secondo Cass. Sent. N. 1111 del 18.01.2017 'il beneficio dell'assoggettamento all'imposta di registro nella misura dell'1 per cento ed alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, previsto dall'art. 33, comma 3, della L. n. 388 del 2000, per i trasferimenti di immobili situati in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati, si applica a carico dell'acquirente a condizione che l'utilizzazione edificatoria avvenga ad opera dello stesso soggetto acquirente ed entro cinque anni dall'acquisto.

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

<b>Lotto</b>	<b>001 - area edificabile PUA 15 (AT_R06)</b>
<b>Diritto reale staggito e Quota proprietà</b>	Corpo PUA 15: 1/1 di - Piena proprietà
<b>Identificativo catastale</b>	<p><b>Corpo PUA 15:</b>  <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u>  , foglio 5, particella 51, comune Fossò, categoria Seminativo arboreo, classe 2, superficie are 44 ca 30, rendita € RDeuro37,57 RAeuro26,31</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati :</u>  , foglio 5, particella 53, comune Fossò, categoria seminativo arboreo, classe 2, superficie are 18 ca 40, rendita € RD euro15,60 RA euro10,93</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati :</u>  , foglio 5, particella 6500, comune Fossò, categoria seminativo/seminativo arboreo, superficie are 12 ca 41, rendita € RD euro 12,22 RA euro 8,51</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati :</u>  , foglio 5, particella 6501, comune Fossò, categoria seminativo , classe 1, superficie are 34 ca 09, rendita € RDeuro34,14 RAeuro23,77</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati :</u>  , foglio 5, particella 6681, comune Fossò, categoria seminativo, classe 2, superficie are 39 ca 21, rendita € RDeuro 33,25 RAeuro 23,29</p>
<b>Valore</b>	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>Euro 490.975,43</b>

## Lotto: 002 - area edificabile C1.1/2 (AT\_R05)

### Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

### Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato:

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di lotti di terreno edificabile definito dal PRG vigente come ZTO C1.1-2 . L'area è posta a nord-est del vicino PUA15 e si accede tramite una corta viabilità di penetrazione con stacco diretto da Viale dello Sport . L'area è ricompresa in una zona residenziale di espansione posta ad est del centro di Fossò ed ai margini della zona agricola.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** /

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Venezia e Padova.

**Attrazioni paesaggistiche:** Il corso del fiume Brenta .

**Attrazioni storiche:** Le ville Venete del Brenta.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata autobus extraurbano 200 metri

**Identificativo corpo:** mapp. 6697.

residenziale sito in Fosso' (VE) CAP: 30030, Viale dello Sport

Il lotto è anche denominato come AT\_R05 nel Piano degli Interventi e nell'accordo transattivo rep.68259 del 27.12.2021 notaio Todeschini Premuda di Padova. E' un lotto di terreno fisicamente staccato dal PUA15 (AT\_R06) e posto a circa 100 metri a nord-est dallo stesso.



4.1.2 *Conformità urbanistica:*

residenziale

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	PAT e PI
<b>In forza della delibera:</b>	PAT delib. CC n.42 del 23.10.2018 - PI delib.CC n.9 del 20.02.2017 e Variante al PI n.10 del 27.3.2019
<b>Zona omogenea:</b>	C1.1/2
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	art.53 Norme Tecniche Operative e Repertorio Normativo NTO in adeguamento ai contenuti del DCC n.4 del 15.03.2012
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Rapporto di copertura:</b>	40%
<b>Altezza massima ammessa:</b>	mt.6,50
<b>Volume massimo ammesso:</b>	mc. 1.000 + 1.000
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Descrizione: residenziale di cui al punto mapp. 6697**

Trattasi di un lotto di terreno definito nel PI del Comune di Fossò come ZTO C1.1/2 con edificabilità diretta ed un volume massimo ammissibile pari a mc.2.000.

Si accede al lotto tramite una corta strada di accesso che si stacca direttamente da Viale dello Sport.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ..... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ..... - Residenza:

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.724**

il terreno risulta di forma trapezoidale regolare ed orografia piana

Tessitura prevalente: Pianura alluvionale indifferenziata costituita prevalentemente da limi

Sistemazioni agrarie : prato incolto

Sistemi irrigui presenti: scolina

Colture erbacee : nulla

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si procede al calcolo della consistenza prendendo in considerazione la volumetria edificabile indicata nel PI del PRG ovvero mc.2.000.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Volume edificabile	Prezzo unitario
C1.1/2 (AT_R05) destinazione residenziale	volume potenziale	2.000 mc.	2.724 mq.	1,00	2.000,00	€ 110,00
			<b>2.724 mq.</b>		<b>2.000,00</b>	

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Le tabelle OMI non riportano dati riferiti alla presente fattispecie.

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di CAZZATO DONATO DI PADOVA, in data 11/12/2007, ai nn. 279417/33137; trascritto a VENEZIA, in data 18/12/2007, ai nn. 52292/29510.

Note: LA VENDITA E' AVVENUTA NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI GLI IMMOBILI SI TROVANO CON OGNI ACCESSIONE, PERTINENZA, DIPENDENZA, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE. LA SOCIETA' ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI ESSERE A CONOSCENZA DELLE SERVITU' PERPETUE DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO E DI SERVIZI E SOTTOSERVIZI COSTITUITE CON SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA IN DATA 26 LUGLIO 2007 DAL NOTAIO ROBERTO DORIA DI PADOVA AL N. 400.921 DI REP., REGISTRATA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DIPADOVA - UFFICIO DI PADOVA 2 - IL 31 LUGLIO 2007 AL N. 13998 1T E TRASCRIITA PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO DI PADOVA IL 6 AGOSTO 2007 AI NUMERI 33853 R.G. E 19720 R.P., SERVITU' A CARICO DEI MAPPALI 6693 E 6691, FOGLIO 5 DEL N.C.T. ED A FAVORE DEL MAPPALE 6697 COMPRAVENDUTO; TALI SERVITU' SONO ESERCITATE SU DI UNA STRISCIA DI SUOLO LARGA 5 ML. CORRENTE A CAVALLO DEL CONFINE FRA I DUE FONDI SERVENTI PER CONSENTIRE AL FONDO DOMINANTE L'ACCESSO DAL PUBBLICO VIALE DELLO SPORT. LA TRASCRIZIONE RIGUARDA I MAPP.LI 51-53-6697-6681

**Titolare/Proprietario:** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CASSANO NICOLA DI PADOVA, in data 25/06/2019, ai nn. 193843/49410; trascritto a VENEZIA, in data 01/07/2019, ai nn. 22428/15654.

Note: I MAPPALI SONO' COSI' CENSITI AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI FOSSO' FOGLIO 5 MAPPALI: 6500 AA SEMINATIVO 1 DI ARE 11.00 R.D.E. 11,02 R.A.E. 7,67 AB SEMIN ARBOR 2 DIARE 1.41 R.D.E. 1,20 R.A.E 0,84. LA PARTE VENDITRICE RENDE EDOTTA LA PARTE ACQUIRENTE DELL'ESISTENZA DELLA CONVENZIONE EDILIZIA DI CUI ALL'ATTO DEL NOTAIO TODESCHINI PREMUDA LORENZO DI PADOVA DEL 5.3.2012 REP. 68480 TRASCRIITA A VENEZIA IL 23.3.2012 AI NN. 8735/6276. SI RICHIAMANO ALTRESI' LE SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO E DI SERVIZI E SOTTOSERVIZI COSTITUITE CON SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA IN DATA 26.7.2007 DAL NOTAIO ROBERTO DORIA DI PADOVA REP. 400921, REGISTRATA A PADOVA 2 IN DATA 31.7.2007 AL N. 13998 E TRASCRIITA A PADOVA IN DATA 6.8.2007 AI NN. 33853/19720, SERVITU' A CARICO DEI MAPPALI 6693 E 6691 (ORA 6669 E 6670) DEL FOGLIO 5 DEL CATASTO TERRENI ED A FAVORE DEL MAPPALE 6697 QUI COMPRAVENDUTO; TALI SERVITU' SONO ESERCITATE SU UNA STRISCIA DI SUOLO LARGA ML 5 CORRENTE A CAVALLO DEL CONFINE TRA I DUE FONDI SERVENTI PER CONSENTIRE AL FONDO DOMINANTE L'ACCESSO DAL PUBBLICO VIALE DELLO SPORT. IL PREZZO CONVENUTO NON VIENE CORRISPOSTO ALLA PARTE VENDITRICE, BENSÌ VIENE TRATTENUTO DALLA PARTE ACQUIRENTE AFFINCHÈ PROCEDA AL DEPOSITO DELLO STESSO NEI MODI CHE SARANNO DETERMINATI CON DECRETO DEL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE COMPETENTE PER L'ESPROPRIAZIONE (ART.792 C.P.C.), A SEGUITO DELL'AZIONAMENTO DA PARTE DELL'ACQUIRENTE DELL'APPOSITA PROCEDURA PER LA LIBERAZIONE DEI BENI DALLE IPOTECHE DI CUI INFRA AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AGLI ARTT.2889 E SEGUENTI DEL C.C. E DI CUI AGLI ARTT.792 E SEGUENTI DEL C.P.C. SI DA' ATTO CHE LA PARTE ACQUIRENTE INTENDE PROMUOVERE LA PROCEDURA DI CUI AGLI ARTT.2889 E SEGUENTI DEL C.C. E ARTT.792 E SEGUENTI DEL C.P.C. VOLTA ALLA LIBERAZIONE DALLE IPOTECHE GRAVANTI I BENI OGGETTO DEL PRESENTE ATTO, NON CORRISPONDENDO PERTANTO IL PREZZO AL VENDITORE BENSÌ METTENDOLO A DISPOSIZIONE DEI CREDITORI ISCRITTI NEI MODI E NEI TERMINI DI

CUI AGLI ARTT.2889 E SEGUENTI DEL C.C. E ARTT.792 E SEGUENTI DEL C.P.C. CONSEGUENTEMENTE LA PARTE ACQUIRENTE DA' ATTO CHE: A) QUALE "TERZO ACQUIRENTE", NON E' PERSONALMENTE OBBLIGATO A PAGARE I CREDITORI IPOTECARI; B) QUALE "TERZO ACQUIRENTE", INTENDE ESERCITARE LA FACOLTA' DI LIBERARE GLI IMMOBILI DA OGNI IPOTECA ISCRITTA ANTERIORMENTE ALLA TRASCRIZIONE DEL SUO TITOLO DI ACQUISTO; C) IL PRESENTE ATTO, PORTANTE TUTTE LE INDICAZIONI PRESCRITTE DALL'ART.2890 C.C., SARA' NOTIFICATO, PER MEZZO DI UFFICIALE GIUDIZIARIO, AI CREDITORI ISCRITTI E/O AI LORO AVENTI CAUSA, NEL DOMICILIO DA ESSI ELETTO (E RISULTANTE NELLA NOTA DI ISCRIZIONE), E AL "PRECEDENTE PROPRIETARIO", ELEGGENDO IL "TERZO ACQUIRENTE" DOMICILIO PER LO SCOPO PRESSO LA PROPRIA RESIDENZA COME DICHIARATA IN COMPARSA; D) AI SENSI DELL'ART.2891 C.C., ENTRO 40 (QUARANTA) GIORNI DALLA NOTIFICAZIONE INDICATA DALL'ART.2890 C.C., QUALUNQUE DEI CREDITORI ISCRITTI O DEI RELATIVI FIDEIUSSORI HA DIRITTO DI RICHIEDERE L'ESPROPRIAZIONE DEI BENI CON RICORSO AL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE COMPETENTE A NORMA DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE, PURCHE' ADEMPIA ALLE CONDIZIONI IN DETTO ART. INDICATE; E) A NORMA DELL'ART.2893 C.C., SE L'INCANTO NON E' DOMANDATO NEL TEMPO E NEL MODO PRESCRITTI DALL'ART.2891 C.C., IL VALORE DEL BENE RIMANE DEFINITIVAMENTE STABILITO NEL PREZZO CHE L'ACQUIRENTE HA POSTO A DISPOSIZIONE DEI CREDITORI A NORMA DELL'ART.2890 N.3 C.C.; F) SONO A CARICO DELLA PARTE ACQUIRENTE TUTTE LE SPESE RELATIVE ALLA PROCEDURA SU ESPOSTA, COMPRESSE QUELLE INERENTI ALLE CANCELLAZIONI DELLE IPOTECHE ED ANNOTAMENTI. SI RICHAMA IL CONTENUTO DELL'ART.2896 C.C. CON RIFERIMENTO ALLA PROCEDURA DI CUI AI PREDETTI ARTT.2889 E SEGUENTI DEL C.C. NONCHE' AGLI ARTT.792 E SEGUENTI DEL C.P.C., DA PROMUOVERSI A TOTALI CURA E SPESE DALLA PARTE ACQUIRENTE, LA MEDESIMA PARTE ACQUIRENTE SI OBBLIGA ESPRESSAMENTE: - A PROMUOVERE - NOTIFICANDO L'OFFERTA DI CUI ALL'ART.2890 C.C. ED IMPEGNANDOSI SIN D'ORA A NON REVOCARLA - IL DETTO PROCEDIMENTO DI LIBERAZIONE DEI BENI DALLE IPOTECHE ENTRO E NON OLTRE IL TERMINE DI 30 (TRENTA) GIORNI DALLA TRASCRIZIONE DEL PRESENTE ATTO; - A PROCEDERE SECONDO LE PRESCRIZIONI DI LEGGE, CON COMPORTAMENTO VIRTUOSO E SOLLECITO; - A RICHIEDERE TEMPESTIVAMENTE, CON RICORSO AL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE COMPETENTE PER L'ESPROPRIAZIONE, LA DETERMINAZIONE DEI MODI PER IL DEPOSITO DEL PREZZO OFFERTO ED A PRESENTARE NELLA CANCELLERIA TUTTI I DOCUMENTI PRESCRITTI DALL'ART.792 C.P.C. ALL'INFUORI DELLE SEGUENTI FORMALITA': ^ IPOTECA A FAVORE DELLA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO - SOCIETA' COOPERATIVA ISCRITTA A VENEZIA IN DATA 18.12.2007 AI NN. 52293/12814 (GRAVANTE I MAPPALI 51, 53, 6697 E 6681 DEL CATASTO TERRENI); ^ IPOTECA A FAVORE DELLA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO - SOCIETA' COOPERATIVA ISCRITTA A VENEZIA IN DATA 25.2.2008 AI NN. 6995/1483 (GRAVANTE I MAPPALI 6500 E 6501 DEL CATASTO TERRENI); IPOTECHE TUTTE CHE LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI BEN CONOSCERE E CHE SARANNO OGGETTO DI CANCELLAZIONE CON LA PROCEDURA DI CUI INFRA; ^ DOMANDA GIUDIZIALE DI ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA A FAVORE DELLA SOCIETA' ISCRITTA A VENEZIA IL 11.3.2014 AI NN. 5999/4461. IL PRESENTE ATTO E' SOTTOPOSTO ALLA CONDIZIONE SOSPENSIVA DEL BUON ESITO DELLA PROCEDURA DI PURGAZIONE DELLE IPOTECHE IN OGGETTO, AI SENSI DELL'ART. 2889 C.C. E SEGUENTI. NELL'IPOTESI IN CUI LA PROCEDURA NON DOVESSE REALIZZARE L'ESITO QUI VOLUTO: A) LA CONDIZIONE SI INTENDERA' SENZ'ALTRO MANCATA, RIMANENDO SCIOLTE LE PARTI CONTRAENTI DAL PRESENTE CONTRATTO, A TUTTI GLI EFFETTI DI LEGGE, SENZA OBBLIGO DI ALCUNA PENALE E/O INDENNIZZO; B) LO SPIRARE DEL TERMINE DI 2 (DUE) ANNI SENZA CHE RISULTI: - ANNOTAZIONE A MARGINE DELLE ISCRIZIONI PRECEDENTI ALLA TRASCRIZIONE DEL PRESENTE TITOLO DELL'ORDINANZA DISPOSTA DAL GIUDICE EX ART.794 C.P.C. DI SVINCOLO DEI BENI IN OGGETTO DALLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI INDICATE ALL'ART.4 DELL'ATTO OVVERO LA LORO CANCELLAZIONE; OVVERO - L'ANNOTAZIONE IN MARGINE ALLA TRASCRIZIONE DEL PRESENTE TITOLO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO A FAVORE DEL "TERZO ACQUIRENTE" AGGIUDICATARIO EX ART.2896 C.C., A SEGUITO DELLA PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE DOMANDATA NEL TEMPO E NEL MODO PRESCRITTI

DALL'ART.2891 C.C. E L'ANNOTAZIONE A MARGINE DELLE ISCRIZIONI PRECEDENTI ALLA TRASCRIZIONE DEL PRESENTE TITOLO DELL'ORDINANZA DISPOSTA DAL GIUDICE EX ART.794 C.P.C. DI SVINCOLO DEI BENI IN OGGETTO DALLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI INDICATE ALL'ART.4 DELL'ATTO OVVERO LA LORO CANCELLAZIONE; VARRA' A FAR CONSTARE IL MANCATO AVVERAMENTO DELLA CONDIZIONE A CUI E' SOTTOPOSTO IL PRESENTE CONTRATTO EQUIVALENDO ALLA DICHIARAZIONE IMPLICITA DI CUI ALL'ART. 2668, III CO. C.C. NELL'IPOTESI IN CUI LA PROCEDURA DOVESSE REALIZZARE L'ESITO QUI VOLUTO: - LA CONDIZIONE SI INTENDERA' SENZ'ALTRO AVVERATA, CONSOLIDANDOSI IN CAPO ALLA PARTE ACQUIRENTE/OFFERENTE LA PROPRIETA' DEI BENI IN OGGETTO; - IL PROVVEDIMENTO GIUDIZIALE EX ART.794 C.P.C. CHE ORDINA LO SVINCOLO DEI BENI IN OGGETTO DALLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI INDICATE ALL'ART.4 DELL'ATTO O LA LORO CANCELLAZIONE A SEGUITO DEL PAGAMENTO, ACCETTATO, A FAVORE DEI CREDITORI OVVERO IL DECRETO DI TRASFERIMENTO A FAVORE DEL "TERZO ACQUIRENTE" AGGIUDICATARIO EX ART.2896 C.C. (A SEGUITO DELLA PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE DOMANDATA NEL TEMPO E NEL MODO PRESCRITTI DALL'ART.2891 C.C.) ORDINANTE LO/A SVINCOLO/CANCELLAZIONE DALLE/DELLE ISCRIZIONI PRECEDENTI ALLA TRASCRIZIONE DEL PRESENTE TITOLO, COSTITUIRA' DOCUMENTO NECESSARIO E SUFFICIENTE PER ANNOTARE, A MARGINE DELLA TRASCRIZIONE DEL PRESENTE ATTO, LA REALIZZAZIONE DEI SUOI EFFETTI E QUINDI PER ESEGUIRE L'ANNOTAZIONE DELLA CANCELLAZIONE DELLA CONDIZIONE SOSPENSIVA APPOSTA AL PRESENTE ATTO COME SOPRA PREVISTA AL PUNTO 1. SIA AL VERIFICARSI DELL'IPOTESI SUB 2. CHE AL VERIFICARSI DELL'IPOTESI SUB 3., LE PARTI CONVENGONO LA RETRODATAZIONE DEGLI EFFETTI ALLA DATA DEL PRESENTE ATTO. COMUNQUE LA PARTE ACQUIRENTE E' FIN D'ORA AUTORIZZATA A PROCEDERE UNILATERALMENTE AD ATTO RICOGNITIVO DAL QUALE FAR CONSTARE L'ESITO DELLA PROCEDURA SOPRA RICHIAMATA E QUINDI FAR CONSTARE AI FINI DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE L'AVVERAMENTO O MENO DELLA CONDIZIONE SU ESPOSTA, QUALORA NE FOSSE RICHiesto; A TALE SCOPO LA PARTE VENDITRICE CONFERISCE ALLA PARTE ACQUIRENTE MANDATO IRREVOCABILE CON RAPPRESENTANZA EX ART.1723 C.C. 2 COMMA, IN QUANTO CONFERITO ANCHE NELL'INTERESSE DELLA MANDATARIA. RESTA INTESO CHE IL MANCATO AVVERAMENTO DELLA CONDIZIONE SOSPENSIVA POTRA' ESSERE ATTESTATO ANCHE DALLA SEMPLICE ALLEGAZIONE DI PROVVEDIMENTO DEL TRIBUNALE DI VENEZIA DI DINIEGO DELLA CANCELLAZIONE DELLE IPOTECHE E/ O ALTRO PROVVEDIMENTO CHE PRECLUDA LA LIBERAZIONE (A SOLO TITOLO ESEMPLIFICATIVO, RIGETTO, INAMMISSIBILITA', ESTINZIONE O ALTRO). IN OGNI CASO E' DA INTENDERSI CHE LA PROCEDURA DI PURGAZIONE NON DEBBA PROTRARSI OLTRE 2 (DUE) ANNI DALLA DATA DI SOTTOSCRIZIONE DEL PRESENTE ATTO. PARIMENTI, IL PERFEZIONAMENTO DELLA PROCEDURA DI PURGAZIONE E QUINDI L'AVVERAMENTO DELLA CONDIZIONE POTRA' ESSERE ATTESTATO ANCHE DALLA SEMPLICE ALLEGAZIONE DEL PROVVEDIMENTO DEL TRIBUNALE DI VENEZIA CON IL QUALE SI ORDINI LA CANCELLAZIONE DELLE IPOTECHE ISCRITTE E/O SI ATTESTI LA MANCATA PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI ESPROPRIAZIONE O COMUNQUE SIA IDONEO AD ACCERTARE IL BUON ESITO DELLA PROCEDURA DI PURGAZIONE AVVIATA. LA PARTE VENDITRICE DICHIARA E GARANTISCE CHE QUANTO IN OGGETTO E' DI SUA ASSOLUTA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' PER AVERLO ACQUISTATO: I MAPPALI 51, 53, 6697 E 6681 CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO DONATO CAZZATO ALLORA DI PADOVA IN DATA 11.12.2007 REP. 279.417 TRASCRITTO A VENEZIA IN DATA 18.12.2007 AI NN. 52292/29510; I MAPPALI 6500 E 6501 CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO DONATO CAZZATO ALLORA DI PADOVA IN DATA 1.2.2008 REP. 279.910 TRASCRITTO A VENEZIA IN DATA 25.2.2008 AI NN. 6994/4084.

**Identificativo corpo: mapp. 6697**

residenziale sito in Fosso' (VE), Viale dello Sport Libero

Note: L'area si presenta come un campo incolto.

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

#### 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di BCC NPLS 2018-2 SRL contro

Derivante da: ATTO ESECUTIVO iscritto/trascritto a VENEZIA in data 08/10/2020 ai nn. 28278/19521; SONO PIGNORATI TUTTI I BENI DI CUI ALLA PRESENTE ESECUZIONE IMMOBILIARE.

- domanda giudiziale-esecuzione in forma specifica a favore di . contro

Derivante da: DOMANDA GIUDIZIALE iscritto/trascritto a VENEZIA in data 11/03/2014 ai nn. 5999/4461; A favore Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale Sede Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale . Sede Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 sono interessati tutti i lotti appresi alla presente esecuzione immobiliare.

#### 6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

#### 6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di SOCIETA' COOPERATIVA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO -SOCIETA' COOPERATIVA; Derivante da: CONCESSIONE APERTURA DI CREDITO; Importo ipoteca: € 6.000.000,00; Importo capitale: € 4.000.000,00 ; A rogito di NOTAIO CAZZATO DONATO in data 11/12/2003 ai nn. 279418/33138; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 18/12/2007 ai nn. 52293/12814 ; Note: L'ISCRIZIONE RIGUARDA I MAPP.LI 51-53-6697-6681

#### 6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

#### 6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

### 6.3 Misure Penali

Nessuna.

#### Risposta al punto settimo del quesito

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

#### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON SUSSISTE LA FATTISPECIE

Millesimi di proprietà: 1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

#### Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

#### 8.1.1 Criterio di stima:

Sintetico-comparativo

#### 8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia 2;

Ufficio tecnico di Comune di Fossò;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 110,00.

#### 8.3.3 Valutazione corpi:

**mapp. 6697. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 220.000,00.

Si procede alla valutazione del bene prendendo in considerazione la volumetria edificabile di cui alla C1.1/2 (AT\_R05) ovvero mc.2.000.

Il valore del bene sarà calcolato con il metodo sintetico-comparativo moltiplicando la superficie edificabile di progetto con il valore €/mq. di aree edificabili di simile entità e localizzazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Volume edificabile</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
C1.1-2 (AT_R05) destinazione residenziale	2.000,00	€ 110,00	€ 220.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 220.000,00
Valore corpo			€ 220.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 220.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 220.000,00
Valore di stima			€ 220.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Volume edificabile</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
mapp. 6697	Lotto edificabile	2.000,00	€ 220.000,00	€ 220.000,00

**8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 11.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

**mapp. 6697**

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Domanda giudiziale- esecuzione in forma specifica	€ 294,00

**Totale costi di cancellazione: € 623,00**

**8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 208.377,00
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------

**8bis Classamento energetico dell'immobile:**

**Identificativo corpo: mapp. 6697**

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

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Non sussiste la fattispecie

### Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

#### Allegati

- Allegato n. 1) - copia visura camerale
- Allegato n. 2) - copia della Carta di Identità legale rappresentante
- Allegato n. 3) - copia del Codice Fiscale legale rappresentante
- Allegato n. 4) - copia del Certificato di destinazione urbanistica dei beni oggetto di esecuzione
- Allegato n. 5) - copia estratto di mappa Com. di Fossò F.5 mapp.51-53-6500-6501-6681-6697
- Allegato n. 6) - visura catastale mapp.51
- Allegato n. 7) - visura catastale mapp.53
- Allegato n. 8) - visura catastale mapp.6500
- Allegato n. 9) - visura catastale mapp.6501
- Allegato n.10) - visura catastale mapp.6681
- Allegato n.11) - visura catastale mapp.6697
- Allegato n.12) - Ispezione ipotecaria del 31.03.2021
- Allegato n.13) - ispezione 52292- 29510
- Allegato n.14) - ispezione 52293- 12814
- Allegato n.15) - ispezione 6994-4084
- Allegato n.16) - ispezione 6995-1483
- Allegato n.17) - ispezione 8735-6276
- Allegato n.18) - ispezione 5999-4461
- Allegato n.19) - ispezione 22428- 15654
- Allegato n.20) - ispezione 28278- 19521
- Allegato n.21) - accordo transattivo del 27.12.2011 rep.68259 notaio Todeschini Premuda
- Allegato n.22) - delib.CC del 5.6.2012 n.62 adozione Programma Integrato AT\_R06
- Allegato n.23) - delib.GC del 31.7.2012 n.84 approvazione Programma Integrato AT\_R06
- Allegato n.24) - Relazione P.I. AT\_R06
- Allegato n.25) - NTO P.I. AT\_R06
- Allegato n.26) - Computo metrico opere urbanizzazione P.I. AT\_R06
- Allegato n.27) - tav.1 P.I. AT\_R06 Inquadramento piano particellare
- Allegato n.28) - tav.2 P.I. AT\_R06 Planimetria di progetto dati tecnici
- Allegato n.29) - tav.1 AT\_R05a e ATR\_05b planimetria di progetto nuovi fabbricati trifamiliari
- Allegato n.30) - Compravendita del 25.6.2019
- Allegato n.31) - parcella professionale PUA15
- Allegato n.32) - Rilievo fotografico

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

**Regime fiscale della vendita:** I costi degli atti di compravendita sono totalmente a carico della parte acquirente e comprendono:

Imposta di Registro:

9% per i fabbricati, terreni edificabili non soggetti ad iva e terreni non agricoli;

2% per chi può richiedere le agevolazioni per l'acquisto della PRIMA CASA;

In tutti i casi di imposta proporzionale il minimo è di € 1.000,00.

Imposta fissa di € 200,00 per gli atti soggetti ad IVA.

Il CREDITO D'IMPOSTA viene detratto dall'Imposta di Registro così calcolata senza l'imposta minima di € 1.000,00.

Imposta ipotecaria:

imposta fissa di € 50,00 per gli atti non soggetti ad IVA che pagano imposta di registro proporzionale;

Imposta fissa di € 200,00 per gli atti soggetti ad IVA.

Imposta catastale:

imposta fissa di € 50,00 per gli atti non soggetti ad IVA che pagano imposta di registro proporzionale;

Imposta fissa di € 200,00 per gli atti soggetti ad IVA.

Tali imposte vanno calcolate sul prezzo di vendita.

E' possibile però, per gli atti non soggetti ad IVA a favore di persone fisiche e che hanno per oggetto un immobile ad uso abitativo e relative pertinenze chiedere che le imposte (di registro, ipotecarie e catastali) siano calcolate, non sul prezzo di vendita, ma sul valore catastale dell'immobile, ottenuto moltiplicando la rendita catastale:

per 115,50 se è PRIMA CASA

per 126 se è seconda casa.

Imposta di Bollo forfettaria solo per gli atti soggetti ad IVA di € 230,00;

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

<b>Lotto</b>	<b>002 - area edificabile C1.1/2 (AT_R05)</b>
<b>Diritto reale staggito e Quota proprietà</b>	<b>Corpo mapp. 6697: 1/1 di - Piena proprietà</b>
<b>Identificativo catastale</b>	<b>Corpo mapp. 6697:</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : , foglio 5, particella 6697, comune Fossò, categoria seminativo, classe 2, superficie are 27 ca 24, rendita € RD euro 23,10 RA euro 16,18
<b>Valore</b>	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>Euro 208.377,00</b>

Data generazione: 12-04-2021 15:04

L'Esperto alla stima  
**Arch. Marco Calzavara**