Lotto: 003 - terreno edificabile

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:

[redacted]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; scuole di vario ordine e grado, negozi di vicinato, ufficio postale, luoghi di culto
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: Mira, Dolo, Mirano.
Principali collegamenti pubblici: autobus 300 m, stazione ferroviaria 2 km
Zona residenziale a ridosso delle aree agricole

Identificativo corpo: terreno edificabile, frazione di Cazzago

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted] Comune Pianiga, foglio 15, particella 931, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 18 are 00 ca, reddito dominicale: € 9,19, reddito agrario: € 6,04

Intestazione: [redacted] Comune Pianiga, foglio 15, particella 937, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 3 are 68 ca, reddito dominicale: € 1,88, reddito agrario: € 1,24

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:***
Giudizio per ora non esprimibile non essendo stato realizzato il lotto 7 previsto dal Piano di Lottizzazione "Al parco" approvato con delibera di consiglio comunale n. 56 del 24/11/2005 e

Firmato Da: ALBERTO MIGGIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 592219217111f8623354f7dfe72d0d351

successiva variante approvata con delibera del consiglio comunale n. 33 del 04/08/2011.

4.1.2 ***Conformità urbanistica:***

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	n. 33 del 01/08/2022
Zona omogenea:	C1.2/13
Norme tecniche di attuazione:	art. 19 NTO
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	opere di urbanizzazione
Estremi delle convenzioni:	Pubblico ufficiale Curatolo Santo n. rep. 1912/201 del 21/04/2009 RG 18196, RP 10457
Obblighi derivanti:	*"...i certificati di agibilità relativi agli edifici inerenti i restanti lotti, potranno essere rilasciati solo qualora siano state completate e cedute tutte le opere di urbanizzazione ed aree, entro e fuori dall'ambito relativo all'intero piano di lottizzazione..."*

Note sulla conformità:
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione terreno edificabile

Terreno edificabile rientrante nel piano di lottizzazione "al parco" approvato con delibera di consiglio comunale n. 56 del 24/11/2005. Su questo lotto (n. 7 del piano) non è stato realizzato il progetto autorizzato nel 2012.

Superficie complessiva di circa mq **2.165,00 (somma superficie catastale dei due terreni risulta 2.168,00)** il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Destinazione	Parametro	Superficie fondiaria	Volumetria realizzabile	Prezzo unitario al mc
Terreni edificabili	Volume edificabile	2.165,00	4.687,00	€ 90,00

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 18/03/2003 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dussin Antonio, in data 18/03/2003, ai nn. 6095; trascritto a Padova, in data 21/03/2003, ai nn. 12234/7759.

Identificativo corpo: terreno edificabile
Stato immobile: **Libero**

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 ***Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*** Nessuna.

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

Firmato Da: ALBERTO MIGGIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 592219217116623354f7dfe72d0d361

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 Banca Santo Stefano Credito Cooperativo Martellago Venezia Società Cooperativa contro [redacted] Derivante da: garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 6.000.000,00; Importo capitale: € € 3.000.000,00; A rogito di Notaio Dussin Antonio in data 25/09/2007 ai nn. 12960/8925; Iscritto/trascritto a Padova in data 27/09/2007 ai nn. 50901/12239

6.2.2 ***Pignoramenti:***

- Pignoramento a favore di BCC NPLS 2019 S.R.L. e per essa DOVALUE S.P.A. contro [redacted] A rogito di Unep - Corte D'Appello di Venezia in data 29/10/2024 ai nn. 6735 iscritto/trascritto a Padova in data 05/12/2024 ai nn. 46027/32629;

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: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: /
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:
Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: /
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

8.1.1Criterio di stima:

Costo di costruzione

8.2.2Fonti di informazione:

Cresme

8.3.3Valutazione corpi:

terreno edificabile.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 421.830,00.

Destinazione	*Volumetria edificabile*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Terreni	4.687,00	€ 90,00	€ 421.830,00

Firmato Da: ALBERTO MIGGIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 592219217111f6623354f7dfe72d0d351

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 421.830,00
Valore Finale	**€ 421.830,00**
Valore corpo	€ 421.830,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 421.830,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 421.830,00
Valore di stima	€ 421.830,00

Riepilogo:

ID	*Volumetria edificabile*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
terreno edificabile	4.687,00	€ 421.830,00	€ 421.830,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Arrotondamento € 5,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Tipologia	*Costo*
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 421.800,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Attestazione Prestazione Energetica: Non soggetto

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 divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Documentazione fotografica
Visura ed estratto mappa
Certificato di Destinazione Urbanistica
Tavole piano di lottizzazione
Estratto Piano degli Interventi
Ispezioni Ipotecarie

Firmato Da: ALBERTO MIGGIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 592219217116623354f7d6672d0d351

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Trattamento fiscale da valutare da parte del Delegato alla vendita al momento del trasferimento,

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	003 - terreno edificabile
Diritto reale staggito e Quota proprietà	**Corpo terreno edificabile:** 1/1 di [redacted] - Piena proprietà
Identificativo catastale	**Corpo terreno edificabile:** Identificato al catasto Terreni: [redacted] Comune Pianiga, foglio 15, particella 931, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 18 are 00 ca, reddito dominicale: € 9,19, reddito agrario: € 6,04 Identificato al catasto Terreni: [redacted] Comune Pianiga, foglio 15, particella 937, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 3 are 68 ca, reddito dominicale: € 1,88, reddito agrario: € 1,24
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **421.800,00 €**

Venezia, 29 ottobre 2025

L'Esperto alla stima
Arch. Alberto Miggiani

Firmato Da: ALBERTO MIGGIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 592219217111f66233654f7dfe72d0d351

arch. Alberto Miggiani
tel.+39 041 7123476 - 335 5464368
alberto.miggiani@archiworldpec.it
a.miggiani@gmail.com

Al Tribunale Ordinario di Venezia
Cancelleria Procedure Esecutive
Al G.E.
E pc
Al Delegato alla Vendita

Oggetto: **EI 288/2024 – INTEGRAZIONE LOTTO 2**

Preg.mo Giudice,
su segnalazione del creditore procedente, sono a confermare che anche il "Lotto 2 – fabbricato al grezzo" è gravato, al pari degli altri due lotti, da ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Santo Stefano Credito Cooperativo Martellago Venezia Società Cooperativa.

Il punto 6.2.1 Iscrizioni riferito al Lotto 2 riporta, erroneamente, nessuna iscrizione.

Il punto 6.2.1 Iscrizioni deve essere interamente sostituito come segue:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Santo Stefano Credito Cooperativo Martellago Venezia Società Cooperativa contro [redacted] *Derivante da: garanzia di apertura di credito;*
Importo ipoteca: € 6.000.000,00; Importo capitale: € € 3.000.000,00;
A rogito di Notaio Dussin Antonio in data 25/09/2007 ai nn. 12960/8925;
Iscritto/trascritto a Padova in data 27/09/2007 ai nn. 50901/12239.

Mi scuso per l'erronea indicazione.

Venezia, 15 Dicembre 2025

L'esperto
Arch. Alberto Miggiani

Firmato Da: ALBERTO MIGGIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 592219217111f662335f4f7dfe72d0d351