
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **269/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-06-2026 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROBERTA BALLARIN**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 Abitazione, Lotto 002 Terreno e
Lotto 003 Terreno

Esperto alla stima: Arch. [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Studio in: San Marco 5547 - 30124 Venezia
Telefono: 0418224210
Fax: 3478060908
Email: [REDACTED]@gmail.com
Pec: [REDACTED]@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

Bene: Via Caltana 102 - Caselle - Santa Maria Di Sala (VE) - 30036

Identificativo Lotto: 001

Corpo A: frazione: Caselle, Via Caltana 102

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: Via Caltana n. 102 Santa Maria di Sala (VE)

Stato Civile: [REDACTED]

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] UNICREDIT BANCA SPA contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario; Importo capitale: € 122.500,00; Iscritto/trascritto a Padova in data 24/09/2013 ai nn. 28773/4442

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di Equitalia servizi di riscossione spa contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 276.923,78; Importo capitale: € 138.461,89; Iscritto/trascritto a Padova in data 19/09/2016 ai nn. 31725/5864

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di Equitalia servizi di riscossione spa contro; Importo ipoteca: € 159.079,62; Importo capitale: € 79.539,81; Iscritto/trascritto a Padova in data 09/11/2016 ai nn. 38306/7182

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di Equitalia servizi di riscossione spa contro; Importo ipoteca: € 2.357.584,72; Importo capitale: € 1.178.792,36; Iscritto/trascritto a Padova in data 08/11/2024 ai nn. 42066/7293;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione contro; Importo ipoteca: € 249.883,26; Importo capitale: € 124.941,63; Iscritto/trascritto a Padova in data 08/11/2024 ai nn. 42067/7294;

- Ipoteca giudiziale annotata contro [REDACTED]; Derivante da: Atto giudiziario; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 2.000,00; Iscritto/trascritto a Padova in data 28/07/2025 ai nn. 29920/6033

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Atto giudiziario iscritto/trascritto a Padova in data 05/12/2025 ai nn. 48033/33390;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€198.815,00**



Identificativo Lotto: 002 - TERRENO

Corpo A: frazione: Caselle, Via Caltana 102

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: Via Caltana n. 102 Santa Maria di Sala (VE)

Stato Civile: [REDACTED]

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di UNICREDIT BANCA SPA contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario; Importo capitale: € 122.500,00; Iscritto/trascritto a Padova in data 24/09/2013 ai nn. 28773/4442

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di Equitalia servizi di riscossione spa contro [REDACTED] [REDACTED]; Importo ipoteca: € 276.923,78; Importo capitale: € 138.461,89; Iscritto/trascritto a Padova in data 19/09/2016 ai nn. 31725/5864

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di Equitalia servizi di riscossione spa contro [REDACTED] [REDACTED]; Importo ipoteca: € 159.079,62; Importo capitale: € 79.539,81; Iscritto/trascritto a Padova in data 09/11/2016 ai nn. 38306/7182

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di Equitalia servizi di riscossione spa contro [REDACTED] [REDACTED]; Importo ipoteca: € 2.357.584,72; Importo capitale: € 1.178.792,36; Iscritto/trascritto a Padova in data 08/11/2024 ai nn. 42066/7293

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione contro [REDACTED] [REDACTED]; Importo ipoteca: € 249.883,26; Importo capitale: € 124.941,63; Iscritto/trascritto a Padova in data 08/11/2024 ai nn. 42067/7294

- Ipoteca giudiziale annotata contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: Atto giudiziario; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 2.000,00; Iscritto/trascritto a Padova in data 28/07/2025

- Pignoramento a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: Atto giudiziario iscritto/trascritto a Padova in data 05/12/2025 ai nn. 48033/33390;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€5.061,00**

Identificativo Lotto: 003 - TERRENO



Corpo A: frazione: Caselle, Via Caltana 102

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: Via Caltana n. 102 Santa Maria di Sala (VE)

Stato Civile: [REDACTED]

Gravami e Oneri

- Descrizione onere: convenzione; Iscritto/trascritto a Padova in data 25/09/1986 ai nn. 196/13455;
È una convenzione tra confinanti per l'edificazione a confine che riguarda il mappale 154 da cui deriva il mappale 828.

- Descrizione onere: vincolo d'uso; Iscritto/trascritto a Padova in data 28/10/1986 ai nn. 22124/15148;
Vincolo d'uso ai sensi dell'art. 6 Legge regionale Veneta del 05/03/1985 n.24 in relazione al mappale 154 che darà origine al mappale 828 per l'edificazione di un fabbricato con annessi rustici.

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione contro [REDACTED] [REDACTED]; Importo ipoteca: € 2.357.584,72; Importo capitale: € 1.178.792,36; Iscritto/trascritto a Padova in data 08/11/2024 ai nn. 42066/7293

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione contro [REDACTED] [REDACTED]; Importo ipoteca: € 249883,26; Importo capitale: € 124.941,63; Iscritto/trascritto a Padova in data 08/11/2024 ai nn. 42067/7294

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] [REDACTED] iscritto/trascritto a Padova in data 05/12/2025 ai nn. 48033/33390;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€13.750,00**
cui si trova:



Sommario

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;

pag. 9 LOTTO 1
 pag. 27 LOTTO 2
 pag. 38 LOTTO 3
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;

pag. 9 LOTTO 1
 pag. 27 LOTTO 2
 pag. 38 LOTTO 3
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;

pag. 9 LOTTO 1
 pag. 27 LOTTO 2
 pag. 38 LOTTO 3
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;

pag. 11 LOTTO 1
 pag. 28 LOTTO 2
 pag. 39 LOTTO 3
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;

pag. 17 LOTTO 1
 pag. 30 LOTTO 2
 pag. 40 LOTTO 3
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 - arti-



stico 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

pag. 21 LOTTO 1

pag. 33 LOTTO 2

pag. 41 LOTTO 3

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;

pag. 21 LOTTO 1

pag. 34 LOTTO 2

pag. 42 LOTTO 3

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;

pag. 22 LOTTO 1

pag. 34 LOTTO 2

pag. 42 LOTTO 3

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;

pag. 24 LOTTO 1

pag. 36 LOTTO 2

pag. 44 LOTTO 3



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.

pag. 24 LOTTO 1

pag. 36 LOTTO 2

pag. 44 LOTTO 3

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;

pag. 25 LOTTO 1

pag. 36 LOTTO 2

pag. 44 LOTTO 3

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.

pag. 26 LOTTO 1

pag. 37 LOTTO 2

pag. 44 LOTTO 3



Premessa

L'Illustrissimo G.E. Silvia Bianchi, con giuramento in data 04-02-2026, nominava il 27-01-2026 la sottoscritta dott. arch. [REDACTED] [REDACTED] con studio in San Marco 5547 Venezia, iscritta all'Albo dei CTU del Tribunale di Venezia col n°113, all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia col n°2373, quale esperto ai fini della valutazione dei beni immobili di cui all'esecuzione immobiliare n. 269/2025 come da disposizioni e quesiti sopra elencati.

Svolgimento delle operazioni: l'associazione notarile, dopo mia telefonata informativa mi informava di aver fissato un sopralluogo per il custode, notaio Marco Gava, per il 25/02/2025 ad ore 18:00.

Si è effettuato un primo sopralluogo il 25-02-2026 durante il quale si è avuto accesso al bene e si è iniziato rilievo grafico e fotografico. Il 17-03-2026 si è effettuato un secondo sopralluogo per continuare la verifica e il rilievo grafico e fotografico dato che il primo sopralluogo è stato fissato in ora tarda e ad un certo punto non era più possibile prendere misure o fare foto.

In data 30/03/2026 il CTU ha dovuto depositare Istanza di proroga poiché l'archivio Generale del Comune non aveva ancora dato copia delle pratiche edilizie, punto 4 del quesito, e neppure la città Metropolitana aveva ancora risposto alle questioni relative alla pista ciclabile.

In qualità di CTU, ho svolto le ricerche e le indagini necessarie presso l'Agenzia delle Entrate, l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Santa Maria di Sala, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, l'Agenzia del Territorio, l'Archivio dell'Edilizia di Santa Maria di Sala, eseguiti i sopralluoghi ed infine effettuate le indagini di mercato per la stima degli immobili, espongo di seguito i risultati in merito ai quesiti posti.



Beni in **Santa Maria Di Sala (VE)**
Località/Frazione **Caselle**
Via Caltana 102

Lotto: 001 Abitazione

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 ipocatastale, ex art. 567 c.p.c., risulta completa.

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

■■■■ ■■■■

Codice fiscale: ■■■■■■

Stato Civile: ■■■■■■

Residenza: Via Caltana n. 102 Santa Maria di Sala (VE)

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni si trovano nel comune di Santa Maria di Sala (VE) che conta 18.000 abitanti, ed ha il polo amministrativo in Villa Farsetti. Il capoluogo comunale sorge lungo la strada provinciale 32, "Miranese", importante arteria di collegamento fra Venezia e Padova che passa anche per Mirano. La vicina chiesa parrocchiale di Caselle, costruita tra il 1790 e il 1810, è un interessante edificio in stile neoclassico a navata unica contenente varie opere d'arte tra cui, sull'altar maggiore, alcune statue di Giovanni Bonazza. Via Caltana congiunge il centro di Caltana, una frazione di Santa Maria di Sala con il Comune di Villanova di Camposampiero (PD) e i beni oggetto della presente procedura sono equidistanti da entrambi.

Caratteristiche zona: Area di tutela ambientale e paesaggistica normale

Area urbanistica: ZONA RESIDENZIALE SPARSE C1.1 a traffico locale

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 15 minuti a piedi

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Caselle, Via Caltana 102

Allegato 4, Allegato 5, Allegato 6 - Si tratta di un unico immobile pur essendo accatastati come Fg. 21 mappale 151 sub 2 e il sub 3 e allo stato attuale l'abitazione ha inglobato il garage.



Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: Via Caltana n. 102 Santa Maria di Sala (VE)

Stato Civile: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED],

foglio 21, particella 151, subalterno 2,

scheda catastale prot.n. VE0087046 presentata il 09/07/2013,

indirizzo Via Caltana n. 102 , piano T-1, comune Santa Maria di Sala, categoria A/3, classe 1, consistenza 8,5, superficie Totale 153, Totale escluse aree scoperte 145 mq, rendita € 267,78

Derivante da: Variazione nel classamento del 01/04/2014 Pratica n. VE0101825 in atti dal 01/04/2014 variazione al classamento (n. 72170.1/2014).

Note: Allegato 5 - planimetria catastale sub.2

Allegato 10 - Visura attuale per immobile sub. 2

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED],

foglio 21, particella 151, subalterno 3, scheda catastale data di presentazione 09/07/2013, prot. n. VE0087046, indirizzo Via Caltana n. 102, piano T, comune Santa Maria di Sala, categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, superficie 21 mq, rendita € 19,52

Derivante da: Variazione nel classamento del 01/04/2014 Pratica n. VE0101825 in atti dal 01/04/2014 variazione al classamento (n. 72170.1/2014).

Note: Allegato 7 - planimetria catastale sub.3

Allegato 11 - Visura attuale per immobile sub. 3

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED],

foglio 21, particella 151, subalterno 1, indirizzo Via Caltana n. 102, piano T, comune Santa Maria di Sala, categoria BENE COMUNE NON CENSIBILE - Partita speciale A

Ulteriori informazioni: Nell' Allegato 9 (Visura attuale per immobile sub.1 Catasto Terreni) si riporta: Particella con destinazione: ENTE URBANO Superficie: 2000 mq Ultimo atto di aggiornamento: Tipo Mappale del 27/06/2013 Pratica n. VE0077886 in atti dal 27/06/2013 presentato il 26/06/2013 (n. 77886.2/2013)

Derivante da: Variazione del 09/07/2013 Pratica n. VE0087046 in atti dal 09/07/2013 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 23441.1/2013).

Confini: Mappali N.ri 816 - 829 - 208 - Via Caltana - 150 - 149

Note: Allegato 8 - Visura attuale per immobile sub.1 Catasto Fabbricati

Allegato 9 - Visura attuale per immobile sub.1 Catasto Terreni

Allegato 18 - Procedura apposizione vincolo preordinato SU_18145_2022_PG

Allegato 19 - Comunicazioni di avvio procedimento vincolo doc06510620260331092013

Allegato 20 - dichiarazione accettazione 2025 doc06421220260324121605

Allegato 21 - Particolari accessi carrai civico n. 105 Adeguamento SP 30 Oriago-Scaltenigo-



Caltana

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le irregolarità sono molte poiché l'ultima planimetria catastale è stata fatta a seguito del Permesso di Costruire in Sanatoria del 2013 e successivamente sono stati demoliti annessi e depositi, costruiti nuovi edifici tanto da portare al deposito di un nuovo Permesso di Costruire in Sanatoria nel 2025. Inoltre nell'edificio principale sono state fatte modifiche al distributivo con accorpamento del garage all'appartamento etc.

Regolarizzabili mediante: nuovo accatastamento

Nuovo accatastamento delle planimetrie corrette. Si stima costo tecnico più spese di deposito all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali a corpo: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Note generali: Mappali confinanti e proprietà:

- 816 (stesso proprietario)

- 829 Catasto terreni proprietà [REDACTED], [REDACTED] c.f.

[REDACTED];

- 208 ente urbano, sub. 2 e sub 3 proprietà [REDACTED], [REDACTED]

c.f. [REDACTED];

- Via Caltana

- 150 e 149 Catasto terreni proprietà [REDACTED]

[REDACTED], c.f. [REDACTED].

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Prot. 3031 del 09/05/1989

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art.97 Legge Regionale 27 giugno 1985 n°61

Per lavori: Per opere abusivamente eseguite.

Oggetto: realizzazione di portico con pilastri in muratura

Presentazione in data 09/05/1989 al n. di prot. 3031

NOTE: Tale pratica risulta allegata al Permesso di Costruire a Sanatoria Prot. 10216 del 16/07/2013 poiché con esso si è chiusa la pratica e si è sanato l'abuso di cui al verbale del 1988 (Allegato 22).

Allegato 22 - 10216_VERBALE REATO URBANISTICO del 1988 P. di C. in Sanatoria 2013

Allegato 23 - 10216_DOMANDA 1989 P. di C. in Sanatoria 2013

Allegato 24 - 10216_COMUNICAZIONE 1989 P. di C. in Sanatoria 2013

Allegato 25 - 10216_COMUNICAZIONE_02 1989 P. di C. in Sanatoria 2013

Allegato 26 - 10216_COMUNICAZIONE_03 1989 P. di C. in Sanatoria 2013

Allegato 27 - 10216_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 1989 P. di C. in Sanatoria 2013

Allegato 28 - 10216_ELABORATO GRAFICO DI PROGETTO 1989 P. di C. in Sanatoria 2013

Allegato 30 - 10216_RELAZIONE P. di C. in Sanatoria 2013

Numero pratica: Prot. 10216 del 16/07/2013



Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: Per opere abusivamente eseguite.
Oggetto: realizzazione di portico con pilastri in muratura
Rilascio in data 16/07/2013 al n. di prot. 10216

NOTE: Tale pratica ha allegati tutti gli elaborati del Permesso di Costruire a Sanatoria Prot. 3031 del 09/05/1989 poiché con essa si è chiusa la pratica e si è sanato l'abuso di cui al verbale del 1988 (Allegato 22).

Allegato 22 - 10216_VERBALE REATO URBANISTICO del 1988 P. di C. in Sanatoria 2013
Allegato 23 - 10216_DOMANDA 1989 P. di C. in Sanatoria 2013
Allegato 24 - 10216_COMUNICAZIONE 1989 P. di C. in Sanatoria 2013
Allegato 25 - 10216_COMUNICAZIONE_02 1989 P. di C. in Sanatoria 2013
Allegato 26 - 10216_COMUNICAZIONE_03 1989 P. di C. in Sanatoria 2013
Allegato 27 - 10216_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 1989 P. di C. in Sanatoria 2013
Allegato 28 - 10216_ELABORATO GRAFICO DI PROGETTO 1989 P. di C. in Sanatoria 2013
Allegato 29 - 10216_PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA 2013
Allegato 30 - 10216_RELAZIONE P. di C. in Sanatoria 2013

Numero pratica: n. 98 del 05.09.2023

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione di Compatibilità Paesaggistica
Per lavori: Realizzazione di opere edilizie in assenza di titolo consistenti nella demolizione di ruderi e ricostruzione di uno spazio relax, opere eseguite in Caselle di Santa Maria di Sala, via Caltana, n. 102,
Oggetto: Realizzazione di opere edilizie senza titolo
Rilascio in data 05/09/2023 al n. di prot. 98

NOTE: La pratica viene depositata in seguito ad un'ordinanza di demolizione (Allegato 31). Come viene chiaramente detto nell'AUTORIZZAZIONE COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA, si autorizzano tutti gli altri interventi realizzati in oggetto descritti, così come rappresentati negli elaborati grafici allegati all'Autorizzazione, ma si esprime parere negativo rispetto alla piscina esterna interrata e della relativa pavimentazione perimetrale.

Allegato 31 - 28055_ordinanza demolizione e ripristino luoghi 2023
Allegato 32 - bbaa_Compatibilità_167 2024
Allegato 33 - bbaa_Tav 3 Stato di Fatto Piante Prospetti Sezioni 2024
Allegato 34 - bbaa_Tav 4 Comparativa _ Layout 2024

Numero pratica: prot. 11966 del 12/11/2025

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: Ristrutturazione attraverso demolizione di un annesso rustico e ricostruzione con cambio d'uso a residenziale, demolizione accessori e modifiche interne-esterne al fabbricato residenziale esistente
Oggetto: Realizzazione di opere edilizie senza titolo
Rilascio in data 12/11/2025 al n. di prot. 11966

NOTE: Allegato 35 - 11966_PERMESSO di COSTRUIRE a Sanatoria 2025
Allegato 36 - 11966_Relazione tecnica P.di C. a Sanatoria 2025
Allegato 37 - 11966_Tav1 Inquadramento _ Layout P. di C. a Sanatoria 2025
Allegato 38 - 11966_Tav 2 Stato Autorizzato Planimetrie Piante Prospetti Sezioni _ Layout P. di C. a Sanatoria 2025



Allegato 39 - 11966_Tav 3 Stato di Fatto Piante Prospetti Sezioni _ Layout P. di C. a Sanatoria 2025

Allegato 40 - 11966_Tav 4 Comparativa _ Layout P. di C. a Sanatoria 2025

Allegato 41 - 11966_AVVISO RILASCIO P. di C. a Sanatoria 2025

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il Permesso di Costruire a Sanatoria prot. n. 11966 del 12/11/2025, recentissimo, dovrebbe coincidere con lo stato attuale dei luoghi, nella realtà, come ben si vede dalle foto (Allegato 15) e da disegni (Allegato 42 Rilievo fabbricati LOTTO 1 mappale 151), si sono riscontrate difformità di due tipi.

In primo luogo vi sono differenze di misure negli immobili che si evidenziano con la sovrapposizione tra le misure prese in sopralluogo, evidenziate in rosso nell'allegato rilievo, e la pianta del Permesso di Costruire in Sanatoria del 2025. Quindi vi sono errori di misurazione e di rappresentazione, il più importante è relativo alle dimensioni dell'ex garage.

Poi vi sono difformità anche più importanti che riguardano modifiche ai fabbricati.

All'interno vi sono modifiche al distributivo, si è costituito un antibagno e si sono tolte la pareti divisorie tra ingresso, cucina e soggiorno, formando un unico vano.

All'esterno dei fabbricati non risulta presente il pergolato che collegava l'area fitness all'edificio abitativo e vi è un muro che chiude a nord il portico a lato del fabbricato principale.

Inoltre la piscina, diniegata in Commissione Paesaggistica e non presente nel Permesso di costruire in Sanatoria del 2025, risulta ancora presente.

Tutti i fabbricati danno l'impressione di essere un cantiere con pavimenti non finiti, impianti non completati, mancanza di alcune finestre.

In assenza di un progetto complessivo e non essendo tutte le opere realizzate sanabili si calcolano gli oneri di ripristino dello stato dei luoghi rispetto al Permesso di Costruire in Sanatoria 2025. Inoltre bisogna considerare le spese di demolizione della piscina poiché non è possibile sanarla dato anche il parere negativo (Allegato 32 - bbaa_Compatibilità_167 2024) all'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica e l'ordinanza di demolizione (Allegato 31 - 28055_ordinanza demolizione e ripristino luoghi 2023).

Quindi si è proceduto a fare un conteggio delle spese di quanto andrebbe ripristinato:

- demolizione piscina;
- demolizione gettate rimaste di base di precedenti edifici;
- demolizione volume impianti piscina;
- demolizione muro costruito a chiusura portico esistente;
- costruzione pergola tra portico esistente ed edificio fitness;
- costruzione pareti tra ingresso, cucina e soggiorno (si devono valutare nell'ambito di un progetto con la verifica dei rapporti aero illuminanti, etc.)

Si devono inoltre prevedere una pratica di Paesaggistica a Sanare le difformità esterne, il garage è più corto, ed eventuali altre, e un Permesso di Costruire in Sanatoria per sanare dal punto di vista edilizio le difformità esterne e per la formazione dell'antibagno.

Demolizioni e costruzioni. Come da Allegato 47 (Costi di ripristino LOTTI 1-2): € 13.650,00



Pratiche edilizie (Permesso di Costruire in Sanatoria e Accertamento di Compatibilità Paesaggistica) circa 2000,00 euro di deposito pratiche (4 marche da bollo, diritti di segreteria, oneri di sanatoria), ai quali vanno aggiunti circa 3000,00 euro di spese tecniche (rilievo, presentazione pratiche):

€ 5.000,00

Oneri Totali: € 18.650,00

Note: Allegato 15 - Raccolta fotografica LOTTO UNO mappale 151

Allegato 42 - Rilievo fabbricati LOTTO 1 mappale 151

Allegato 43 - Rilievo parti esterne LOTTO 1 mappale 151

Allegato 44 - Difformità tra stato di fatto e stato legittimato fabbricati LOTTO 1

Allegato 45 - Difformità tra stato di fatto e stato legittimato parti esterne LOTTO 1

A seguito di accertamenti presso lo sportello dedicato di consultazione delle pratiche edilizie, non risulta agli atti la dichiarazione di agibilità del fabbricato.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Variante al Piano degli Interventi n. 22/A
In forza della delibera:	n. 48 del 15.11.2025 - Norme Tecniche Operative della Variante al Piano degli Interventi n. 22/A
Zona omogenea:	ZONA RESIDENZIALE SPARSE C1.1 e parzialmente in ZONA AGRICOLA E.
Norme tecniche di attuazione:	L'area di cui al foglio 21, mappale 151 ricade parzialmente in ZONA RESIDENZIALE SPARSE C1.1 e parzialmente in ZONA AGRICOLA E con presenza di simbologia indicante pista ciclabile, con fascia di rispetto stradale di via Caltana. Tale area non è classificata a pericolosità idraulica e a rischio idraulico; L' area in questione si riferiscono all'art. 6 ZONE RESIDENZIALI SPARSE C1.1, all'art. 10 ZONE AGRICOLE e all'art. 18 ZONE DI RISPETTO STRADALE, FLUVIALE, CIMITERIALE Si precisa, inoltre, che l'area è soggetta a tutela ai sensi del D. Lgs n. 42 del 22.01.2004 in particolare: § art. 142 lettera c) "... i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;" § art. 142 lettera m) "... le zone di



	interesse archeologico;" Norme Tecniche Operative_DCC 70_2019 Art. 6 ZONE RESIDENZIALI SPARSE C1.1 Art. 10 ZONE AGRICOLE Comma 1 e in particolare Comma 5 - ITINERARI DI INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ESISTENTI E/O DI PROGETTO Obiettivo dell'azione paesistica è anche la costituzione di una trama di percorsi protetti ciclo-pedonali, allo scopo di creare una rete di viabilità alternativa e di mobilità nell'ambito del territorio rurale. Il tracciato dei percorsi pedonali - ciclabili è individuato nella Tav. di PI con apposita grafica; l'esatto sedime sarà determinato dal progetto esecutivo del percorso.
--	--

Note generali sulla conformità: Allegato 14 - CDU Prot_Par 0006820 del 19-03-2026 - Documento 21 [REDACTED] CTU_CDU

Allegato 18 - Procedura apposizione vincolo preordinato SU_18145_2022_PG

Allegato 19 - Comunicazioni di avvio procedimento vincolo doc06510620260331092013

Allegato 20 - dichiarazione accettazione 2025 doc06421220260324121605

Allegato 21 - Particolari accessi carrai civico n. 105 Adeguamento SP 30 Oriago-Scaltenigo-Caltana

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

Il fabbricato principale è distribuito su 2 piani fuori terra collegato da scala interna, ed è così composto:

Piano terra

- ingresso circa mq 7,10
- cucina circa mq 12,60
- soggiorno circa mq 18,20
- disimpegno circa mq 11,20
- disimpegno circa mq 16,60
- ripostiglio circa mq 7,45
- cantina circa mq 10,70
- magazzino circa mq 15,00
- bagno circa mq 4,65
- wc circa mq 3,20
- bagno turco circa mq 3,60
- area fitness circa mq 20,80
- portico esistente circa mq 29,90
- portico da ripristinare circa mq 20,80

Piano primo

- camera circa mq 20,50
- camera circa mq 8,70



- camera circa mq 11,00

Totale mq netti coperti circa 219,00

Totale mq lordi coperti circa 270,45

Totale verde esterno circa mq 1686,00

Per le dimensioni e la dicitura dei vani si è fatto riferimento a quelle dichiarate nel Permesso di Costruire a Sanatoria n ° 11966 del 12/11/2025, integrandole misure, dove non chiare o assenti, con quelle da me prese durante il rilievo.

Per le dimensioni della parte a giardino ho tenuto conto della misura del mappale 151 dichiarata catastalmente e ho detratto la superficie lorda a piano terra dell'edificio e la superficie espropriata per pubblica utilità per la costruzione della pista ciclabile.

La costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 1° Settembre 1967 con poi varie modifiche e superfetazioni.

Attualmente i fabbricati sono quasi un cantiere, l'area fitness non ha le finestre e l'abitazione presenta pavimenti non finiti/parzialmente rimossi, gli impianti non finiti (presenti i radiatori senza caldaia).

La particella 151 classificata ente urbano è di 2000 mq, tale area è destinata a prato e alberi, circa 22 alberi misti in qualità e dimensione (carpini, aceri, alberi da frutta, etc.), l'edificio si trova verso la strada. La pista ciclabile è in fase di realizzazione lungo il canale Caltana, che costeggia in prevalenza zone di campagna con alcune case aventi accessi carrabili alla provinciale con attraversamento del canale stesso mediante tombino o ponticello.

Entrando nella proprietà non c'è confine, steccato o recinzione che limiti i mappali 150 e 149 Catasto terreni, di proprietà dell' [REDACTED], che risultano in pieno utilizzo dell'esecutato. Quindi è difficile capire quali siano le piante presenti di proprietà della [REDACTED] e del signor [REDACTED].

Bisognerà prevedere una SERVITU' DI PASSAGGIO come fondo servente ai mappali 816 e 828.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: Via Caltana n. 102 Santa Maria di Sala (VE)

Stato Civile: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **1.893,00**

È posto al piano: Terra e primo

L'edificio è stato ristrutturato nel: apparentemente in corso di ristrutturazione

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Piano terra



- abitativi circa mq 103,00
 - area fitness circa mq 35,00
 - cantina e magazzino circa mq 10,50 sup. ragguagliata mq 10,50 (50%)
 - zone porticate (esistente 30,00 mq e da ripristinare 13,46 mq) sup. ragguagliata mq 10,60 (35% fino a 25 mq , l'eccedenza al 10%)
- Piano primo
- abitativi circa mq 48,00

Totale circa mq 207,00 superficie commerciale fabbricati

Area verde esterna è di circa mq 1686,00 (2000,00 mq mappale 151 a cui vanno sottratti i 104 mq espropriati per la pista ciclabile e i circa 209,7 di impronta fabbricati)

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitativa	sup lorda di pavimento	0	207,00	1,00	207,00	€ 850,00
giardino	sup lorda di pavimento	0	1.686,00	1,00	1.686,00	€ 25,00
			1.893,00		1.893,00	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

soggetti a favore: [REDACTED] per la quota di 1/16

[REDACTED] per la quota di 1/16

[REDACTED] per la quota di 1/16

[REDACTED] per la quota di 1/16

[REDACTED] per la quota di 1/16

[REDACTED] per la quota di 1/16

[REDACTED] per la quota di 1/16

[REDACTED] per la quota di 1/16

soggetto contro: [REDACTED] per la quota di 1/2

proprietario/i ante ventennio In forza di denuncia di successione; trascritto a Padova, in data 20/01/2007, ai nn. 3504/2090.

Titolare/Proprietario:

soggetti a favore: [REDACTED] per la quota di 1/7



[REDACTED] per la quota di 1/7

[REDACTED] per la quota di 1/7

[REDACTED] per la quota di 1/7

[REDACTED] per la quota di 1/7

[REDACTED] per la quota di 1/7

[REDACTED] per la quota di 1/7

soggetto contro: [REDACTED] per la quota di 1/1

proprietario/i ante ventennio In forza di denuncia di successione; trascritto a Padova, in data 14/06/1995, ai nn. 14801/9799.

Titolare/Proprietario:

soggetti a favore: [REDACTED] per la quota di 1/21

[REDACTED] per la quota di 1/21

[REDACTED] per la quota di 1/21

soggetto contro: [REDACTED] per la quota di 1/7

proprietario/i ante ventennio In forza di denuncia di successione; trascritto a Padova, in data 20/01/2007, ai nn. 3518/2102.

Titolare/Proprietario:

soggetti a favore: [REDACTED] per la quota di 6/189

[REDACTED] per la quota di 15/189

[REDACTED] per la quota di 6/189

soggetto contro: [REDACTED] per la quota di 3/21

proprietario/i ante ventennio In forza di denuncia di successione; trascritto a Padova, in data 16/08/2007, ai nn. 46391/24459.

Titolare/Proprietario:

soggetto a favore: [REDACTED] proprietà per la quota di 1/21

[REDACTED] proprietà per la quota di 1/21

[REDACTED] proprietà per la quota di 1/21

soggetto contro: [REDACTED] proprietà per la quota di 1/7

proprietario/i ante ventennio In forza di Successione legittima; trascritto a Padova, in data 22/05/2008, ai nn. 22234/12544.

Titolare/Proprietario:

soggetti a favore: [REDACTED] per la quota di 2/84

[REDACTED] per la quota di 2/84

soggetto contro: [REDACTED] per la quota di 2/42

proprietario/i ante ventennio al **06/11/2008** . In forza di denuncia di successione; trascritto a Padova, in data 20/01/2007, ai nn. 3519/2103.

Titolare/Proprietario:

soggetti a favore: [REDACTED] per la quota di 18/756

[REDACTED] per la quota di 18/756

[REDACTED] per la quota di 18/756

[REDACTED] per la quota di 18/1512

[REDACTED] per la quota di 18/1512

[REDACTED] per la quota di 18/2268



[REDACTED] per la quota di 18/2268

[REDACTED] per la quota di 18/2268

[REDACTED] per la quota di 18/1512

[REDACTED] per la quota di 18/1512

soggetto contro: [REDACTED] per la quota di 18/126

proprietario/i ante ventennio In forza di denuncia di successione; trascritto a Padova, in data 11/03/2007, ai nn. 12969/7056.

Titolare/Proprietario:

soggetto a favore: [REDACTED] per la quota di 1/14

soggetto contro: [REDACTED] per la quota di 1/14

proprietario/i ante ventennio al **06/11/2008** . In forza di denuncia di successione; trascritto a Padova, in data 21/03/1994, ai nn. 6381/4484.

Titolare/Proprietario:

soggetti a favore: [REDACTED] per la quota di 14/504

[REDACTED] per la quota di 14/504

soggetto contro: [REDACTED] per la quota di 14/252

proprietario/i ante ventennio al **06/11/2008** . In forza di denuncia di successione; trascritto a Padova, in data 21/01/2009, ai nn. 2311/1301.

Titolare/Proprietario:

soggetto a favore: [REDACTED] per la quota di 1/14

soggetti contro: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

dal 02/09/1999 al 06/11/2008 . In forza di divisione giudiziale; trascritto a Padova, in data 29/09/1999, ai nn. 31015/20557.

Titolare/Proprietario:

soggetto a favore: [REDACTED] per la quota di 1/21

soggetto contro: [REDACTED] per la quota di 1/21

dal 07/05/2001 al 06/11/2008.

In forza di denuncia di successione; trascritto a Padova, in data 22/05/2008, ai nn. 22233/12543.

Titolare/Proprietario:

soggetto a favore: [REDACTED]

soggetto contro: [REDACTED] per la quota 1/2

proprietario/i ante ventennio al **30/12/2008** . In forza di Testamento; trascritto a Padova, in data 09/10/2003, ai nn. 43367/26889.



Titolare/Proprietario:

soggetto a favore: [REDACTED] per la quota di 1/1

soggetti contro: [REDACTED] per la quota di 1/12

[REDACTED] per la quota di 1/12

[REDACTED] per la quota di 1/6

[REDACTED] per la quota di 9/84

[REDACTED] per la quota di 1/36

[REDACTED] per la quota di 1/36

[REDACTED] per la quota di 1/18

[REDACTED] per la quota di 1/18

[REDACTED] per la quota di 1/6

[REDACTED] per la quota di 1/6

[REDACTED] per la quota di 5/84 dal 06/11/2008

al 16/03/2011 .

In forza di decreto di trasferimento; trascritto a Padova, in data 02/12/2008, ai nn. 52563/31009.

Titolare/Proprietario:

soggetti a favore: [REDACTED] per la quota di 2/6

[REDACTED] per la quota di 1/6

[REDACTED] per la quota di 1/6

[REDACTED] per la quota di 1/6

[REDACTED] per la quota di 1/6

soggetto contro: [REDACTED] per la quota di 1/1 dal 16/03/2011 al 11/09/2013.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Padova, in data 21/08/2012, ai nn. 29321/20770.

Titolare/Proprietario:

soggetto a favore: [REDACTED] per la quota di 1/1

soggetti contro: [REDACTED] per la quota di 2/6

[REDACTED] per la quota di 1/6

[REDACTED] per la quota di 1/6

[REDACTED] per la quota di 1/6

[REDACTED] per la quota di 1/6

dal 11/09/2013 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita; trascritto a Padova, in data 24/09/2013, ai nn. 28771/19490.

Note: Allegato 1 - copia atto notaio MICHELE DAL MASO rep. 862 2013

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Santa Maria Di Sala (VE), Via Caltana 102 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Da un'interrogazione alla Direzione Provinciale di Venezia dell'Agenzia delle Entrate la risposta del 15/03/2026 è stata questa: "In risposta a quanto richiesto in data 23 febbraio 2026 prot. 44189, dalle interrogazioni effettuate, presso l'archivio informatico dell'Anagrafe Tributaria, NON risultano in essere contratti di locazione e/o comodato registrati per gli immobili oggetto dell'esecuzione."



Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] UNICREDIT BANCA SPA contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario; Importo capitale: € 122.500,00 ; Iscritto/trascritto a Padova in data 24/09/2013 ai nn. 28773/4442
- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di Equitalia servizi di riscossione spa contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 276.923,78; Importo capitale: € 138.461,89 ; Iscritto/trascritto a Padova in data 19/09/2016 ai nn. 31725/5864
- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di Equitalia servizi di riscossione spa contro ; Importo ipoteca: € 159.079,62; Importo capitale: € 79.539,81 ; Iscritto/trascritto a Padova in data 09/11/2016 ai nn. 38306/7182
- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di Equitalia servizi di riscossione spa contro ; Importo ipoteca: € 2.357.584,72; Importo capitale: € 1.178.792,36 ; Iscritto/trascritto a Padova in data 08/11/2024 ai nn. 42066/7293
- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione contro ; Importo ipoteca: € 249.883,26; Importo capitale: € 124.941,63 ; Iscritto/trascritto a Padova in data 08/11/2024 ai nn. 42067/7294
- Ipoteca giudiziale annotata contro [REDACTED]; Derivante da: Atto giudiziario; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 2.000,00 ; Iscritto/trascritto a Padova in data 28/07/2025 ai nn. 29920/6033

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Atto giudiziario iscritto/trascritto a Padova in data 05/12/2025 ai nn. 48033/33390;

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

Non esiste un condominio e i beni sono tutti dello stesso proprietario.

Bisognerà prevedere una SERVITU' DI PASSAGGIO come fondo servente ai mappali 816 e 828 che sono nei LOTTI 2 e 3 della presente procedura.

Avvertenze ulteriori: Dalla verifica, del 19.02.2026, presso il Tribunale Ordinario di Venezia, Ruolo Generale Contenzioso Civile, registro SICID non risulta alcuna causa pendente. Esproprio per pubblica utilità di circa 104 mq lungo la fascia sul canale parallela a via Caltana. Come precedentemente rilevato vi è un atto ablativo per pubblica utilità e siamo già nella fase esecutiva e come si vede dalle foto



allegate alla presente (Allegato 15 - Raccolta fotografica LOTTO UNO mappale 151) c'è in atto il cantiere.

Allegato 14 - CDU Prot_Par 0006820 del 19-03-2026 - Documento 21 [REDACTED] [REDACTED] CTU_CDU

Allegato 18 - Procedura apposizione vincolo preordinato SU_18145_2022_PG

Allegato 19 - Comunicazioni di avvioprocedimento vincolo doc06510620260331092013

Allegato 20 - dichiarazione accettazione 2025 doc06421220260324121605

Allegato 21 - Particolari accessi carrai civico n. 105 Adeguamento SP 30 Oriago-Scaltenigo-Caltana

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Per quanto riguarda il Criterio di Stima adottato è il metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età, con consultazione dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio che per abitazioni civili confrontato con i valori di mercato dati da agenzie presenti in zona o che si occupano di immobili in quella zona. La stima è volta a cercare il più probabile valore di mercato alla data odierna, attraverso una comparazione di prezzi di immobili aventi la stessa tipologia e metratura e ubicati nella stessa zona. Oltre ad indagini di mercato presso agenzie immobiliari della zona si sono tenuti in considerazione anche i valori delle quotazioni immobiliari della Banca dati Agenzia del Territorio. La valutazione tiene conto inoltre di tutti gli elementi intrinseci (stato di conservazione e manutenzione, epoca della costruzione, etc...) ed estrinseci (ubicazione, servizi pubblici, etc...) influenti sulla stima finale.

8.2.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate da valori, Anno 2025 - Semestre 2 per zona Suburbana/CASELLE E CALTANA, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, destinazione residenziale, tipologia Ville e Villini con stato conservativo NORMALE valori tra 950,00 e 1250,00 euro/mq lorda. Il sito borsinoimmobiliare.it per ville e villini in zona rurale valori per ville e villini di 602,00 euro/mq come valore minimo e 800 euro/mq come massimo.

Da una ricerca presso Agenzie immobiliari online ho trovato immobili tipo villa o bi-villa in vendita, con dimensione dai 95 ai 215 mq commerciali, in ottimo stato o in costruzione con valori medi di euro/mq 950,00.

Si ritiene di poter utilizzare prudenzialmente come prezzo di riferimento 950,00 euro/mq che andrà ribassato di un 10% dato lo stato complessivo del bene, quindi il prezzo finale che andrò ad utilizzare sarà euro/mq 850,00.

Per quanto riguarda il giardino esterno all'edificio si ritiene possa essere stimato come da valore di esproprio recentemente valutato a 25 euro/mq (Allegato 19 pag.8) poiché tale valore si basa su indagini di mercato e rappresenta il valore venale del bene.

8.3.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 218.100,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitativa	207,00	€ 850,00	€ 175.950,00
giardino	1.686,00	€ 25,00	€ 42.150,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo
Valore Finale € 218.100,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	1.893,00	€ 218.100,00	€ 218.100,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica
e/o catastale: € 19.150,00
Giudizio di comoda divisibilità: Allo stato attuale
non è facilmente divisibile.
Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Conc. amministrativa/riscossione	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Conc. amministrativa/riscossione	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Conc. amministrativa/riscossione	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Conc. amministrativa/riscossione	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 0,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00



8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 198.915,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: A****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Esiste un attestato di prestazione energetica allegato all'atto di acquisto (Allegato 1 - copia atto notaio MICHELE DAL MASO rep. 862 2013) ma tali documenti hanno una validità di 10 anni. Da una verifica su Ve.Net.energia-edifici non risulta nessuna Attestazione di Prestazione Energetica registrata nell'archivio regionale (Regione Veneto), sistema obbligatorio dal 2 maggio 2012.

Inoltre durante il Sopralluogo l'esecutato ha detto non esserci nessun documento relativo agli impianti e non c'è caldaia.

Il costo della redazione del classamento energetico da parte di un tecnico è circa 300 euro oltre oneri di legge e cassa professionale.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
----	------------------------

Giudizio di comoda divisibilità: Allo stato attuale non è facilmente divisibile.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- 1) copia atto notaio Michele dal Maso 2013;
- 3) Estratto di mappa;
- 4) Elaborato planimetrico;
- 5) Planimetria catastale sub. 2;
- 6) Planimetria catastale sub. 3;
- 7) Elenco immobili fabbricati;
- 8) Visura attuale per immobile sub. 1 Catasto fabbricati;
- 9) Visura attuale per immobile sub. 1 Catasto terreni;
- 10) Visura attuale per immobile sub. 2;
- 11) Visura attuale per immobile sub. 3;
- 14) Certificato di destinazione Urbanistica;
- 15) Raccolta fotografica LOTTO UNO mappale 151;
- 18) Procedura apposizione vincolo preordinato SU_18145_2022_PG;
- 19) Comunicazioni di avvio procedimento vincolo doc06510620260331092013;
- 20) dichiarazione accettazione 2025 doc06421220260324121605;
- 21) Particolari accessi carrai civico n. 105 Adeguamento SP 30 Oriago-Scaltenigo-Caltana;
- 22) 10216_VERBALE REATO URBANISTICO del 1988 P. di C. in Sanatoria 2013;
- 23) 10216_DOMANDA 1989 P. di C. in Sanatoria 2013;
- 24) 10216_COMUNICAZIONE 1989 P. di C. in Sanatoria 2013;
- 25) 10216_COMUNICAZIONE_02 1989 P. di C. in Sanatoria 2013;
- 26) 10216_COMUNICAZIONE_03 1989 P. di C. in Sanatoria 2013;



- 27) 10216_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 1989 P. di C. in Sanatoria 2013;
- 28) 10216_ELABORATO GRAFICO DI PROGETTO 1989 P. di C. in Sanatoria 2013;
- 29) 10216_PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA 2013;
- 30) 10216_RELAZIONE P. di C. in Sanatoria 2013;
- 31) 28055_ordinanza demolizione e ripristino luoghi 2023;
- 32) bbaa_Compatibilità_167 2024;
- 33) bbaa_Tav 3 Stato di Fatto Piante Prospetti Sezioni 2024;
- 34) bbaa_Tav 4 Comparativa _ Layout 2024;
- 35) 11966_PERMESSO di COSTRUIRE a Sanatoria 2025;
- 36) 11966_Relazione tecnica P.di C. a Sanatoria 2025;
- 37) 11966_Tav1 Inquadramento _ Layout P.di C. a Sanatoria 2025;
- 38) 11966_Tav 2 Stato Autorizzato Planimetrie Piante Prospetti Sezioni _ Layout P.di C. a Sanatoria 2025;
- 39) 11966_Tav 3 Stato di Fatto Piante Prospetti Sezioni _ Layout P.di C. a Sanatoria 2025;
- 40) 11966_Tav 4 Comparativa _ Layout P.di C. a Sanatoria 2025;
- 41) 11966_AVVISO RILASCIO P.di C. a Sanatoria 2025;
- 42) Rilievo fabbricati LOTTO 1 mappale 151;
- 43) Rilievo parti esterne LOTTO 1 mappale 151;
- 44) Difformità tra stato di fatto e stato legittimato fabbricati LOTTO 1;
- 45) Difformità tra stato di fatto e stato legittimato parti esterne LOTTO 1;
- 47) Costi di ripristino LOTTI 1-2

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: La vendita dell'immobile è soggetta ad imposta di registro in quanto attualmente di proprietà di persona fisica. Non è un bene strumentale d'azienda. La vendita non è soggetta ad I.V.A..



Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1/1 di [redacted] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [redacted], foglio 21, particella 151, subalterno 2, scheda catastale prot.n. VE0087046 presentata il 09/07/2013, indirizzo Via Caltana n. 102 , piano T-1, comune Santa Maria di Sala, categoria A/3, classe 1, consistenza 8,5, superficie Totale 153 Totale escluse aree scoperte 145 mq, rendita € euro 267,78 <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [redacted], foglio 21, particella 151, subalterno 3, scheda catastale data di presentazione 09/07/2013, prot. n. VE0087046, indirizzo Via Caltana n. 102, piano T, comune Santa Maria di Sala, categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, superficie 21 mq, rendita € 19,52 <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [redacted], foglio 21, particella 151, subalterno 1, indirizzo Via Caltana n. 102, piano T, comune Santa Maria di Sala, categoria BENE COMUNE NON CENSIBILE - Partita speciale A
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 198.815,00€

Lotto: 002 - TERRENO



Z100 G , sezione censuaria Santa Maria di Sala, foglio 21, particella 816, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 2.630 mq, reddito dominicale: € 27.84, reddito agrario: € 18.34

Ulteriori informazioni: Allegato 12 - Visura attuale part. 816 catasto terreni

Derivante da: Ultimo atto di aggiornamento: Tipo mappale del 27/06/2013 Pratica n. VE0077886 in atti dal 27/06/2013 presentato il 26/06/2013 (n. 77886.1/2013)

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il terreno nella Visura catastale (Allegato 12) riporta come qualità VIGNETO Classe 1, ma nella realtà si trova una piantumazione di alberi misti, come in descrizione, non di carattere produttivo. Tale variazione va comunicata all'Agenzia delle Entrate quando la coltura effettiva differisce da quella censita al Catasto Terreni pertanto va presentata la variazione.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

Per una pratica completa (tecnico + tasse), la spesa circa 300 euro: € 300,00

Oneri Totali: **€ 300,00**

Mappali confinanti e proprietà:

- 151 ente urbano (stesso proprietario)

- 829 Catasto terreni proprietà [REDACTED] c.f.

[REDACTED];

- 828 Catasto terreni (stesso proprietario);

- 536 Catasto terreni proprietà [REDACTED];

- 725 e 798 Catasto terreni proprietà [REDACTED];

- 149 Catasto terreni proprietà [REDACTED]

[REDACTED]

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1.1 Conformità edilizia:

Presenza di manufatti in stato di abbandono, probabilmente per il ricovero di animali. Ci troviamo in area che ha in parte il vincolo paesaggistico. Si rileva la presenza di edificio (con platea, alto più di 2 metri), di una vasca e di vari materiali accatastati. Si prevede la demolizione e la rimozione di edificio, vasca e l'asporto dei materiali. Nell'Allegato 46 (Rilievo parti esterne LOTTO 2 mappale 816) e nell'Allegato 47 (Costi di ripristino LOTTI 1-2) si può trovare qualche misura e il conteggio approssimativo dei costi.

Regolarizzabili mediante: Rimozione dei manufatti

Conteggio approssimativo dei costi: € 8.054,00

Oneri Totali: **€ 8.054,00**



4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Variante al Piano degli Interventi
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 48 del 15.11.2025 - Norme Tecniche Operative della Variante al Piano degli Interventi n. 22/A
Zona omogenea:	ZONA AGRICOLA E
Norme tecniche di attuazione:	L'area di cui al foglio 21, mappale 816 ricade in ZONA AGRICOLA E. Tale area non è classificata a pericolosità idraulica e a rischio idraulico; Norme Tecniche Operative della Variante al Piano degli Interventi n. 22/A art. 10 ZONE AGRICOLE e all'art. 18 ZONE DI RISPETTO STRADALE, FLUVIALE, CIMITERIALE. l'area è soggetta a tutela ai sensi del D. Lgs n. 42 del 22.01.2004 in particolare: § art. 142 lettera c) "... i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;" § art. 142 lettera m) "... le zone di interesse archeologico;"

Descrizione: agricolo di cui al punto A

Trattasi di terreno attualmente in continuità con il mappale 151 e trattato a giardino.

Quindi è destinata a prato e alberi, circa 60 alberi misti in qualità e dimensione (carpini, aceri, alberi da frutta, etc.).

Nella parte a nord del lotto vi è una recinzione che divide una parte ove si trova un fabbricato semi dismesso, per ricovero animali, una vasca d'acqua e cataste di materiali da costruzione.

Entrando nella proprietà non c'è confine, steccato o recinzione che limiti il mappale 149 del Catasto terreni, di proprietà [REDACTED], che risulta di fatto in pieno utilizzo dell'attuale proprietario. Quindi è difficile capire quali siano le piante presenti di proprietà della [REDACTED] e del signor [REDACTED].

Inoltre non c'è confine con le altre proprietà del signor [REDACTED] mappali 151 e 828.

Bisognerà prevedere due SERVITU' DI PASSAGGIO una come fondo dominante sul mappale 151 e una come fondo servente al mappale 828.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà



Cod. Fiscale: [redacted]
Residenza: Via Caltana n. 102 Santa Maria di Sala (VE)
Stato Civile: [redacted]

Superficie complessiva di circa mq **2.630,00**
il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per l'estensione superficiaria del terreno si è tenuta la consistenza catastale indicata nella visura (Allegato 12).

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Agricolo	sup lorda di pavimento	0	2.630,00	1,00	2.630,00	€ 5,50
			2.630,00		2.630,00	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

soggetti a favore: [redacted] per la quota di 1/16
[redacted] per la quota di 1/16
[redacted] per la quota di 1/16
[redacted] per la quota di 1/16
[redacted] per la quota di 1/16
[redacted] per la quota di 1/16
[redacted] per la quota di 1/16
[redacted] per la quota di 1/16
soggetto contro: [redacted] per la quota di 1/2 dal 30/06/1974.
In forza di denuncia di successione; trascritto a Padova, in data 20/01/2007, ai nn. 3504/2090.

Titolare/Proprietario:

soggetti a favore: [redacted] per la quota di 1/7
[redacted] per la quota di 1/7
[redacted] per la quota di 1/7
[redacted] per la quota di 1/7
[redacted] per la quota di 1/7



██████████ per la quota di 1/7

soggetto contro: ██████████ per la quota di 1/1

proprietario/i ante ventennio In forza di Successione legittima; trascritto a Padova, in data 14/06/1995, ai nn. 14801/9799.

Titolare/Proprietario:

soggetti a favore: ██████████ per la quota di 1/21

██████████ per la quota di 1/21

██████████ per la quota di 1/21

soggetto contro: ██████████ per la quota di 1/7

dal 16/01/1983.

In forza di denuncia di successione; trascritto a Padova, in data 20/01/2007, ai nn. 3518/2102.

Titolare/Proprietario:

soggetti a favore: ██████████ per la quota di 6/189

██████████ per la quota di 15/189

██████████ per la quota di 6/189

soggetto contro: ██████████ per la quota di 3/21

proprietario/i ante ventennio al . In forza di denuncia di successione; trascritto a Padova, in data 16/08/2007, ai nn. 46391/24459.

Titolare/Proprietario:

soggetto a favore: ██████████ proprietà per la quota di 1/21

██████████ proprietà per la quota di 1/21

██████████ proprietà per la quota di 1/21

soggetto contro: ██████████ proprietà per la quota di 1/7

proprietario/i ante ventennio In forza di denuncia di successione; trascritto a Padova, in data 22/05/2008, ai nn. 22234/12544.

Titolare/Proprietario:

soggetti a favore: ██████████ per la quota di 2/84

██████████ per la quota di 2/84

soggetto contro: ██████████ per la quota di 2/42

proprietario/i ante ventennio al 06/11/2008 In forza di denuncia di successione; trascritto a Padova, in data 20/01/2007, ai nn. 3519/2103.

Titolare/Proprietario:

soggetti a favore: ██████████ per la quota di 18/756

██████████ per la quota di 18/756

██████████ per la quota di 18/756

██████████ per la quota di 18/1512

██████████ per la quota di 18/1512

██████████ per la quota di 18/2268

██████████ per la quota di 18/2268

██████████ per la quota di 18/2268

██████████ per la quota di 18/1512

██████████ per la quota di 18/1512

soggetto contro: ██████████ per la quota di 18/126



proprietario/i ante ventennio In forza di denuncia di successione; trascritto a Padova, in data 12/03/2007, ai nn. 12969/7056.

Titolare/Proprietario:

soggetto a favore: [REDACTED] per la quota di 1/14

soggetto contro: [REDACTED] per la quota di 1/14

proprietario/i ante ventennio al 06/11/2008 In forza di denuncia di successione; trascritto a Padova, in data 21/03/1994, ai nn. 6381/4484.

Titolare/Proprietario:

soggetti a favore: [REDACTED] per la quota di 14/504

[REDACTED] l per la quota di 14/504

soggetto contro: [REDACTED] per la quota di 14/252

proprietario/i ante ventennio al 06/11/2008 In forza di denuncia di successione; trascritto a Padova, in data 21/01/2009, ai nn. 2311/1301.

Titolare/Proprietario:

soggetto a favore: [REDACTED] per la quota di 1/21

soggetto contro: [REDACTED] per la quota di 1/21

proprietario/i ante ventennio al 06/11/2008 . In forza di denuncia di successione; trascritto a Padova, in data 22/05/2008, ai nn. 22233/12543.

Titolare/Proprietario:

soggetto a favore: [REDACTED] c.f. [REDACTED]

soggetto contro: [REDACTED] per la quota 1/2

proprietario/i ante ventennio al 06/11/2008 . In forza di Testamento; trascritto a Padova, in data 09/12/2003, ai nn. 43367/26889.

Titolare/Proprietario:

soggetto a favore: [REDACTED] per la quota di 1/1

soggetti contro: [REDACTED] per la quota di 1/12

[REDACTED] per la quota di 1/12

[REDACTED] per la quota di 1/6

[REDACTED] per la quota di 9/84

[REDACTED] per la quota di 1/36

[REDACTED] per la quota di 1/36

[REDACTED] per la quota di 1/18

[REDACTED] per la quota di 1/18

[REDACTED] per la quota di 1/6

[REDACTED] per la quota di 1/6

[REDACTED] per la quota di 5/84 dal 06/11/2008 al 16/03/2011.

In forza di decreto di trasferimento; trascritto a Padova, in data 02/12/2008, ai nn. 52563/31009.

Titolare/Proprietario:

soggetti a favore: [REDACTED] per la quota di 2/6

[REDACTED] per la quota di 1/6



██████████ per la quota di 1/6

██████████ per la quota di 1/6

██████████ per la quota di 1/6

soggetto contro: ██████████ per la quota di 1/1 dal 16/03/2011 al 11/09/2013 .

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Padova, in data 21/08/2012, ai nn. 29321/20770.

Titolare/Proprietario:

soggetto a favore: ██████████ per la quota di 1/1

soggetti contro: ██████████ per la quota di 2/6

██████████ per la quota di 1/6

██████████ per la quota di 1/6

██████████ per la quota di 1/6

██████████ per la quota di 1/6 dal 11/09/2013

ad oggi (attuale proprietario) .

In forza di atto di compravendita; trascritto a Padova, in data 24/09/2013, ai nn. 28771/19490.

Note: Allegato 1 - copia atto notaio MICHELE DAL MASO rep. 862 2013

Identificativo corpo: A

agricolo sito in Santa Maria Di Sala (VE), Via Caltana 102

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Da un'interrogazione alla Direzione Provinciale di Venezia dell'Agenzia delle Entrate la risposta del 15/03/2026 è stata questa: "In risposta a quanto richiesto in data 23 febbraio 2026 prot. 44189, dalle interrogazioni effettuate, presso l'archivio informatico dell'Anagrafe Tributaria, NON risultano in essere contratti di locazione e/o comodato registrati per gli immobili oggetto dell'esecuzione."

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

Nessuno

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di UNICREDIT BANCA SPA contro ██████████ ;
Derivante da: mutuo fondiario; Importo capitale: € 122.500,00 ;
Iscritto/trascritto a Padova in data 24/09/2013 ai nn. 28773/4442

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di Equitalia servizi di riscossione spa contro ██████████ ; Importo ipoteca: € 276.923,78; Importo capitale: € 138.461,89 ; Iscritto/trascritto a Padova in data 19/09/2016 ai nn. 31725/5864

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di Equitalia servizi di riscossione spa contro ██████████ ;
Importo ipoteca: € 159.079,62; Importo capitale: € 79.539,81 ;
Iscritto/trascritto a Padova in data 09/11/2016 ai nn. 38306/7182



- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di Equitalia servizi di riscossione spa contro [REDACTED] [REDACTED];
 Importo ipoteca: € 2.357.584,72; Importo capitale: € 1.178.792,36 ;
 Iscritto/trascritto a Padova in data 08/11/2024 ai nn. 42066/7293

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di Agenzia delle Entrate- Riscossione contro [REDACTED] [REDACTED]; Importo ipoteca: € 249.883,26;
 Importo capitale: € 124.941,63 ;
 Iscritto/trascritto a Padova in data 08/11/2024 ai nn. 42067/7294

- Ipoteca giudiziale annotata contro [REDACTED] [REDACTED];
 Derivante da: Atto giudiziario; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 2.000,00 ;
 Iscritto/trascritto a Padova in data 28/07/2025

6.2.2 **Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED];
 Derivante da: Atto giudiziario iscritto/trascritto a Padova in data 05/12/2025 ai nn. 48033/33390;

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

Non esiste un condominio.

Bisognerà prevedere due SERVITU' DI PASSAGGIO una come fondo dominante sul mappale 151 e una come fondo servente al mappale 828, che sono nei LOTTI 1 e 3 della presente procedura, per permettere di raggiungere l'appezzamento di terreno dalla pubblica via e garantire l'accesso al mappale 828.

Dalla verifica, del 19.02.2026, presso il Tribunale Ordinario di Venezia, Ruolo Generale Contenzioso Civile, registro SICID non risulta alcuna causa pendente.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Per quanto riguarda il Criterio di Stima adottato è il metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, con consultazione di Valori Agricoli Medi della provincia dati da agenzie presenti in zona o che si occupano di terreni in quella zona.

La stima è volta a cercare il più probabile valore di mercato alla data odierna, attraverso una comparazione di prezzi di terreni aventi la stessa tipologia e metratura e ubicati nella stessa zona.

8.2.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

I valori del sito <https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/indagine-mercato->



fondinario, Tab. 1 - Valori fondiari medi ad ettaro per regione e circoscrizione (migliaia di euro), nel 2024 per la Regione Veneto riporta un valore medio di 54.000 Euro/Ha, che corrispondono a euro/mq 5,4.

I terreni non edificabili in vendita su idealista.it riportano valori al mq di euro/mq 5,5 per terreni di queste dimensioni e valori più alti per appezzamenti più grandi.

Da un confronto con agenzie che hanno terreni in vendita in zona ho potuto riscontrare che lungo via Caltana insistono aziende agricole importanti che cercano appezzamenti facilmente accessibili ai veicoli agricoli e di dimensione superiore ai 10.000 mq, pertanto per tali attività produttive gli appezzamenti possono arrivare a 7/8 euro mq. Per gli appezzamenti più piccoli i valori si attestano tra 5/6 euro/mq

Dalle considerazioni precedenti si stima il valore di tali terreni euro/mq 5,5.

8.3.3Valutazione corpi:

A. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.465,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Agricolo	2.630,00	€ 5,50	€ 14.465,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.465,00
Valore Finale			€ 14.465,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	agricolo	2.630,00	€ 14.465,00	€ 14.465,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.054,00

Giudizio di comoda divisibilità: Allo stato attuale non è facilmente divisibile in appezzamenti più piccoli.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Conc. amministrativa/riscossione	€ 0,00



Iscrizione di ipoteca - Conc. amministrativa/riscossione	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Conc. amministrativa/riscossione	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Conc. amministrativa/riscossione	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 0,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 5.061,00

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Allo stato attuale non è facilmente divisibile in appezzamenti più piccoli.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- 1) copia atto notaio Michele dal Maso 2013;
- 3) Estratto di mappa;
- 12) Visura attuale part. 816 catasto terreni;
- 14) Certificato di destinazione Urbanistica;
- 46) Rilievo parti esterne LOTTO 2 mappale 816;
- 47) Costi di ripristino LOTTI 1-2

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: La vendita dell'immobile è soggetta ad imposta di registro in quanto attualmente di proprietà di persona fisica. Non è un bene strumentale d'azienda. La vendita non è soggetta ad I.V.A..

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto

002 - TERRENO



Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1/1 di [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A: <u>Identificato al catasto Terreni:</u> [REDACTED] [REDACTED], sezione censuaria Santa Maria di Sala, foglio 21, particella 816, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 2.630 mq, reddito dominicale: € 27.84, reddito agrario: € 18.34
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 5.061,00€



Lotto: 003 - TERRENO**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 ipocatastale, ex art. 567 c.p.c., risulta completa.

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato:

██████ ████████ Codice fiscale: ████████████████████

Codice fiscale: ████████████████████

Stato Civile: ██████████

Residenza: Via Caltana n. 102 Santa Maria di Sala (VE)

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni si trovano nel comune di Santa Maria di Sala (VE) che conta 18.000 abitanti, ed ha il polo amministrativo in Villa Farsetti. Il capoluogo comunale sorge lungo la strada provinciale 32, "Miranese", importante arteria di collegamento fra Venezia e Padova che passa anche per Mirano. La vicina chiesa parrocchiale di Caselle, costruita tra il 1790 e il 1810, è un interessante edificio in stile neoclassico a navata unica contenente varie opere d'arte tra cui, sull'altar maggiore, alcune statue di Giovanni Bonazza. Via Caltana congiunge il centro di Caltana, una frazione di Santa Maria di Sala con il Comune di Villanova di Camposampiero (PD) e i beni oggetto della presente procedura sono equidistanti da entrambi.

Caratteristiche zona: Area di tutela ambientale e paesaggistica

Area urbanistica: ZONA RESIDENZIALE SPARSE C1.1 a traffico locale

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 15 minuti a piedi

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in frazione: Caselle, Via Caltana 102

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ████████ ████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ████████████████████

Residenza: Via Caltana n. 102 Santa Maria di Sala (VE)

Stato Civile: ██████████



Identificato al catasto Terreni :**Intestazione:** [REDACTED]

[REDACTED], sezione censuaria Santa Maria di Sala, foglio 21, particella 828, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 2500, reddito dominicale: € 17,61, reddito agrario: € 11,62

Derivante da: Ultimi atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 07/07/2016 Pratica n. VE0064901 in atti dal 07/07/2016 presentato il 07/07/2016 (64901.1/2016)**Note generali: Mappali confinanti e proprietà:**

- 816 Catasto terreni (stesso proprietario);

- 829 Catasto terreni proprietà [REDACTED];

- 886 Catasto terreni proprietà [REDACTED];

- 385 Catasto terreni proprietà [REDACTED];

- 536 Catasto terreni proprietà [REDACTED];

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

Non sono presenti pratiche edilizie e non sono presenti manufatti di rilevanza urbanistico edilizia.

Strumento urbanistico Adottato:	Variante al Piano Interventi
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 48 del 15.11.2025 - Norme Tecniche Operative della Variante al Piano degli Interventi n. 22/A
Zona omogenea:	ZONE AGRICOLE E
Norme tecniche di attuazione:	L'area di cui al foglio 21, mappale 816 ricade in ZONA AGRICOLA E. Tale area non è classificata a pericolosità idraulica e a rischio idraulico; Norme Tecniche Operative della Variante al Piano degli Interventi n. 22/A art. 10 ZONE AGRICOLE e all'art. 18 ZONE DI RISPETTO STRADALE, FLUVIALE, CIMITERIALE. l'area è soggetta a tutela ai sensi del D. Lgs n. 42 del 22.01.2004 in particolare: § art. 142 lettera c) "... i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;" § art. 142 lettera m) "... le zone di interesse archeologico;"



Descrizione: agricolo di cui al punto A

Trattasi di terreno attualmente in continuità con il mappale 828.

Vi si trovano circa 20 alberi da frutta misti in qualità e dimensione.

Nella zona a nord del lotto vi è una rete di recinzione che divide una parte ove si trovano gabbie per animali.

Il terreno è dotato di sistemi irrigui ma tutti collegati al lotto 828 e al 151 attualmente in continuità.

Bisognerà prevedere due SERVITU' DI PASSAGGIO come fondo dominante sui mappali 151 e 828.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: Via Caltana n. 102 Santa Maria di Sala (VE)

Stato Civile: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **2.500,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per l'estensione superficiaria del terreno si è tenuta la consistenza catastale indicata nella visura (Allegato 13).

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Agricola	sup lorda di pavimento	0	2.500,00	1,00	2.500,00	€ 5,50
			2.500,00		2.500,00	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: a favore di:

[REDACTED] 1/2 usufrutto vitalizio

[REDACTED] 1/6 nuda proprietà

[REDACTED] 5/6 nuda proprietà

[REDACTED] altri beni

contro: [REDACTED] usufrutto vitalizio

proprietario/i ante ventennio al 08/11/2017 . In forza di atto di compravendita; trascritto a Padova, in data 10/06/1978, ai nn. 10265/8354.

Note: E successive riunioni di usufrutto in morte di [REDACTED]



Ha per oggetto il mappale 154 che poi ha generato il mappale 828.

Titolare/Proprietario: a favore di:

██████████ 1/6 (coniugi in comunione con ██████████)

██████████ altri beni

██████████ altri beni

contro: ██████████ 1/6

proprietario/i ante ventennio al **08/11/2017**. In forza di atto di compravendita; trascritto a Padova, in data 10/06/1978, ai nn. 10266/8355.

Note: E successive riunioni di usufrutto in morte di ██████████.

Ha per oggetto il mappale 154 che poi ha generato il mappale 828.

Titolare/Proprietario: ██████████ dal 08/11/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita; trascritto a Padova, in data 16/11/2017, ai nn. 44406/28583.

Note: Allegato 2 - copia atto notaio MICHELE DAL MASO 00015d1e 2017

Identificativo corpo: A

agricolo sito in Santa Maria Di Sala (VE), Via Caltana 102

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Da un'interrogazione alla Direzione Provinciale di Venezia dell'Agenzia delle Entrate la risposta del 15/03/2026 è stata questa: "In risposta a quanto richiesto in data 23 febbraio 2026 prot. 44189, dalle interrogazioni effettuate, presso l'archivio informatico dell'Anagrafe Tributaria, NON risultano in essere contratti di locazione e/o comodato registrati per gli immobili oggetto dell'esecuzione.".

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

Nessuno

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: convenzione;

Iscritto/trascritto a Padova in data 25/09/1986 ai nn. 196/13455;

È una convenzione tra confinanti per l'edificazione a confine che riguarda il mappale 154 da cui deriva il mappale 828.

- Descrizione onere: vincolo d'uso;

Iscritto/trascritto a Padova in data 28/10/1986 ai nn. 22124/15148;

Vincolo d'uso ai sensi dell'art. 6 Legge regionale Veneta del 05/03/1985 n.24 in relazione al mappale 154 che darà origine al mappale 828 per l'edificazione di un fabbricato con annessi rustici.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di Agenzia delle Entrate-
Riscossione contro ██████████;

Importo ipoteca: € 2.357.584,72; Importo capitale: € 1.178.792,36 ;

Iscritto/trascritto a Padova in data 08/11/2024 ai nn. 42066/7293



- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di Agenzia delle Entrate-
Riscossione contro [REDACTED] [REDACTED];
Importo ipoteca: € 249883,26; Importo capitale: € 124.941,63 ;
Iscritto/trascritto a Padova in data 08/11/2024 ai nn. 42067/7294

6.2.2 **Pignoramenti:**

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] [REDACTED] iscritto/trascritto a Padova in data 05/12/2025 ai nn. 48033/33390;

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

Non esiste un condominio.

Bisognerà prevedere una SERVITU' DI PASSAGGIO come fondo dominante ai mappali 816 e 151, che sono nei LOTTI 2 e 1 della presente procedura, per permettere di raggiungere l'appezzamento di terreno dalla pubblica via.

Avvertenze ulteriori: Dalla verifica, del 19.02.2026, presso il Tribunale Ordinario di Venezia, Ruolo Generale Contenzioso Civile, registro SICID non risulta alcuna causa pendente.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Per quanto riguarda il Criterio di Stima adottato è il metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, con consultazione di Valori Agricoli Medi dati da agenzie presenti in zona o che si occupano di terreni in quella zona.

La stima è volta a cercare il più probabile valore di mercato alla data odierna, attraverso una comparazione di prezzi di terreni aventi la stessa tipologia e metratura e ubicati nella stessa zona.

8.2.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

I valori del sito <https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/indagine-mercato-fondario>, Tab. 1 - Valori fondiari medi ad ettaro per regione e circoscrizione (migliaia di euro), nel 2024 per la Regione Veneto riporta un valore medio di 54.000 Euro/Ha, che corrispondono a euro/mq 5,4.

I terreni non edificabili in vendita su idealista.it riportano valori al mq di euro/mq 5,5 per terreni di queste dimensioni e valori più alti per appezzamenti più grandi.

Da un confronto con agenzie che hanno terreni in vendita in zona ho potuto riscontrare che lungo via Caltana insistono aziende agricole importanti che cercano appezzamenti facilmente accessibili ai veicoli agricoli e di dimensione superiore ai 10.000 mq, pertanto per tali attività produttive gli appezzamenti possono arrivare a 7/8 euro mq. Per gli appezzamenti più piccoli i valori si attestano tra 5/6 euro/mq

Dalle considerazioni precedenti si stima il valore di tali terreni euro/mq 5,5.



8.3.3 Valutazione corpi:**A. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Agricola	2.500,00	€ 5,50	€ 13.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.750,00
Valore Finale			€ 13.750,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	2.500,00	€ 13.750,00	€ 13.750,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Giudizio di comoda divisibilità: Allo stato attuale non è facilmente divisibile in appezzamenti più piccoli.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Conc. amministrativa/riscossione	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Conc. amministrativa/riscossione	€ 0,00

Totale costi di cancellazione: € 294,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

13.750,00€

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente



Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Allo stato attuale non è facilmente divisibile in appezzamenti più piccoli.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- 2) copia atto notaio Michele dal Maso 2017;
- 3) Estratto di mappa;
- 13) Visura attuale part. 828 catasto terreni;
- 14) Certificato di destinazione Urbanistica;
- 17) Raccolta fotografica LOTTO TRE mappale 828;

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: La vendita dell'immobile è soggetta ad imposta di registro in quanto attualmente di proprietà di persona fisica. Non è un bene strumentale d'azienda. La vendita non è soggetta ad I.V.A..

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	003 - TERRENO
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A: Identificato al catasto Terreni : [REDACTED] [REDACTED], sezione censuaria Santa Maria di Sala, foglio 21, particella 828, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 2500, reddito dominicale: € 17,61, reddito agrario: € 11,62
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 13.750,00€

Venezia 21-05-2026

L'Esperto alla stima
 Arch. [REDACTED]

