

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]
contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **150/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-01-2022 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARTINA GASPARINI**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare
Lotto unico – Tre terreni contigui parzialmente edificabili

Esperto alla stima: arch. Sonia Artusi
Codice fiscale: RTSSNO67L66D325H
Studio in: via stradona - 30031 Dolo
Telefono: 041415287



Fax: 041415287
Email: sonia.artusi@alice.it
Pec: sonia.artusi@archiworldpec.it

Premessa

L'Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Martina Gasparini nell'udienza del 07.07.21 ha nominato perito stimatore dei beni relativi all'esecuzione immobiliare n. 150/2021 la sottoscritta arch. Sonia Artusi. L'incarico è stato accettato dalla sottoscritta CTU con giuramento di rito (in allegato) prestato in data 14.07.2021 presso il Tribunale di Venezia.

I beni oggetto del suddetto procedimento, come descritti nel pignoramento, sono i seguenti, così identificati presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Venezia:

DATI IDENTIFICATIVI Catasto Terreni- Comune di Strà località San Pietro di Strà –

foglio 4, particella 35, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 23 are 50 ca, reddito dominicale: € 18,73, reddito agrario: € 13,35.

foglio 4, particella 36, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 35 are 90 ca, reddito dominicale: € 28,61, reddito agrario: € 20,39.

foglio 4, particella 1310 qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 1 ha 19 are 85 ca, reddito dominicale: € 77,12, reddito agrario: € 55,71.

Consistenza totale dei terreni è la seguente 2350,00 + 3590,00 + 11985,00 = **mq 17.925,00**.

In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta ha provveduto ad ispezionare i terreni sopracitati, con sopralluogo in data 27.07.2021 alla presenza del custode dott. Enrico Vianello e ad eseguire tutte le necessarie ricerche presso le PP.AA. preposte, al fine di precisamente rispondere ai quesiti posti, nonché ad effettuare debite ricerche di mercato al fine di individuare il più probabile valore venale-commerciale dei beni appresi alla procedura di cui si tratta.

Sono invece escluse dal presente incarico verifiche inerenti l'analisi dei sottosuoli; nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto in quesito dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione.

A conclusione di tutti gli accertamenti nonché valutazioni effettuate, si è provveduto a redigere la presente relazione di stima, mediante la creazione di un UNICO LOTTO DI VENDITA.

Si precisa inoltre, preliminarmente, che i beni appresi alla procedura sono stati pignorati, per la quota complessiva di 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETA'.

L'udienza è fissata per il 18-01-2022 alle ore 10:00.

Riassunto Perizia

Bene: via Giovanni Magrini - San Pietro - Stra (VE) - 30039

Descrizione: Tre terreni contigui parzialmente edificabili

Identificativo Lotto unico

Corpo terreni: frazione: San Pietro, via Giovanni Magrini

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno



Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di [REDACTED]: Derivante da: verbale pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Venezia; A rogito dell'Uff. Giudiziario del Tribunale di Venezia in data 11/05/2021 ai nn. 1830/2021 trascritto alla Conservatoria di Venezia in data 24/05/2021 ai nn. 18383/13342;

- Ipoteca giudiziale a favore del [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia; A rogito del Tribunale di Venezia in data 02/11/2000 ai nn. 3412; Iscritta alla Conservatoria di Venezia in data 20/11/2020 ai nn. 33797/5617

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€430.000,00**
cui si trova:

Sommario

1. Anteprema	Pag.1
2. Premessa – Riassunto Perizia	Pag.2
3. Sommario, elenco quesiti	Pag.3
4. Quesito 1: Rispondenza dei documenti ai sensi dell'art. 567-II comma CPC	Pag.6
5. Quesito 2: Generalità dell'esecutato	Pag.6
6. Quesito 3: Individuazione dei beni immobili appresi alla procedura	Pag.7
7. Quesito 4: Verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni	Pag.10
8. Quesito 5: Stato di possesso degli immobili	Pag.16
9. Quesito 6: Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni	Pag.16
10. Quesito 7: Spese fisse di gestione e/o straordinarie condominiali	Pag.17
11. Quesito 8: Valutazione complessiva dei beni	Pag.17
12. Quesito 8bis: classamento energetico dell'immobile	Pag.18
13. Quesito 9: Valutazione della quota indivisa	Pag.19
14. Quesito 10: Elenco allegati	Pag.19
15. Quesito 11: Imposta riguardante il trasferimento dei beni	Pag.20
16. Quesito 12: Prospetto riassuntivo dei beni posti all'asta	Pag.20



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

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

Quesiti

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

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



7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



Beni in Stra (VE)
Località/Frazione **San Pietro di Strà**
via Giovanni Magrini

Lotto unico – Tre Terreni contigui parzialmente edificabili

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.

I documenti allegati alla E.I. risultano completi. Il CTU ha preso visione del certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 cpc del notaio dr. Ernesto Marciano datato 10-05-2021, inoltre ha eseguito le visure telematiche presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Venezia in data 17-08-21.

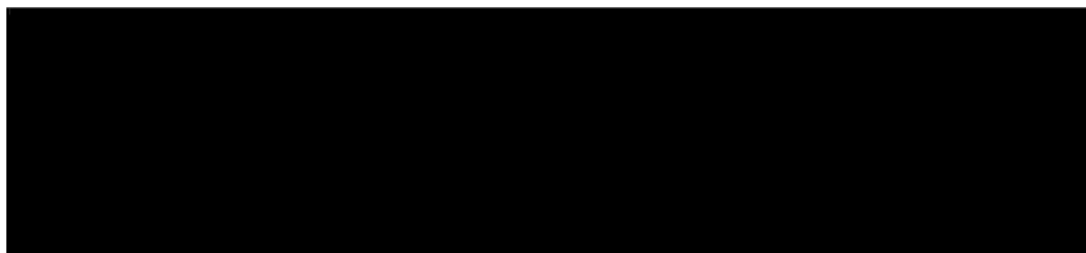
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si.

Per una migliore comprensione di quanto oggetto di stima si riporta quanto contenuto nella nota di trascrizione dell'atto di provenienza del 16-10-2008: “- L'APPEZZAMENTO DI TERRENO OGGETTO DELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE E' SITUATO IN COMUNE DI STRA, A SAN PIETRO, CON ACCESSO DALLA VIA ROMA. LE PARTI SI SONO DATE RECIPROCAMENTE ATTO CHE, COME ANCHE RISULTANTE DAL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO ALL'ATTO IN OGGETTO SOTTO LA LETTERA "A", IL TERRENO VENDUTO RICADE: - **PER MQ. 12.514 IN ZONA "E AGRICOLA - SOTTOZONA E2"** CON VINCOLO DI RISPETTO CIMITERIALE E STRADALE; - **PER MQ. 4.453 IN "ZTO OMOGENEA RESIDENZIALE "PEREQUATA", SOTTOZONA "PER 7" SOGGETTA A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO"** ED E' INTERESSATA DA "NUOVE STRADE E SISTEMAZIONI STRADALI"; ET - **PER MQ. 958 IN "ZTO OMOGENEA RESIDENZIALE "PEREQUATA", SOTTOZONA "PER 8" SOGGETTA A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO.** LA VENDITRICE HA DICHIARATO E GARANTITO CHE RISPETTO AL TERRENO VENDUTO - LIMITATAMENTE ALLA PORZIONE DELLO STESSO RICADENTE IN ZONA AGRICOLA - NON ESISTONO TERZI CONFINANTI AVENTI DIRITTO ALLA PRELAZIONE E AL RISCATTO DI CUI ALLA LEGGE 14 AGOSTO 1971, N. 817 ESONERATA LA PARTE ACQUIRENTE DA QUALSIASI RESPONSABILITA', ONERE E SPESA AL RIGUARDO.”

Si fa presente che dalla tabella fornita dal professionista riferita all'ultima situazione approvata i mq ricadenti in zona agricola sono 12662,00 e i mq oggetto di lottizzazione residenziale sono 5263,00.

Risposta al secondo punto del quesito

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



Data atto di costituzione: 02-10-1998





Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Stra è un comune della Provincia di Venezia, si estende su 8,8 km² e conta circa 7 672 abitanti. La densità di popolazione è di 873,8 abitanti per km² sul Comune. Il comune di Stra confina a Nord con i comuni di Vigonza, Fiesso d'Artico e Dolo, ad Est con il comune di Dolo, a Sud con i comuni di Dolo, Fosso', Vigonovo e ad Ovest con i comuni di Vigonovo, Noventa e Vigonza. Tutti i comuni citati fanno parte della provincia di Venezia, ad eccezione di Vigonza e Noventa che si trovano in provincia di Padova. Dal punto di vista morfologico, il Comune di Strà è compreso tra il corso del Fiume Brenta e il Naviglio Brenta, ed è caratterizzato da quote del terreno degradanti in modo uniforme dall'entroterra e dalle sponde del Naviglio Brenta fino al margine interno della Laguna. Il territorio comunale occupa una fascia di pianura alluvionale interamente pianeggiante con un'urbanizzazione più marcata in corrispondenza al capoluogo e alla frazione di S. Pietro. Oltre la metà del territorio comunale (il 53.74%) è occupato da terreni agricoli seminativi mentre per la quasi totale rimanenza (un ulteriore 38.88%) il territorio è occupato da superficie urbanizzata e dalla viabilità. La gestione del sistema idrico è affidato al "Consorzio di Bonifica Medio Brenta" e al "Consorzio di Bonifica Bacchiglione Brenta". All'interno del territorio comunale la presenza dell'importante asta fluviale del Naviglio Brenta risulta fortemente caratterizzante per la morfologia del territorio, per il sistema agricolo-ambientale e come corridoio della rete ecologica. Relativamente al settore ambientale risultano inoltre non di secondaria importanza la presenza di numerose Ville Venete e dei relativi parchi adiacenti che, oltre a rappresentare un importante elemento verde all'interno del tessuto urbano, costituiscono l'importante memoria storica che andrebbe preservata e valorizzata all'interno del territorio.

I beni oggetto di stima sono tre terreni contigui accessibili da via Magrini che è una parallela della principale via Roma. La zona è a sud del Naviglio Brenta e a sud-ovest rispetto al centro di San Pietro di Strà. Il terreno al map 1310 si trova al termine di via Magrini verso est ed è il più grande, a sud del map 1310 vi sono gli altri due terreni al map 35 e 36, paralleli fra loro. I terreni sono interessati da due interventi di lottizzazione che li coinvolge parzialmente ma che li vincola l'uno all'altro in funzione dell'accesso comune ad entrambe le lottizzazioni che dovrà avvenire dalla strada comunale San Crispino posta a nord-est. La viabilità di collegamento con via San Crispino, inizialmente prevista a sud del cimitero, è stata prevista a nord del cimitero sull'area ricompresa nell'ambito della lottizzazione AR_08 mentre l'area a sud del cimitero rimane compresa nell'ambito della lottizzazione APP_03 e viene ad avere destinazione agricola. (accordo pubblico-privato APP_03 del 03-02-2020)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista agricola/residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Chiesa San Pietro di Strà (900 m), Farmacia centro Strà (900 m.), Comune di Strà Villa Loredan (400 m), aeroporto Marco Polo di Venezia (41 km)

Caratteristiche zone limitrofe: cimiteriali

Importanti centri limitrofi: da Venezia km 32, da Padova km 11.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Brenta, Naviglio Brenta, Canale Tergola/Veraro.

Attrazioni storiche: Interamente pianeggiante adagiato lungo il Naviglio Brenta contornato di splendide ville Venete del '600 '700. In particolare la Villa Pisani.

Principali collegamenti pubblici: servizio trasporto pubblico extra urbano ACTV



DESCRIZIONE CATASTALE – DOCUMENTAZIONE DELL'AGENZIA ENTRATE TERRITORIO

V. all. n. 4 Estratto mappa - Visura catastale

Identificativo corpo: tre terreni.

Terreni siti in frazione: San Pietro di Strà, accessibili da via Giovanni Magrini e da via San Crispino

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno



Immagine da estratto mappa catastale.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Strà, foglio 4, particella 35, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 23 are 50 ca, reddito dominicale: € 18,73, reddito agrario: € 13,35.

Derivante da: Impianto meccanografico del 21/01/1976

Confini: Il terreno al map. 35 confina a nord con il map 1310, ad est con il map 36, a sud con il map 31 e infine ad est con il map 474.



Immagine da estratto catastale del terreno al sub 35



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Strà, foglio 4, particella 36, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 35 are 90 ca, reddito dominicale: € 28,61, reddito agrario: € 20,39.

Derivante da: Impianto meccanografico del 21/01/1976

Confini: Il terreno al map. 36 confina a nord con il map 1310, ad ovest con i mappali 1295-1296 e 971, a sud con il map. 31 ed infine ad est con il map 35.



Immagine da estratto catastale del terreno al sub 36

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Strà, foglio 4, particella 1310 qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 1 ha 19 are 85 ca, reddito dominicale: € 77,12, reddito agrario: € 55,71.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 27/05/2002 protocollo n. 65366 in atti dal 27/05/2002 (n. 1877.1/2002)

Confini: Il terreno al map. 1310 confina a nord con i mappali 1393-1372-1342 e 1289, ad ovest con mappali 1294 e 1295, a sud con i mappali 35 e 36, infine ad est confina con mappali 1392 e 474.



Immagine da estratto catastale del terreno al sub 1310

Consistenza catastale totale dei terreni è la seguente $2350,00 + 3590,00 + 11985,00 = \mathbf{mq\ 17.925,00}$.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; Si avvisa che il CTU non ha effettuato il rilievo strumentale dei terreni ma ha fatto riferimento alla superficie catastale.



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA - PRATICHE:

Il sottoscritto CTU a seguito dell'istanza presentata al Comune di Strà ufficio urbanistica, ha ricevuto in data 26.08.2021 il Certificato di Destinazione Urbanistica con Prot. 0012266.

Si riporta quanto scritto nel CDU: Dallo strumento urbanistico vigente (da ultimo approvato con DCC del 09.04.2019)

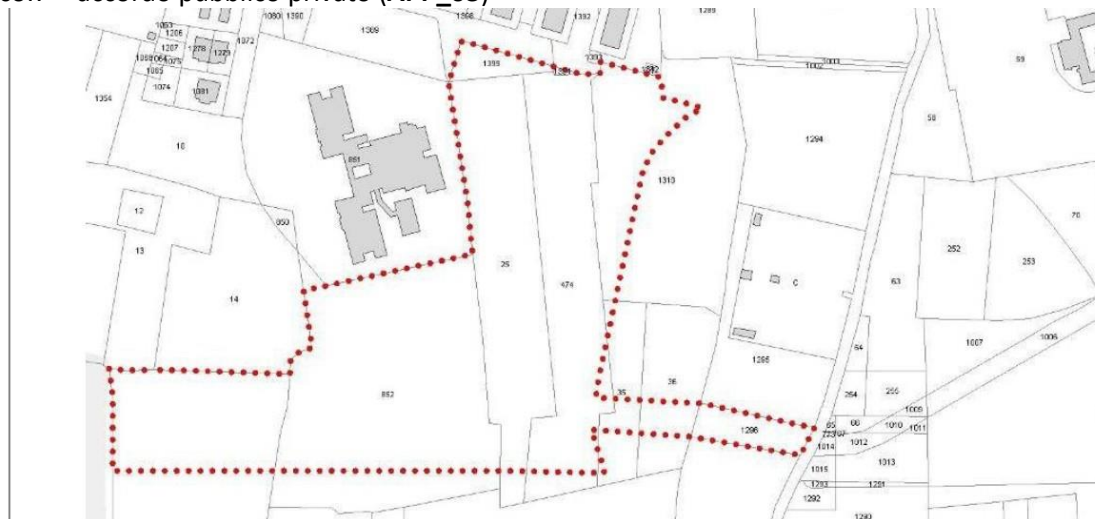
- Fig. 4 map. 1310: ricade parte in aree di trasformazione a seguito accordi tra soggetti pubblici e privati APP.03 (scheda norma PI) – parte in area di trasformazione a prevalente destinazione residenziale AT_R08 – ricadente parte in fascia di rispetto dei cimiteri e parte in area già oggetto di riduzione della fascia di rispetto dei cimiteri, parte Tessuto Agricolo Periurbano (A1) – in Ambito Territoriale Omogeneo ½ - aree idonee parte a condizione C1 e C2, interessata da percorso ciclopedonale di progetto.
- Fig. 4 map. 36: ricade in Fascia di rispetto dei cimiteri, Tessuto Agricolo Periurbano (A1) – in Ambito Territoriale Omogeneo ½ - aree idonee a condizione C2 – viabilità di progetto.
- Fig. 4 map. 35; ricade parte all'interno di aree trasformabili a seguito di accordi tra soggetti pubblici e privati APP.03 (schede norma PI); ricadente parte in fascia di rispetto dei cimiteri e parte in area già oggetto di riduzione della fascia di rispetto dei cimiteri; parte all'interno del Tessuto Agricolo Periurbano (A1) – in Ambito Territoriale Omogeneo ½ - aree idonee a condizione C2 – viabilità di progetto.

L'area oggetto di stima risulta regolamentata dagli articoli 25-26-41-44-49-64-76 delle NTO vigenti, nonché da quanto previsto dalla ulteriore documentazione costituente il piano degli interventi. Si avvisa che il CDU ha validità di un anno pertanto fino al 25-08-2022.

Il sottoscritto CTU, al fine di essere il più possibile esaustivo, documenta di seguito i contenuti dei Piani di Lottizzazione.

COMUNE DI STRA Variante N. 5 al Piano degli Interventi P05.A – Schede Norma APP_03

co.7 – accordo pubblico privato (APP_03)



1. estratto catastale - sc. 1:5000

- Nuovo Catasto Terreni: Foglio 4 - Mappali 852 p., 35 p., 36 p., 1296 p., 1310 p., 474 p., 25 p., 15 p., 1394, 1399



1-Si tratta di una lottizzazione per la quale il Comune di Strà ha concluso un accordo con soggetti privati, tra i quali la società proprietaria dei terreni oggetto di stima, per assumere nella pianificazione il progetto di interesse pubblico. **L'accordo pubblico-privato è stato sottoscritto in data 12-10-2015 con atto del notaio M. Giardino di rep 121059.** La pianificazione ossia il Piano Urbanistico Attuativo ZTO "App_03" è stato presentato dall'arch. Arturo Baldan e dall'ing. Piero Rigo in data 11-03-2020 n. 20-061. La convenzione stipulata con atto del notaio Giardina di Vigonza rep. 121059 del 12-10-2015 viene rivista a fronte del parere prot. 45/191751 rilasciato dal Dipartimento di Prevenzione UOC SISP dell'ULSS 3 Distretto di Dolo-Mirano perchè la strada preventivata a sud viene spostata a nord rispetto al cimitero e alla fascia di rispetto.

L'intervento occupa una superficie territoriale di 43205 mq., è previsto un volume di 28485 m³, un rapporto di copertura del 50% del lotto, un'altezza massima dei fabbricati di 8,5 m.

L'intervento prevede la riqualificazione del territorio; riqualificazione e messa in sicurezza del patrimonio comunale (viabilità e scuola di San Pietro di Stra), incremento economico del patrimonio comunale mediante cessione di area contigua alla scuola, utilizzabile a servizi scolastici; realizzazione di nuova viabilità; impulso per la ripresa del mercato edilizio

- porzione di 5847 m2 di superficie all'interno dell'ambito viene ceduta al Comune di Stra a valore di esproprio (valore agricolo medio) ed è destinata a standard tipo F1 "aree per attrezzature scolastiche";
- realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria della struttura scolastica e/o di mitigazione idraulica;
- l'eventuale quota residua, rispetto all'importo del plus-valore da cedere al Comune, dovrà essere monetizzata al momento della stipula dell'accordo pubblico-privato;

- dovrà essere realizzato idoneo parcheggio, a ridosso di quello esistente antistante le scuole, accessibile autonomamente dalla viabilità della nuova lottizzazione e senza collegamento viario con quello esistente;

- realizzazione di pista ciclabile, a completamento di quella da realizzare all'interno dell'ambito dell'AT_R08;

- sono consentite tutte le destinazioni compatibili con la residenza, ammesse dall'art.20 delle NTO, previo reperimento degli standards di legge (verde e parcheggio), con le quantità minime stabilite dal PI in relazione all'uso di progetto;

- qualora la superficie territoriale, derivante da rilievo reale, risulti inferiore al parametro sopra riportato, il volume massimo sarà proporzionalmente in funzione della superficie territoriale reale.

2-Per la lottizzazione (AT_R08) Il Comune di Strà con deliberazione della Giunta Comunale n. 21/2021 ha adottato il Piano di Lottizzazione Residenziale identificato come AT-R08 nel Piano degli Interventi e con delibera della Giunta Comunale n. 58 del 6-agosto-2021 lo ha approvato.

Si tratta di una lottizzazione tra privati a prevalente destinazione residenziale. L'accordo tra lottizzanti è stato firmato il 07-01-2019 ma ad oggi non è stata sottoscritta e trascritta la convenzione presso il notaio. Il progetto è stato presentato dall'ing. Loris Vedovato con studio a Santa Maria di Sala (VE). La superficie territoriale è di 13631 m2, il volume è di 8801 m³, l'altezza massima dei fabbricati è di 9,5 m, tutte le destinazioni ammesse sono quelle dell'art.21 delle NTO

Si rimanda agli elaborati progettuali costitutivi il PUA (ex PER 8) approvata con DGC n.171 del 11.11.2013.

Sinteticamente il progetto prevede la realizzazione di un nuovo complesso residenziale, con tipologie uni-bifamiliare, trifamiliare, quadrifamiliare e a blocco; l'intervento si trova in adiacenza all'asse viario esistente costituito da via S. Crispino, di collegamento tra via Roma a nord, strada di frangia del Naviglio Brenta e via Altinate a sud, strada che delimita il territorio comunale.

Lo schema organizzativo e distributivo degli spazi, considerata la destinazione residenziale, prevede un



unico innesto da via S. Crispino con una strada di progetto interna alla lottizzazione.

Il progetto prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- strade 1606,81 m2
- marciapiedi 733,99 m2
- parcheggio pubblico 328,25 m2
- verde pubblico primario 2855,87 m2
- percorso ciclo-pedonale 662,05 m2

12. note: - Si rimanda in toto ai contenuti previsti negli elaborati del PUA approvato con DCC n.171/2013.

4.1.1 Conformità edilizia:

Gli interventi non sono ancora stati realizzati.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PRG approvato con Deliberazioni di Giunta Regionale Veneto n. 1351 del 7 maggio 2004 (pubblicata sul BUR Veneto n. 59 del 15 giugno 2004) e n. 1070 dell'11 aprile 2006 (pubblicata sul BUR Veneto n. 41 del 2 maggio 2006), efficaci a termini di legge, nonché di Piano di Assetto del Territorio approvato dalla Conferenza dei Servizi in data 8 gennaio 2010, ratificato da parte della Giunta Regionale del Veneto con Delibera n. 1983 del 3 agosto 2010 ed efficace a termini di legge
In forza della delibera:	PIANO DEGLI INTERVENTI vigente approvato con deliberazione del C. Comunale n. 36 del 27-06-2016. Variante n. 8 al PI approvata con DCC n. 18 del 16.09.2020. Variante n. 9 del PI adottata con DCC n. 32 del 30.12.2020. PAT approvato in data 8-01-2010 ratificato Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 1983 del 3-08-2010 ed efficace con deliberazione del C. Comunale n. 30 del 30-12-2020.
Zona omogenea:	Il P.I. classifica il comparto che si estende da via Magrini a via San Crispino con la scheda norma AT-R08 (art. 49 delle NTO) Variante N. 5 al Piano degli Interventi P05.A – Schede Norma APP_03
Norme tecniche di attuazione:	Il sottoscritto CTU a seguito d'istanza



	presentata al Comune di Strà ufficio urbanistica, ha ricevuto in data 26.08.2021 il Certificato di Destinazione Urbanistica con Prot. N. 0012266.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI. Convenzione edilizia a favore del Comune di Strà stipulata il 4 gennaio 2002 del notaio Giovanni Battista Todeschini Premuda di Padova rep. 81232. Trascritta alla Conservatoria dei registri di Venezia il 2-02-2002 ai nn. 3732/2766. In data 12-10-2015 è stato costituito vincolo a favore del Comune di Strà sui terreni oggetto della presente stima. Con atto del notaio Michele Giardina di Vigonza n. 121059 trascritto a Venezia il 29-10-2015 ai n. 30543/21094.

Descrizione: agricolo di cui al punto terreni

Si tratta di tre terreni contigui pianeggianti di forma irregolare siti nel Comune di Strà località San Pietro di Strà provincia di Venezia. I terreni si situano a sud del Naviglio Brenta e a sud-ovest rispetto il centro di San Pietro di Strà. Per accedere ai terreni oggetto di stima si deve percorrere via Magrini fino al termine della stessa e quindi si trova il primo terreno al map 1310 che è il più grande e a sud dello stesso sono posizionati paralleli gli altri due terreni al map 35 e 36. I terreni sono privi di recinzione e non risultano essere coltivati. La vegetazione presente delimita il confine. Complessivamente i terreni hanno una consistenza catastale di 17.925 mq., singolarmente la consistenza è la seguente: il map. 1310 è di 11.985 mq, il map. 35 di 2.350 mq, ed il map. 36 di 3.590 mq. Al catasto risultano essere terreni con qualità seminativo arborato. A seguito di presa visione del C.D.U. (v. all. n. 7) datato 26.08.2021, la cui validità si ricorda essere di un anno, si avvisa che urbanisticamente i terreni ricadono nell'ambito di due lottizzazioni e per questo motivo il CTU ritiene più interessante la costituzione di un unico lotto di vendita.

Si fa presente che i Piani di Lottizzazione comprendono più terreni oltre a quelli oggetto di stima.

Il Piano di Lottizzazione residenziale AT-R08 che si estende da via Magrini a via San Crispino a nord del cimitero comprende una porzione del map. 1310 di 1163,80 mq dei complessivi catastali 11985 mq del map 1310. Il piano comprende i seguenti terreni identificati ai mappali 1289-1002- parte del 1294- 1003 e 1434.

L'ing Loris Vedovato è stato nominato con procura da parte di tre società proprietarie dei terreni e ha presentato richiesta il 5.04.2019 con prot. 6442 di approvazione del Piano urbanistico Attuativo denominato AT-R08 pratica edilizia n. 19-104 in variante al PUA PER/8 già approvato con DGC 171/2013 **la cui validità scade il 2-12-2023. La convenzione ad oggi non è stata firmata**

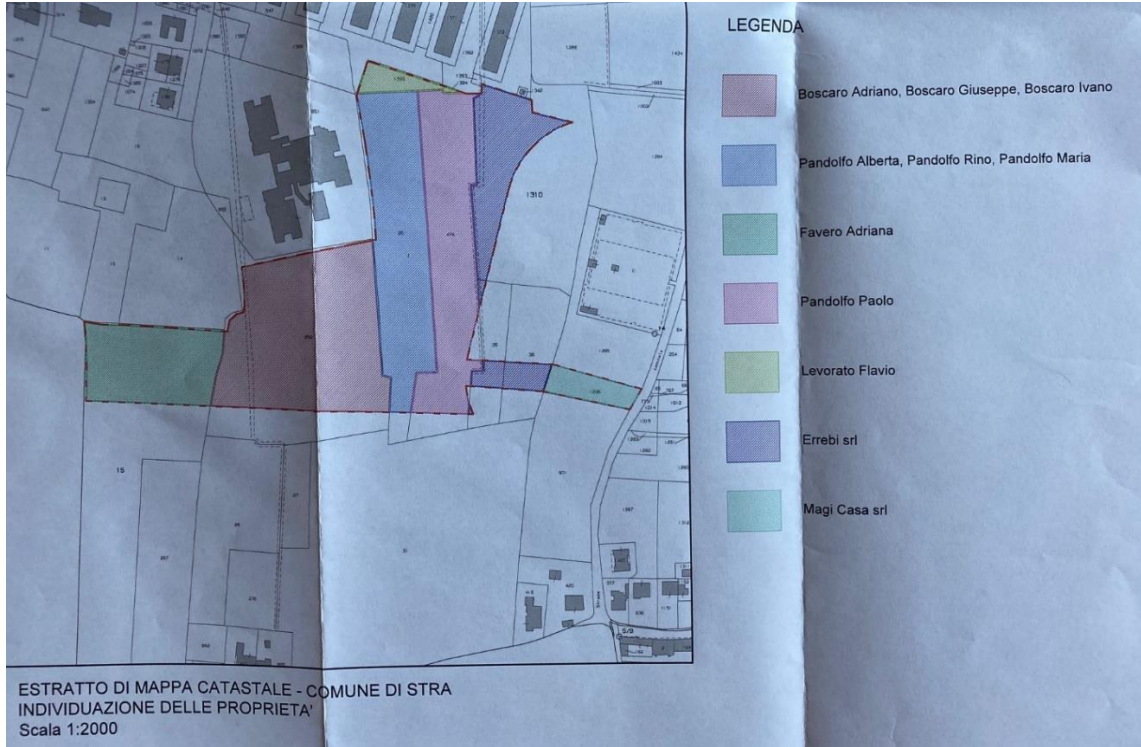
L'Accordo tra lottizzanti è datato 24-01-2019

Premesso che il Comune di Strà ha proposto di modificare i due PUA (AT_R08 e APP_03) in modo da prevedere **un unico accesso comune ad entrambe le lottizzazioni**, dalla strada comunale San Crispino, a nord del cimitero, all'interno dell'attuale fascia di rispetto, ma posta tutta all'interno della proprietà "AT_R08"; che allo scopo di rendere meno penalizzata l'area "AT_R=8", è stato proposto al Comune di Strà di ridurre l'ampiezza della fascia di rispetto sul lato nord del cimitero, portando la distanza minima dagli



attuali 70 metri ad una distanza di 50 metri in considerazione altresì dell'impossibilità di un futuro ampliamento del cimitero in tal direzione a causa del vincolo monumentale dello stesso; che i titolari delle due aree intendono definire i rapporti tra gli stessi relativamente all'accesso comune. QUARTO ... impegnandosi i proprietari dell'area AR_R08 a costituire la relativa **servitù a favore dei proprietari dell'area APP_03**.

QUINTO I proprietari delle aree poste nella lottizzazione APP_03 s'impegnano ad effettuare a propria cura e spese e con il **vincolo della solidarietà**, quanto segue: A-B-C-D (la APP_03 s'impegna ad intervenire nella convenzione per assumere tali obblighi anche direttamente nei confronti del Comune stesso..).



ELENCO PROPRIETA'		
Mappale	Superficie (Sn)	Inestati
1002	310,00	P.D.G. 2000 SRL - propriet�
1289	3300,00	P.D.G. 2000 SRL - propriet�
1294 p	2953,98	P.D.G. 2000 SRL - propriet�
1003	270,00	SIGILLO SRL - propriet�
1434	6102,00	SIGILLO SRL - propriet�
1310 p	1163,80	ERREBI SRL - propriet�
Totale:	14099,78	

VERIFICA PERIMETRO AMBITO DI INTERVENTO

P1 = m 485,74 (approvato)
 P2 = m 498,16 (di progetto)
 $\Delta P = P2 - P1 = m 12,42 (< \frac{10}{100} \times 485,74 = m 48,57)$

VERIFICA CONSUMO DEL SUOLO

In aggiunta: mq. 182
 In diminuzione : mq. 203
 Differenza: mq. 21 (in diminuzione)

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **17.925,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie complessiva dei terreni oggetto di stima è di mq 17.925,00 catastali. I terreni oggetto di stima vengono valutati in funzione della zona di ubicazione, in base all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche

Trattasi di terreni NON urbanizzati

Le fonti di riferimento a disposizione sono le seguenti: valori forniti dal Comune di Strà ai fini tributari per terreni edificabili e non urbanizzati il cui valore di riferimento è: 105,00/100,00 euro/mc.

Per effettuare la stima di detti terreni il CTU ha visionato i VAM dell'Osservatorio Immobiliare del 2020 e i valori VAM per terreni di Strà a destinazione seminativi sono di euro 7,70.

Per la lottizzazione APP 3 i tre terreni di complessivi mq 17.925,00, sono interessati al piano residenziale per 5263,00 mq e in termini di volume edificabile sono interessati per 3684,00 Mc

Valore terreno edificabile = 3684,00 mc x 100,00 euro/mc = 386.400,00 euro

Trattandosi di un terreno edificabile ma non urbanizzato e che le opere di urbanizzazione sono a carico dei lottizzanti si applica il coefficiente riduttivo del 20%

Valore terreno edificabile non urbanizzato = 386.400 euro - 20% = **309.120,00 euro**

Consistenza terreno agricolo = 17.925,00 mq - 5.263,00 mq edificabili = 12662 mq

Per la lottizzazione AR_08 il terreno di complessivi mq 11985,00 al map 3010, è interessato al piano residenziale per 1163,80 mq e in termini di volume edificabile è interessato per 691,00 Mc

Valore terreno edificabile = 691,00 mc x 100,00 euro/mc = 69.100,00 euro

Trattandosi di un terreno edificabile ma non urbanizzato e che le opere di urbanizzazione sono a carico dei lottizzanti si applica il coefficiente riduttivo del 20%

Valore terreno edificabile non urbanizzato = 69.100,00 euro - 20% = **55.280,00 euro**

Consistenza terreno agricolo = 11.985,00 mq - 1163,80 mq edificabili = 10.821,20 mq

Consistenza terreni agricoli derivanti delle due lottizzazioni risulta:

17.925,00 mq - 5.263,00 (APP_03) - 1.163,80 (AR-08) = 11.498,20 mq

Valore terreno agricolo = 11.498,20 x 7,7 euro/mq = **88.536,14 euro**

TOTALE VALORE DEI TERRENI = 309.120,00 euro + 55.280,00 euro + 88.536,14 euro = **452.936,14 euro**

Valore al mq = 452.936,14 euro / 17925,00 mq catastali = 25,27 circa euro al mq

Si precisa che i dati riguardanti il volume edificabile sono stati forniti al CTU direttamente dai tecnici firmatari dei progetti delle lottizzazioni.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno al sub 35	sup lorda di pavimento	0	2.350,00	1,00	2.350,00	
terreno al sub 36	sup lorda di pavimento	0	3.590,00	1,00	3.590,00	

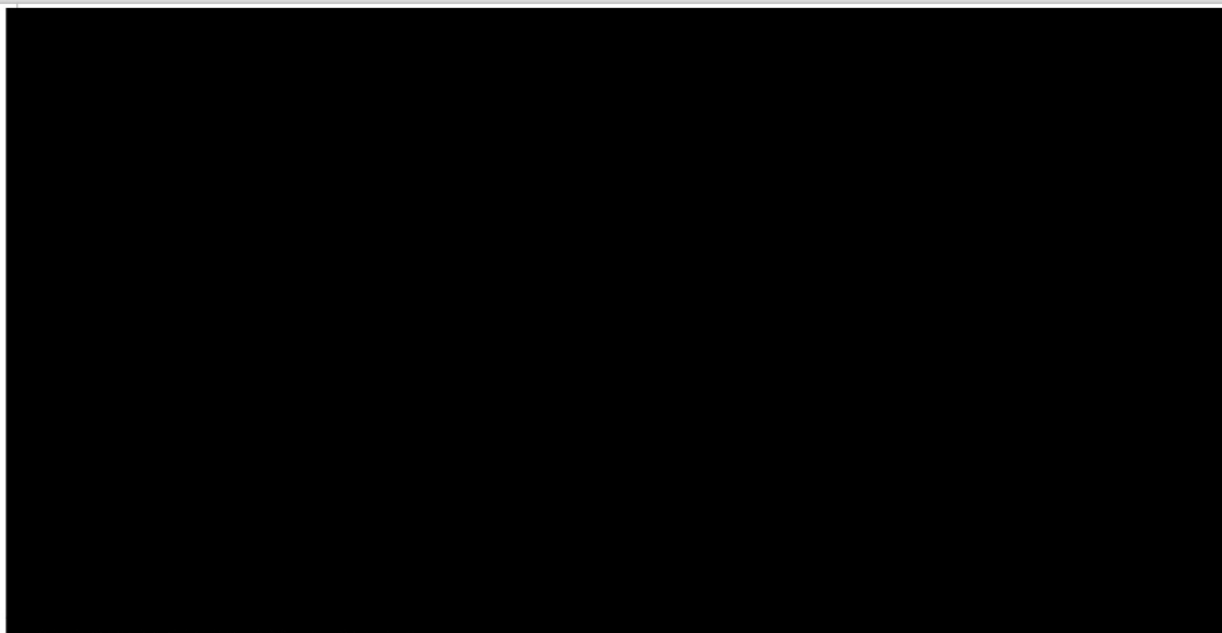


terreno al sub 1310	sup lorda di pavimento	0	11.985,00	1,00	11.985,00	
			17.925,00		17.925,00	452.936,14

Destinazione urbanistica	Piano Interventi	Indice edificabilità fondiario o territoriale		Valore orientativo medio di mercato		
		Unità misura	valore	Ambito territoriale ottimale - località		
Tessuto	Tipo intervento			Unità misura	Str	S. Pietro Paluello
T1 - storico	Intervento diretto	mc/mq	tutti	€/mc	125	115
	AR diretto				120	110
T2 - consolidato intensivo T2 - consolidato intensivo T4 - consolidato estensivo	intervento diretto	mc/mq	tutti	mc/mq	115	105
	AR diretto					
	Ip Pua convenzionato/situato					
T5 - residenziale diffuso	intervento diretto	mc/mq	tutti	€/mc	110	100
	Ip					

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza



17/10/2008, al nn. 37/11/22755.

Identificativo corpo: terreni

agricoli siti in Comune di Stra (VE), via Giovanni Magrini risultano **Liberi ossia non locati**

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Fallimento [redacted] Derivante da: verbale pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario tribunale di Venezia; A rogito dell'Uff. Giudiziario



del Tribunale di Venezia in data 11/05/2021 ai n. 1830/2021, trascritto alla Conservatoria di Venezia in data 24/05/2021 ai n. 18383/13342;

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Convenzione edilizia del 4-01-2002 del notaio Giovanni Battista Todeschini Premuda
Costituzione di Vincolo del notaio Michele Giardina di Vigonza

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 giudiziale a favore del [REDACTED]; Derivante da:
Decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia; A rogito del Tribunale di Venezia in data
02/11/2000 ai nn. 3412; Iscritta alla Conservatoria di Venezia in data 20/11/2020 ai nn.
33797/5617

6.2.2 Pignoramenti: vedi risposta al 6.1

6.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

6.3 Misure Penali

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: nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: In data 16-08-2021 il CTU ha ricevuto risposta dalla Cancelleria ruolo Generale del Tribunale di Venezia a mezzo mail con la quale comunicava che vi sono le seguenti cause in corso a nome della ditta esecutata: R.G.3047 del 2018 dott. Paolini Giulia e R.G. 7130 del 2020 dott.ssa Vettore Tania. (v. all. n.10)

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

La stima è stata effettuata cercando il valore di mercato più probabile dei terreni, con il sistema comparativo-sintetico, ossia attraverso una comparazione con terreni aventi la stessa



destinazione d'uso, pezzatura e ubicati nella stessa zona. Si è preso come parametro la superficie espressa in metri quadrati si è verificata la destinazione urbanistica prevista dagli strumenti pianificatori e regolamenti vigenti, si è valutato il livello di urbanizzazione dell'area, la qualificazione dell'intorno ambientale. Le fonti di riferimento a disposizione sono sia i valori forniti dal Comune di Strà ai fini tributari per terreni edificabili e non urbanizzati sia i valori VAM forniti dall'Osservatorio Immobiliare del 2020 per terreni a destinazione seminativo.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
 Ufficio tecnico di Strà;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, grazie ai portali delle vendite su internet, ha consultato i valori OMI dell'Agenzia del Territorio ed i valori indicati dal Borsino Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi:

terreni. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **452.936,14 €.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno al sub 35	2.350,00		
terreno al sub 36	3.590,00		
terreno al sub 1310	11.985,00		

Valore di stima totale € 452.936,14

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreni	Agricoli e residenziali	17.925,00		€452.936,14

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta a tutte le formalità riguardanti la convenzione e servitù da sottoscrivere. € 22.646,80

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

Giudizio di comoda divisibilità: I terreni possono essere venduti singolarmente, nel caso specifico sono strettamente connessi ai piani di lottizzazione pertanto il CTU ha ritenuto conveniente la vendita formando un unico lotto.

Arrotondamento -289,34

€

Costi di cancellazione oneri e formalità:

RIEPILOGO	
Valore di stima	€452.936,14
Riduzione 5%	- € 22.646,80
Arrotondamento	- € 289,34
Valore finale	€ 430.000,00



Terreni: Costi di cancellazione oneri e formalità:

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca – Giudiziale per totale di 180.000,00 euro	€ 995,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Si avvisa che l'importo dei costi di cancellazione delle suindicate formalità pregiudizievoli ammonta a circa 1.289,00 euro.

Si avvisa che l'Agenzia delle Entrate-Pubblicità Immobiliare e affari legali con la Circolare N. 8/E del 4 marzo 2015 relativamente alle annotazioni ex art 586 cpc, stabilisce al punto 4 "conclusioni" quanto segue: La base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca dal minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

Nel caso specifico le spese di cancellazione NON sono state detratte dal valore di stima e quindi messe a carico della procedura.

Totale costi di cancellazione: € 1289,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova: **€430.000,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: terreni

Attestazione Prestazione Energetica: Non necessita in quanto trattasi di terreni

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: I terreni possono essere venduti singolarmente, tuttavia nel caso specifico sono strettamente connessi ai piani di lottizzazione pertanto il CTU ha ritenuto conveniente la vendita formando un unico lotto.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

All. n. 1 - Giuramento CTU arch. Sonia Artusi EI 150-2021

All. n. 2 – Localizzazione dei beni EI 150-2021

All. n. 3 - Visura camerale EI 150-2021

All. n. 4 - Documentazione catastale Agenzia delle Entrate - Catasto Terreni: estratto mappa, **Visura attuale.**



- All. n. 5 - Atto di Compravendita EI 150-2021
 All. n. 6 - Comune di Strà (Ve) – Settore Edilizia Privata: documentazione amministrativa
 All. n. 7 - Comune di Strà - Settore Urbanistica - CDU
 All. n. 8 - Agenzia Entrate- Ispezione Ipotecaria EI 150-2021
 All. n. 9 - Elenco cause in corso EI 150-2021
 All. n. 10 – Agenzia delle Entrate di Venezia - verifica locazioni EI 150-2021
 All. n. 11 - Documentazione fotografica EI 150-2021

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: IVA + imposta di registro, ipotecaria e catastale: fisse 200 euro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 – Tre terreni contigui parzialmente edificabili
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo terreni: [REDACTED]
Identificativo catastale	<p>Corpo terreni: <u>Identificato al catasto Terreni:</u> sezione censuaria Strà, foglio 4, particella 35 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 23 are 50 ca, reddito dominicale: € 18,73, reddito agrario: € 13,35 <u>Identificato al catasto Terreni:</u> sezione censuaria Strà, foglio 4, particella 36 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 35 are 90 ca, reddito dominicale: € 28,61, reddito agrario: € 20,39. <u>Identificato al catasto Terreni:</u> sezione censuaria Strà, foglio 4, particella 1310. qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 1 ha 19 are 85 ca, reddito dominicale: € 77,12, reddito agrario: € 55,71</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 430.000,00 €

Il sottoscritto CTU ritiene di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E. dott.ssa Martina Gasparini attraverso la redazione della presente relazione. Rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Data generazione:
 17-12-2021 16:12

L'Esperto alla stima

